

# ESPACIOS TURÍSTICOS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y ACTITUDES POLÍTICAS, EL CASO DEL COMPLEJO HOTELERO CERCA VIEJA EN FUENCALIENTE DE LA PALMA (ISLAS CANARIAS. ESPAÑA)

*Carlos Santiago Martín Fernández*  
Universidad de La Laguna

## RESUMEN

El presente artículo describe los nexos o relaciones existentes entre tres aspectos de gran actualidad: el desarrollo inmobiliario-turístico, la ordenación del territorio y las estrategias políticas. Para ello, estudiamos un caso emblemático en Canarias: el proceso de construcción del *Resort Cerca Vieja* en Fuencaliente, isla de La Palma.

**Palabras clave:** desarrollo inmobiliario-turístico, ordenación del territorio, política, Fuencaliente de La Palma, Islas Canarias, España.

**Tourist spaces, land management and political attitudes, the case of Cerca Vieja Resort in Fuencaliente of La Palma (Canary Islands)**

## ABSTRACT

This paper describes the connections or existing relations between three aspects of great contemporaneity: the real estate - tourist development, the town and country planning and the political strategies. We study an emblematic case in the Canaries: the process of construction of the *Cerca Vieja Resort* in Fuencaliente in La Palma (Canary Islands).

**Key words:** real estate - tourist development, town and country planning, politics, Fuencaliente of La Palma, Canary Islands, Spain.

---

Fecha de recepción: 28 de abril de 2010

Fecha de aceptación: 25 de abril de 2011

Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna. Campus de Guajara. 38071 La Laguna. TENERIFE (España). E-mail: csmartin@ull.es

## 1. INTRODUCCIÓN

En marzo del 2008, el periódico de tirada nacional *El País* informaba de que, en Lanzarote, desde el año 2006, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias había anulado 7.721 plazas turísticas (23% del total insular) y 22 licencias para complejos turísticos, entre ellos 8 hoteles de más de cuatro estrellas que se habían construido ignorando la legalidad vigente. Los empresarios implicados en este proceso alegaron que la aplicación de la legalidad y el consiguiente plan de derribos masivos harían perder empleos y hundirían el turismo en la Isla. Desde el Cabildo Insular, su consejero Carlos Espino (PSOE) declaraba: «los complejos que puedan ser legalizables serán legalizados si a cambio sus dueños renuncian a construir en suelo de su propiedad o nos lo ceden». Añadiendo: «no podemos derribar 27 hoteles porque el coste ambiental sería mayor que el de mantenerlos» (Méndez, 2008), sugiriendo entonces acuerdos que llevaran a su legalización por interés socioambiental.

Lo que ocurre en Lanzarote es una situación bastante conocida (Perdomo, 2009: 497-511). En los últimos años asistimos en todo el país a innumerables ejemplos de «descontrol» administrativo en materia urbanística, con especial protagonismo en aquella administración más directamente involucrada en el planeamiento, los ayuntamientos.

Ahora bien, la afirmación planteada por el consejero insular Carlos Espino nos introduce en una nueva dimensión del problema y pone en entredicho argumentos que sitúan la responsabilidad exclusiva de las irregularidades a la competencia municipal en el planeamiento.

En Canarias la intervención de administraciones supramunicipales que legislan a favor de manifiestas situaciones de alegalidad es relativamente frecuente y en la práctica supone, la eliminación de supuestos controles institucionales existentes sobre la autonomía municipal en materia urbanística.

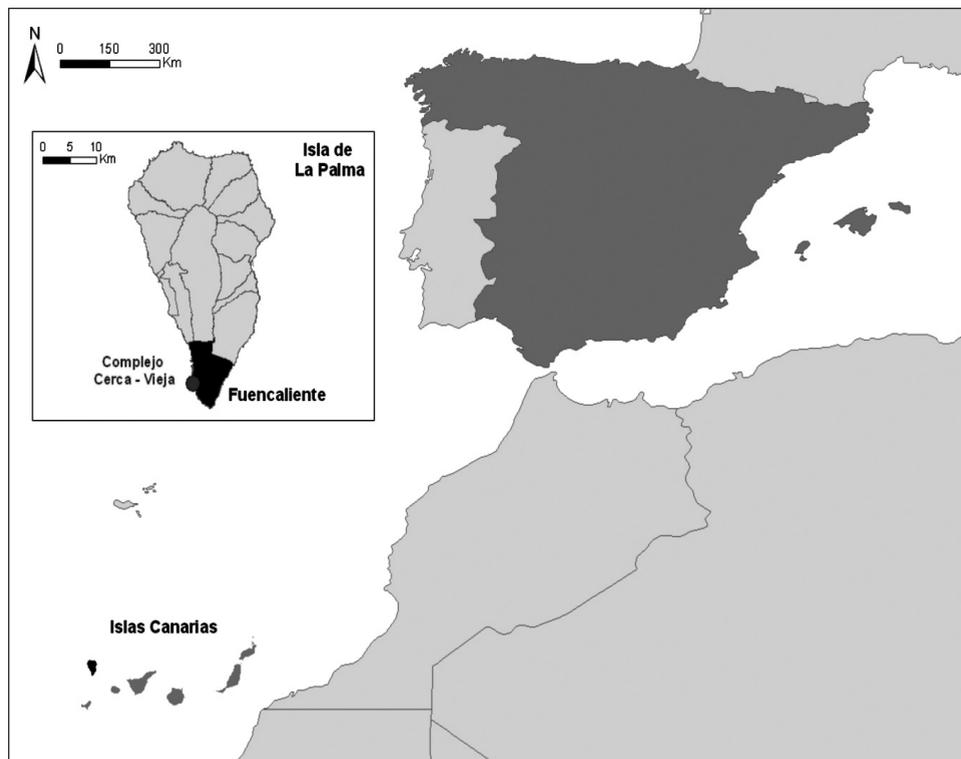
El presente artículo muestra a través de un ejemplo reciente cómo las actitudes políticas pesan en la práctica sobre las normas, siendo éste un proceso generalizado a todas las instancias políticas insulares (ayuntamiento, cabildo y gobierno regional), dando como resultando un determinado modelo de desarrollo inmobiliario-turístico que se encuentra lejos del interés general y próximo a los intereses privados.

## 2. LA INSTALACIÓN Y SU ENTORNO

El caso concreto que queremos reflejar sucede en el término municipal de Fuencaiente, municipio situado en el extremo sur de la isla de La Palma (Islas Canarias), que ocupa una superficie de 56 km<sup>2</sup>.

Se trata de un municipio eminentemente agrícola, con la vid y los plátanos como cultivos preferentes. La agricultura, que históricamente ha sustentado a la población del municipio, en la actualidad no pasa por un buen momento. A la crisis del sector platanero, derivada de problemas de comercialización por competencia con producciones internacionales, se le une el abandono progresivo del cultivo de la vid y los problemas de comercialización del vino.

**Figura 1**  
**LOCALIZACIÓN DEL COMPLEJO**



Elaboración: García, J.I.

En paralelo al descenso de la actividad agrícola y en sintonía con lo acontecido en el ámbito insular, se ha acrecentado el sector turístico como alternativa de desarrollo socioeconómico.

A pesar de que se habían ideado, desde hacía décadas, distintos propósitos tendentes a la penetración del turismo de masas en el municipio de Fuencaliente, no será hasta el año 2000 cuando se materialice, en forma de hotel, el primer proyecto turístico en la zona.

El complejo hotelero objeto de este trabajo se plantea de forma aislada en «Cerca Vieja», dentro de la plataforma litoral occidental del municipio, en una de las pocas zonas no ocupadas por el cultivo de plátanos, en suelo calificado como apto para urbanizar turístico por las Normas Subsidiarias Municipales de abril de 1994.

El correspondiente planeamiento de desarrollo fue aprobado por el Ayuntamiento en pleno, en sesión del 11 de noviembre de 2000 (Anuncio, 2001), conforme a la documentación redactada por el estudio de arquitectura Justo Fernández Duque, S.L. en mayo de 2000, del que ya se había dado aprobación provisional por Decreto de la Alcaldía con fechas 10 y 13 de octubre de ese mismo año.

**Figura 2**  
**EVOLUCIÓN DE LA PARCELA CERCA VIEJA 1996-2005**



Fuente: cartografía de Canarias, S.A., Grafcan. Elaboración: García, J.I.

En la parte dispositiva del Plan Parcial, se dice que sólo es posible una única unidad de explotación, al considerar como superficie mínima de parcela 75.000 m<sup>2</sup>, en una superficie total destinada de 124.523 m<sup>2</sup>. Igualmente se requiere, previa a la adjudicación de la licencia, la tramitación de un Estudio de Detalle que establezca las medidas correctoras de carácter paisajístico para determinadas obras (aparcamientos).

El proyecto de urbanización se presenta a trámite por un conjunto de propietarios<sup>1</sup> el 10 de enero de 2001 y se aprueba por Decreto de la Alcaldía 2/01, con fecha 11 de enero de 2001, condicionando la efectividad de la aprobación a que, por la Junta de Compensación que se constituya, se presente y apruebe el correspondiente proyecto de compensación.

Cuando se produce el proyecto de equidistribución el 18 de julio de 2001, Cerca Vieja tiene un nuevo propietario, la empresa La Palma Resort S.L.<sup>2</sup>, perteneciente al grupo

<sup>1</sup> Inversiones Marqueset, S.L., Turismo de Fuencaliente, S.A., Servicios Generales de Tenerife, S.L. y D. Ángel Pérez Rodríguez-Pascual.

<sup>2</sup> La Palma Resort S.L., con domicilio social en Barcelona, Avenida Diagonal, nº 3, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en el tomo 31.197, folio 168, hoja número B-190.144 y provista del CIF B61809281. Posee una delegación en el Barrio de Las Indias, s/n, Fuencaliente de La Palma. La Junta general de fecha 23/06/01 acordó la fusión por absorción de Turismo de Fuencaliente, S.A., Inversiones Marqueset, S.L. y Servicios Generales de Tenerife, S.L. por parte de La Palma Resort, S.L. (BORME, 2001:16.024-16.025).

empresarial Princess Hoteles. El proyecto de equidistribución tuvo una aprobación inicial por el Ayuntamiento en sesión del 23 de julio de 2001, salvándose la información pública sin alegación alguna y quedando aprobado definitivamente en sesión plenaria de 20 de agosto de 2001.

Princess era propietaria, con una inversión total de 9.000 millones de ptas de 186.412 m<sup>2</sup> de terreno en el Malpaís de Cerca Vieja, en la costa occidental del municipio. Y bajo el diseño del arquitecto Justo Fernández Duque, idea un complejo hotelero de cuatro estrellas para 1.756 plazas<sup>3</sup>, «mezcla perfecta entre lo urbano y lo rural, en la que el conjunto de las edificaciones, de pequeña altura, se asemeje a un pueblecito típico de las Islas, con sus calles y paseos» (Redacción, 2001b: 28).

La noticia del nuevo hotel fue recogida con entusiasmo por las autoridades locales, quienes consideraron públicamente las grandes esperanzas de prosperidad del pueblo vinculadas a esta instalación (Redacción, 2001c:29). Pero pronto los parabienes se tornaron en denuncias y a los cuatro meses de iniciados los trabajos, el Colegio de Arquitectos de Canarias (Demarcación de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife) denunció la obra por carecer del preceptivo visado colegial, requisito imprescindible para poder realizar legalmente trabajos arquitectónicos.

### 3. LAS IRREGULARIDADES EN LA CONCESIÓN DE LICENCIAS Y LA DENUNCIA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS

El 18 de julio de 2001, la empresa La Palma Resort, S.L. solicita al Ayuntamiento de Fuencaliente la primera de las licencias concedidas para la construcción de un hotel de cuatro estrellas en el Plan Parcial «Cerca Vieja».

Se procede entonces a emitir informes técnicos y jurídicos por los servicios municipales, siendo todos favorables a la concesión de la licencia urbanística solicitada. Paralelamente a estas actuaciones, el Excmo. Cabildo Insular de La Palma, mediante Decreto de 26 de julio de 2001, otorgó, para este proyecto, la autorización previa a la concesión de la preceptiva licencia urbanística, un acto obligado por el artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

A la vista de los citados informes, con fecha 26 de julio de 2001, se acuerda mediante el Decreto de la Alcaldía 91/01, conceder la licencia urbanística en base a un proyecto básico<sup>4</sup>, condicionado a un posterior proyecto de ejecución, del que se dice «fuera coincidente» [el subrayado y las comillas pertenecen al original] en sus contenidos de incidencia urbanística con aquel», refiriéndose al básico (Decreto 38/02).

Este proyecto básico, correctamente visado por el Colegio de Arquitectos<sup>5</sup>, según queda definido en el Decreto 2512/1977 de 17 de junio, era suficiente para «solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la licencia municipal», pero «insuficiente para

---

3 De acuerdo con el planeamiento, la edificación allí establecida debería ser abierta, con un máximo de tres plantas, circunscrita a tipologías turísticas hoteleras con categoría mínima de cuatro estrellas, villas o *bungalows*.

4 Proyecto Básico de Hotel 4\* en Plan Parcial «Cerca Vieja». Fuencaliente de La Palma. Promotor: La Palma Resort. S.L. Autor: Arquitectura, S.L., Antonio M. Batlle Caravaca (arquitecto). Julio 2001.

5 Con visado Colegial nº 54.454 de 19 de julio de 2001.

llevar a cabo la construcción» (Decreto 2512/1977:21.750-21.769). Dado que la eficacia del proyecto básico se agotaba en el acto de otorgamiento o concesión de la licencia y que para poder iniciar las obras era preciso presentar el proyecto de ejecución, los trabajos de edificación que comenzaron a realizarse con anterioridad, a raíz de la primera licencia, eran actos irregulares.

El alcalde de Fuencaliente dijo en declaraciones a la prensa local que «el Ayuntamiento había cumplido con todos los requisitos y permisos legales necesarios por parte de las administraciones públicas» (Redacción, 2001c:29). Pero en posteriores declaraciones, una vez presentado el proyecto de ejecución<sup>6</sup> en enero de 2002, admitirá haber otorgado una licencia administrativa inicial no apta para edificar, en base a un proyecto básico.

Tras hacerse público que no existía licencia de ejecución y tras cuatro meses de iniciadas las obras, se publicó un decreto municipal instando a la paralización del proyecto de Cerca Vieja (Decreto, 1/2002). Esta orden se justificó desde la alcaldía «por la clara intención que muestra el consistorio de la localidad a fin de aclarar la situación urbanística del futuro hotel, pese a que ya ha sido presentado en el ayuntamiento el proyecto de ejecución, existe la duda de que sea necesario el visado del Colegio de Arquitectos para que se otorgue la licencia correspondiente y de la cual carece por el momento» (S/A. 2002c:14). Además, el responsable municipal apuntó que «el consistorio de Fuencaliente carece de servicios jurídicos que puedan aclarar esta incógnita, teniendo en cuenta que el secretario se encuentra de baja por enfermedad» (S/A. 2002c:14). En cuanto a la situación de la parte edificada hasta ese momento, manifestó que «tendrá que ser legalizada, bajo algún tipo de reforma con solicitud previa, para que pueda seguirse desarrollando sin ningún tipo de problemas urbanísticos y acorde con lo que recoge el proyecto presentado» (S/A. 2002c:14).

El 15 de enero de 2002, La Palma Resort, S.L. aportó el proyecto de ejecución y solicitó su aprobación a fin de poder seguir ejecutando las correspondientes obras. Esta solicitud fue informada favorablemente por los servicios municipales con fecha 15 de febrero de 2002, tras comprobar, según se subraya en el informe emitido por este motivo, que «en el proyecto de ejecución se mantienen los aspectos de incidencia urbanística planteados en el proyecto básico objeto de concesión de licencia urbanística».

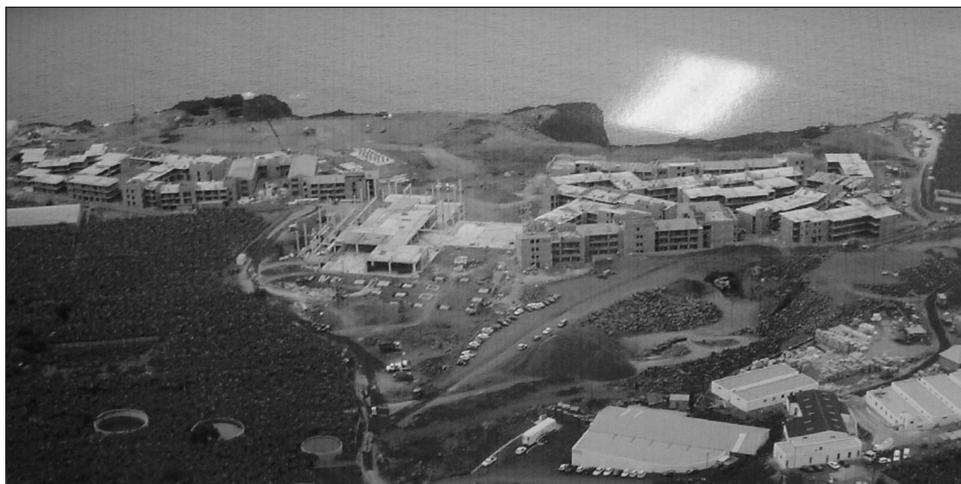
Además de los informes técnicos, el Ayuntamiento de Fuencaliente requirió al letrado D. Indalecio Pérez García un informe jurídico, en el que se defendía una estricta acomodación del proyecto de ejecución al proyecto básico.

A todas éstas, y a pesar del mandato municipal de paralización, los trabajos no se detuvieron y los operarios de la empresa constructora siguieron realizando sus labores, hasta el punto de que en septiembre de 2002 ya habían completado la urbanización y levantado varias plantas, tal y como se observa en la foto siguiente.

---

6 Proyecto de Ejecución de Hotel 4\* en Plan Parcial «Cerca Vieja». Fuencaliente de La Palma. Promotor: La Palma Resort. S.L. Autor: Arquitectura, S.L., Antonio M. Batlle Caravaca (arquitecto) y Fernández Duque, S.L., J.F. Duque (arquitecto). Enero 2002.

**Figura 3**  
**ESTADO DE LAS OBRAS EN SEPTIEMBRE DE 2002**



Fuente: Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural

El alcalde, refiriéndose a este tema, declaró: «lo que yo quiero indicarle a todas las personas que se han preocupado por esta situación es que estén seguras de que no hay ningún tipo de polémica y que el hotel se va a construir y va a salir adelante. Esto es sólo cuestión de tiempo y de que las cosas se aclaren» (Echevarría, 2002:17). Sobre la continuación de las obras, apuntó el edil, «si se están realizando este tipo de labores, es por cuenta y riesgo de la empresa constructora», añadiendo que «la corporación no tiene constancia oficial de que se esté trabajando en la zona», aun cuando señalaba mostrarse satisfecho ante el hecho de que se pueda continuar con las obras del hotel de Cerca Vieja, apuntando que la infraestructura hotelera no va a sufrir ningún retraso como consecuencia de la paralización de las obras, ya que los empleados han seguido realizando la urbanización de la zona durante este tiempo (CH.E. 2002a: 21).

Cuando se procede a la solicitud del visado del proyecto de ejecución, salta el conflicto. Recordemos que en ese momento el Hotel contaba con una licencia administrativa, en base a un proyecto básico correctamente visado por el Colegio de Arquitectos, que no facultaba a los promotores a llevar a cabo la ejecución de la obra. La presentación de un proyecto de ejecución de obras en el Colegio de Arquitectos para su visado venía a demostrar que los trabajos de edificación que se estaban realizando no habían contado con todas las autorizaciones preceptivas exigidas por la Ley. Por este motivo el Colegio de Arquitectos pidió, para dar curso a la documentación presentada por el Ayuntamiento y al constatar que se habían realizado obras de edificación, el preceptivo expediente de legalización de los trabajos que los promotores habían llevado a cabo, requiriendo la legalización de la parte que ya se había construido del Complejo a fin de conceder el visado.

Se plantea entonces desde el Ayuntamiento la posibilidad de dar una licencia de ejecución sin un proyecto visado, ante la situación planteada por el Colegio de Arquitectos.

El arquitecto-redactor del proyecto señaló al respecto que lo que se mantiene por parte de los redactores es que «un acto de simple visado, que es un formalismo de una corporación privada como es el Colegio de Arquitectos, no puede frenar el acto de concesión de una licencia, puesto que tiene el ayuntamiento el visado de urbanismo en el proyecto básico. Por eso mantenemos que la licencia de obras se podía haber dado desde el mismo momento en que se entregó el proyecto en la institución local». Asimismo, indicó que «se está analizando la actuación en este caso del Colegio, porque sería el primero de Canarias en la que se extralimita en la labor de control». Por último, apuntó Fernández: «el Colegio no puede frenar el discurrir de los intereses de un municipio, como es este caso» (Echevarría, 2002:17).

Desde la oposición política municipal se mantenía sobre este tema una posición contradictoria. El edil de Coalición Canaria, Gregorio Alonso Méndez, a pesar de lo sucedido no manifestó discrepancias, considerando que «la situación es bastante preocupante ya que todo Fuencaliente defiende la construcción de este hotel, que será un receptor para la creación de puestos de trabajo, si no se pierde ahora por el lío que ha armado el alcalde» (S/A. 2002a). Ahora bien, en términos muy distintos se expresaba el dirigente nacionalista años antes, cuando denunciaba reiterados comportamientos irregulares del alcalde, como por ejemplo la utilización de las dependencias del Consistorio para llevar a cabo negocios inmobiliarios: «es lamentable ver cómo en estos días las oficinas municipales han estado abiertas a cualquier hora de la tarde y varias veces hasta altas horas de la noche y han sido frecuentadas por personajes conocidos que nada tienen que ver con Fuencaliente o con la institución. Todo este movimiento se debe a que ha aparecido un inversor interesado en comprar los terrenos del Plan Parcial de la Cerca Vieja y que algunos quieren sacar beneficios» (Redacción, 2001a:29). «CC no se opone a inversiones turísticas en el municipio, siempre que se hagan con transparencia y el Ayuntamiento desempeñe el papel que le corresponde» (S/A. 2000:31). Desde la alcaldía fueron negadas las acusaciones, señalando en su momento el alcalde que «se ha actuado como otros ayuntamientos de las Islas facilitando información» (S/A. 2000:31).

Sobre la situación de la licencia concedida por el Ayuntamiento, el Cabildo Insular, en voz de su Consejero de Turismo y Transportes, D. Juan de La Barreda (Partido Popular) manifestó que «en el proceso administrativo para facilitar la construcción del inmueble, la Institución insular ha cumplido con su cometido, otorgando la autorización previa, en base al proyecto básico presentado por los promotores, que no necesita que cuente con la urbanización realizada. [Esta autorización] posibilita al promotor para realizar los trámites pertinentes en el municipio a fin de conseguir la licencia y una vez exista ésta se inicie la construcción del proyecto. [De esta forma] la responsabilidad de que exista o no la licencia de ejecución es del Ayuntamiento, siendo el alcalde el que, de no ser así, inicie un expediente sancionador y el correspondiente Decreto de paralización de obras, que se consideren ilegales, al igual que cualquier otra actuación que no cumpla con los requisitos necesarios» (S/A. 2002b:13).

En medio de esta polémica, el alcalde definitivamente otorga una nueva licencia de ejecución que habilita para la continuación de los trabajos (Decreto 38/02, 20/02/02), adaptada esta decisión en base a los informes municipales y el informe jurídico externo encargado por el Ayuntamiento, en el que decía que se podía emitir una licencia sin

el proyecto visado por el Colegio de Arquitectos, aunque éste debería ser presentado con posterioridad. En el Decreto se expresa que «con la intervención del Colegio de Arquitectos dando su visado al Proyecto Básico ya ha quedado constatado que la obra proyectada cumple con la ordenación urbanística aplicable y la titulación y competencia de los Técnicos redactores. Considerando, que dado el carácter «reglado» de la Licencias Urbanísticas, sólo podrán introducirse condiciones al otorgarlas en la medida en que sean exigencias derivadas de la ordenación urbanística. Por tanto, no parece posible mantener como único motivo del retraso o no expedición de la licencia de ejecución de obras, la falta del referido visado del colegio profesional cuando, como se ha dicho, la adecuación a la Ordenación Urbanística ya ha sido comprobada y acreditada por el propio Colegio» (Decreto 38/02). De esta manera, según el alcalde, «se cumplen todos los trámites necesarios para que se puedan desarrollar las obras, sin ningún tipo de impedimento legal ni administrativo» (S/A. 2002 d: 21).

Esta versión de los hechos no fue compartida por el Colegio de Arquitectos, quien señaló que «el informe jurídico al que se refiere el alcalde de Fuencaliente viene a constatar que la emisión de la licencia de ejecución queda condicionada al visado del proyecto, y para ello, se hace necesario e indispensable legalizar las obras que se han ejecutado durante los últimos cuatro meses en Cerca Vieja de forma irregular, lo que nos lleva al punto de partida inicial» (S/A. 2002d: 21)<sup>7</sup>.

#### 4. EL INCUMPLIMIENTO DE LA LEY 6/2001

La licencia de obras otorgada mediante el Decreto de la alcaldía de Fuencaliente nº 38/02 de fecha 20 de febrero, vulneraba lo preceptuado en el artículo 2.3 apartado c) de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, que establecía la suspensión de la concesión de licencias urbanísticas que se habilitasen para la construcción o ampliación de establecimientos turísticos alojativos<sup>8</sup>.

Así lo manifestó el Director General de Ordenación e Infraestructura Turística del Gobierno regional, José María Onieva: «la construcción se encuentra afectada de lleno por la Moratoria Turística, por tratarse de un hotel de cuatro estrellas que no cumple con ninguna de las excepciones planteadas en la Ley. Esta licencia no puede ser otorgada a espaldas de la Ley de Medidas Urgentes, ya que ésta, una vez aprobada, suspende cualquier tipo de trámite, aunque el proyecto fuese presentado en fecha anterior a la puesta en marcha de la normativa. Con los indicios que maneja la Consejería de Turismo, parece que los trabajos se están ejecutando en contra de la normativa» (S/A. 2002e: 22).

---

7 A pesar de los esfuerzos, no hemos podido obtener información sobre cómo se solucionó el problema, aunque tenemos constancia que finalmente se entregó un proyecto de ejecución con una parte de legalización de lo ya ejecutado. No obstante, a pesar de su relevancia, el principal problema es el tratado a partir del epígrafe siguiente.

8 La Ley 6/2001, más conocida como Moratoria, regulaba el crecimiento turístico del Archipiélago, permitiendo ciertas actuaciones en un periodo transitorio hasta que se aprobaran las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, instrumento definitivo que fijaría el modelo de desarrollo en las Islas.

Las irregularidades en la construcción fueron igualmente recogidas por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (APMUN 2002). Este departamento, una vez analizado el expediente urbanístico del hotel, emitió un informe en el que propuso a la Viceconsejería de Administraciones Públicas impugnar la licencia de ejecución de obras otorgada por el Ayuntamiento de la localidad por atentar contra la moratoria turística decretada por el ejecutivo regional (S/A 2002f:26).

Desde la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, se solicitó igualmente que se suspendieran cautelarmente las obras de urbanización y edificación del hotel hasta que la Dirección General de Servicios Jurídicos, dependiente de la Consejería de Presidencia del Gobierno de Canarias, decidiera el proceso de actuación.

Esta nueva situación fue rotundamente criticada por el alcalde, quien manifestó su desacuerdo con la propuesta y comentó: «están intentando llevar a cabo un procedimiento urbanístico al que no tienen derecho, por lo que defendemos a capa y espada la continuación de los trabajos de edificación del inmueble alojativo en Cerca Vieja. Llevaremos el asunto a donde se tenga que llevar para evitarlo. La licencia no atenta contra la Moratoria, porque los trámites administrativos, como es el caso del proyecto básico y la licencia administrativa, fueron realizados antes de que el Gobierno de Canarias decretara el nuevo marco normativo sobre turismo» (S/A. 2002g:27).

Por su parte, el arquitecto redactor del proyecto, opinó que «no se puede impugnar la licencia mediante proceso administrativo, y si se acude a la vía jurídica, el ayuntamiento se defenderá con los argumentos con los que cuenta, que son bastante claros». Señalando además que «existe un problema de interpretación jurídica de la Ley de Medidas Urgentes, ya que la licencia de ejecución no es más que un mero asunto formal, los trámites anteriores se han realizado todos fuera de la Moratoria» (S/A. 2002 g:27) y para que se produzca una paralización de la obra se tiene que hacer por medio de una decisión judicial «que es lo que está establecido cuando hay una licencia urbanística concedida en firme» (CH. E. 2002b:20).

El 26 de febrero de 2002, el Viceconsejero de Administración Pública dicta una resolución ordenando la acción jurisdiccional de impugnación en vía contencioso-administrativa de lo dictado en el Decreto 38/02 (TSJC 2002). Finalmente, a través de un escrito a la Sala de lo Contencioso Administrativo de Santa Cruz de Tenerife, con fecha 28 de febrero, el Gobierno regional solicita la paralización de las obras de Cerca Vieja. Esta acción jurídica interpuesta se fundamentaba en el proceso iniciado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural de impugnar la licencia de ejecución otorgada por el Ayuntamiento de Fuenaliente el 20 de febrero de 2002, por considerar que esta obra vulneraba la Ley de Medidas Urgentes.

Al respecto, el Director General de Administración Territorial (Consejería de Presidencia del Gobierno de Canarias), señaló que su departamento se encontraba a la espera de que el juzgado dictara una resolución en relación con este asunto y esperaba que «el alcalde haga caso a lo que diga el tribunal, para evitar entrar en otro tipo de procesos más conflictivos, en caso de desobediencia judicial, con sanciones graves» (S/A. 2002h:28). Vinculaba el caso a precedentes de desobediencia en otras acciones municipales: «el ayuntamiento se negó a paralizar la obra cuando lo solicitó el Ejecutivo, una vez comprobada la irregularidad cometida en el proceso de emisión de la licencia de ejecución, por

lo que ahora tendrá que enfrentarse a lo que dictamine el procedimiento judicial» (S/A. 2002h:28).

En abril de 2002, a la Consejería de Presidencia del Gobierno de Canarias le resultaba «sorprendente» que la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural haya propuesto paralizar la obra y no se haya ejecutado el precinto (S/A. 2002 i:24). A pesar del interés del Ejecutivo regional por aclarar la irregularidad detectada como consecuencia de la emisión de la licencia de obras el 20 de febrero del 2002, esta administración no terminaba de comprender la postura del Cabildo Insular de La Palma, que continuaba sin manifestarse sobre el tema, aunque tuviera las competencias necesarias para poder precintar la obra (S/A. 2002i:24).

Ante esta situación, el portavoz de Presidencia del Gobierno<sup>9</sup> afirmó: «todo indica que el hotel se hará», y que, tal como están las cosas, «lo más seguro es que, a pesar de lo que se ha dicho, el hotel será edificado íntegramente para que posteriormente sea inaugurado por los representantes públicos, lo que supondría un ridículo sin precedentes para los políticos insulares» (S/A. 2002i: 24).

Estas declaraciones llevadas a cabo desde Presidencia se realizaron mientras se continuaba a la espera de que el juzgado dictaminase qué debería hacerse en cuanto a la paralización de las obras. No obstante, Presidencia señalaba cómo «algunos precedentes localizados en Fuerteventura suponen un argumento a favor del Ayuntamiento y los promotores» (S/A. 2002i:24).

Desde el Cabildo Insular se respondió a estas acusaciones vertidas desde Presidencia, afirmando que «los agentes de Medio Ambiente no pueden actuar para paralizar una obra que cuenta con licencia municipal, que es potestad del ayuntamiento, aunque considere la conveniencia de impugnarla, y por otro lado, sólo la justicia puede decir si la licencia es o no legal, lo que, de ser así, permitiría al resto de las administraciones actuar en consecuencia» (S/A. 2002i:24).

El 16 de abril de 2002, la Directora General del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias interpone recurso contencioso-administrativo contra el Decreto 38/02 de 20 de febrero, solicitando la suspensión de la licencia, pues «el acuerdo adoptado por la Alcaldía de Fuencaliente infringe abiertamente una prohibición contenida en una norma con rango de Ley. Para comprobar esta contravención de la norma legal basta con contrastar la fecha de entrada en vigor de la Ley 6/2001 (27 de julio de 2001) con la fecha en que se concedió la licencia (20 de febrero de 2002)» (TSJC 2002a). El 23 de abril de 2002 se inicia en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias el procedimiento ordinario 312/2002.

El 6 de junio de 2002, la empresa La Palma Resort, S.L. se opone a la solicitud de suspensión instada por la administración autonómica canaria (TSJC 2002c), pues sostenían los demandados que, entre otras objeciones, la licencia urbanística de obras había sido otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, considerando a la licencia otorgada mediante el decreto 38/02 de 20 de febrero de 2002, objeto de la denuncia, como causa de la licencia anteriormente concedida por decreto 91/01 de fecha 26 de julio de 2001 (TSJC 2002b).

---

9 La fuente no cita el nombre del portavoz ni adscripción política de éste.

El 5 de julio de 2002 fue comunicado por parte del Tribunal Superior de Justicia de Canarias a las partes afectadas (TSJC 2002d) la resolución que indicaba la suspensión de la licencia otorgada a la empresa La Palma Resort, S.L., así como la paralización definitiva del hotel, en un momento en que su edificación se encontraba en una fase muy avanzada.

La parte demandada interpone entonces recurso de súplica argumentando, además de las razones anteriormente comentadas, «consecuencias devastadoras para los intereses de este ayuntamiento y de los particulares afectados» (TSJC 2002f).

En similares términos se pronuncia el Cabildo Insular, que en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el 26 de julio de 2002, acordó tomado del contenido del Auto de suspensión cautelar de la licencia a la Entidad La Palma Resort, S.L. formular, por unanimidad, las consideraciones siguientes: «manifestar nuestra preocupación por la paralización de las obras, por el perjuicio que podría causar a la imagen de la isla y en un momento delicado de la economía insular y dentro del más absoluto respeto a las decisiones judiciales, instar al Gobierno de Canarias a que se busquen, a la mayor brevedad, soluciones para que se reanuden las obras, al entender que se trata de una actuación beneficiosa para la Isla» (TSJC 2002g).

En agosto, la letrada del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias procede a poner en conocimiento del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que las obras de construcción del Hotel continúan realizándose, desobedeciendo la empresa el auto de fecha 5 de julio que suspendía los efectos de la licencia de obras, aun cuando desde el Ayuntamiento, mediante decreto 160/02, se le había notificado la suspensión de la licencia y la paralización de las mismas (TSJC 2002e).

Desde la empresa, se justificaron las obras que se hallaban en ejecución como aquellas amparadas en una licencia independiente a la afectada por suspensión relativa a obras de urbanización del Plan Parcial (TSJC 2002h).

Con un prolijo informe aportado por la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, se solicita desde el gobierno Regional al Tribunal Superior de Justicia de Canarias que adopte las medidas judiciales a fin de que se cumpla la citada resolución judicial. El Gobierno de Canarias actúa entonces suspendiendo la obra y procediendo a su precinto (TSJC 2002i).

El abogado de la promotora, calificó de «disparate» la intervención de la Agencia, por estar «fuera del curso normal de procedimiento judicial, sin haber sido ordenada por la Sala y corresponder a una actuación particular». Manifestó también, como representante de los responsables de la obra, que el órgano dependiente del Ejecutivo tampoco había notificado formalmente la orden de precinto (S/A. 2002n:10).

En septiembre de 2002, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias desestimó el recurso de súplica interpuesto por los promotores del hotel contra el auto de suspensión de la licencia de ejecución emitida por el Ayuntamiento de Fuencaliente y, en consecuencia, contra la paralización cautelar de las obras (TSJC 2002j). La decisión venía a confirmar, en todos sus extremos, la sentencia que en su día había emitido el alto tribunal canario y que se oponía a la argumentación de los demandados sobre los perjuicios derivados de la suspensión de la licencia, en referencia concreta a que «resultan más relevantes que los que pudiera producirse por la continuación de las obras, debido a que el daño medioambiental se ha consumado y se perderían muchos puestos de trabajo». El alto tribunal sostuvo que,

«aunque la alteración del paisaje es ya muy significativa, no significa que la contaminación de las obras no siga produciéndose, sobre todo un territorio».

Por otra parte, añadía el auto, «la maniobra que se ha descrito, con la presumible finalidad de eludir la Ley de Medidas Urgentes sobre el Turismo en Canarias, impiden que se pueda aceptar como preferencia los intereses de los promotores, a quien la suspensión produce notables perjuicios económicos, ni tampoco la situación en la que quedan los numerosos trabajadores empleados en la obra».

En cuanto a la licencia urbanística, desde el Tribunal Superior se señaló que «resulta difícil comprender como se puede haber otorgado la misma sin que se hubiera aprobado el instrumento de ordenación previsto en el Plan Parcial Cerca Vieja, ya que se entiende que la ordenación debe preceder a la ejecución».

Concluía el alto tribunal que «las posibles demandas de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento y el Ejecutivo canario, son meras hipótesis, y si el Consistorio ha incurrido en alguna responsabilidad, cuanto antes paralicen las obras, mejor».

Considerando que el auto contenía una incorrecta interpretación o aplicación de la Ley, la defensa procedió a presentar un recurso de casación ante el Tribunal Supremo (TSJC 2002k).

## 5. LAS SOLUCIONES POLÍTICAS

Independientemente del discurrir del procedimiento jurídico, desde instancias institucionales se buscan soluciones políticas al problema de Cerca Vieja. La más apuntada consistía en reconvertir el proyecto, disminuyendo de forma considerable el número de camas y aumentando la categoría del hotel hasta las cinco estrellas, además de vincularlo a determinadas formas de ocio, es decir, adaptándolo a la Moratoria<sup>10</sup>. Aún cuando el nivel de ejecución que tenía el hotel en ese momento hacía prever serias dificultades técnicas para poder reordenar la obra (S/A. 2002j:17).

En estos términos se expresó el portavoz del Gobierno de Canarias Pedro Quevedo cuando dijo que era voluntad del Gobierno aprobar, en un próximo Consejo de Gobierno, un decreto que permitiera continuar la ejecución de aquellos proyectos dirigidos a la dotación de plazas hoteleras actualmente existentes en el archipiélago canario, a fin de evitar nuevas iniciativas contrarias a la Ley 6/2002. De este modo, el Ejecutivo pretendía aminorar lo que a su juicio eran perjuicios que en la práctica estaba originando la aplicación del texto legislativo de referencia en estas Islas, en clara relación al auto del Tribunal Superior de Justicia de Canarias ordenando la paralización del proyecto de Cerca Vieja.

Quevedo concretó que «no es voluntad del Gobierno perjudicar a nadie, pero tampoco es muy lógico que una instalación hotelera disponga de más camas que habitantes tiene el municipio». Para el portavoz del Gobierno, la solución pasaba «por reconducir nuestras relaciones con los promotores intentando hacerlos comprender que se debe cambiar el principio de cantidad por el de calidad» (Paiz, 2002a:25). En este sentido, era intención del Gabinete llevar a cabo, en todos sus términos, la Ley específica en materia turística para las islas periféricas de la provincia de Santa Cruz de Tenerife, un objetivo que sólo

---

<sup>10</sup> Ver al respecto art. 2.4 de la Ley 6/2001.

podría lograrse revisando las condiciones técnicas y tipológicas por las que se aprobaron licencias de obras para esta clase de establecimientos, anteriores a la entrada en vigor de la mencionada Ley. De esta forma, técnicos de las consejerías de Turismo y Transportes, así como de Política Territorial y Medio Ambiente, ultimaron las regulaciones técnicas y jurídicas del Decreto que pretendía conciliar las licencias otorgadas con el nuevo modelo de desarrollo turístico que se promovía en las Islas<sup>11</sup>.

La propuesta procedente del Ejecutivo regional creaba un nuevo escenario, dando la posibilidad de que la obra fuera legalizada si se realizaban determinadas adaptaciones en el proyecto. Desde el Cabildo Insular, Juan de la Barreda, responsable de turismo (Partido Popular), manifestó su preocupación por el auto del Tribunal Superior de Justicia de Canarias por el que se mandaba paralizar las obras de construcción, una situación que para de la Barreda resultaba altamente perjudicial para la Isla, ya que «se hace necesario aprovechar esa importante inversión que se ha realizado, pero cuando se inicia una obra de esta envergadura lo primordial es contar con todos los beneplácitos» (S/A. 2002k:18). En este sentido, el consejero comentó que «existe una solución al problema, la cual pasa por llegar a un acuerdo con la propiedad y reconvertir el proyecto para que éste concuerde con nuestra filosofía, aumentando la calidad, pasando a cinco estrellas, y dedicando más espacios a equipamiento. El hecho de que la construcción esté muy avanzada no debe suponer un problema para salir de la actual situación, ya que algo parecido sucedió con el Hotel Taburiente Playa, en Los Cancajos (Municipio de Breña Baja), que tuvo que reducir el número de plantas, por problemas con el espacio aéreo del aeropuerto. Es la propiedad la que tiene que marcar las pautas de actuación, ya que el Cabildo sólo se limitó a dar autorización previa de acuerdo con la legislación vigente» (S/A. 2002k:18).

Para el Secretario General de los socialistas palmeros, Manuel Marcos Pérez, «la paralización de los trabajos es una prueba más de la inseguridad jurídica que en materia turística existe en la Isla, como consecuencia de la incapacidad del Grupo de Gobierno del Cabildo para dotar a La Palma de un Plan Insular de Ordenación del Territorio», pues, si existiese dicho documento, añadió, «tendríamos la base jurídica para determinar como queremos crecer, aunque ya se ha plasmado un debate en el que se ha analizado esta necesidad, pero no se ha dotado a la Administración de los instrumentos que garanticen este modelo de desarrollo sostenible, propiciándose la ley de la jungla, en la que cada cual hace en su casa lo que quiere, provocando la situación actual». El dirigente socialista opinó «que supone un palo para la economía palmera, porque cualquier inversor se planteará venir a la Isla y, por otra parte, el hecho de no llegar a un acuerdo entre las partes afectadas supondría una pérdida importante de puestos de trabajos» (S/A. 2002l: 19).

Desde la alcaldía, se seguía confiando en una pronta solución y que se mantuviera la inversión del complejo hotelero, aunque «los promotores entienden que resulta inviable modificar el proyecto para aumentar su categoría, porque tendrían que demoler casi toda la obra realizada. Lo que no significa que no estén dispuestos a ofrecer un servicio de calidad similar en las condiciones actuales o disminuyendo el número de camas, las plazas que se

---

11 En Canarias, en la misma situación que el complejo de Cerca Vieja, es decir, inmersos en procedimientos judiciales, estaban en ese momento en torno a 50.000 plazas de uso hotelero. Sobre política turística y su impacto ver: Fajardo, 2004: 53-93; Suay, 2002: 285-348 y Villar, 2009: 469-492, entre otros.

reduzcan no podrán ser muchas, ya que existe una serie de compromisos para mantener la oferta». Por primera vez se plantea desde la alcaldía la posibilidad de que las obras se paralizaran unos cuantos años (S/A. 2002m: 21).

Cuando en septiembre de 2002 se personó la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural ejecutando el precinto de las obras de construcción del hotel, el conflicto entra, guiado desde la esfera empresarial, en la esfera laboral. A mediados de septiembre del 2002, se manifiestan en la Carretera General del Sur (C-832) a su paso por Fuencaliente entre 350 y 500 personas, según distintas fuentes, que se oponen a la decisión de precintar las obras de edificación y urbanización del hotel. Con mensajes alusivos al director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, Pedro Gómez, se denuncia la pérdida de 480 puestos de trabajo por la paralización de las obras del Complejo. En la manifestación, se pidió el apoyo del Presidente del Cabildo palmero, José Luís Perestelo, recordando que la medida no sólo supondría la pérdida de puestos de trabajos directos, sino que además sería la quiebra económica de muchas empresas que suministran materiales de construcción necesarios para la obra civil del proyecto, cuestión que redundaría en muchos más puestos de trabajo indirectos que desaparecerían. El representante del proyecto hotelero, Pedro Calero, acusó además directamente a Pedro Gómez de ser el responsable de la medida que llevó a la paralización de las obras, saltándose el auto judicial del alto tribunal canario que conminaba a los promotores del futuro establecimiento turístico de cuatro estrellas a interrumpir las obras de construcción, pero que decía no incluía los trabajos de la obra civil que se venían desarrollando en los terrenos anexos al hotel (Paiz, 2002b:17).

Esta manifestación fue encabezada por el alcalde, Pedro Nolasco Pérez, quien justificó su presencia diciendo: «no tengo nada de cobarde y he defendido esta causa desde el principio. No sería lógico que, aún siendo convocada la protesta por los empresarios, no fuese apoyada por el responsable municipal» (S/A. 2002ñ:11).

Por su parte, las empresas contratadas para la ejecución de las obras, indignadas por la actitud de la Agencia, calificaron al director de la misma de «sheriff del antiguo oeste», ya que «ha llegado a invadir las competencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo y se ha saltado el recurso interpuesto por los promotores del hotel». Así, apelaron a la intervención del Cabildo Insular para que «se actúe con coherencia y en consecuencia a la alarma social que se ha generado en la Isla» (S/A. 2002ñ:11).

Haciendo caso a estas reclamaciones, el presidente del Cabildo Insular, José Luís Perestelo (Coalición Canaria), se comprometió con los empresarios responsables de la construcción del complejo a actuar como mediador entre los promotores y el Gobierno de Canarias. De esta forma, Perestelo aseguraba que «en esta historia no hay buenos ni malos. Se trata de conciliar posturas y llegar a un acuerdo que permita la conclusión de las obras sin menoscabo del respeto por el entorno, teniendo en cuenta la filosofía que recoge la Ley del Turismo para la isla de La Palma, [pero] tenemos que acatar la Ley» (Paiz, 2002c:15). En términos semejantes se manifestó el Vicepresidente del Cabildo y consejero de Turismo y Transportes, Juan de la Barreda (Partido Popular), quien señaló que «la solución a las complicadas circunstancias actuales debe producirse rápidamente dado que están en juego muchos intereses [indicando que] se trata de una inversión para La Palma de más de 72 millones de euros» (S/A. 2002c:14).

Estas manifestaciones se llevaron a cabo a raíz de una nueva concentración, ésta en las inmediaciones de las dependencias del Cabildo Insular en la capital de la Isla. Allí se desplazaron trabajadores y directivos de la empresa, junto con el alcalde de Fuencaliente, reivindicando la legalidad de las obras y solicitando la reanudación de las mismas. Coreando frases como: «queremos el hotel, sí, sí sí», «sin hoteles no hay turismo», «más paro no, queremos trabajar», «el hotel sí, paro no», «del hotel de Fuencaliente no nos moverán» o «queremos trabajar», los manifestantes dejaron claro que seguirían luchando hasta conseguir que las obras se reanudasen (S/A. 2002o:12).

La intensificación de las protestas supuso una nueva oleada de declaraciones políticas. Todos los partidos venían a afirmar que la paralización del proyecto de Cerca Vieja suponía un duro revés a la economía palmera (S/A, 2002o:12 y S/A, 2002p:15)

Como sabemos, en septiembre de 2002 la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias desestimó el recurso de súplica interpuesto por los promotores del hotel contra el auto de suspensión de la licencia de ejecución emitida por el Ayuntamiento de Fuencaliente. Las reacciones políticas y sociales al auto fueron coincidentes en reiterar el duro revés que la paralización suponía en la economía palmera (S/A. 2002r:19; Paiz, 2002e:17; Paiz, 2002d:15 y S/A. 2002q:21).

A pesar de que nadie se mostró contrario a la nueva confirmación judicial, todos coincidieron en afirmar que era necesario conciliar posturas y buscar una solución que permitiese desarrollar el proyecto turístico. En ese momento es cuando renace la idea de adaptar la obra al contenido de la Ley vigente, lo que necesariamente pasaba por disminuir el número de camas del complejo. De esta forma, según manifestaciones del Vicepresidente y Consejero de Turismo y Transportes del Cabildo, Juan de la Barreda (Paiz, 2002f:18), se concretaron algunas salidas al conflicto: dos hoteles de 800 camas independientes, que deberían estar vinculados a un campo de golf, de próxima construcción en el municipio y a determinadas iniciativas de turismo de calidad que habrían de generarse en la zona, como el futuro balneario de la Fuente Santa<sup>12</sup> y los servicios complementarios y zonas verdes de esta instalación.

Princess Hoteles se mostró contraria a esta propuesta, argumentando que, puesto que mientras que los proyectos de ambos hoteles con menor capacidad alojativa estarían liderados por su empresa, los promotores del campo de golf serían otros distintos, y que, por tanto, tendrían criterios de desarrollo empresarial y planificación turística diferentes a los de Princess Hoteles.

## 6. LA SOLUCIÓN DEFINITIVA A TRAVÉS DE LA LEY 19/2003

En enero de 2003, recordemos con sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Canarias que indicaba la suspensión de la licencia y paralización del Complejo, se reúnen el Vicepresidente del Gobierno de Canarias, Adán Martín (Coalición Canaria), los

---

12 La denominación de Fuencaliente procede de la existencia en el término municipal de una fuente, famosa por sus propiedades curativas. La Fuente Santa desapareció bajo la lava tras la erupción de 1677 y en los últimos años, prospecciones financiadas por el Gobierno Canario han localizado el lugar exacto de la fuente. Desde distintas instituciones se ha planteado la explotación comercial de sus aguas a través de un balneario, en la actualidad en proyecto.

consejeros de Obras Públicas, Vivienda y Aguas y de Política Territorial, Antonio Castro Cordobez y Fernando González (Coalición Canaria), respectivamente, José Luís Perestelo (Coalición Canaria), en representación del Cabildo palmero, el alcalde de Fuencaliente, Pedro Nolasco Pérez (Unión Progresista de Fuencaliente), así como técnicos y miembros del equipo directivo de la empresa promotora La Palma Resort. En la reunión, se barajó como alternativa la reducción del número de camas, desde las 1.756 previstas en el proyecto a 1.250, y el diseño de un número mayor de *suites* de lujo previstas originariamente. Estas medidas vendrían a transformar el complejo en un hotel de cinco estrellas.

Se reiteró la opción de vincular las instalaciones hoteleras de Cerca Vieja al turismo termal del balneario de la Fuente Santa y el campo de golf, ambos de próxima construcción. Propuesta que presentaba un importante obstáculo: el marco de la por entonces normativa turística no había regulado lo que se entendía por equipamiento termal (Sanz, 2003: 22). De todas formas, esta opción fue desestimada de nuevo por la empresa que requería un control absoluto de la inversión.

El Partido Popular, no invitado a las negociaciones político-empresariales concertadas para encontrar una salida al complejo hotelero, realizó una pregunta en el Parlamento Regional al consejero de Política Territorial sobre la situación del proyecto. El consejero respondió que «en total hubo tres contactos entre el Gobierno y la empresa, todos a petición de ésta última» y aseguró que en los tres encuentros se le hizo ver a los representantes de la compañía hotelera que la única salida era que se atuvieran a la legalidad y que «al final la empresa La Palma Resort sí acordó cumplir la Ley, algo muy positivo» (Boker, 2003:16).

En poco tiempo se produce el desbloqueo del conflicto. La solución al mismo es anunciada por el presidente del Cabildo, quien confirmó que la salida consensuada había pasado por reducir el número de camas, mejorar la calidad y pasar la instalación de un hotel de cuatro estrellas a uno de cinco.

El 10 de abril de 2003, en el último pleno de la quinta legislatura autonómica canaria y después de casi dos años de debate político y social, se aprueban, por unanimidad del Parlamento de Canarias, las Directrices de Ordenación General del Turismo (Ley 19/2003).

Esta innovación legislativa suponía una variación sustancial del conflicto. A través de la disposición adicional octava de la Ley 19/2003, se levantaba la paralización de proyectos de construcción ejecutada en virtud de la Ley 6/2002. Esta situación hacía el proyecto hotelero de Cerca Vieja en los siguientes términos: «excepcionalmente y durante 18 meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ley, se permitirá el desarrollo de establecimientos hoteleros en suelo calificados como urbanos de uso turístico por el planeamiento municipal, o como consecuencia de la aprobación definitiva de su respectivo Plan Parcial con anterioridad al 15 de enero de 2001, y que, además, cuenten con Proyecto de Urbanización aprobado con anterioridad a dicha fecha, rigiéndose por lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y, en su caso, en los respectivos Planes Insulares de Ordenación.

Las autorizaciones previas y licencias urbanísticas que se concedan al amparo de esta disposición no superarán 100 plazas alojativas en El Hierro, 300 en La Gomera y 1.250 en La Palma, computando a los efectos de los ritmos y límites de crecimiento que se fijen

en la Ley que apruebe las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias» (Ley 19/2003: 5.662).

La Ley permitía entonces construir el complejo y, aunque obligaba a aprobar, previa a la concesión de nuevas licencias turísticas, un Plan Territorial Especial que estableciera la magnitud de la construcción, de manera excepcional, durante 18 meses, sin necesidad de tener aprobado el Plan Territorial Especial Turístico, se podían construir 1.250 plazas alojativas nuevas (casualmente la cantidad pactada en los acuerdos político-empresariales). Se levanta de esta forma la paralización al proyecto de Resort en Cerca Vieja.

El primero en manifestar públicamente su satisfacción fue el presidente del Cabildo. José Luís Perestelo. Además de considerar que la cifra de plazas recomendada estaba dentro de lo razonable, indicó que «las propias Directrices resuelven el problema de estancamiento en el que se encontraba la Isla, un paso imprescindible de cara al desarrollo socioeconómico del territorio y a la mejora de los niveles de renta de los ciudadanos» (Paiz, 2003:28).

Dado que la nueva regulación encajaba perfectamente en el supuesto objeto del recurso 312/2002, abierto en el Tribunal Superior de Justicia de Canarias contra el Ayuntamiento de Fuencaliente y la empresa Las Palma Resort, S.L., desde la defensa se solicitó a la Sala de lo Contencioso-Administrativo el incidente de terminación del procedimiento, argumentando «carencia sobrevenida de objeto» (TSJC 2003).

El Viceconsejero de Administración Pública, de conformidad con un informe-propuesta emitido el 10 de junio de 2003 por la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, acepta la carencia sobrevenida de objeto e insta a la Dirección General de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias a no mostrar objeción a la solicitud de terminación del procedimiento (TSJC 2003b).

Definitivamente, el octubre de 2003 la Directora General de los Servicios Jurídicos del Gobierno de Canarias dicta una resolución por la que desiste del recurso contencioso-administrativo (TSJC 2003c). Se cierra así el procedimiento judicial en Canarias contra el Ayuntamiento de Fuencaliente y la empresa La Palma Resort, S.L, quedando abierto el recurso de casación en el Supremo.

El 2 de diciembre de 2004 el Tribunal Supremo dicta el auto correspondiente al recurso de casación. En estas fechas, ya la parte demandada había desistido por haber desaparecido el objeto, declarando el magistrado por terminado el recurso de casación (T.S. 2004).

A finales de 2003 se retira el precinto por parte de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, afirmándose desde la Agencia que esta decisión no era fruto de una rectificación por parte de este ente, sino consecuencia de la modificación del proyecto de Cerca Vieja y su ajuste a las Directrices de Ordenación del Territorio y del Turismo, en tanto que legalidad vigente.

El desbloqueo de Cerca Vieja era para el presidente del Cabildo «una acto de coherencia que evitó la peor solución de todas que era dejarlo como estaba» (D.S. 2003: 17). Destacó además el esfuerzo de «diálogo y cordura» realizado por todas las partes implicadas en la negociación, así como el consenso alcanzado por todas las fuerzas políticas en el Parlamento para introducir en el documento de las Directrices la disposición transitoria que daba viabilidad al proyecto. El presidente insular expresó su deseo de que las obras

se reanudasen cuanto antes, a la vez que confió en que la instalación, una vez entrara en funcionamiento, suponga un impulso para el sector turístico.

Desde el Centro de Iniciativas Turísticas de La Palma (CIT), su presidente, Antonio Sosa, expresó «la necesidad» que tenía La Palma de contar con un hotel de estas características. «Cerca Vieja va a contribuir a retomar el pulso turístico de La Palma, con un hotel de lujo, avalado por una cadena potente, que además va a servir para fortalecer el entorno donde se encuentra», y se mostró confiado en que esta iniciativa potenciará la puesta en marcha de infraestructuras clave, como los campos de golf y los puertos deportivos, que hagan de La Palma un destino apetecible y de turismo de calidad (D.S. 2003:17).

Princess, con la intención de poner en servicio el complejo antes del verano de 2004, contrató un número de operarios que duplicaba lo inicialmente establecido (S/A 2003).

En abril de 2004, el hotel está terminado y la Cadena Princess en su oferta de cara al mercado turístico internacional incluye el complejo hotelero de Fuencaliente. La oferta que se trasladó a los touroperadores se dividió en dos por motivos comerciales, dos hoteles cada cual con su propia recepción, dentro de un complejo conjunto. Éstos pasaron a denominarse: Hotel La Palma Princess y Hotel Teneguía Princess, quienes, con destacadas carencias infraestructurales (red telefónica y energética), abrieron sus puertas en el verano de 2004.

Durante los primeros años, las dos instalaciones llegaron incluso a cubrir las más de 1.250 plazas alojativas (S/A 2006:19), hoy la situación dista mucho. Los hoteles La Palma y Teneguía Princess, en temporada alta, no sobrepasan los 300 clientes, situación que ha obligado a cerrar prácticamente la mitad de la instalación y a despedir a 120 trabajadores<sup>13</sup>.

Tampoco parece que el Complejo supusiera un empuje definitivo para el sector. Durante la última década, La Palma ha perdido un 23,7 % de visitantes europeos, unos datos que contrastan con el incremento de la planta alojativa, en el que dos instalaciones, (Princess y Las Olas-Breña Baja) sumaron un total de 2.200 camas más que se añadieron a una oferta en torno a 10.000 plazas legalizadas en la Isla (Paiz, 2010: 13).

## 7. CONCLUSIONES

Lo ocurrido en Cerca Vieja sugiere una doble lectura, una que tiene que ver con el contenido y sus consecuencias y otra con la forma.

El cuanto al contenido, hay que decir que en La Palma acontecía, hasta fechas recientes, un doble discurso. Por un lado se manifestaba institucionalmente y en la práctica, un modelo de desarrollo que, en materia turística, evitaba las formas desplegadas en las islas de mayor tradición y peso en el turismo de masas, apostando por modelos sustentables y de calidad, como el turismo rural, ecoturismo y agroturismo. Esta apuesta convertía formalmente a la isla de La Palma en un modelo de organización alternativo en el Archipiélago<sup>14</sup>.

---

13 «Este complejo inició su explotación con 270 trabajadores y un salario medio de 1.150 euros por persona (incluidas las pagas extras y otros conceptos) dando servicio a una media de 800 clientes. Actualmente cuenta con una plantilla de 150 trabajadores y una ocupación máxima en temporada alta de 300 clientes» (Chacón, 2011:22).

14 La excepción serían los núcleos de Los Cancajos (Breña Baja) y Puerto Naos (Los Llanos de Aridane), con una oferta hotelera y extrahotelera modesta, en torno a 8.500 plazas entre los dos.

El doble discurso aparece cuando analizamos los proyectos planificadores (Daranas, 1999). Ya en los años 60, en el primer intento de ordenación integral del territorio insular, el conocido como Plan Doxiadis<sup>15</sup>, se planificaba, entre otras propuestas, una vía rápida hacia el sur-suroeste y se señalaba con precisión amplias áreas en este litoral para el desarrollo turístico, siguiendo el esquema desarrollista de Tenerife o Gran Canaria.

En julio de 1993, las previsiones turísticas para La Palma, con la bendición institucional, eran de 59.053 camas, una oferta semejante a la de otras islas en Canarias marcadamente turísticas (Atlántida, 2001:41).

Dos años después el periódico Canarias 7 aumentaba los presupuestos situándolos para el año 1995 en 60.000 camas (Hernández, 2000:337). Cinco años más tarde, La Palma tenía más suelo clasificado para fines turísticos que todas las plazas extrahoteleras de Tenerife en 1990. Y con 17 veces más plazas previstas que las que en ese momento estaban en servicio en la Isla, no se puede decir que la Isla apostara, al menos en el campo de la planificación, por mantener un modelo económico «agropaisajístico» (Hernández, 2000:116).

Ahora bien, lo cierto es que a pesar de tener desde hace décadas un esquema planificador semejante a Tenerife y Gran Canaria, la isla de La Palma ha tenido, en cuanto a su actividad turística, un lento despegue. La razón tiene que ver, sobre todo, con las duras dificultades que ha tenido la «colonización de la actividad turística» en un litoral que en su práctica totalidad ha estado destinado al cultivo del plátano, cultivo éste fuertemente subsidiado por la administración y que hasta épocas recientes se ha mantenido con altos márgenes de beneficio<sup>16</sup>. Con un plátano rentable y con una administración centrada en subsidiar formas de desarrollo sostenible<sup>17</sup>, era muy difícil que se materializara lo contenido en los documentos de planificación.

Una cosa muy distinta acontece cuando el hasta ahora modelo económico insular comienza a tener síntomas de agotamiento. El complejo Cerca Vieja es la primera vez en que planificación y realidad coinciden en la Isla y surge, con el beneplácito de todas las administraciones insulares y todos los grupos políticos participantes, en un escenario económico de avance en la desprotección del principal motor económico insular, el plátano, y una reducción significativa de la ayuda europea para el desarrollo endógeno. A partir de Cerca Vieja, los hasta ahora modestos enclaves turísticos de Los Cancajos (Breña Baja) y Puerto Naos (Los Llanos de Aridane) pasan a ser anécdotas y el paciente proyecto de turistización insular se abre camino<sup>18</sup>.

---

15 Aprobado definitivamente en 1974.

16 En relación al subsidio decir que la ayuda compensatoria por pérdida de renta al cultivo del plátano ha supuesto una inyección de 464.814.384 euros para La Palma entre 1993-2004. (García, 2006:297).

17 El impulso al turismo rural ocupó buena parte de la actividad de ADER-La Palma [Asociación para el Desarrollo Rural de la isla, constituida en 1991]. Entre 1994-2001 la Asociación comprometió el 43% de sus inversiones (6,4 millones de euros) en el turismo rural, siendo ésta con diferencia su principal apuesta económica (García, 2006:314).

18 Expuesto con claridad en el Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de La Palma. ([www.cabildodelapalma.es/servlet/SProcessCMS?idPag=926&idLanguage=1&idTypeLink=2](http://www.cabildodelapalma.es/servlet/SProcessCMS?idPag=926&idLanguage=1&idTypeLink=2)) y en el DECRETO 120/2010, de 2 de septiembre, por el que se aprueban definitivamente los ámbitos suspendidos ACP-2, ACP-5, ACP-9 y ACP-13 del Plan Territorial Especial de Ordenación de la Actividad Turística de la isla de La Palma. Boletín Oficial de Canarias nº 180, 13/09/2010.

Una segunda lectura que se deriva de lo acontecido en el ejemplo Cerca Vieja tiene que ver con las formas en las que el Complejo se desarrolla y las implicaciones de las administraciones en el proceso de legalización de la obra.

Las más que notables irregularidades llevadas a cabo en todo el proceso de gestación del Complejo Cerca Vieja son un ejemplo más de la inaplicación de las leyes urbanísticas, en un momento, y modificación de las mismas en otro, todo ello en beneficio del negocio urbanístico.

Nuestro ejemplo, además, desvela las relaciones existentes entre el capital y la política (independientemente de la competencia institucional y el color de éste), la falacia del Derecho Urbanístico y la arrogante impunidad de unas administraciones y de un sistema que permiten y bendicen las irregularidades urbanísticas.

Tal y como dice Alejandro Nieto (Nieto, 2002:126): «la salud de un Sistema jurídico no depende tanto del número de casos patológicos detectados como de la capacidad de reacción del organismo para prevenirlos y eliminarlos. Si un país está plagado de deficiencias y corrupciones pero en él funcionan los mecanismos preventivos y de control —y la sociedad, además, manifiesta su rechazo—, puede hablarse de una situación aceptable porque tarde o temprano se recupera la normalidad con un nivel de deficiencias socialmente tolerable. Por el contrario, si las anomalías son escasas pero el Sistema las tolera —y más aún si es cómplice de ellas—, entonces es seguro que la situación se generalizará. Tal es el caso de España». Creemos que Cerca Vieja refleja perfectamente esta idea.

## 8. FUENTES DOCUMENTALES, HEMEROGRÁFICAS Y BIBLIOGRÁFICAS

### 8.1. Documentales

ANUNCIO de 7 de diciembre de 2000, relativo a la aprobación del Plan Parcial de ordenación turística, Sector Cerca Vieja. *Boletín Oficial de Canarias* nº 2, 3/01/2001, p. 114.

ANUNCIO de fusión. *Boletín Oficial del Registro Mercantil* nº 121, 26/06/2001, pp. 16024-16025, disponible en <http://www.boe.es/borne/dias/2001/06/26/pdfs/R16024-16025.pdf>.

APMUN. 2002. Expediente 1123/01-C. Cerca Vieja (Fuencaliente). 24/02/2002.

DECRETO 2512/1977 de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión. *Boletín Oficial del Estado* nº 324, 30/09/1977, pp. 21.750-21.769.

LEY 6/2001 de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo en Canarias. *Boletín Oficial de Canarias* nº 92, 26/07/2001, p.9.726-9.733.

LEY 6/2002 de 12 de junio sobre medidas de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma. *Boletín Oficial de Canarias* nº 89, 1/07/2002, p. 11.610-11.617.

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. *Boletín Oficial de Canarias* nº 73, 15/04/2003, p.5.662-5.779.

TSJC. 2002. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. Resolución nº37 del Viceconsejero de Administración Pública ordenando la

- acción jurisdiccional de impugnación en vía contencioso-administrativa de lo dictado mediante Decreto nº 38/02. 27/02/2002.
- TSJC. 2002a. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito de interposición de recurso*. 16/04/2002.
- TSJC. 2002b. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito de justificación*. 8/05/2002.
- TSJC. 2002c. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito de oposición a la solicitud de suspensión de licencia*. 6/06/2002.
- TSJC. 2002d. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Auto*. 5/07/2002.
- TSJC. 2002e. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Decreto 160/02 del Ayuntamiento de Fuencaliente*. 18/07/2002.
- TSJC. 2002f. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Recurso de súplica*. 19/07/2002.
- TSJC. 2002g. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Acta Sesión Extraordinaria y Urgente del Excmo. Cabildo Insular de La Palma*. 26/07/2002.
- TSJC. 2002h. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito al Excmo. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuencaliente de La Palma por D. Ramón Melón Gallego en representación de La Palma Resort, S.L.* 29/07/2002.
- TSJC. 2002i. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito solicitando suspensión de obras y aportando informe técnico y fotográfico de incumplimiento del auto de 5 de julio de 2002*. 12/08/2002.
- TSJC. 2002j. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Auto Recurso 312/2002*. 13/09/2002.
- TSJC. 2002k. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Escrito sobre recurso de casación*. 23/09/2002.
- TSJC. 2003. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Solicitud de terminación del procedimiento por carencia sobrevenida de objeto*. 4/07/2003.
- TSJC. 2003b. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Aceptación carencia sobrevenida de objeto y solicitud de terminación del procedimiento*. 10/07/2003.
- TSJC. 2003c. TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CANARIAS. Expediente 312/2002. *Renuncia al recurso contencioso-administrativo*. 23/10/2003.
- T.S. 2004. TRIBUNAL SUPREMO. Expediente 6686/2002. *Auto*. 2/12/2004.

## 8.2. Hemerográficas

- BORER, M. (2003): «La Palma Resort cumplirá la Ley». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 30/01/2003, p. 16.
- CHACÓN, M. (2011): «Princess tiene medio hotel cerrado y 120 trabajadores menos que en 2004». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 20/01/2011, p. 22.

- CH.E. (2002a): «El Ayuntamiento da la licencia para las obras de Cerca Vieja». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 21/02/2002, p. 21.
- CH.E. (2002b): «Nolasco dice que las obras de construcción del hotel de Cerca Vieja van a continuar». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 27/02/2002, p. 20.
- D.S. (2003): «El Gobierno autoriza el levantamiento del precinto del hotel de Cerca Vieja». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 5/06/2003, p. 17.
- ECHEVARRÍA, CH. (2002): «El Ayuntamiento estudia la situación legal de las obras de Cerca Vieja». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 15/02/2002, p. 17.
- MENDEZ, R. (2008): «Una Marbella emerge en Lanzarote». *El País*. Madrid, 17/03/2008, disponible en [http://www.elpais.com/articulo/espana/Marbella/emerge/Lanzarote/elpepiesp/20080317elpepinac\\_1/Tes](http://www.elpais.com/articulo/espana/Marbella/emerge/Lanzarote/elpepiesp/20080317elpepinac_1/Tes).
- PAIZ, E. (2002 a): «Quevedo: Los promotores del Hotel deben cambiar cantidad por calidad». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 12/07/2002, p. 25.
- PAIZ, E. (2002b): «Los trabajadores del hotel de Cerca Vieja se manifiestan contra su paralización». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 11/09/2002, p. 17.
- PAIZ, E. (2002c): «Perestelo, mediador entre los promotores del hotel Cerca Vieja y el Gobierno regional». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 12/09/2002, p. 15.
- PAIZ, E. (2002d): «El auto del TSJC sobre Cerca Vieja podría alejar a inversores turísticos». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 19/09/2002, p. 15.
- PAIZ, E. (2002e): «Pérez dice que el Hotel de Cerca Vieja se ciñe al modelo de desarrollo sostenible». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 27/09/2002, p. 17.
- PAIZ, E. (2002f): «Dos hoteles de 800 camas, la solución para Cerca Vieja». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 4/10/2002, p. 18.
- PAIZ, E. (2003): «Las Directrices permiten la construcción del hotel de Cerca Vieja con 1.250 camas». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 13/04/2003, p.2 8.
- PAIZ, E. (2010): «El mayor complejo hotelero de la Isla intenta luchar contra la crisis». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 6/04/2010, p. 13.
- REDACCIÓN (2001a): «Gregorio Alonso sostiene que el despacho del alcalde parece una agencia inmobiliaria». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 15/03/2001, p. 29.
- REDACCIÓN (2001b): «Iniciada la obra de ejecución del complejo hotelero de Cerca Vieja de 1.800 camas». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 22/09/2001, p. 28.
- REDACCIÓN (2001c): «La Cadena Princiss (sic) Hoteles llevará a cabo el plan parcial de desarrollo de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 29/03/2001, p. 29.
- SANZ, D. y MARANTE, N. (2003): «400 suites en un cinco estrellas están a punto de desbloquear Cerca Vieja». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 26/01/2003, p. 22.
- S/A. (2000) «El Pleno abordó la situación de dos proyectos turísticos». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 20/01/2000, p. 31.
- S/A. (2002a): «Nolasco reconoce que el Hotel de Cerca Vieja no cuenta con licencia de ejecución». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 10/02/2002, disponible en <http://www.eldia.es/2002-02-10/palma/palma6htm>.
- S/A. (2002b): «El Cabildo ha cumplido su papel en el proyecto hotelero de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 13/02/2002, p. 13.
- S/A. (2002c): «Las obras de edificación del Hotel de Fuencaliente están paralizadas». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 14/02/2002, p. 14.

- S/A. (2002d): «Nolasco dice otorgar la licencia de ejecución del Hotel sin el proyecto visado». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 21/02/2002, p. 21.
- S/A. (2002e): «El Gobierno entiende que la licencia de Cerca Vieja no cumple con la normativa». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 22/02/2002, p. 22.
- S/A. (2002f): «La Agencia del Medio propone impugnar la licencia del Hotel». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 26/02/2002, p. 26.
- S/A. (2002g): «Pedro Nolasco: defenderemos a capa y espada la continuación de los trabajos en Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 27/02/2002, p. 27.
- S/A. (2002h): «El Gobierno solicita la paralización de Cerca Vieja por la vía judicial». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 28/03/2002, p. 28.
- S/A. (2002i): «El Gobierno culpa al Cabildo de la situación de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 24/04/2002, p. 24.
- S/A. (2002j): «El TSJC ordena la paralización definitiva de las obras del Hotel de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 17/07/2002, p. 17.
- S/A. (2002k): «La paralización de Cerca Vieja se podría solucionar modificando todo el proyecto». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 18/07/2002, p. 18.
- S/A. (2002l): «El PSC achaca la paralización de Cerca Vieja a la inseguridad jurídica creada por el Cabildo». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 19/07/2002, p. 19.
- S/A. (2002m): «Nolasco dice que el Hotel de Cerca Vieja no podrá ser adaptado a las 5 estrellas». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 21/07/2002, p. 21.
- S/A. (2002n): «La Agencia del Medio Urbano y Natural precinta las obras del Hotel de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 10/09/2002, p. 10.
- S/A. (2002ñ): «Empresarios y trabajadores protestan por la paralización del hotel de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 11/09/2002, p. 11.
- S/A. (2002o): «El Edil de Fuencaliente quiere una reunión política urgente para hablar de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 12/09/2002, p. 12.
- S/A. (2002p): «El PP exige al Gobierno que facilite la construcción del Hotel de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 15/09/2002, p. 15.
- S/A. (2002q): «Marcos Pérez teme que el cese en Cerca Vieja suponga un duro revés económico». *Diario de Avisos*, Santa Cruz de Tenerife, 15/09/2002, p. 21.
- S/A. (2002r): «El PSC dice que la paralización del Hotel de Cerca Vieja supone un duro revés para la Isla». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 19/09/2002, p. 19.
- S/A. (2003): «Más de 400 personas volverán al trabajo con el reinicio de las obras de Cerca Vieja». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 27/05/2003, disponible en <http://www.eldia.es/2003-05-27/palma/palma1.htm>.
- S/A. (2006): «El Hotel Princess, al completo». *El Día*, Santa Cruz de Tenerife, 17/08/2006, p. 17.

### 8.3. Bibliográficas

- ATLÁNTIDA INTERNACIONAL CONSULTANTS (2001): *La Palma, Planificación Estratégica*. Santa Cruz de Tenerife, Excmo. Cabildo Insular de La Palma.
- DARANAS CARBALLO, R. (1999): «Turismo y planeamiento en la isla de La Palma», *Cuadernos de Ordenación del Territorio*, n° 6, Madrid, FUNDICOP.

- FAJARDO SPÍNOLA, L. (2004): «Aspectos jurídicos del programa de ajuste turístico en Canarias», *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, nº 212, pp. 53-93.
- GARCÍA, J.L.; FEBLES, M.F. y ZAPATA, V. (2006): «Estrategias de desarrollo local en territorios insulares. El proyecto de la Asociación para el Desarrollo Rural de la isla de La Palma (Canarias)», en *Gobernanza territorial en España. Claroscuros de un proceso a partir del estudio de casos*. Valencia, Publicacions de la Universitat de València, pp. 293-396.
- HERNÁNDEZ GÓMEZ, A. (2000): «El Plan Insular de Ordenación de La Palma», en *Protección y uso del territorio en La Palma. El debate sobre el modelo insular de desarrollo*. Santa Cruz de Tenerife, Excmo. Cabildo Insular de La Palma y Caja General de Ahorros de Canarias, pp. 95-128.
- HERNÁNDEZ LUÍS, J.A. (2000): «El desarrollo turístico de La Palma», en *Protección y uso del territorio en La Palma. El debate sobre el modelo insular de desarrollo*. Santa Cruz de Tenerife, Excmo. Cabildo Insular de La Palma y Caja General de Ahorros de Canarias, pp. 321-355.
- NIETO, A. (2002). *Balada de la Justicia y la Ley*. Madrid, Editorial Trotta.
- PERDOMO APARICIO, M.A. (2009): «Guía práctica para vulnerar una moratoria turística: el caso de Lanzarote», en *El impacto de la crisis en la economía canaria. Claves para el futuro*. Santa Cruz de Tenerife, Real Sociedad Económica de Amigos del País, pp. 497-511.
- SUAY RINCÓN, J. (2002): «Turismo y urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso Canario», en *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Tirant Lo Blanch, pp. 285-348.
- VILLAR ROJAS, F.J. (2009): «La política turística en Canarias», en *El impacto de la crisis en la economía canaria. Claves para el futuro*. Santa Cruz de Tenerife, Real Sociedad Económica de Amigos del País, pp. 469-492.

