

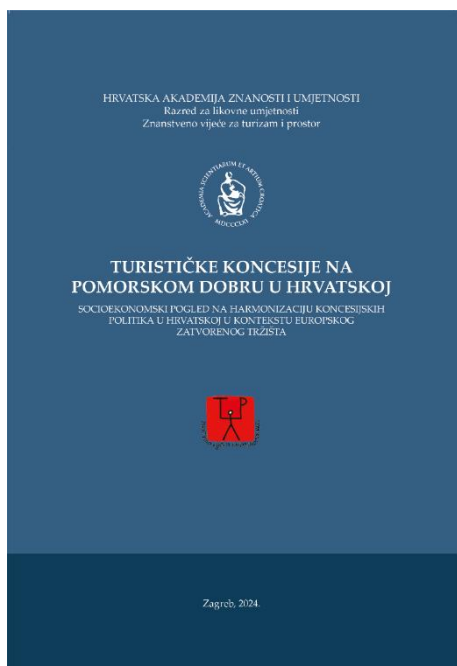
Concesiones turísticas sobre el dominio marítimo en Croacia: una visión socioeconómica sobre la armonización de las políticas de concesión en Croacia en el contexto de un mercado europeo cerrado

Editor: académico Nikola Bašić

**Tourist Concessions on the Maritime Domain in Croatia: Socio-Economic View on
the Harmonization of Concession Policies in Croatia in the Context of a European
Closed Market**

Ed. académico Nikola Bašić

 **Aleksandar Lukić**
University of Zagreb,
Croatia.
alukic@geog.pmf.hr



Academia Croata de Ciencias y Artes

Departamento de Bellas Artes, Consejo Científico para
Turismo y Espacio, Zagreb, 2024.

Poljanec-Borić, S., Ivandić, N., & Lukić, A.

ISBN 978-953-347-601-8 | e-ISBN 978-953-347-602-5
p. 105

El libro reseñado para este número especial de la revista, dedicado al 31.º Coloquio de la Comisión sobre la Sostenibilidad de los Sistemas Rurales (CSRS) de la Unión Geográfica Internacional (UGI), está estrechamente relacionado con el tema principal de la conferencia, a saber, “Espacios rurales en disputa”. Además, uno de los autores del libro presentó una ponencia publicada en la obra. El libro, titulado *Concesiones turísticas sobre el dominio marítimo en Croacia: una visión socioeconómica sobre la armonización de las políticas de concesión en Croacia en el contexto de un mercado europeo cerrado*

(*Turističke koncesije na pomorskom dobru u Hrvatskoj: socioekonomski pogled na harmonizaciju koncesijskih politika u Hrvatskoj u kontekstu europskog zatvorenog tržišta*), publicado por la Academia Croata de Ciencias y Artes, explora el tema cada vez más relevante del acceso y la gestión del dominio marítimo, es decir, el mar y la zona costera asociada a él. Ambos aspectos varían significativamente entre países. En Croacia, el dominio marítimo se considera un bien común (*res communes omnium*), inalienable, fuera del comercio (*res extra commercium*) y no sujeto a prescripción adquisitiva. Sin embargo, esto no significa que no sea utilizado con fines económicos mediante concesiones. Mientras que en muchos otros países predominan las concesiones destinadas a actividades económicas industriales, como los astilleros, o al transporte,

en Croacia el turismo se está convirtiendo cada vez más en un actor muy influyente en este ámbito. Las actividades económicas vinculadas directamente al turismo generan alrededor del 25 % del PIB croata. Además, más del 90 % de todas las llegadas y pernoctaciones turísticas están directamente relacionadas con el dominio marítimo a lo largo de la costa adriática. Esto genera una creciente tendencia a abrir el dominio marítimo a actividades económicas más intensivas, especialmente turísticas. La particularidad del turismo radica en que la competitividad del mercado se basa en gran medida en la singularidad y especificidad del territorio. Por esta razón, encontrar el equilibrio adecuado entre la apertura y la gestión del dominio marítimo con fines económicos, por un lado, y la prevención de prácticas perjudiciales, insostenibles e inaceptables a largo plazo, por otro, se considera un requisito indispensable para el futuro de la costa adriática croata.

El libro busca contribuir, tanto teórica como prácticamente y desde una perspectiva académica, al logro de este objetivo. Además del prefacio, consta de tres capítulos. En el primer capítulo, titulado “Concesiones en el turismo croata: hacia la regulación de las actuales asimetrías institucionales”, los autores analizan el modelo existente de otorgamiento y monitoreo de concesiones turísticas en Croacia desde la perspectiva del mercado global y la sociedad mundial. Esta perspectiva sugiere que el otorgamiento de concesiones podría convertirse en un medio de apropiación pacífica de tierras con el fin de obtener ventajas competitivas geoestratégicas. En este contexto, la propiedad marítima se encuentra bajo una presión extrema. Por ello, las concesiones turísticas tienen una importancia estratégica para Croacia debido al potencial de uso indebido del territorio. Dado que la propiedad marítima constituye un bien común, la gobernanza socialmente eficiente de los recursos escasos debe ser el objetivo operativo de todas las políticas de concesión, especialmente de aquellas vinculadas al turismo. El análisis de los datos públicos sobre concesiones en Croacia, así como del sistema de informes sobre los efectos de las políticas concesionales, sugiere la existencia de asimetrías institucionales en el modelo de gobernanza de estas políticas. Las condiciones *ex ante* y *ex post* para el otorgamiento y/o monitoreo de los efectos de las concesiones constituyen el núcleo del problema. Por ello, el modelo actual no resulta socialmente eficiente. Los argumentos para modificar este modelo se desarrollan con el objetivo de hacer más resiliente la gobernanza nacional de las concesiones turísticas frente a intenciones encubiertas de apropiación territorial y de fortalecer la capacidad institucional para una gestión transparente de los recursos. Por ejemplo, los autores consideran necesario definir jurídicamente las concesiones turísticas y crear un registro específico de ellas (actualmente solo existe información dispersa), así como establecer la participación local en los procesos de otorgamiento de concesiones turísticas, que actualmente son competencia exclusiva del Gobierno de la República de Croacia, promoviendo así una descentralización de la política de desarrollo turístico.

El segundo capítulo, titulado “Análisis comparativo del tipo y número de concesiones turísticas de largo plazo sobre propiedad marítima en Rovinj y Mali Lošinj en 2019 y 2020”, presentado en el Coloquio, utiliza un análisis comparativo de Rovinj y Mali Lošinj, dos destinos turísticos altamente desarrollados y comparables de la costa adriática croata. El trabajo examina diversos aspectos relacionados con la localización, duración y percepción mediática de las concesiones turísticas, con especial atención al derecho de acceso público. La investigación se basa en la localización geográfica de todas las concesiones identificadas según tipo, duración y concesionario. La percepción mediática se explora mediante el análisis discursivo del texto completo de 125 artículos periodísticos relevantes. Los resultados muestran que no existe una política pública uniforme para el seguimiento de las concesiones turísticas en Croacia, lo que dificulta considerablemente la planificación territorial y la comprensión de los múltiples impactos potenciales (espaciales, económicos, sociales y ambientales). De las 27 concesiones identificadas en 34 localizaciones, dos empresas locales surgidas del desarrollo histórico del turismo pueden reconocerse como concesionarios dominantes que actúan como oligopolios. En ambos casos, la

mayoría de las localizaciones costeras atractivas poseen concesiones turísticas de largo plazo, siendo más extensa la duración de las concesiones en Rovinj (hasta 33 años). Esta tendencia esperable debería generar la necesidad de un monitoreo más riguroso por parte del sector público sobre las concesiones turísticas activas. Los medios de comunicación promueven el proceso de elitización del turismo náutico (en el caso de Rovinj) y respaldan una importante ampliación de las concesiones para el concesionario existente. En el caso de Mali Lošinj, los medios informaron sobre el descontento ciudadano frente a intentos de cercar propiedades marítimas para fines privados. La comparación internacional demuestra la apertura del sistema concesional croata a plazos más extensos de lo económicamente justificable.

El capítulo final, titulado “Proyecto de desarrollo turístico *Kupari I* en Croacia: estudio de caso”, explica las condiciones institucionales bajo las cuales el gobierno croata decidió otorgar una concesión de 99 años sobre propiedad marítima en el municipio de *Župadubrovačka*, cerca de la ciudad de Dubrovnik, protegida por la UNESCO. El artículo se basa en el análisis de fuentes secundarias y en una investigación empírica cualitativa realizada mediante entrevistas semiestructuradas a un grupo seleccionado de informantes. Se reconstruyen en detalle los procedimientos de otorgamiento de la concesión, así como otros permisos de tenencia relacionados con los derechos de construcción y uso de propiedades adyacentes al dominio marítimo. Asimismo, el artículo evalúa el impacto de este proyecto de desarrollo turístico sobre las políticas nacionales de desarrollo turístico.

El libro es el resultado de un proyecto de investigación interdisciplinario dirigido por la Dra. Saša Poljanec-Borić y financiado por la Fundación de la Academia Croata de Ciencias y Artes. Las perspectivas sociológica, económica y geográfica revelan numerosos desafíos relacionados con el acceso y la gestión del dominio marítimo. Los autores advierten sobre las amenazas que las concesiones de largo plazo pueden representar para este dominio (como la otorgada por 99 años cerca de la ciudad de Dubrovnik) y proponen regulaciones más estrictas, una mayor participación de las comunidades locales y la necesidad de un monitoreo constante. Esta obra puede resultar útil tanto para académicos como para profesionales vinculados a los derechos de uso del suelo y las políticas concesionales, especialmente en regiones orientadas al turismo.

El libro (en croata con resúmenes en inglés) está disponible gratuitamente en:

[Academia Croata de Ciencias y Artes – PDF del libro](#)

Sobre el autor de la reseña

Aleksandar Lukić se graduó en Geografía en el Departamento de Geografía de la Facultad de Ciencias de la Universidad de Zagreb en 2001, e ingresó ese mismo año al programa de posgrado sobre fundamentos geográficos de la planificación espacial. Realizó formación posdoctoral en el *Countryside and Community Research Institute* de la Universidad de Gloucestershire, Reino Unido, en 2011. Actualmente dirige el programa doctoral *Geography: Space, Region, Environment, Landscape*. Sus intereses de investigación se centran principalmente en áreas rurales y periurbanas. Analiza enfoques teóricos, tipologías y escenarios de desarrollo en áreas rurales, así como la planificación regional y espacial de áreas rurales y suburbanas, y el turismo y la recreación rural. Desde una perspectiva geográfica, también ha investigado la calidad de vida en regiones urbanas, centros comerciales y movilidad ciclista. Participa en investigaciones aplicadas y ha dirigido o colaborado en numerosos proyectos para la Red Europea de Observación Territorial (ESPON), la Oficina Central de Estadísticas, el Ministerio de Agricultura y la Oficina de Planificación

Estratégica y Desarrollo de la Ciudad de Zagreb, entre otros. Es copresidente de la Comisión sobre la Sostenibilidad de los Sistemas Rurales de la Unión Geográfica Internacional.