

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12561 *Resolución de 31 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Arona, por la que suspende la inscripción de un acta de constancia de suelo urbano de uso turístico.*

En el recurso interpuesto por don F. L. R. y don J. A. L. B., en nombre y representación de la entidad «Udalla Park, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que suspende la inscripción de un acta de constancia de suelo urbano de uso turístico.

Hechos

I

Mediante acta de constancia de suelo urbano de uso turístico, autorizada el 12 de marzo de 2018, por el notario de Adeje, don Roberto Jesús Cutillas Morales, bajo el número 1.213 de protocolo, se hace constar que la citada mercantil es titular de la actividad turística del establecimiento alojativo denominado «Hotel Apartamento (...)», sito en la Urbanización (...), en el término municipal de Arona, con un total de ciento ochenta y seis plazas alojativas, distribuidas en noventa y tres habitaciones dobles; que el citado complejo fue construido sobre la finca registral número 33.093 de Arona, y que interesa a la citada entidad la publicidad registral de uso turístico de las ciento una fincas resultantes de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal del citado complejo.

II

Presentada copia auténtica de la citada acta en el Registro de la Propiedad de Arona el día 26 de marzo de 2018, causando el asiento de presentación número 1.087 del Diario 117, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(.../...) Hechos Por la entidad Udalla Park, S.L., se solicita la publicidad registral 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. Entre otros documentos que se incorporan al título, se encuentra una certificación expedida el día 10 de julio de 2017, por la Secretaria General del Ayuntamiento de Arona, Doña T. R. R., relativa al informe emitido por la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística con fecha 7 de julio de 2017, en cuyo apartado primero se dice textualmente: Primero.–Se hace preciso poner de relieve que, a la fecha de realización del presente informe, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1992, y publicado en el B.O.P. n.º 30 (Anexo) de 10 de marzo de 1993, no se encuentra adaptado: al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, a 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, al Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, ni a ningún otro instrumento territorial o medioambiental, estando por tanto las intervenciones sobre el suelo o los usos en el municipio de Arona, sujetas a las determinaciones de aplicación directa de estos últimos. En el punto segundo se exponen

las principales determinaciones de aplicación, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el apartado primero. Y al final del informe se dice lo siguiente: El presente informe se emite sin perjuicio de las consideraciones señaladas en el apartado primero. Fundamentos de Derecho De acuerdo con el artículo 23 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias: 1. 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. 2. Los titulares de los establecimientos turísticos deberán hacer constar en el Registro de la Propiedad el uso a que está destinada 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. De la certificación expedida por la Secretaria 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. Por tanto, debe expedirse, tratándose de un edificio ya construido, certificación administrativa expedida a los efectos de lo dispuesto por el artículo 23.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Y debe expedirse de forma acondicionada para que pueda surtir sus efectos. 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 (...) Contra la presente nota podrá (...) Arona, Los Cristianos, dieciséis de abril de dos mil dieciocho. La Registradora. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don F. L. R. y don J. A. L. B., en nombre y representación de la entidad «Udalla Park, S.L.», mediante escrito de 3 de mayo de 2018, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos Primero.—Que con fecha 12 de marzo de 2018, por el Notario de Adeje, Don Roberto J. Cutillas Morales, número 1213 de protocolo, se otorgó en escritura pública 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 (...) Segundo.—Que a los efectos de acreditar los extremos alegados en dicha acta aportaron para su incorporación a la matriz de la escritura la siguiente documentación: a) Certificado urbanístico del Ilustre Ayuntamiento de Arona. b) Licencia Municipal de Apertura del Hotel. c) Licencia de Apertura del Gobierno de Canarias. d) Certificado Final de Obra. e) Cédula de Habitabilidad. f) Contrato de Cesión de los Derechos de Explotación. g) Escritura de Obra Nueva y División Horizontal. h) Certificado del Ilustre Ayuntamiento de Arona, por el que se hace constar la vigencia de la licencia municipal de apertura del Hotel. Tercero.—Que por la entidad Udalla Park SL, solicitó la publicidad registral 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. Cuarto.—Que la escritura pública se presentó ante el Registro de la Propiedad de Arona (Santa Cruz de Tenerife) dando

origen al asiento número 1087/0 del Diario 117. Quinto.—Que dicha solicitud de inscripción fue calificada negativamente por la Sra. Registradora de la Propiedad de Arona, Doña Cristina Colorado Casado de Amezua, con base en los razonamientos que constan en la misma (...) Sexto.—Que la entidad Udalla Park SL, con NIF n.º (...), es la explotadora del Hotel (...), sito en (...) Arona, Santa Cruz de Tenerife, en virtud de los derechos cedidos por la entidad Aparthoteles Caledonia SA, con NIF n.º (...) de la autorización otorgada por la Resolución n.º 7.342 de 8 de noviembre de 1990 de la Dirección General de Ordenación de Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias. Sexto [sic].—Que el inmueble que se alberga el Hotel (...), se encuentra en (...) Arona, Santa Cruz de Tenerife, y está compuesto de 93 apartamentos en régimen de división horizontal, siendo el uso del inmueble de Hotel, según la cédula de habitabilidad del mismo, siendo el uso de la parcela, según el planeamiento en vigor de uso mixto, (residencial-turístico), por lo que al haberse construido un Hotel, 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. 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, 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 destinada 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, no debe exigirse la certificación administrativa en los términos interesados en la calificación desfavorable de la Sra. Registradora de la Propiedad de Arona, 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

La registradora emitió informe el día 1 de junio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

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; 23 y la disposición adicional sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias; los artículos 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 y 11 de enero, 15 de febrero 13 de mayo y 12 de septiembre de 2016.

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

La registradora califica desfavorablemente dicho título al entender que de la certificación expedida por la secretaria general del Ayuntamiento de Arona, incorporada al acta, «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. Por tanto, debe expedirse, tratándose de un edificio ya construido, certificación administrativa expedida a los efectos de lo dispuesto por el artículo 23.2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Y debe expedirse de forma acondicionada para que pueda surtir sus efectos».

La calificación, tal y como ha sido formulada, no puede mantenerse según resulta de los fundamentos jurídicos que se desarrollan a continuación.

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».

5. En el supuesto de hecho del presente expediente al objeto de acreditar el uso turístico de la finca se incorporan al acta calificada los siguientes documentos: a) certificado urbanístico del Ayuntamiento de Arona; b) licencia municipal de apertura del Hotel; c) licencia de apertura del Gobierno de Canarias; d) certificado final de obra; e)

cédula de habitabilidad; f) contrato de cesión de los derechos de explotación, y g) certificado del Ayuntamiento de Arona, por el que se hace constar la vigencia de la licencia municipal de apertura del hotel.

En el primero de tales documentos (certificación expedida el día 10 de julio de 2017 por la secretaria general del Ayuntamiento de Arona, doña T. R. R., relativa al informe emitido por la Sección de Ordenación y Gestión Urbanística con fecha 7 de julio de 2017), se afirma en su apartado primero lo siguiente: «Primero.–Se hace preciso poner de relieve que, a la fecha de realización del presente informe, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1992, y publicado en el B.O.P. n.º 30 (Anexo) de 10 de marzo de 1993, no se encuentra adaptado: al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, a 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, al Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, ni a ningún otro instrumento territorial o medioambiental, estando por tanto las intervenciones sobre el suelo o los usos en el municipio de Arona, sujetas a las determinaciones de aplicación directa de estos últimos».

En el punto segundo se exponen las principales determinaciones de aplicación, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el apartado primero. Y al final del informe se añade lo siguiente: «El presente informe se emite sin perjuicio de las consideraciones señaladas en el apartado primero».

6. En el contenido de este informe basa la registradora su calificación desfavorable por un doble motivo: primero, porque considera que de dicho documento no resulta de forma clara y expresa el uso turístico del inmueble y, segundo, porque dicho informe se expide «condicionada a las normas sectoriales». Ninguno de estos motivos, sin embargo, pueden obstar a la constancia registral solicitada.

En cuanto al primero, como se afirmó más arriba, 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. En el caso del presente expediente, como antes se ha señalado, se aportan incorporados al acta calificada, entre otros documentos, además del contrato de cesión de los derechos de explotación del hotel a favor de la mercantil «Udalla Park, S.L.», la licencia municipal de apertura del hotel según certificación librada por el teniente de alcalde del Área de Gobierno de Ordenación del Territorio de 20 de noviembre de 2017, la correspondiente autorización o licencia del Gobierno autonómico de apertura y clasificación del hotel (hotel apartamento de categoría tres estrellas), expedida en fecha 8 de noviembre de 1990, por la Jefe de Servicio de Acción Turística de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias, así como también la cédula de habitabilidad/primera ocupación de 18 de septiembre de 1990, y la certificación final de dirección de obra expedida el 11 de julio de 1990 en que se hace constar «que la ejecución material de las obras reseñadas ha sido realizada (...) de acuerdo con el proyecto». Por tanto, no hay duda que resista un juicio de razonabilidad de que la reseñada documentación acredita suficientemente el uso turístico del inmueble.

En relación con la objeción relativa a que la certificación expedida el día 10 de julio de 2017 por la secretaria general del Ayuntamiento de Arona se expide «condicionada a las normas sectoriales», no justifica la calificación desfavorable aquí combatida, pues la sujeción del uso turístico acreditado a las normas sectoriales (alusión que en este caso hay que entender referida a la propia Ley canaria 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística) no sólo no contradice ni se opone a la solicitud de constancia del reiterado uso turístico en el Registro de la Propiedad, sino que antes al contrario lo

impone. Así resulta de la disposición transitoria sexta de la citada Ley conforme a la cual «los titulares de establecimientos de alojamiento que se hallen ejerciendo la actividad turística a la entrada en vigor de la presente ley deberán proceder a efectuar la comunicación al Registro de la Propiedad a que hace referencia en el artículo 22.2 de esta ley [“rectius” 23.2], en el plazo de un año desde dicha entrada en vigor». Obligación de constancia registral con la que pretende cumplir la entidad recurrente como titular del establecimiento hotelero a que se refiere este expediente.

Por otra parte, si lo que pretende expresarse con la objeción relativa a la aludida sujeción a las normas sectoriales se refiere al hecho de que, tal y como expresa la certificación de la secretaria general del Ayuntamiento, a su fecha el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Arona, aprobado definitivamente el 13 de noviembre de 1992, no se encuentra adaptado al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, ni a 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, ni al Decreto 150/2002, de 16 de octubre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Insular de Ordenación de Tenerife, ni a ningún otro instrumento territorial o medioambiental (falta de adaptación a la que el recurrente es ajeno y que, en cualquier caso, no constituye causa legal de dispensa de la obligación de hacer constar los usos turísticos de los inmuebles en el Registro de la Propiedad, conforme a las exigencias del artículo 23.2 de la Ley 2/2013 de Canarias), la consecuencia que de tal circunstancia se deriva, según la propia certificación, no es otra que el hecho de que las intervenciones sobre el suelo o los usos en el municipio de Arona quedan sujetas a las determinaciones de aplicación directa de tales normas, sin que en la calificación se señale o concrete contradicción alguna entre lo pretendido por el recurrente (la constancia en el Registro del exclusivo uso turístico del inmueble destinado a explotación hotelera) y las citadas disposiciones urbanísticas.

Todo lo cual conduce necesariamente a revocar la calificación impugnada en los concretos términos en que se ha formulado, con estimación del recurso interpuesto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 31 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.