

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011706

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Arona, por la que se suspende la inscripción de un acta de constancia de suelo urbano de uso turístico.

(BOE de 20 de marzo de 2023)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Acta de constancia de uso turístico de suelo urbano. Fincas no adscritas a la explotación turística.**

El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna **licencia de edificación y determinación de usos** y posteriormente con la **licencia de ocupación** (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados.

Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, **en la inscripción de una edificación debe reflejarse el conjunto de usos específicos**, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara, requisito que se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga. La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado u otro medio hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

La **doble vía de inscripción registral de las obras** nuevas se refleja igualmente en la norma sectorial aplicable al presente supuesto la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. Previendo la norma la posibilidad de que el planeamiento califique una determinada parcela como de uso mixto (residencial o turístico), la obligación de destino o adscripción conforme a un uso concreto vendrá determinada por el que haya sido asignado al inmueble construido en la parcela en virtud de la licencia concedida en el momento de su edificación, lo que condicionará, a su vez, la determinación de las limitaciones que para dichos usos se hayan definido e impuesto en el planeamiento.

En el supuesto concreto, la asignación a uso turístico se hizo constar previamente al inscribir la obra nueva y división horizontal, pero posteriormente, mediante decreto del Servicio Administrativo de Turismo, se solicitó la **baja del uso turístico de algunas de las fincas**, lo que se anotó también en el Registro. Mientras no se haga constar mediante la documentación administrativa que corresponda la modificación de esa baja de la unidad alojativa, las citadas fincas no se encuentran registralmente adscritas a la explotación turística.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 9.3.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9 y 18.

RDLeg. 7/2015 (TRLRSRU), arts. 12, 15 y 28.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 45, 52 y 53.

Ley Canarias 7/1995 (Ordenación del turismo de Canarias), arts. 38 y 60.

Ley Canarias 2/2013 (renovación y modernización turística), disp. adic. sexta.

En el recurso interpuesto por don F. L. R. y don J. A. L. B., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la entidad «Udalla Park, SL», contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Arona, don Miguel Ángel González Garrós, por la que se suspende la inscripción de un acta de constancia de suelo urbano de uso turístico.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 12 de marzo de 2018 por el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, se dejaba constancia del uso turístico de suelo urbano respecto de las 101 fincas resultantes de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal realizada sobre la finca registral número 33.093 del Registro de la Propiedad de Arona, otorgada el día 25 de junio de 1990 ante el notario de Santander, don Manuel Lafuente Mendizábal.

En la citada acta, se hacía constar que la sociedad mercantil «Udalla Park, SL» era titular de la actividad turística del establecimiento alojativo denominado «Hotel Apartamento (...)», sito en el término municipal de Arona, con un total de 186 plazas alojativas, distribuidas en 93 habitaciones dobles; que el complejo fue construido sobre la finca registral número 33.093 de Arona y que interesaba a la citada entidad la publicidad registral del uso turístico de las 101 fincas resultantes de la mencionada escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del complejo.

Presentada esta acta en el Registro de la Propiedad de Arona, causó calificación negativa el día 16 de abril de 2018, porque «de la certificación expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento no resulta de forma clara y expresa el uso turístico de la parcela y del inmueble sobre ella construido, expidiéndose la misma, además, condicionada a las normas sectoriales tal y como se desprende del informe emitido». Esta calificación fue objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el que recayó Resolución de fecha 31 de julio de 2018 en la que se estimó el recurso con la consiguiente revocación de la calificación.

II

Presentada el día 18 de agosto de 2022 la referida acta en el Registro de la Propiedad de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Doña B. C. T. presenta a las 09 horas 25 minutos segunda copia de Acta de Constancia de Suelo Urbano de Uso Turístico, de fecha 12 de marzo de 2018, otorgada ante el Notario de Adeje, Playa de Las Américas, don Roberto J. Cutillas Morales, número 1213 de protocolo, en unión de Instancia de fecha 18 de agosto de 2022, suscrita por Don F. L. R. y Don J. L. B., como Administradores Mancomunados de Udalla Park SL, mediante la cual se solicita que se repasen las inscripciones y se inscriban en todas y cada una de ellas el uso turístico respecto de la Finca N.º 36899 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 61, Finca N.º 36901 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 63, Finca N.º 36903 de Arona, al Tomo 1545, Libro 716, Folio 194, Finca N.º 36905 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 68, Finca N.º 36907 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 69, Finca N.º 36909 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 71, Finca N.º 36911 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 73 Finca N.º 36913 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 76, Finca N.º 36915 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 116, Finca N.º 36917 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 79, Finca N.º 36919 de Arona, al Tomo 2629, Libro 1800, Folio 170, Finca N.º 36921 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 83, Finca N.º 36923 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 86, Finca N.º 36925 de Arona, al Tomo 2014, Libro 1185, Folio 132, Finca N.º 36927 de Arona, al Tomo 1405, Libro 576, Folio 10, Finca N.º 36929 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 162, Finca N.º 36931 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 93, Finca N.º 36933 de Arona, al Tomo 1372, Libro 543, Folio 33, Finca N.º 36935 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 164, Finca N.º 36937 de Arona, al Tomo 1876, Libro 1047, Folio 99, Finca N.º 36939 de Arona, al Tomo 2432, Libro 1603, Folio 128, Finca N.º 36941 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 104, Finca N.º 36943 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 106, Finca N.º 36945 de Arona, al Tomo 1381, Libro 552, Folio 31, Finca N.º 36947 de Arona, al Tomo 2603, Libro 1774, Folio 100, Finca N.º 36949 de Arona, al Tomo 1830, Libro 1001, Folio 50, Finca N.º 36951 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 113, Finca N.º 36953 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 115, Finca N.º 36955 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 117, Finca N.º 36957 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 119, Finca N.º 36959 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 121, Finca N.º 36961 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 123, Finca N.º 36963 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 125, Finca N.º 36965 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 127, Finca N.º 36967 de Arona, al Tomo 2737, Libro 1908, Folio 26, Finca N.º 36969 de Arona, al Tomo 2156, Libro 1327, Folio 160, Finca N.º 36971 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 133, Finca N.º 36973 de Arona, al Tomo 1942, Libro 1113, Folio 58, Finca N.º 36975 de Arona, al Tomo 2393, Libro 1564, Folio 63, Finca N.º 36977 de Arona, al Tomo 2634, Libro 1805, Folio 15, Finca N.º 36979 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 141, Finca N.º 36981 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 144, Finca N.º 36983 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 145, Finca N.º 36985 de Arona, al Tomo 2622, Libro 1793, Folio 14, Finca N.º 36987 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 149, Finca N.º 36989 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 151, Finca N.º 36991 de Arona, al Tomo 1038, Libro 386, Folio 194, Finca N.º 36993 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 155, Finca N.º 36995 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 158, Finca N.º 36997 de Arona,

al Tomo 1062, Libro 396, Folio 160, Finca N.º 36999 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 161, Finca N.º 37001 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 163, Finca N.º 37003 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 165, Finca N.º 37005 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 167, Finca N.º 37007 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 170, Finca N.º 37009 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 171, Finca N.º 37011 de Arona, al Tomo 2566, Libro 1737, Folio 153, Finca N.º 37013 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 175, Finca N.º 37015 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 177, Finca N.º 37017 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 179, Finca N.º 37019 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 120, Finca N.º 37021 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 183, Finca N.º 37023 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 185, Finca N.º 37025 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 187, Finca N.º 37027 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 189, Finca N.º 37029 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 191, Finca N.º 37031 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 194, Finca N.º 37033 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 171, Finca N.º 37035 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 173, Finca N.º 37037 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 200, Finca N.º 37039 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 201, Finca N.º 37041 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 203, Finca N.º 37043 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 205, Finca N.º 37045 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 207, Finca N.º 37047 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 209, Finca N.º 37049 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 211, Finca N.º 37051 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 213, Finca N.º 37053 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 215, Finca N.º 37055 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 217, Finca N.º 37057 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 219, Finca N.º 37059 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 221, Finca N.º 37061 de Arona, al Tomo 1062, Libro 396, Folio 223, Finca N.º 37063 de Arona, al Tomo 2056, Libro 1227, Folio 198, Finca N.º 37065 de Arona, al Tomo 1367, Libro 538, Folio 177, Finca N.º 37067 de Arona, al Tomo 2131, Libro 1302, Folio 215, Finca N.º 37069 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 7, Finca N.º 37071 de Arona, al Tomo 2044, Libro 1215, Folio 137, Finca N.º 37073 de Arona, al Tomo 1372, Libro 543, Folio 36, Finca N.º 37075 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 14, Finca N.º 37077 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 15, Finca N.º 37079 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 17, Finca N.º 37081 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 19, y Finca N.º 37083 de Arona, al Tomo 1064, Libro 398, Folio 21, que se reseñan en la instancia.

Habiéndose inscrito con otra copia del mismo título, al tomo 902 del libro 344 de Arona, folio 214, nota al margen de la inscripción 2.ª de la finca número 33.093 en fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho; y que en relación a las fincas registrales 36.951, 37.047, 37.011, 37.017, 36.989, 37.045, 36.957, 36.959, 36.909, 36.931, 37.043, 37.069, 36.901 y 36.911, no se encuentran adscritas a la explotación turística a que se refiere el precedente título, en virtud de decreto dictado en fecha 4 de julio de 2018, firmado por Doña E. M. F. T., Jefe de Servicio, Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, solicitando la baja de la unidad alojativa, que motivó la nota puesta al margen de la inscripción 2.ª de la finca 33.093, al tomo 902 del libro 344 de Arona, folio 215, de fecha veinte de julio de dos mil veinte.

Fundamentos de Derecho:

Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General. Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que

deban remitir los registradores. Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación. A tal efecto, llevarán el despacho de los documentos con arreglo al convenio de distribución de materias o sectores que acuerden. El convenio y sus modificaciones posteriores deberán ser sometidos a la aprobación de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Siempre que el registrador a quien corresponda la calificación de un documento apreciare defectos que impidan practicar la operación solicitada, los pondrá en conocimiento del cotitular o cotitulares del mismo sector o del sector único. Antes del transcurso del plazo máximo establecido para la inscripción del documento les pasará la documentación, y el que entendiere que la operación es procedente la practicará bajo su responsabilidad antes de expirar dicho plazo. En la calificación negativa el registrador a quien corresponda deberá expresar que la misma se ha extendido con la conformidad de los cotitulares. Si falta dicha indicación, la calificación se entenderá incompleta, sin perjuicio de que los legitimados para ello ya puedan recurrirla, instar la intervención del sustituto, o pedir expresamente que se complete. No se tendrá en cuenta una calificación incompleta para interrumpir el plazo en que debe hacerse la calificación. Los cotitulares serán también responsables a todos los efectos de la calificación a la que prestan su conformidad. El registrador que califique un documento conocerá de todas las incidencias que se produzcan hasta la terminación del procedimiento registral.”

Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...)

Arona, Los Cristianos, a diecisiete de octubre de dos mil veintidós. El Registrador Accidental. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Miguel Ángel González Garrós con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. L. R. y don J. A. L. B., en nombre y representación y como administradores mancomunados de la entidad «Udalla Park, SL», interpusieron recurso el día 28 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«Hechos

Primero.–(...)

Décimo.–Que (...) el uso definido y desarrollado en dicha parcela es turístico, siendo incompatible la ejecución simultánea de ambos usos a tenor de la Directriz 12.1 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.

Décimo-primero.–Por parte de la entidad Udalla Park S.L., se interpone ante el Servicio de Ordenación Turística de la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias, solicitud de inicio de expediente de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento, todo ello de conformidad con el artículo 31 y ss del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, entre ellas las fincas no adscritas a la explotadora turística sobre las que hoy pesa la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Arona.

Décimo-segundo.–Ante la inacción de la Administración competente, por parte de la entidad Udalla Park S.L., se interpone Recurso Contencioso Administrativo ante al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo, siendo el objeto del mismo el incumplimiento por parte del Servicio de Ordenación Turística de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte del Gobierno de Canarias, de proceder a resolver la solicitud de la entidad Udalla Park SL, presentada el día 6 de octubre de 2016, sobre la declaración de incumplimiento de una pluralidad de propietarios, del deber de atenerse al uso turístico previsto en el artículo 31 y siguientes del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias.

Décimo-tercero.–Por parte de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, se dicta Sentencia de 3 de junio de 2022, dictada en el Procedimiento Ordinario 273/2020, en la que estimando el Recurso interpuesto por la entidad Udalla Park S.L., ordena a la Administración demandada a resolver el expediente en un plazo no superior a seis meses, entrando a valorar el fondo del asunto, descartando cualquier cambio de uso de las unidades alojativas se encuentren o no adscritas a la explotación, dando por reproducidos los fundamentos de derecho de la Sentencia de 15 de abril de 2020, Recurso de Apelación 32/2020, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia que viene a resolver el procedimiento instado a través de denuncia por parte de la entidad Udalla Park S.L., ante el Negociado de Disciplina Urbanística del Ilustre Ayuntamiento de Arona, interesando se acordase incoar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística de una de las fincas sobre las que pesa la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Arona (...)

Décimo-cuarto.–Por último, el hecho de que las fincas registrales n.º 36.951, 37.047, 37.011, 37.017, 36.989, 37.045, 36.957, 36.959, 36.909, 36.931, 37.043, 37.069, 36.901 y 36.911 señaladas en la calificación desfavorable notificada a esta parte, no se encuentren adscritas a la explotación turística según Decreto dictado en fecha 4 de julio de 2018, firmado por Doña E. M. F. T., Jefe de Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, ello no es óbice para que se suspenda la inscripción solicitada, toda vez que tal circunstancia no implica que no deban estar sujetas al uso establecido por el planeamiento urbanístico vigente, en tanto que el uso definido y desarrollado en dicha parcela es turístico, siendo incompatible la ejecución simultánea de ambos usos (residencial-turístico) a tenor de la Directriz 12.1 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 teniendo en cuenta que no está permitido en modo alguno la consolidación del uso residencial en la parcela, ni simultanear ambos usos, en tanto que por la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, introducida por el número 2 de la Disposición Final Quinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se exige como conditio sine qua non que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la misma ley, y lo cierto es que la ordenación urbanística, es decir, el Plan General de Ordenación Urbana de Arona en vigor, de 13 de noviembre de 1992, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1993, no ha ejecutado la especialización de usos en zonas turísticas en los términos del artículo 25 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, razón por la cual, debe procederse a la inscripción del turístico en todas y cada una de las 101 fincas resultantes de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal realizada sobre la finca número 33.093, otorgada el día 25 de junio de 1990, ante el Notario de Santander, Don Manuel Lafuente Mendizábal, bajo el número 2.237 de protocolo, solicitada por la entidad a la que representamos.

Sobre la base de tales hechos, se articula el recurso interpuesto con base en los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I.–Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el uso del citado inmueble es turístico, conforme a la calificación de uso asignada al inmueble construido en la parcela según la licencia obtenida en el momento de su edificación, al ser la calificación que realiza el planeamiento de la parcela de uso mixto residencial o turístico indistintamente.

A tal efecto, el citado artículo 23.1 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, establece, “Es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, sin perjuicio de la regulación específica para las villas incluidas en los artículos 31 y 32”.

Por su parte, el artículo 23.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, establece, “Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior. Dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal, o bien mediante certificación municipal o cédula urbanística en los casos de edificaciones ya construidas, de conformidad con lo establecido en la normativa registral”.

En tal sentido, la cédula urbanística a la que se hace mención en el citado precepto es la cédula de habitabilidad que se expedía tras haberse construido el inmueble conforme a la licencia de obra concedida previamente.

II.–Que en su condición de explotadora la Udalla Park SL quiere dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, en cuanto a la obligación de inscribir el uso turístico de la parcela y el inmueble sito en (...) Arona, Santa Cruz de Tenerife, en el que se encuentra el Hotel (...)

III.–Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23.1 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, toda vez que al tratarse de un inmueble ya construido, lo que determina su adscripción al uso turístico es la licencia de primera ocupación concedida en su día, aportada como documento anexo a la matriz de la escritura pública de acta de constancia de suelo urbano de uso turístico, (folio UA3375560) autorizada por el Notario de Adeje, Don Roberto J. Cutillas Morales, con número 1.213 de protocolo, el día 12 de marzo de 2018, por lo que no debe exigirse más documentación al quedar acreditado los requisitos legales en virtud de la documentación aportada.

IV.–Que de conformidad con la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (...) según la normativa vigente, no está permitido en modo alguno la consolidación del uso residencial en la parcela, ni simultanear ambos usos turístico-residencial, en tanto

que por la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, introducida por el número 2 de la Disposición Final Quinta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se exige como conditio sine qua non para ello, que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la misma ley, y lo cierto es que la ordenación urbanística, es decir, el Plan General de Ordenación Urbana de Arona en vigor, de 13 de noviembre de 1992, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de marzo de 1993, no ha ejecutado la especialización de usos en zonas turísticas en los términos del artículo 25 de la Ley2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

En atención a lo expuesto, en la actualidad el único uso permitido es el uso turístico de la parcela en que se ubica el Hotel (...), por lo cual, el hecho de que las fincas señaladas en la nota de calificación desfavorable impugnada, no se encuentren adscritas a la explotación turística según Decreto dictado en fecha 4 de julio de 2018, firmado por Doña E. M. F. T., Jefe de Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, no es obstáculo para la debida inscripción del uso turístico según se acredita en escritura pública otorgada ante el Notario de Adeje, Playa de Las Américas, don Roberto J. Cutillas Morales, número 1213 de protocolo, acta de constancia de suelo urbano de uso turístico, de las 101 fincas resultantes de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal realizada sobre la finca número 33.093, otorgada el día 25 de junio de 1990, ante el Notario de Santander, Don Manuel Lafuente Mendizábal, bajo el número 2.237 de protocolo».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 12, 15 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 38 y 60 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias; la disposición adicional sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias; 45, 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero, 23 de julio y 5 de noviembre de 2012, 21 de junio, 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 15, 21 y 28 de enero, 17 de febrero, 20 de marzo, 7, 19 y 28 de mayo y 17 de octubre de 2014, 5 y 28 de mayo y 15 de julio de 2015, 11 de enero, 15 de febrero, 13 de mayo y 12 de septiembre de 2016 y 31 de julio de 2018.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de un acta de constancia de uso turístico de suelo urbano en la que se hace constar que la sociedad «Udalla Park, SL» es titular de la actividad turística del establecimiento alojativo denominado «Hotel Apartamento (...)», sito en el término municipal de Arona, con un total de 186 plazas alojativas, distribuidas en 93 habitaciones dobles, acta que se presenta en el Registro de la Propiedad interesando la publicidad registral del uso turístico de las 101 fincas resultantes de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del citado inmueble.

Esta presentación causó calificación negativa del Registro porque «de la certificación expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento no resulta de forma clara y expresa el uso turístico de la parcela y del inmueble sobre ella construido, expidiéndose la misma, además, condicionada a las normas sectoriales tal y como se desprende del informe emitido». Fue objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre el que recayó Resolución de 31 de julio de 2018 en la que se estimó el recurso con la consiguiente revocación de la calificación.

Ahora, presentada de nuevo, el registrador suspende la inscripción respecto de algunas de las fincas porque señala como defecto que no se encuentran adscritas a la explotación turística a que se refiere el título, en virtud de decreto dictado en fecha 4 de julio de 2018, del Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, solicitando la baja de la unidad alojativa de las mismas.

Los recurrentes alegan lo siguiente: que ante el Servicio de Ordenación Turística de la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística del Gobierno de Canarias se presentó solicitud de inicio de expediente de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo del establecimiento; que se interpuso recurso contencioso-administrativo ante al Tribunal Superior de Justicia de Canarias, siendo el objeto del mismo el incumplimiento por parte del Servicio de Ordenación Turística de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte del Gobierno de Canarias, de proceder a resolver la solicitud de la entidad «Udalla Park, SL», presentada el día 6 de

octubre de 2016, sobre la declaración de incumplimiento de una pluralidad de propietarios, del deber de atenerse al uso turístico; que se dictó sentencia el día 3 de junio de 2022, en procedimiento ordinario en la que estimando el recurso interpuesto por la entidad recurrente ordena a la Administración demandada a resolver el expediente en un plazo no superior a seis meses; que el hecho de que determinadas fincas no se encuentren adscritas a la explotación turística según decreto de 4 de julio de 2018 del Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, no implica que no deban estar sujetas al uso establecido por el planeamiento urbanístico vigente, en tanto que el uso definido y desarrollado en dicha parcela es turístico, siendo incompatible la ejecución simultánea de ambos usos (residencial-turístico); que el uso del citado inmueble es turístico, conforme a la calificación de uso asignada al inmueble construido en la parcela según la licencia obtenida en el momento de su edificación, al ser la calificación que realiza el planeamiento de la parcela de uso mixto residencial o turístico indistintamente; que lo que determina su adscripción al uso turístico es la licencia de primera ocupación concedida en su día, aportada como documento anexo a la matriz de la escritura pública de acta de constancia de suelo urbano de uso turístico; en definitiva, que, en la actualidad, el único uso permitido es el uso turístico de la parcela en que se ubica el «Hotel (...)», por lo cual, el hecho de que las fincas señaladas no se encuentren adscritas a la explotación turística según el decreto citado, no es obstáculo para la debida inscripción del uso turístico.

2. La Resolución de 31 de julio de 2018, que estimó un recurso contra la primera calificación de este documento, pone de relieve lo siguiente:

«2. Nuestro ordenamiento jurídico contempla el derecho del propietario de un terreno a construir y edificar en el mismo siempre que aquéllas se lleven a cabo en el tiempo y las condiciones previstas por la ordenación territorial y urbanística (artículos 12 y 14 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana).

Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien» por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados». Finalmente se establece que:

«El derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes de dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística» [artículos 12.1 y 15.1.a)].

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura integrando el contorno que delimita su contenido. De aquí se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo en relación a si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a (entre otras cosas) los usos previstos y aprobados.

La contravención de la normativa urbanística se reprime de acuerdo a la aplicación de las previsiones sobre disciplina mediante las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida, y sin perjuicio del régimen en su caso previsto por la normativa sectorial específicamente aplicable, como sucede en el caso objeto del presente expediente al contar las edificaciones de uso turístico con un régimen particular contenido en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, a la que después se aludirá.

3. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

De este modo se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado u otro medio hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que

aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

4. La doble vía de inscripción registral de las obras nuevas (según se acojan al régimen previsto con carácter ordinario en el apartado 1 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, o bien al régimen previsto para las obras nuevas “antiguas” en el apartado 4 del mismo precepto) se refleja igualmente en la norma sectorial aplicable al presente supuesto contenida en el artículo 23 de la antes citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Este precepto comienza estableciendo en su apartado 1 que “es deber de los titulares de los establecimientos turísticos destinarlos al ejercicio de la actividad turística, de alojamiento o complementaria, conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, y la del inmueble construido en ella según la licencia obtenida en el momento de su edificación en el caso de que la calificación fuera de uso mixto residencial o turístico indistintamente, así como atenerse a las limitaciones respecto al uso impuestas por el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables (...)”. Es decir, previendo la posibilidad de que el planeamiento califique una determinada parcela como de uso mixto (residencial o turístico), la obligación de destino o adscripción conforme a un uso concreto vendrá determinada por el que haya sido asignado al inmueble construido en la parcela en virtud de la licencia concedida en el momento de su edificación, lo que condicionará, a su vez, la determinación de las limitaciones que para dichos usos se hayan definido e impuesto en el planeamiento, la legislación sectorial de carácter convencional que resulte aplicable.

Por su parte, el apartado 2 del mismo artículo 23 contiene un doble mandato. Por una parte, dispone que “los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinado la parcela y el inmueble, así como las limitaciones a la modificación del mismo según lo señalado en el apartado anterior”. Esta norma concuerda con la contenida en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, antes transcrito en la parte correspondiente, si bien excede de lo previsto en ésta última en cuanto proyecta o extiende la publicidad registral de los usos turísticos citados también en relación con las limitaciones que respecto de la modificación de los mismos se prevea en el planeamiento, la legislación sectorial o de carácter convencional que le sean aplicables, publicidad que tendrá distinta naturaleza y valor en función de que se refiera a las limitaciones del dominio (en cuanto a la modificación del uso turístico asignado) de origen legal, por proceder de la legislación sectorial, o bien del planeamiento o de convenios urbanísticos, cuyo régimen de publicidad registral es diverso en cada uno de estos casos [vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, disposición adicional quinta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y artículo 27.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana].

El segundo mandato contenido en el apartado 2 del citado artículo 23 de la Ley canaria sobre renovación y modernización turística se refiere al título formal a través del cual podrá obtenerse la constancia registral del uso turístico de la finca, mandato que tiene carácter bifronte en función de que la edificación a la que se refiere dicho uso esté o no construida en el momento en que nace la obligación de solicitar la constancia del uso en el Registro (vid. disposición transitoria sexta de la citada Ley 2/2013), de tal forma que «dicha constancia se incluirá al inscribir la obra nueva o escritura de división horizontal, o bien mediante certificación municipal o cédula urbanística en los casos de edificaciones ya construidas, de conformidad con lo establecido en la normativa registral». En el caso de obras nuevas que se inscriban a partir de la entrada en vigor de la citada Ley 2/2013, no se establece ningún documento específico para hacer constar el uso turístico pues, como antes se dijo, la constancia del uso de la finca tiene lugar en la forma prevista por el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, debiendo especificarse los usos (turísticos en este caso) previstos en el proyecto aprobado por la licencia. Ahora bien, tratándose de edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la Ley respecto de las que se haya producido ya la inscripción en el Registro de las correspondientes declaración de obra nueva y división horizontal, el artículo 23.2 de la Ley canaria de renovación y modernización turística exige para la obligada constancia del uso turístico de la edificación la correspondiente “certificación municipal o cédula urbanística”».

En el supuesto concreto, la asignación a uso turístico se hizo constar previamente al inscribir la obra nueva y división horizontal, pero posteriormente, mediante decreto del Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, se solicitó la baja del citado uso turístico de algunas de las fincas, lo que se anotó también en el Registro.

3. En primer lugar, hay que partir del decreto de 4 de julio de 2018 del Servicio Administrativo de Turismo, del Área de Turismo, Internacionalización y Acción Exterior del Cabildo de Tenerife, solicitando la baja de la unidad alojativa, que causó en el Registro nota al margen de la inscripción 2.ª de la finca 33.093, al tomo 902 del libro 344 de Arona, folio 215, de fecha 20 de julio de 2020, tal como consta en la calificación.

Como reconocen los propios recurrentes, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, permite los usos mixtos, turísticos-residenciales, por lo que es posible que en un mismo edificio coexistan apartamentos en régimen de explotación turística, en los que prima su naturaleza mercantil, y apartamentos residenciales.

El artículo 60 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, autoriza a la Comunidad Autónoma para suspender las determinaciones de ordenación contenidas en los planes vigentes como mecanismo de garantía para asegurar su adaptación a las previsiones legales (artículo 60.1), así como a los ayuntamientos a hacer lo propio respecto de las licencias en curso de otorgamiento (artículo 60.2). Y, por otro lado, se dispone igualmente que las licencias que se otorgaren desatendiendo las previsiones establecidas en los planes, y en la propia ley, en las zonas indicadas en el artículo 58.2, así como «en suelo calificado como de uso turístico», irremediablemente y sin excepción, «serán nulas» (artículo 61).

Desde el punto de vista registral, el artículo 38.2 de la Ley 7/1995 establece lo siguiente: «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».

La ordenación del uso turístico de los apartamentos corresponde a los distintos cabildos, en este caso al de Tenerife. Y el Cabildo Insular de Tenerife decretó la baja de la explotación turística respecto a determinados apartamentos, razón por la cual no consta la afección de los mismos al uso turístico, según resulta del Registro en la nota al margen antes citada.

En definitiva, consta anotado en el Registro el decreto dictado por el Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 4 de julio de 2018, en relación con el expediente incoado por la representación de la entidad recurrente, en el que se solicita el cambio de titularidad del establecimiento turístico alojativo denominado «Hotel (...)», así como la adaptación al decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Alojamiento, y también la modificación de la autorización de apertura, en relación con las unidades y plazas alojativas. Por tanto, hay un acto administrativo que ordena expresamente al registrador «excluir» fincas de ese uso, por lo que tiene presunción de validez, y practicada la nota, está bajo la salvaguarda de los tribunales y solo otra resolución administrativa o una sentencia que claramente ordene su cancelación o rectificación pueden modificarla.

Como alegan los recurrentes, ha sido impugnado al acto de baja de algunas de las fincas al uso turístico, pero no consta anotada en el Registro la resolución del recurso. Por tanto, mientras no se haga constar mediante la documentación administrativa que corresponda la modificación de esa baja de la unidad alojativa, las citadas fincas no se encuentran registralmente adscritas a la explotación turística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de febrero de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.