



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



El fenómeno de la vivienda de uso turístico en la ciudad de València: entre la clandestinidad y su regulación legal

Trabajo Fin de Máster
Máster Universitario en Gestión Administrativa
Curso 2019/2020

Alumna: Marta Sánchez Alonso

Tutor: Pablo Amat Llombart

RESUMEN

El trabajo se propone analizar desde un punto de vista social y jurídico el actual fenómeno vinculado a la cesión de viviendas para su uso vacacional o turístico en la ciudad de València. Por un lado, se estudiarán los requisitos administrativos que exige la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, así como la normativa municipal. Y por otra parte, se abordará el régimen de promoción comercial, oferta y contratación de esta tipología de alojamiento turístico urbano.

PALABRAS CLAVE

Turismo vacacional; vivienda de uso turístico; economía colaborativa; gentrificación.

ABSTRACT

The work aims to analyze from a social and legal point of view the current phenomenon linked to the cession of housing for holiday or tourist use in the city of València. On the one hand, the administrative requirements demanded by Law 15/2018, of June 7, of tourism, leisure and hospitality of the Comunitat Valenciana, as well as municipal regulations will be studied. And on the other hand, the regime of commercial promotion, supply and contracting of this type of urban tourist accommodation will be addressed.

KEYWORDS

Vacation tourism; housing for tourist use; sharing economy; gentrification.

Contenido

ABREVIATURAS.....	5
1. INTRODUCCIÓN.....	7
1.1. Objeto y objetivos.....	8
1.2. Metodología.....	9
2. APROXIMACIÓN AL CONTEXTO SOCIAL: ECONOMÍA COLABORATIVA Y VIVIENDA TURÍSTICA.....	10
2.1. Ejercicio clandestino de la actividad ¿de dónde venimos?.....	10
2.2. Regularización de viviendas: antecedentes y ley actual en la Comunidad Valenciana.....	12
a) Introducción.....	12
b) Antecedentes legislativos.....	13
b.1. La Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana.....	13
b.2. El Decreto 30/1993, de 8 de marzo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalés, bungalows y similares.....	14
b.3. El Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana.....	15
b.4. El Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana.....	16
c) Legislación vigente: la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana.....	17
2.3. La ordenación pública del mercado de las viviendas turísticas en la ciudad de València.....	18
2.4. Economía colaborativa, turismo colaborativo y comercialización digital.....	20
3. MARCO CONCEPTUAL.....	27
3.1. Marco conceptual de los recursos y alojamientos turísticos de la Comunidad Valenciana.....	27
3.2. Concepto y requisitos legales de la vivienda de uso turístico.....	30
4. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS DE FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.....	37
4.1. Principio general: libertad de empresa y de la prestación de servicios turísticos.....	37
4.2. Condiciones.....	38
4.3. Inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana (RTCV).....	40
4.4. Obligación de comunicar el inicio de la actividad.....	42

4.5. Obligación de disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda.....	45
5. ACTIVIDAD CLANDESTINA Y OFERTA ILEGAL: SANCIONES	48
6. CONTRATACIÓN	53
6.1. Modalidad de contrato.....	53
6.2. Contratación electrónica.....	56
6.3. La contratación a través de las plataformas de intermediarios en línea.....	64
7. CONFLICTOS Y PROBLEMÁTICA DERIVADA DEL AUMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS: EL CASO DE VALÈNCIA	70
7.1. Introducción: desarrollo turístico y conflictos.....	70
7.2. Conflictos entre la población flotante y la residente: el caso de la ciudad de València	71
7.3. Incidencia en el precio del alquiler y la compra de viviendas	76
7.4. Aumento de la contaminación y sobrecarga de recursos locales.....	79
8. RECOMENDACIONES PARA LA GESTIÓN DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA.....	88
9. CONCLUSIONES	95
BIBLIOGRAFÍA.....	99

ABREVIATURAS

ACCV: Autoridad de Certificación de la Comunidad Valenciana

Art.: artículo

CCAA: Comunidades Autónomas

CC: Código Civil

CE: Constitución Española

C.I.F.: Código de Identificación Fiscal

CNMC: Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia

CV: Comunidad Valenciana

Decreto 92/1993: Decreto 92/2009, de 3 de julio del Consell, por el que aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana

D.N.I.: Documento Nacional de Identidad

DOCV: Diari Oficial de la Comunitat Valenciana

FEVITUR: Federación Española de Asociaciones de Vivienda y Apartamentos Turísticos

INE: Instituto Nacional de Estadística

LAU: Ley 9/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Ley 15/2018: Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana

LPH: Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

LSSICE: Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico

N.I.E.: Número de Identidad de Extranjero

NN.UU.: Normas Urbanísticas

OMT: Organización Mundial del Turismo

OCU: Organización de Consumidores y Usuarios

P2P: Peer-to-Peer

PGOU: Plan General de Ordenación Urbanística

RTCV: Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana

TFM: Trabajo Final de Máster

TRLGDCU: Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

VUT: Viviendas de Uso Turístico

ZAS: Zona Acústicamente Saturada

1. INTRODUCCIÓN

El sector turístico a nivel mundial ha experimentado durante décadas un continuo crecimiento y una profunda diversificación, hasta convertirse en uno de los sectores económicos que crecen con mayor rapidez del mundo¹. Reflejo de ello es España, en donde este sector en el año 2017 supuso el 14.9% del PIB y una contribución al empleo de 2,8 millones de trabajadores, el 15,1% del total (930.000 de ellos, directos en el sector), siendo una actividad que no deja de crecer². En el año 2018 el sector turístico español estabiliza su comportamiento, registrando un crecimiento del PIB del +2,0%, hasta alcanzar los 142 mil millones de euros³.

Cabe señalar que, en la Comunidad Valenciana (en adelante CV), el sector turístico es muy importante, siendo la tercera Comunidad que recibe más turistas de España. En 2018 la CV ha recibido un total de 9,2 millones de turistas, por lo que los principales indicadores de evolución del sector turístico valenciano se sitúan en positivo, por encima de la media de destinos españoles.

Debe apuntarse que, en los últimos años, la situación del mercado turístico en general y del español especialmente, ha sido profundamente transformada por la irrupción de las nuevas plataformas tecnológicas basadas en modelos de intermediación fundados en las relaciones entre particulares. Este tipo de plataformas, como Airbnb o HomeAway, se engloban en la denominada “economía colaborativa”, la cual puede definirse como aquel “modelo de organización industrial en el que una plataforma electrónica facilita la contratación de servicios, incluyendo el arrendamiento de bienes, ofertados por un grupo de usuarios (prestadores) y demandados por otro grupo de usuarios (consumidores)”⁴. A razón del aumento de las plataformas se ha producido un auge del arrendamiento de viviendas de uso turístico, ya que aquellas actúan como agencias virtuales que conectan a las personas que desean alquilar sus viviendas con los turistas de un modo directo, con la única intermediación de estas plataformas, lo cual, a su vez, conlleva una reducción de costes.

En este contexto debe destacarse que, a raíz de la reforma de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) por la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, diversas Comunidades Autónomas (en adelante CC.AA.)

¹ ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO. *El turismo un fenómeno económico y social*. <http://www2.unwto.org/es/content/por-que-el-turismo>

² BANCO SANTANDER: *¿Cuánto aporta al PIB el turismo en España?* <https://blog.bancosantander.es/economia-y-finanzas/cuanto-aporta-el-sector-turistico-en-espana-al-pib/>

³ EXCELTUR. *“Perspectivas turísticas”, Balance 2018. N° 67, Enero 2019.* <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2019/01/Informe-Perspectivas-N67-Balance-del-a%C3%B1o-2018-y-previsiones-para-2019.pdf>

⁴ MONTERO PASCUAL, J.J. (2017). *“La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas”*. València: Tirant lo Blanch, pág. 23.

con competencia en materia de turismo han legislado acerca del arrendamiento de viviendas de uso turístico.

En el caso de la CV el Parlamento Valenciano abordó la regulación normativa general de la actividad turística en el territorio de la Comunidad autónoma al dictar en un primer momento la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo de la Comunidad Valenciana. Tras 20 años el sector ha ido evolucionando de una forma muy significativa y se necesitaba una nueva legislación que abarcara las nuevas necesidades de este sector. Es por ello que la ley que regula actualmente las viviendas turísticas (entre otras materias) en la Comunidad Valenciana es la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana.

Así mismo, el auge de este tipo de arrendamiento ha supuesto un gran impacto socioeconómico en nuestro país, afectando a ámbitos como el mercado inmobiliario o la calidad de vida de los ciudadanos, lo cual intensifica la necesidad de contar con una regulación clara y uniforme al respecto.

1.1. Objeto y objetivos

El objeto del presente TFM abarca las viviendas destinadas principalmente al uso turístico o vacacional, bajo diversas modalidades de comercialización y contratación, concretamente en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana y con especial hincapié en la ciudad de València.

Respecto a los objetivos que se quieren alcanzar en el presente trabajo, resulta necesario definir, por un lado, un objetivo general, que será el fin primordial que se busca con la redacción de este trabajo, y por otro unos objetivos específicos que abarcan los aspectos más específicos que se quieren alcanzar. Se pueden definir de la siguiente forma:

El objetivo general consiste en conocer en qué consiste el fenómeno de la vivienda turística, desde un punto de vista social y jurídico, en la ciudad de València, así como su regulación.

El presente TFM tiene como objetivos específicos los siguientes:

1. Identificar y conocer la normativa que ha regulado y regula el fenómeno de las viviendas de uso turístico.
2. Identificar los requisitos jurídicos en materia de vivienda de uso turístico que se exigen en la legislación valenciana.
3. Identificar las principales plataformas webs en las que las viviendas vacacionales son anunciadas, así como conocer qué variables estratégicas son claves en su oferta.
4. Conocer qué régimen de promoción comercial, oferta y contratación es el más adecuado para esta tipología de alojamiento turístico urbano.
5. Conocer cómo afecta el fenómeno de la vivienda de uso turístico al entorno que lo rodea y cómo se ve afectado por el mismo.

1.2. Metodología

Para la consecución de los objetivos empleados en este trabajo, así como el desarrollo del mismo, se aplicará la siguiente metodología. La metodología escogida es la propia de las ciencias sociales entre las que podemos destacar el estudio de la jurisprudencia y del Derecho.

En el método escogido podemos distinguir una serie de fases:

1. Tiene como punto de partida la recopilación de toda la normativa actualizada que vamos a consultar durante el desarrollo del trabajo. La normativa utilizada alcanza tanto las disposiciones generales como las disposiciones reglamentarias y de aplicación.
2. Posteriormente se inicia una etapa de estudio de la normativa con el objetivo de extraer conclusiones sobre la aplicación de la legislación en los diversos sectores que vamos a tratar a lo largo de este trabajo.
3. A continuación, da comienzo la etapa de análisis de los recursos bibliográficos actualizados. Esta fase consiste en consultar los recursos bibliográficos y documentales existentes (tesis, doctorados, libros, revistas, portales de internet, sentencias, etc.). El fin último de esta fase consiste en extraer cualquier tipo de información que nos ayude a construir nuestro trabajo.
4. Para finalizar los apartados anteriores procederemos a la detección de los problemas que han surgido en la aplicación de la normativa, con el objetivo de corregir estas carencias y solventarlas.
5. El paso siguiente y último, consiste en realizar propuestas fundamentadas para mejorar y corregir la regulación vigente o bien proponer la aprobación de nueva normativa que complete las lagunas existentes. Para conseguirlo, es necesario tener en cuenta los cambios tecnológicos y las nuevas exigencias sociales

2. APROXIMACIÓN AL CONTEXTO SOCIAL: ECONOMÍA COLABORATIVA Y VIVIENDA TURÍSTICA

2.1. Ejercicio clandestino de la actividad ¿de dónde venimos?

El auge de la economía colaborativa coincide con la última crisis económico-financiera, que tuvo su origen en 2008 y que ha afectado a la mayor parte de las economías del mundo, unida a un ciclo de aumento del desempleo y la precariedad laboral. Esta crisis ha dado lugar a cambios tanto en la estructura socio-económica como en aspectos relacionados con la política, la economía, la demografía y la tecnología. Estos cambios, junto a los que se han producido en los valores, la cultura, la globalización y el uso de los bienes, ha hecho que aparezca una nueva ética del comportamiento individual que podría contribuir a crear un mundo más democrático, igualitario, justo y sostenible.

Desde que en el año 1986 España entrase a formar parte de la Comunidad Económica Europea, la evolución del modelo turístico es un hecho. Desde la fecha hasta hoy, el turismo ha ido creciendo a la vez que presentaba una gran diversificación en cuanto a oferta y demanda turística se refiere. Así, la aparición de nuevas tipologías de turismo, la búsqueda de nuevos nichos de mercado, las nuevas formas de turismo enfocadas a la sostenibilidad, la desaparición de algunos intermediarios turísticos, los nuevos gustos en la demanda guiados por las modas o por una nueva forma de ver el mundo y de sentir experiencias turísticas, son solo algunas de las cosas que hacen que el mercado turístico cambie constantemente; tanto es así, que se han creado nuevas formas de alojamiento hasta antes desconocidas.

Es por ello que el fenómeno del alquiler vacacional es una de las nuevas formas de alojamiento que ha aparecido recientemente y ha entrado con fuerza en el mercado turístico alborotando todos sus estados, el económico, el social y el cultural. Lo que hasta antes conocíamos como el intercambio de casas, una práctica en la que dos personas intercambiaban sus viviendas para pasar unas vacaciones diferentes y de forma gratuita, hoy se ha convertido en un negocio a nivel mundial, pero que no a todo el mundo favorece.

Los efectos de estos nuevos modelos turístico sobre los mercados vienen determinados por sus características particulares, por lo que es importante entender cuáles son los factores diferenciales con respecto a los modelos tradicionales de prestación de servicios. El desarrollo de tecnologías de la información y la comunicación y su aplicación a la prestación de los servicios ha sido un elemento determinante que ha permitido la aparición de los nuevos modelos de prestación de servicios, definiendo sus principales características, entre las que se pueden citar:

- Utilización de internet como principal medio para la interacción entre la oferta y la demanda de productos y servicios. La presencia universal de internet supone la eliminación de muchas barreras al intercambio existente en los mercados tradicionales, permitiendo al mismo tiempo la

reducción de intermediarios, de costes de transacción y ofreciendo facilidades a los consumidores en términos de inmediatez, información y comparación de la oferta.

- Utilización de plataformas virtuales que permiten una gran capacidad de gestión de datos de forma inmediata y a bajo coste, lo que posibilita la gestión eficiente de un gran número de transacciones, en mercados se alta liquidez y con costes iniciales relativamente reducidos.
- Utilización de dispositivos móviles como medio para acceder a estas plataformas de intercambio, mediante aplicaciones específicas que aportan a la demanda inmediatez y ubicuidad de acceso a los servicios.

A nivel estatal, la normativa en materia de vivienda turística vacacional se encontraba contemplada en dos Reales Decretos, hoy derogados: el Real Decreto (preconstitucional) de 1967, así como, posteriormente, en el Real Decreto de 1982, que la definía de forma negativa para distinguirla de los apartamentos turísticos y cuya regulación, con carácter general, se dejaba a la libre voluntad de las partes, sin perjuicio de la obligación del titular de notificar al organismo competente su dedicación al tráfico turístico.

La derogación de estas normas determinó que la regulación (salvo alguna normativa autonómica aislada en materia de turismo, como la legislación balear), fuera asumida en exclusiva por las normas civiles. De este modo, hasta 2003, el arrendamiento de la vivienda privada con fines turísticos o alquiler vacacional podía encontrar cabida en la modalidad de arrendamiento para uso distinto de vivienda, concretamente en la figura del arrendamiento de temporada previsto en el artículo 3 de la LAU, cuya regulación básicamente se remite a la autonomía de la voluntad de las partes, sin perjuicio de la aplicación supletoria de determinados preceptos de la ley (artículo 4.3 LAU). Regulación, que, no obstante, se refiere únicamente a viviendas completas, esto es, edificaciones habitables, ya que la LAU no contempla el alquiler de temporada por habitaciones dentro de una vivienda.

La reforma operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, muy condicionada por la presión del lobby hotelero, revierte este panorama mediante la exclusión expresa de su ámbito de aplicación de los inmuebles de aprovechamiento de uso turístico o viviendas de uso turístico. En este sentido, se excluye “la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

La finalidad de la ley es, por tanto, permitir el control regulatorio por parte de las CC. AA, mediante la aprobación de normativa turística, del uso del alojamiento privado para el turismo, fundamentalmente, el alquiler de turismo puntual. Concretamente, en la ley se justifica la reforma en la existencia de situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos.

Las CC.AA. han hecho uso de esta facultad y han acometido la regulación del arrendamiento de vivienda para uso turístico con mayor o menor grado de permisividad, en el marco de sus competencias de ordenación de la actividad turística en el territorio autonómico⁵.

2.2. Regularización de viviendas: antecedentes y ley actual en la Comunidad Valenciana

a) Introducción

La comparación de la normativa sobre alquiler vacacional en las distintas CC.AA. pone de manifiesto la ausencia total de una línea uniforme en la ordenación de estos alquileres, tanto por lo que se refiere al propio concepto de vivienda turística, como a los requisitos que han de cumplir estas para poder ser objeto de comercialización y explotación, así como a las sanciones derivadas del incumplimiento de la normativa.

No existe ni tan siquiera una denominación uniforme para referirse a este fenómeno económico, hablándose en algunos casos de viviendas de uso turístico (Madrid, Aragón); viviendas con fines turísticos (Andalucía); viviendas turísticas (València); viviendas vacacionales (Canarias), etc. Tampoco el ámbito de aplicación de las respectivas normas y la determinación de qué cabe entender por vivienda turística es coincidente. No hay un único concepto de vivienda turística, únicamente algunos rasgos comunes básicos o muy generales que están presentes en casi todas las legislaciones, como son la cesión de la vivienda completa y una cierta habitualidad o profesionalidad en el arrendamiento. Habitualidad que se presume, por ejemplo, en el caso de la Comunidad Valenciana, cuando se prestan además otros servicios complementarios propios de la industria hotelera, cuando la vivienda se cede por profesionales de la materia y, significativamente, cuando se promociona a través de canales de comercialización turística, incluido Internet, con independencia del carácter profesional o no del cedente. Habitualidad que, en otras legislaciones, no se vincula a la utilización de canales de comunicación sino al número de días o meses al año en que la vivienda es objeto de cesión (caso de Madrid, País Vasco, Cataluña, Canarias o Aragón).

En atención al contenido de la regulación también encontramos notables diferencias en las medidas regulatorias adoptadas, con escenarios más o menos permisivos, desde la limitación máxima del número de días que puede realizarse la actividad, restricciones a la localización de viviendas, prohibición del alquiler por estancias, declaraciones responsables de inicio de actividad e inscripciones en registros públicos (esta última es generalizada) e imposición de determinados requisitos cualitativos exigibles a la vivienda para poder desplegar esta actividad.

⁵ HERRERO SUÁREZ, C. (2007). "Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamiento turístico". *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 147-158.

A la diversidad autonómica en la regulación de los alquileres turísticos, se une además la posibilidad de que los municipios, responsables de los planes urbanísticos, puedan establecer nuevos límites y condicionar así también, por esta vía, la libertad de los particulares para poder disponer de sus viviendas en plataformas de economía colaborativa⁶.

b) Antecedentes legislativos

b.1. La Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana

El art. 31.2 de la LO 5/1982, de 1 de julio, por la que se aprobó el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana de 1982, concedía competencia exclusiva a la Generalitat valenciana para legislar sobre la promoción y la ordenación del turismo en su ámbito territorial, al amparo de lo dispuesto en el art. 148.1.18 CE.

El Parlamento Valenciano abordó la regulación normativa general de la actividad turística en el territorio de la Comunidad autónoma al dictar la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de turismo de la Comunidad Valenciana. El art. 2 delimita su ámbito de aplicación al territorio de la CV, tanto respecto de las personas físicas o jurídicas que realicen una actividad turística en la C.V como de los establecimientos turísticos.

Esta Ley fue el marco legal básico que articulaba la normativa turística vigente en el momento y de futura aprobación, y donde se establecían los principios generales del desarrollo y fomento del turismo valenciano. En su preámbulo se señala que “el sector turístico valenciano debe seguir evolucionando de forma correcta tratando de consolidar sus destinos tradicionales y propiciando el desarrollo dinámico y diversificándose con nuevos productos turísticos acordes con la preservación y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente y de las exigencias de la demanda, que hoy en día requieren especialmente la protección del espacio natural y cultural”. Esta preocupación por la compatibilidad entre el turismo y su entorno se evidencia cuando señala, entre otros, que el objeto de la Ley armonizará con “...las actuaciones urbanísticas de la ordenación territorial y la conservación del medio ambiente”. Es más, la Ley define en su art. 22 como objetivo fundamental que debe alcanzar la Generalitat Valenciana, a través de la Agencia Valenciana de Turismo, el de “propiciar el crecimiento de la actividad turística desde el enfoque del desarrollo sostenible”⁷.

⁶ HERRERO SUÁREZ, C. (2007). “Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamiento turístico”. *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 147-158.

⁷ YEPES PIQUERA, V. (2002). “Estrategias y políticas turísticas de la Comunidad Valenciana: su incidencia en el litoral”. *Cuadernos de Turismo*. Nº 9, págs. 165-173.

De la Ley de 1998 y de su exposición de motivos se extrae que el legislador entiende que el turismo está en constante evolución y que se ha de propiciar el desarrollo de nuevos modelos turísticos, aunque en este caso aún no se tenía constancia de los nuevos nichos de mercado propiciados por la denominada economía colaborativa, como son las viviendas turísticas.

b.2. El Decreto 30/1993, de 8 de marzo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalés, bungalows y similares

En ejercicio de la competencia en materia de turismo, se dictó el Decreto 30/1993, de 8 de marzo, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de apartamentos turísticos, villas, chalés, bungalows y similares. El art.1 delimitaba el objeto del Reglamento a la ordenación administrativa de las condiciones técnicas, de uso y servicios de los apartamentos turísticos ubicados en el territorio de la Comunidad Valenciana, su regulación y sus modalidades de explotación, así como a las empresas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute. Su art. 2 daba una definición de apartamento turístico: “Los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso se ceda, mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad o que los ocupen con fines de vacaciones o de ocio”.

En el art. 3 describía a quienes se dedicaban en el tráfico a explotar tales bienes, las empresas explotadoras de apartamentos turísticos, esto es “las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares de los alojamientos, que realicen de forma habitual la actividad de uso o disfrute de los mismos. Se entiende que existe habitualidad cuando se destinen al tráfico turístico bloques, tal y como estos se definen en el párrafo segundo del artículo siguiente o conjuntos cuando el agregado sea de más de cinco unidades de alojamiento”.

Pero añadía el apartado 2º de la misma norma que no tendrían la consideración de empresas explotadoras “quienes, disponiendo de hasta cinco apartamentos, con título bastante, los cedan directamente para su uso y disfrute turístico, entendiéndose, en este caso, que destinan al tráfico turístico unidades de alojamiento turístico tal y como estas se definen en el apartado 4 del artículo siguiente”.

La idea de la habitualidad identificaba la actividad de explotación de apartamentos turísticos y su sumisión a las reglas del Decreto valenciano. Parece pues que no estaban sujetos a la aplicación del mismo, por no ser realizados por una empresa explotadora, aquellos contratos realizados por personas físicas o jurídicas que cedieran el uso de hasta 5 apartamentos con fines vacacionales. En estos casos deberían aplicarse las reglas de la LAU.

Para los que sí estaban sujetos, el Decreto 30/1993 establecía una serie de exigencias de registro de las empresas (Capítulo II, arts. 5 a 12), una clasificación

atendiendo a sus características (Capítulo II, arts. 13 a 17) o regulaba la autorización para la explotación de bloques (Capítulo IV, arts. 18 a 20)⁸.

b.3. El Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana

La normativa (hasta el 2009) en materia de apartamentos turísticos databa del año 1993 y regulaba, en un mismo Decreto, las unidades de alojamiento turístico y los conjuntos y bloques de apartamentos. La evolución del sector, sobre todo en los últimos años, ha puesto de manifiesto que realidades tan distintas no tenían ya cabida en una misma norma y que resultaba aconsejable separarlas para concretar los servicios, las dotaciones y el procedimiento aplicable a unas y otros.

Así pues, este Decreto acomete la regulación de los bloques y los conjuntos de viviendas turísticas.

De un lado, los bloques constituyen la totalidad de un edificio o complejo de viviendas turísticas, ya sean apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares, siempre que dispongan de servicios comunes y sean destinados al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Como novedad, se indica que cuando el bloque de viviendas disponga de recepción las veinticuatro horas del día, preste el servicio de bar-cafetería y exista la posibilidad de solicitar el servicio de limpieza diariamente, sea cual fuere la categoría del establecimiento, podrá utilizar la denominación de apartahotel.

De otro lado, se define la figura del conjunto de viviendas turísticas, concepto que difiere sustancialmente del regulado por la normativa hasta ese momento vigente. Un conjunto de apartamentos turísticos es el agregado de más del cincuenta por ciento de los inmuebles que integran un edificio o complejo de viviendas turísticas, en cualquiera de las tipologías citadas.

El procedimiento de clasificación turística es totalmente innovador en este Decreto. El establecimiento debe inscribirse en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunidad Valenciana, tras una simple comunicación por parte del interesado, a la que adjuntará el proyecto y una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por la norma. Posteriormente, la administración turística comprobará la concurrencia y validez de toda la documentación y verificará los requisitos técnicos del establecimiento, adoptando las decisiones oportunas en caso de incumplimiento.

Además, este Decreto prevé tres categorías: superior, primera y estándar, en función del grado de cumplimiento de una serie de requisitos técnicos generales

⁸ MONTES RODRÍGUEZ, P. (2006). "El arrendamiento turístico en la Comunidad Valenciana". *Actualidad Jurídica Iberoamericana*. Nº 4, págs. 198-225.

y específicos que se fijan en la norma y que deben mantenerse a lo largo de toda la vida útil del establecimiento.

b.4. El Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana

En el año 2006 se modificó el Estatuto de autonomía de la CV por Ley Orgánica 1/2006, de 10 de abril, cuyo art. 55 modificó el Título IV, y el art. 49, en cuyo apartado 1. 2º se atribuyó competencia exclusiva para conservar, modificar y desarrollar el derecho civil foral valenciano y en el 12º competencia exclusiva a la Comunidad Valenciana en Turismo.

En ejercicio de esta última competencia y en desarrollo de la Ley 3/1998, se dictó el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial (en adelante Decreto 92/2009). La primera observación que cabe hacer a esta nueva regulación que pretende mejorar lo dispuesto en el Decreto 30/1993, es que no lo deroga formalmente.

En este Decreto se tiene en cuenta la irrupción de nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, y en especial a través de internet. Ante esta situación, la norma se orienta hacia las siguientes metas: 1. Potenciar la calidad de los establecimientos. 2. Contribuir a la profesionalización del sector, instituyendo como piedra angular de la comercialización a las empresas gestoras de viviendas turísticas. 3. Incidir en el modo en que se efectúa la publicidad de las viviendas y en los derechos y obligaciones que incumben a las partes. 4. Clarificar la responsabilidad de empresas, personas físicas o jurídicas y entidades que gestionen viviendas turísticas y establecer una lista no exhaustiva de causas de resolución del contrato de alojamiento turístico. Con esos objetivos se ordenan las viviendas turísticas denominadas apartamentos turísticos.

La definición de los apartamentos contenida en la normativa hasta ese momento vigente no introducía notas que claramente definiesen y singularizasen estos inmuebles respecto de las viviendas arrendadas por temporada de conformidad con la LAU. Siendo así, no todo inmueble cedido mediante precio una o más veces al año para la habitación ocasional de personas, aun cuando su fin fuese vacacional o de ocio, debía ser turístico. Las notas subjetivas que definían al apartamento turístico, haciendo referencia a la temporalidad y a los fines que motivaban su uso, franqueaban el paso de estos inmuebles a la LAU, donde bajo sus auspicios encontraban acomodo todo tipo de alquileres, turísticos o no.

c) Legislación vigente: la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana

Habiendo transcurrido ya 20 años desde la aprobación de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de turismo de la Comunidad Valenciana, el Consell inició a finales de 2016 el proceso de elaboración de un marco normativo dirigido a establecer los principios de un nuevo modelo turístico que facilitase el incremento sostenido de la competitividad del sector. De hecho, la evolución experimentada en la última década por el sector turístico valenciano, motivado por los cambios demográficos, económicos, tecnológicos y socioculturales experimentados, así como los requerimientos y exigencias que hoy en día manifiestan los consumidores y usuarios, ha hecho necesario adaptar nuestro marco legislativo en materia turística a este nuevo escenario, facilitando con ello su convergencia con el proceso de transformación que están experimentando tanto la demanda turística nacional e internacional como los modelos de negocio y prestación de servicios turísticos.

La ley que regula actualmente las viviendas turísticas en la CV es la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana (en adelante Ley 15/2018), y que deroga la anterior Ley 3/1998, de 21 de mayo, de turismo de la Comunidad Valenciana. En su exposición de motivos se indica que “esta ley se aborda con el objeto de generar las condiciones que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo que permita facilitar la integración de las personas visitantes con la población, la cultura y el medio ambiente locales”.

Esta Ley contiene ciento dos artículos, ordenados en siete títulos que se agrupan en tres libros y un título preliminar, completados con una disposición adicional, dos disposiciones transitorias, una derogatoria y dos finales.

El título preliminar viene a establecer un marco normativo para la promoción y ordenación de la actividad turística de la CV, el fomento y la modernización del sector turístico y la mejora y planificación de sus recursos para consolidar a la CV como un destino turístico de calidad, plural, igualitario, inclusivo, sostenible y hospitalario.

Una de las principales novedades de esta Ley es que dota de mayor valor al sector turístico al introducir nuevos elementos de coordinación y colaboración, provocando que lo público y lo privado tengan espacios de cogestión y codecisión. De hecho, esta ley no es solo un conjunto de artículos estructurados en Capítulos que se agrupan en Títulos y con una clasificación, ordenación y tipificación de infracciones, sino que construye un relato sólido de lo que la CV es y lo que aspira a ser como destino turístico mediterráneo de referencia internacional.

Con la nueva normativa se concibe el turismo y su vinculación con el ocio de forma transversal, desde la relación directa entre personas que viajan y la comunidad receptora que las acoge y le muestra lo mejor de sí misma, dotando así a la CV de un marco legislativo innovador que, tomando en consideración las

disposiciones del Código Ético Mundial para el turismo que promueve la Organización Mundial del Turismo, ayuda a diferenciarnos de otros destinos en base a valores como la hospitalidad, el respeto, la inclusión y las singularidades que nos son propias como pueblo.

La ley contribuye a generar condiciones que propicien la evolución de la actividad turística hacia un nuevo modelo de desarrollo que facilite la integración de los turistas con la población local, su cultura y el medio ambiente, poniendo en valor la historia, las tradiciones, el territorio y el paisaje de la CV y contemplando nuevos fenómenos como el uso de los avances tecnológicos, las redes sociales o la gestión inteligente de los destinos.

A lo largo del presente trabajo se va a analizar principalmente el Libro III de la Ley, en concreto el Título I y dentro de este el Capítulo I y el Capítulo II. El título I recoge la ordenación del sector turístico, donde las disposiciones generales recogidas en su Capítulo I contemplan una relación de actividades y servicios turísticos que también se extiende a actividades de intermediación, información turística y a las de esparcimiento que se ofrecen con fines turísticos. Se establece como principio general para ejercer la actividad o prestar el servicio, el de presentación de una comunicación o declaración responsable en el departamento del Consell competente en materia de turismo, requisito del que se excluye a las empresas legalmente establecidas en otras CC. AA o en Estados miembros de la Unión Europea, salvo en los casos en que la actividad esté vinculada a alguna instalación física.

El Capítulo I recoge los principios generales aplicables a los prestadores de servicios turísticos y a las empresas y establecimientos donde se realiza la actividad turística. Mención expresa merece la referencia a los servicios prestados por las personas particulares y a los nuevos modelos de prestación a personas usuarias de servicios turísticos, de forma directa o a través de plataformas publicitarias o empresas especializadas.

El Capítulo II regula los alojamientos turísticos, contemplando una clasificación que se ajusta a la realidad actual de la oferta y estableciendo una serie de obligaciones dirigidas a garantizar su calidad, accesibilidad, sostenibilidad, integración paisajística y seguridad. También contempla otros aspectos como el principio de unidad de explotación y modalidades de comercialización y aprovechamiento, como el aprovechamiento por turnos y el régimen de condominio en establecimientos hoteleros.

2.3. La ordenación pública del mercado de las viviendas turísticas en la ciudad de València

El régimen jurídico-administrativo de las viviendas turísticas en la ciudad de València se compone de dos grupos normativos de diferente naturaleza material y reglamentaria: por un lado, las normas de acceso a la actividad de explotación de viviendas turísticas en la Comunidad Valenciana y, por el otro, el planeamiento urbanístico de los usos del suelo del municipio de València.

2.3.1. Las condiciones de acceso al mercado

Las condiciones de acceso vienen especificadas en el Capítulo III del Decreto 92/2009, donde se establecen las obligaciones comunes a propietarios, titulares y empresas gestoras. En concreto, se regula la comunicación de la dedicación al uso turístico de viviendas turísticas, y las altas y bajas en el registro (art. 8).

El interesado debe comunicar al respectivo Servicio Territorial de Turismo, las viviendas que destina al uso turístico para su inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana. Esta comunicación será preceptiva para ejercer la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado sobre la disponibilidad del inmueble, así como que la vivienda reúne los requisitos exigidos en el reglamento para su clasificación en la categoría solicitada. Respecto de estos últimos, la regulación es minuciosa; se exigen diferentes condiciones relativas a accesos, comunicaciones, estacionamiento, instalaciones y servicios, dimensiones y dotaciones de las viviendas. Las concretas condiciones varían en función de la categoría de vivienda turística a la que se opta: superior, primera o estándar.

Además, el interesado deberá aportar la licencia de primera ocupación si es preceptiva por Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana o norma que la sustituya.

Actualmente, y desde la modificación del Decreto 92/2009 mediante el Decreto 75/2015⁹, estas condiciones se exigen también a los propietarios o titulares de una sola vivienda turística, cuando con anterioridad estaban exentos.

2.3.2. El planeamiento urbanístico de los usos del suelo

El PGOU de València (aprobado el 28 de diciembre de 1988) clasifica los usos del suelo del municipio del siguiente modo:

- Uso residencial (R) [art. 7.4]: aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de personas, diferenciando entre uso residencial unifamiliar (Run), residencial plurifamiliar (Rpf) y uso residencial comunitario (Rcm).
- Uso Terciario (T) [art. 7.5]: se distingue dentro del mismo entre uso Comercial (Tco), Hotelero (Tho), Oficinas (Tof) y Recreativo (Tre). El Uso Terciario Hotelero comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realiza en establecimientos, sujetos a la legislación específica y se subdivide en
 - a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho1).
 - b) Los campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, centros y colonias de vacaciones escolares y similares (Tho2).

⁹ El Decreto 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana, derogó los arts. 3.2 y 8.2 del Decreto 92/2009.

Por su parte, las normas urbanísticas (en adelante NNUU) también clasifica los usos según su adecuación a las distintas zonas del territorio (art. 7.2) en:

- Uso Global o Dominante, que define el destino genérico de cada zona.
- Uso Permitido o Compatible, cuya implantación se admite por no ser contradictoria con el uso dominante en la zona.
- Uso Complementario o Exigible, el que según las determinaciones concretas de la normativa urbanística debe acompañar necesariamente al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se determine.
- Uso Prohibido o Incompatible (no permitido por el planeamiento).

En resumen, a efectos de determinar si un uso está o no permitido por el planeamiento municipal en un ámbito concreto, se atenderá al régimen de usos que establece el PGOU para los denominados ámbitos de zonificación en relación con lo dispuesto en el art. 7.2 de las normas urbanísticas¹⁰.

2.4. Economía colaborativa, turismo colaborativo y comercialización digital

La llamada economía colaborativa supone la apuesta por una alternativa a las prácticas hasta ahora conocidas en nuestra sociedad de consumo. Constituye un fenómeno innovador de alcance global y transversal, que está generando importantes cambios estructurales en el funcionamiento de los mercados. El carácter global de la economía colaborativa se debe, en gran medida a las propias causas que lo impulsaron. El desarrollo de las telecomunicaciones y la expansión de la tecnología móvil han generado una reducción significativa de los costes de transacción y la aparición de sistemas de reputación que ofrecen información relevante a los usuarios y reducen sustancialmente los problemas de información asimétrica del mercado.

Los conceptos economía colaborativa o compartida (en inglés *sharing economy*, *collaborative economy*, *peer to peer economy* – *p2p*- o *demand economy*) se utilizan para transmitir un mismo significado y fueron acuñados para identificar nuevos modelos de negocio en los que se producen relaciones directas entre los consumidores y las empresas, eliminando intermediarios.

La primera vez que este término se utilizó con su significado actual fue gracias a ALGAR¹¹, al analizar las principales características que tenía el consumo colaborativo. Posteriormente BOTMAN y ROGERS¹² profundizaron en este

¹⁰ GENERALITAT VALENCIANA: CONSELLERIA D' ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS, COMERÇ I TREBALL. Informe CDC PROM 14/2015 *viviendas turísticas*. http://www.indi.gva.es/documents/161328267/162627523/2016.12.22.+Informe+Exped.+CDC+PROM+14_2015+VIVIENDAS+TUR%C3%8DSTICAS/98636562-912d-4433-aff1-ec9f4d91e978

¹¹ ALGAR, R. (2007). "Collaborative consumption". *Leisure Report*. Nº4, págs. 72-83.

¹² BOTSMAN, R. Y ROGERS, R. (2011): *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: HarperCollins Publishers.

concepto de consumo colaborativo, identificándolo como un movimiento que propone una economía social más rica, en la que los nuevos modelos de negocio y las innovaciones sociales son sus ejes impulsores. En esta misma línea, JARNE¹³ enfoca el fenómeno de la economía colaborativa a partir del cambio que se ha producido en estos últimos años en “los hábitos de los consumidores, y especialmente en el modo en el que estos tratan de satisfacer sus necesidades...”.

En primer lugar, se debe señalar qué se entiende por economía colaborativa. Existen varias definiciones de economía colaborativa, ya que la amplitud del fenómeno hace compleja su definición. OWYANG et al. afirman que “la economía colaborativa es un modelo económico en el que la propiedad y el acceso se comparten entre empresas, start-ups y personas. Esto produce eficiencias de mercado al generar nuevos productos, servicios y negocios”. PSARROS et al. citado por Ivanova, consideran la economía colaborativa como el hecho de “compartir activos con capacidad inactiva (capacidad infrutilizada) para beneficio económico, ambiental o social”, utilizando la tecnología como el principal motor que impulsa su desarrollo¹⁴.

Además, la Comisión Europea la define como “aquellos modelos de negocio en los que se facilitan actividades mediante plataformas colaborativas que crean un mercado abierto para el uso temporal de mercancías o servicios ofrecidos a menudo por particulares”¹⁵. Por su parte, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (en adelante CNMC) ofrece una definición similar, entendiendo por tal un “conjunto heterogéneo y rápidamente cambiante de modos de producción y consumo por el que los agentes comparten, de forma innovadora, activos, bienes o servicios infrutilizados, a cambio o no de un valor monetario, valiéndose para ello de plataformas sociales digitales y en particular de Internet”¹⁶. De ambas se extrae que es un concepto que engloba tanto la

¹³ JARNE, P. (2016). “El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*. Nº 17, págs. 62-75.

¹⁴ RODRÍGUEZ ANTON, J.M., ALONSO ALMEIDA, M., RUBIO ANDRADA, L. y CELEMIN PEDROCHE, M.S. (2016). “La economía colaborativa. Una aproximación al turismo colaborativo en España”. *CIRCE-España, Revista de Economía, Pública, Social y Cooperativa*. Nº 88, págs. 259-283.

¹⁵ COMISIÓN EUROPEA. *Una Agenda Europea para la economía colaborativa*. <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/.../2/.../pdf>

Incluso, dentro del sector inmobiliario, dichas plataformas están siendo utilizadas para obtener financiación de múltiples ahorradores (consumidores) con la que luego ciertas empresas proceden a adquirir o construir inmuebles, para luego dedicarlos al alquiler, bien de oficinas, residenciales o vacacionales, sobre todo en núcleos urbanos con gran potencial de desarrollo urbanístico. Sobre esta materia vid. AMAT LLOMBART, P. (2019). “La protección del inversor y del promotor consumidores en proyectos inmobiliarios sufragados mediante plataformas de financiación participativa (crowdfunding)”, en *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*. Madrid: La ley. Wolters Kluwer, págs. 331-421.

¹⁶ COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA. *Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa*. <https://cnmc.es/file/172233/download>

producción como el consumo, que palía la infrautilización de activos, que puede ser remunerada o no y que utiliza plataformas digitales como medio innovador para casar oferta y demanda. Efectivamente, los menores costes de transacción, auspiciados por el uso de las nuevas tecnologías, han redefinido la vieja fórmula de compartir, intercambiar, prestar, alquilar o incluso regalar bienes o servicios. Hoy las relaciones de colaboración personales “vis a vis” quedan desfasadas a favor de la conexión de individuos a través de plataformas digitales, desde las que los usuarios pueden llevar a cabo todo tipo de transacciones¹⁷.

De todas estas definiciones, se puede concluir, por tanto, que la economía colaborativa engloba un conjunto heterogéneo rápidamente cambiante de modos de producción y consumo, es decir, un modelo económico y social en el que los agentes económico-sociales comparten, de manera temporal, con el objetivo claramente social, activos, bienes y servicios que en muchos casos estaban infrautilizados, a cambio de dinero o de otro servicio, valiéndose para ello del apoyo de plataformas digitales y, en particular, de internet.

Así pues, se puede decir que la economía colaborativa ofrece una serie de beneficios, entre los que cabe destacar los siguientes:

1. La reducción de las necesidades de propiedad individual.
2. La reducción de precios.
3. La reducción del exceso de capacidad y el incremento del uso de los recursos infrautilizados.
4. La mayor disponibilidad monetaria de los consumidores, lo que les permite incrementar el consumo de otros bienes y servicios.
5. La reducción de la contaminación.
6. La mejora en la concienciación sobre la importancia de la sostenibilidad.
7. La reducción de las deficiencias de los servicios públicos como resultado de los nuevos modelos de negocios (por ejemplo, a través de los viajes compartidos, los automóviles compartidos y las bicicletas compartidas).
8. El incremento de la competencia derivado del aumento del número de operadores, que se evidencia en una mayor cantidad y variedad de la oferta.
9. La reducción de la asimetría en la información entre oferentes y demandantes.
10. El fomento de la innovación tanto relacionada con nuevos servicios como nuevas formas de pago.
11. La reducción de costes de transacción, especialmente los costes de búsqueda de información, y
12. La mejora de la eficiencia y el incremento de la competitividad de la economía por la mayor utilización media de los recursos existentes.

¹⁷ GONZÁLEZ GIMÁNEZ, P.M. (2017). “La oferta de viviendas de uso turístico a través de plataformas colaborativas: reflexiones desde el derecho a la competencia desleal”. *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 111-125.

Pese a ello, la aplicación del modelo de economía colaborativa también genera conflictos. Han de resaltarse ciertos problemas que aún están sin resolver:

1. Fuerte oposición de las empresas tradicionales.
2. Presión hacia los gobiernos para que regulen las actividades colaborativas.
3. Normativa ambiental.
4. Reducción de ingresos y de beneficios para las empresas especialistas en marketing tradicional.
5. Regulación y batallas legales en temas relacionados con impuestos, competencia, seguros, etc.
6. Falta de confianza en la calidad o la fiabilidad de los servicios prestados a través de la colaboración.
7. Falta de normas y de sistemas de reputación en la industria.
8. Los jugadores actuales ven la economía colaborativa como una amenaza a los actuales modelos de negocio.
9. Los múltiples tipos de colaboración que se pueden dar en la economía: revender, alquilar, suscripciones, copropiedad, canjes y regalos, entre otros, y
10. Los nuevos métodos de pago que están surgiendo, especialmente a través de las monedas virtuales.

Es evidente que la economía colaborativa ha llegado al sector inmobiliario y las nuevas posibilidades de intermediación tecnológica favorecen esta tendencia al reducir los costes de transacción, pero sobre todo al ampliar de forma prácticamente ilimitada las redes de intercambio.

Es por ello que se considera turismo colaborativo a toda aquella actividad turística enmarcada dentro de modelos de negocio de economía colaborativa. Es decir, un sistema económico que gira en torno a la puesta en común de productos y servicios turísticos, incluyendo la producción, distribución, comercio y consumo compartido de dichos bienes¹⁸.

Existe cierta confusión en el sector entre los términos turismo colaborativo y turismo p2p. Ambos términos son utilizados indistintamente pero se puede decir que existe una diferencia importante entre ambos: el turismo p2p implica necesariamente el uso de tecnologías (principalmente Internet) mientras que el turismo colaborativo puede desarrollarse utilizando otros canales.

La base del modelo de negocio de Airbnb o Wimdu no se diferencia mucho del de ese periódico de antaño. La clave está en el uso de Internet para poder desarrollar su actividad a nivel mundial y llegar a un público masivo. Son plataformas tecnológicas de distribución, que facilitan el contacto entre particulares para ceder el derecho de uso de una propiedad. Al igual que no se

¹⁸ ROMERO MONTERO, A. (2014). "Nuevos modelos de negocio en el sector turístico: implicaciones del escenario p2p". *Actas del Congreso AECIT*.

ha considerado que el periódico fuera una figura de intermediación turística, estas nuevas empresas tampoco deberían ser consideradas como tal.

El turismo p2p surge dentro de un contexto determinado principalmente por dos factores: el uso generalizado de Internet y otras TICs, y los cambios en la demanda. Según el informe elaborado por Ostelea, el turista actual demanda ubicuidad, practicidad, precios ajustados y una fuerte conexión con la realidad social y empresarial de los destinos. Estamos ante un turista concienciado con el medio ambiente, la sociedad y la economía de los destinos a los que viaja y que busca la sostenibilidad y la autenticidad a través de un ejercicio de turismo responsable con los lugares que visita¹⁹.

Las plataformas colaborativas, que se han convertido en los nuevos actores del mercado del alojamiento turístico, son según la CNMC mercados de varios lados, en las cuales cada uno de los lados del mercado recibe valor por la existencia del otro o de los otros lados, al tiempo que se benefician mutuamente de un efecto red y realizan la función de catalizador entre los distintos lados del mercado, permitiendo resolver el problema de coordinación entre la oferta y la demanda²⁰.

En el sector de alojamientos turísticos existen plataformas que ponen en contacto a turistas con necesidad de alojamiento de corta duración con propietarios de viviendas disponibles (“apartamentos turísticos”) para ese mismo periodo a cambio de un precio, de la cual la plataforma cobra una cierta comisión.

La aparición de estos nuevos modelos de prestación de servicios por internet es una fuente de innovación que ha tenido y tiene efectos significativos en los mercados. Algunos de los posibles efectos sobre el mercado de alojamientos turísticos son:

- Mayor flexibilidad y variedad en la oferta (una oferta distinta a los alojamientos turísticos tradicionales).
- Incremento de la utilización de recursos ociosos (vivienda particular que queda vacía por un periodo de tiempo).
- Posible reducción de precio en los establecimientos turísticos tradicionales como consecuencia del incremento de presión competitiva que supone el aumento de oferta.
- Traslado parcial de demanda desde alojamientos turísticos “tradicionales” a apartamentos turísticos, lo que puede impactar sobre su rentabilidad,

¹⁹ RODRÍGUEZ-ZULAICA, A. y FERNÁNDEZ VILLARÁN, M.A. (2007). “Por qué el turismo colaborativo no es intermediación turística”. *Papers de turisme*. Nº 60, págs.83-90.

²⁰ COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA. *Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia*. <https://www.cnmc.es/novedades/2016-03-11-la-cnmc-somete-consulta-publica-las-conclusiones-preliminares-sobre-los-nuevos>

combinado con la creación de nueva demanda (derivada de turistas que buscan esta oferta concreta de apartamentos turísticos).

- Externalidades positivas en otros sectores (restauración, comercio, etc.) motivados por la mayor renta disponible (generado por un menor precio de alojamiento) y la creación de nueva demanda.
- Posibles externalidades negativas a los vecinos del apartamento turístico como consecuencia del tránsito de turistas por el mismo.

Además, de estos efectos también han surgido diversas polémicas por tres motivos. El primero tiene que ver con la naturaleza de estas nuevas formas de alojamiento vacacional, ya que a día de hoy las ofertas existentes en estas plataformas posibilitan los alquileres no solo de viviendas completas sino, sobre todo, la de habitaciones dentro de la misma vivienda, en todos los rangos de pernoctas posibles. El segundo de los motivos es la inexistencia de garantías que protejan al usuario del alojamiento turístico y al entorno de la vivienda, lo que puede derivar no solo una merma de la calidad de la oferta turística de nuestro país, sino también en que los propios ofertantes del alojamiento puedan incurrir en diversas infracciones administrativas. Por último, otro de los problemas es el relacionado con la esencia de la economía colaborativa, ya que se cuestiona si este tipo de servicio puede ser calificado de colaborativo o si más bien estamos ante un nuevo modelo de negocio²¹.

En la actualidad, existen más de 20.000 webs que se dedican a este tipo de actividad (Airbnb, alterkeys, HomeAway, Windu, Niumba, 9flats...), siendo la más popular, la compañía americana Airbnb y el modelo de negocio que esta ha implementado.

Airbnb es una plataforma que facilita el consumo colaborativo o participativo en materia de alojamiento u hospedaje. Concretamente, Airbnb opera como mediador o intermediador, haciendo de la conexión entre anfitriones e inquilinos o visitantes su modelo de negocio.

Fue fundada en San Francisco en 2008 y constituye actualmente una de las mayores compañías de hospedaje del mundo. Representa un modelo de negocio nuevo, basado en la externalización de servicios y riesgos, en el que las infraestructuras son desplazadas por la intermediación. Opera como una red social en la que las personas ponen sus casas a disposición de los viajeros por el precio que cada uno estime oportuno. La web se encarga de gestionar el cobro y el pago de forma segura; además recoge comentarios de cada una de las viviendas, la biografía del arrendador y, sobre todo, permite conocer las opiniones y evaluaciones de otras personas sobre los alojamientos, el trato

²¹ DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (2016). "El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales". *REALA, Nueva Época*. Nº 5, págs. 30-55.

recibido... A cambio de esta labor mediadora, Airbnb recibe una comisión de los viajeros y una comisión de los anfitriones²².

El papel que juega la plataforma Airbnb como tal, es un punto clave obviamente. Airbnb se encarga de:

- Poner en contacto a los anfitriones con los huéspedes.
- Mostrarle al huésped todas las opciones disponibles que tiene para alquilar en cierto lugar.
- Filtrar los resultados dependiendo de factores como: habitaciones, servicios y fechas.
- Realizar el cobro del servicio de alquiler.
- Resolver los problemas más graves, que ni el anfitrión ni el huésped puedan solucionar. Funciona como árbitro para cuestiones específicas.

La última pieza del mecanismo consiste en el conjunto de personas que brindan información acerca de cada alojamiento, en beneficio de otros viajeros.

Los usuarios de la comunidad Airbnb pueden opinar, dejar comentarios, consejos, quejas y recomendaciones públicas y privadas a cada anfitrión. De esta manera, las experiencias las puede ver cualquiera para elegir e intercambiar opiniones.

Al final, lo que buscan este tipo de plataformas es crear una comunidad que sea honesta y en la que se pueda confiar, para que los próximos usuarios o huéspedes se sientan cómodos a la hora de reservar.

²² HERREO SUÁREZ, C. (2017). "Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamiento turístico". *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 147-158.

3. MARCO CONCEPTUAL

3.1. Marco conceptual de los recursos y alojamientos turísticos de la Comunidad Valenciana

Desde un punto de vista geográfico, la CV está compuesta por tres provincias (València, Alicante y Castellón) con una extensión de 23.255 kilómetros cuadrados, y su característica orográfica más destacada son los 451 kilómetros lineales de costa. En cada una de las provincias se registra un flujo de entrada de turistas que se dirige tanto a la costa como al interior. Aunque en los últimos años ha ido ganando terreno el turismo rural y de interior, el destino que sigue siendo preferido por los turistas es el vinculado a las zonas de litoral.

La CV cuenta con una amplia variedad de recursos naturales que pueden atraer a los turistas. Estos recursos se encuentran tanto en el mar como en la montaña, siendo las localidades turísticas más conocidas: Benidorm y toda la Costa Blanca (Alicante), la Costa Azahar (Castellón) y tanto la ciudad de València como sus alrededores (con destinos de mar y montaña).

La C.V es el tercer destino turístico de España en número de viajeros y de pernoctaciones, teniendo en cuenta tanto el turismo nacional como el extranjero, por detrás de Andalucía y Cataluña.

La tipología de los turistas que llega al territorio valenciano es diversa. Por un lado, encontramos aquellos que visitan la comunidad por motivos vacacionales, ya sea de corta o larga duración, mientras que por otro lado encontramos los que llegan por viajes de negocios, y que suelen centrar su estancia en las grandes ciudades como València, Alicante y Castellón. Esta diversidad de individuos con dispares objetivos de visita lleva a que cada tipología de turista buscará satisfacer una clase de necesidades y para ello demandará distintos servicios turísticos.

En 2017, el número de turistas extranjeros con destino en la CV creció un 15,4%, consiguiendo un nuevo máximo histórico. En cuanto al número de turistas nacionales, también creció un 7,9% respecto a años anteriores²³.

En 2018, un total de 9.2 millones de turistas han visitado la CV; el gasto total realizado asciende a 8.944,7 millones de euros. Los principales indicadores de evolución del sector turístico valenciano se sitúan en positivo, por encima de la media de destinos españoles, a excepción de las pernoctaciones extrahoteleras, debido a la evolución de los apartamentos gestionados por empresas; sin embargo, la evolución del conjunto del alojamiento de alquiler, basada en las encuestas a la demanda, es positiva, al tiempo que la oferta de viviendas según

²³ AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. *Actividad turística en la Comunitat Valenciana 2017*. http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/estadistiquesdeturisme/anuario/turismo/TCV_2017/TCV_2017.html

el Registro de Turismo creció un 18%; el número de pernoctaciones en campings ha crecido un 8,1% y el alojamiento rural un 3,4%²⁴.

A fecha de 31 de diciembre de 2018, la CV cuenta con un total de 76.317 unidades de alojamiento turístico que suman una oferta total de 586.750 plazas, un 11,1% más que en el año anterior, destacando nuevamente la evolución del segmento de apartamentos y viviendas de alquiler. Este incremento es fruto tanto de la creación de nueva oferta, favorecida por su comercialización a través de plataformas online (relacionada con un destacado incremento de las viviendas gestionadas directamente por titulares), como por las campañas de inspección y sensibilización desarrolladas por la administración turística en colaboración con el resto de agentes públicos y privados. Del total de plazas, un 62% corresponde a la modalidad de apartamentos, un 24% a establecimientos hoteleros, un 12% a campings y el 2% restante a alojamiento rural.

La oferta hotelera de la CV en el año 2018 ha estado repartida de la siguiente forma:

- Hoteles: 126.901 plazas en hoteles, un 0,5% superior a 2017.
- Hostales: 6.707 plazas en hostales. La oferta de plazas en esta modalidad ha decrecido en 2018 (-1,8%). Por zonas, destaca el incremento de Benidorm y el descenso del litoral de València.
- Pensiones: 5.109 plazas, se ha incrementado un 3,6% respecto a 2017 destacando el incremento de la provincia de Alicante. El decreto 75/2015 recoge la posibilidad de que los establecimientos clasificados como pensión se denominen «Bed and Breakfast» si ofrecen el servicio de desayuno.
- Albergues de ciudad: se compone en 2018 de 17 establecimientos con una oferta de 1.206 plazas, repartida entre las provincias de Alicante y València. Con respecto a 2017, se han dado de alta 6 nuevos establecimientos, 4 de ellos en la ciudad de Valencia.
- Apartamentos turísticos: 363.107 plazas, lo que representa un destacado incremento interanual del 18,8%.
- Campings: 72.211 plazas, esta oferta corresponde en un 42,9% a la provincia de Alicante, en un 29,9% a la de Castellón y en un 27,2% a la de València. Con respecto a 2017 el número de plazas ha decrecido ligeramente (-0,4%).
- Casas rurales: 8.100 plazas, de ellas un 26,8% se localiza en la provincia de Alicante, un 39% en la provincia de Castellón y el 34,2% restante en la de Valencia. Con respecto a 2017, la oferta se ha incrementado en la CV (1,4%); por provincias, crecen Alicante (1,1%) y València (5,5%) y decrece Castellón (-1,7%).
- Albergues rurales: 3.409 plazas, de ellas un 25,6% se localiza en la provincia de Alicante, un 25,4% en la provincia de Castellón y el 49% en

²⁴ AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. *Balance turístico de la Comunidad Valenciana 2018*. http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/estadistiquesdeturisme/anuario/turismo/TCV_2017/TCV_2017.html

la de València. Con respecto a 2017 existen 3 establecimientos más, con un incremento de plazas del 3,7%.²⁵.

En 2018 los establecimientos hoteleros de la CV han alojado 9 millones de viajeros que han realizado 29,6 millones de pernoctaciones. Ello supone un nuevo máximo en el número de pernoctaciones totales, destacando la evolución de la serie de demanda extranjera.

En 2018 los establecimientos extrahoteleros de la CV han alojado 2,8 millones de viajeros que han realizado 19,9 millones de pernoctaciones, de las cuales 10,6 millones corresponden a apartamentos gestionados por empresas, 8,8 millones a campings y 465.349 a alojamiento rural.

El número de pernoctaciones extrahoteleras en la CV ha disminuido un 2,6 con respecto a 2017, con evolución negativa tanto para la demanda nacional (-2,0%) como extranjera (-3,0), debido a la evolución de los apartamentos gestionados por empresas (-10,2%); en este sentido cabe señalar que mientras que la oferta de plazas en apartamentos y viviendas turísticas gestionadas por empresas ha sido un 4% inferior a 2017, según el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana (en adelante RTCV), la oferta de plazas se ha incrementado un 18,8%, incremento debido a la evolución de las viviendas gestionadas directamente por titulares. Crecen las modalidades de campings (8,1%) y alojamiento rural (3,4%), alcanzando nuevos máximos anuales. El crecimiento de la demanda en campings ha sido destacado tanto para la demanda nacional (9,1%) como extranjera (7,6%)²⁶.

En cuanto a la oferta en apartamentos turísticos o viviendas de uso turístico de la CV, a 31 de diciembre de 2018 ascendía a 363.107 plazas, lo que representa un destacado incremento interanual del 18,8%.

Este incremento es fruto tanto de la generación de nueva oferta, favorecida por su comercialización a través de plataformas online, como por las campañas de inspección y sensibilización desarrolladas por Turisme Comunitat, en colaboración con el resto de agentes públicos y privados. Por otro lado, las actuaciones han permitido aflorar la oferta y fomentar la inscripción de 15.775 viviendas, hasta noviembre de 2018, y un total de 52.218 en los últimos 4 años. Este incremento de altas convive con un proceso de depuración de registros no activos. En torno a un 60% de las viviendas está gestionado por empresas, un 34% directamente por titulares y un 5% corresponde a la modalidad de bloques.

En 2018 se ha incrementado destacadamente el número de viviendas gestionadas por titulares (114,7%), mientras que ha decrecido el número de viviendas gestionado por empresas (-1,3%); la modalidad de bloques crece

²⁵ AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. *Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2018*. <http://www.turisme.gva.es/files/pdf/estadistiquesdeturisme/anuarios/OMTC-2018c.pdf>

²⁶ AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. *Balance turístico de la Comunitat Valenciana 2018*. http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/estadistiquesdeturisme/anuario/turismo/TCV_2018/TCV_2018.html

ligeramente (0,6%). El descenso de viviendas gestionadas por empresas se ha reflejado en los resultados de la evolución de la Encuesta de Ocupación en Alojamientos Turísticos del INE (-1,7% en número de apartamentos y -4% en número de plazas hasta noviembre), basada en esta modalidad de explotación²⁷.

En 2018, destaca el incremento de la ciudad de València (55,3%), ascendiendo desde la sexta a la segunda posición en el ranking, y de algunos destinos de Alicante (Alicante ciudad, Torrevieja, Orihuela, Jávea y Dénia), mientras que, en la provincia de Castellón, Oropesa del Mar mantiene la oferta y Alcalà de Xivert/Alcossebre experimenta un descenso del 4,1%.

3.2. Concepto y requisitos legales de la vivienda de uso turístico

En estos últimos tiempos se ha oído hablar de apartamentos o bloques de viviendas turísticas y de viviendas de uso turístico, como dos modalidades de alojamiento turístico surgidas en nuestras ciudades, con un público que cada vez más antepone esta forma de contratación a la clásica “hotelera”. Es por ello necesario explicar la diferencia entre bloque de viviendas turísticas y vivienda de uso turístico, ya que no deja de ser una diferencia ambigua, entendiendo que se trata de una definición básicamente jurídica.

Se entiende por “vivienda de uso turístico” un inmueble de una persona particular que lo alquila de manera intermitente y no profesional, generalmente por días, en plataformas digitales o páginas web, como puede ser el caso de booking o airbnb; por otro lado los “apartamentos turísticos” son edificios generalmente gestionados por empresas dedicadas exclusivamente al alquiler y que tienen que cumplir varios requisitos, tipo tener una placa indicando AT en la entrada, una clasificación en función de diversos parámetros indicando de una a cuatro llaves, recepción, etc.²⁸.

Para encontrar una definición válida de bloque de viviendas turísticas en la legislación valenciana, basta con acudir al artículo 2.1 del Decreto 91/2009, de 3 de julio, que aprueba el Reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas de la Comunidad Valenciana: “Se denomina bloque de viviendas turísticas a la totalidad de un edificio o complejo integrado por apartamentos, villas, chalés, bungalows o similares que, con instalaciones o servicios comunes, sea destinado al tráfico turístico por una misma unidad de explotación. Podrán comercializarse y utilizar la denominación de apartahotel los bloques que presten los servicios adicionales recogidos en el presente Decreto para tal tipo de establecimiento”.

Estas viviendas deberán estar en condiciones de ser utilizadas por los clientes en el momento de ser ocupadas, manteniéndose en perfecto estado de

²⁷ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA.
<http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=238&dh=1>

²⁸ BONET ABOGADOS. Apartamentos turísticos vs vivienda de uso turístico.
<http://www.jbonetabogados.com/apartamentos-turisticos-vs-viviendas-uso-turistico/>

habitabilidad y en concordancia con su categoría, y serán puestas a su disposición en las debidas condiciones de limpieza e higiene, con todos sus suministros y servicios generales en funcionamiento.

Calificaremos de “turístico” aquel apartamento que cuente con dotaciones, instalaciones y servicios, de forma profesional y habitual, a cambio de un precio, por motivos turísticos o vacacionales, disponiendo de la correspondiente autorización administrativa que deberá conceder el Servicio Territorial de Turismo en tanto que órgano competente para la ordenación e instrucción del procedimiento de inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunidad Valenciana.

Los bloques y conjuntos de viviendas turísticas serán considerados como establecimientos abiertos al público. La dirección de cada establecimiento podrá acordar normas de régimen interior sobre el uso de los servicios o instalaciones. El incumplimiento de las siguientes prohibiciones podrá constituir causa de resolución del contrato de alojamiento:

1. Introducir muebles en el alojamiento o realizar obras o reparaciones en el mismo, por pequeñas que estas fuesen, sin autorización escrita de la empresa.
2. Alojar un mayor número de personas de las que correspondan a la capacidad máxima fijada para el alojamiento.
3. Ejercer la actividad de hospedaje en el alojamiento o destinarlo a fines distintos de aquellos para los que se contrató.
4. Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables u otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.
5. Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble.
6. Introducir animales contra la prohibición de la empresa, salvo que se trate de perros de asistencia para personas con discapacidades.

Frente a esta tipología de “alojamiento turístico temporal” surge aquella otra en la que, titulares de viviendas las ofrecen como alojamiento privado para uso turístico. La gran mayoría de comunidades autónomas españolas carece de una normativa específica al respecto. Sin embargo, la valenciana sí se ha preocupado por dotar, también a esta opción alternativa, de un control y de unas garantías que generen confianza en los usuarios, al tiempo que se pone coto al intrusismo.

Así pues en la legislación valenciana la primera definición de vivienda de uso turístico se encuentra en el Decreto 92/2009, de 3 de julio del Consell, por el que aprueba el Reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunidad Valenciana, en su art. 2.1: “Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se

ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio”.

Además, la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana, en su art. 65, también establece que “son viviendas de uso turístico: los inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología, que, contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se cedan mediante precio con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad y con fines turísticos, vacacionales o de ocio”.

Por lo que, conforme a lo dispuesto por la nueva Ley del Turismo de la Comunidad Valenciana, únicamente se exigirán la prestación de servicios típicos de la industria hotelera cuando el alquiler se realice sin ningún intermediario; en el resto de los casos, basta con el uso de plataformas u otras empresas dedicadas al alquiler turístico para que la vivienda tenga tal consideración.

Es decir, sólo los casos en que el arrendamiento se realice directamente entre arrendador y arrendatario, sin la intervención de un intermediario, y no se presten servicios propios de la industria hostelera, quedan fuera de esta definición de alquiler turístico.

En relación a la tipología de las viviendas turísticas, estas pueden tener la siguiente forma arquitectónica:

- Apartamentos.
- Villas.
- Chalés.
- Bungalows.

De las definiciones dadas por la legislación valenciana sobre las viviendas de uso turístico, se puede decir que los requisitos legales para considerar que una vivienda se dedique a este fin, son los siguientes:

- Habitualidad.
- Informe municipal de compatibilidad urbanística.
- Fines turísticos vacacionales o de ocio.
- Tiene que estar amueblada y equipada en condiciones de inmediata disponibilidad.
- Tiene que ser comercializada o promocionada con finalidad lucrativa, o lo que es lo mismo, cederse mediante precio.

Pero, ¿qué se entiende por habitualidad en una vivienda turística?

Según el art. 2.2 del Decreto 92/1993 estaremos ante la habitualidad cuando se den las siguientes circunstancias:

- a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.

- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

El requisito de la habitualidad implica que el proceso de cesión o arrendamiento del inmueble sea hecho a través de empresas gestoras de viviendas turísticas. El artículo 4 del Decreto define a las empresas gestoras de viviendas turísticas como “las personas jurídicas o físicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas turísticas, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo”.

Conforme a la nueva Ley 15/2018, la habitualidad viene establecida en el art. 65.2 y se da en las siguientes situaciones:

- a) Cuando el inmueble se cede para el uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas;
- b) Esta sea puesta a disposición de los usuarios por sus propietarios o, con independencia del período para el que se alquila y siempre que se presten servicios propios de la industria hotelera;
- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística y se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

Por otra parte, destaca como novedad en toda la normativa del sector, el requisito de obtener el informe municipal de compatibilidad urbanística, que resulta preceptivo y obligatorio para la inscripción en el Registro de Actividades Turísticas, conforme a lo establecido en el art. 77.5 de la Ley 15/2018 y, por tanto, para el inicio de la actividad. Este informe, en principio declarará que el uso de la vivienda como turística se ajusta a los planeamientos urbanísticos de cada localidad, quedando al arbitrio de cada uno de los ayuntamientos las condiciones que deben reunirse para el alquiler turístico de viviendas. Por ejemplo, Valencia exige que sean solo bajos y primeras plantas, mientras que ciudades como Alicante, de momento, solo imponen restricciones frente a los usos del suelo.

En cuanto a los fines turísticos, vacacionales o de ocio, se entiende la cesión temporal del uso de una vivienda durante un tiempo determinado, cuya finalidad es la visita durante unos días concretos a una ciudad y/ o sus alrededores.

Además, la vivienda tiene que estar amueblada y equipada en condiciones de inmediata disponibilidad, es decir tiene que estar dotada del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios para atender las necesidades de las personas que en ese momento estén alojadas.

Estas viviendas tienen que ser comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa, o lo que es lo mismo, cederse mediante precio. Es decir, el propietario de la vivienda cede el inmueble durante un tiempo determinado por una cantidad

de dinero establecida previamente entre las dos partes, por la cual una de las partes contratante se obliga a ceder el uso de su inmueble a cambio de un precio.

A las notas anteriores habría que añadir el cumplimiento, según la categoría en la que pretenda clasificarse la vivienda (superior, primera o estándar) de una serie de requisitos que se fijan en el anexo IV del propio Decreto 92/2009. La determinación de la categoría que corresponda se condicionará al cumplimiento de las exigencias que vienen establecidas y clasificadas de la siguiente forma:

1. Accesos, comunicaciones y estacionamiento

	Superior	Estándar
Entrada de clientes	Sí	Sí
Ascensores A partir núm. De plantas (1)	Sí B+2	Sí B+4
Parking para clientes	Sí	-

(1) Se debe entender que el bajo+2 o el bajo+4 están exentos de ascensor

2. Instalaciones y servicios

	Superior	Estándar
Tomas de corriente en todas las habitaciones con indicador de voltaje (1)	Sí	Sí
Refrigeración (2): -En dormitorios -En salas y salones	Sí Sí	- -
Calefacción (2): -En dormitorios -En salas y salones	Sí Sí	- -
Teléfono o acceso a internet	Sí	-
Agua caliente	Sí	Sí
Jardines comunes	Sí	-
Piscina (sustituible por primera línea de playa)	Sí	-
Cajas fuertes individuales	Sí	-
Plano de evacuación situado en la puerta de la vivienda	Sí	Sí
Listado de teléfonos de urgencias y de interés situado en lugar visible	Sí	Sí

La prestación de los servicios de limpieza y de lavandería, cambio de lencería, reparaciones, mantenimiento y recogida de basura se regirá por lo establecido en el contrato celebrado para la ocupación de la unidad de alojamiento.

- (1) El indicador del voltaje junto a las tomas de corriente podrá sustituirse por una indicación general de voltaje de todo el alojamiento, situado en lugar bien visible.
- (2) Siempre con la posibilidad de conseguir una temperatura de conformidad con la legislación vigente en materia de ahorro energético. El control en la categoría superior deberá poder realizarse individualmente por cada recinto y, en la categoría standard, podrá ser común para todas las estancias.

3. Dimensiones de la vivienda

	Superior	Estándar
Dormitorio doble en m2, incluido el armario	12	8
Dormitorio principal en m2, incluido el armario (1)	14	10
Dormitorio individual en m2, incluido el armario (1)	9	6
Por cada plaza en litera en m2 de más	-	3.50
Estar-comedor-cocina en m2	26	18
Estar-comedor en m2	20	14
Cuartos de baños (2): -Superficie en m2 -Dotación según núm. De plazas	Sí 5 + 4 plazas 2 baños	Sí 3.5 - 1 baño
Cocina en m2	8	5
Lavadero	Sí	-
Estudios en m2 (3) (4)	34	24

(1) Como mínimo uno por vivienda.

(2) Los cuartos de baño estarán dotados de bañera o ducha, lavabo e inodoro.

(3) Unidades de alojamiento compuestas por una sala de estar comedor-dormitorio conjunta, cocina, incorporada o no, y cuarto de baño.

(4) No incluido cuarto de baño.

4. Dotación de las viviendas

-En general, las viviendas estarán dotadas del mobiliario, la cubertería, el menaje, la lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad.

-Todos los dormitorios estarán dotados de armario, dentro o fuera del mismo, sea cual fuere la categoría del alojamiento.

-Las viviendas estarán dotadas de televisor.

-La cocina estará dotada de:

	Superior	Estándar
Cocina (1)	Sí	Sí
Frigorífico	Sí	Sí
Plancha eléctrica	Sí	Sí
Horno/microondas	Sí	Sí
Extractor de humos, campana etcétera	Sí	Sí
Lavadora automática	Sí	-
Lavavajillas	Sí	-

(1) La cocina estará dotada, como mínimo, de dos fogones cuando la capacidad de la vivienda no exceda de 4 plazas, y de tres o más cuando exceda dicha capacidad.

También se debe hacer mención a los supuestos en que una vivienda no tendrá la consideración de vivienda turística, que son los siguientes:

- Las viviendas que se arrienden por temporada, según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, y en donde el arrendador no preste al arrendatario servicios propios de la industria hostelera.
- Las viviendas que se arrienden por temporada, según lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana, y utilicen para ello canales de comercialización turística.

Además, no podrá destinarse una vivienda a fines turísticos cuando:

- Incumpla con la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la actividad.
- Se alquile por habitaciones. El alojamiento comprenderá la unidad completa, estando prohibida la cesión por habitaciones. Tampoco el propietario puede estar viviendo en ella.

4. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS DE FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA

4.1. Principio general: libertad de empresa y de la prestación de servicios turísticos

La libertad de empresa es un derecho fundamental reconocido en el art. 38 de la Constitución Española (en adelante CE). Si conectamos la libertad de establecimiento con la libertad de empresa, encontramos la libertad de establecimiento o "residencia" de las personas jurídicas o físicas, en su condición de empresarios. Como señala GARCÍA PELAYO, la libertad de empresa encierra dos aspectos:

a) De un lado un derecho subjetivo, incluido entre los derechos fundamentales, a participar libremente en la aportación de recursos privados en la fundación, mantenimiento y producción de empresas económicas.

b) Por otro lado, un principio de ordenación económica, del que deriva la libertad de cada empresa para decidir sobre sus objetivos y establecer su propia planificación en función de sus recursos, de las demandas actuales y potenciales del mercado y de otras variables a considerar, como por ejemplo el lugar de su establecimiento (téngase en cuenta la llamada deslocalización de las empresas).

Respecto de este último aspecto, ha surgido la controversia de si la libertad de empresa y la libertad de residencia en el caso de los empresarios, personas físicas y jurídicas, implica la libertad de establecimiento²⁹.

Además, hay que hacer referencia al art. 4.1 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a actividades de servicios se indica que "los prestadores podrán establecerse libremente en territorio español para ejercer una actividad de servicios, sin más limitaciones que las establecidas de acuerdo con lo previsto en esta Ley". Por tanto, cualquier prestador establecido en España que ejerza legalmente una actividad de servicios podrá ejercerla en todo el territorio nacional.

La normativa reguladora del acceso a una actividad de servicios o del ejercicio de la misma no podrá imponer a los prestadores un régimen de autorización, salvo excepcionalmente y siempre que concurran las siguientes condiciones, que habrán de motivarse suficientemente en la ley que establezca dicho régimen.

a) No discriminación: que el régimen de autorización no resulte discriminatorio ni directa ni indirectamente en función de la nacionalidad o de que el establecimiento se encuentre o no en el territorio de la autoridad competente o,

²⁹ GUÍAS JURÍDICAS. *Libertad de establecimiento*. http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjQ0tjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoA6skZVjUAAAA=WKE

por lo que se refiere a sociedades, por razón del lugar de ubicación del domicilio social;

b) Necesidad: que el régimen de autorización esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública, protección del medio ambiente, o cuando la escasez de recursos naturales o la existencia de inequívocos impedimentos técnicos limiten el número de operadores económicos del mercado.

c) Proporcionalidad: que dicho régimen sea el instrumento más adecuado para garantizar la consecución del objetivo que se persigue porque no existen otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado, en particular cuando un control a posteriori se produjese demasiado tarde para ser realmente eficaz. Así, en ningún caso, el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se sujetarán a un régimen de autorización cuando sea suficiente una comunicación o una declaración responsable del prestador mediante la que se manifieste, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos y se facilite la información necesaria a la autoridad competente para el control de la actividad.

En la CV Según el art. 53 de la Ley 15/2018 “el ejercicio de la actividad turística empresarial es libre y cualquier prestador de servicios turísticos podrá establecerse libremente en la Comunidad Valenciana, sin otras limitaciones que las establecidas en la presente ley y demás normas legales y reglamentarias aplicables, de conformidad con la legislación civil y mercantil”.

4.2. Condiciones

Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas, inscritas o no, deberán mantener los alojamientos que cedan turísticamente en perfecto estado de habitabilidad, en concordancia con su categoría y con la descripción hecha a la administración Turística.

Las viviendas turísticas se pondrán a disposición de los usuarios en condiciones adecuadas de conservación, limpieza y prestación de servicios desde el día fijado para su ocupación, con suministros e instalaciones en funcionamiento. Por su parte, los usuarios respetarán las instalaciones, tanto de las viviendas turísticas como de los elementos comunes del edificio en el que se ubiquen, restituyéndolas a su propietario, titular o empresa gestora en su estado original.

La publicidad, oferta y gestión de las viviendas turísticas se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllas, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario. Es sancionable por ejemplo, afirmar en la oferta que el apartamento se encuentra a 40 metros de la playa cuando en realidad se encuentra a 350.

Según cumplan las exigencias contempladas en el anexo 1 DC Valenciana 92/2009, las viviendas turísticas se clasificarán en las categorías superior, primera y estándar. Los precios serán adecuados a la calidad de los bienes y servicios, incluyendo los impuestos que resulten aplicables de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y, a falta de especificación expresa o pacto en contrario, deberán comprender las reparaciones y suministros necesarios para la utilización de la vivienda turística con arreglo a su destino, incluyendo la de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles. Las infracciones contra lo dispuesto en el presente Decreto serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y disposiciones de desarrollo

La Ley 15/20918, obliga a que todos los establecimientos de alojamiento turístico deberán estar gestionados bajo el principio de unidad de explotación. A los efectos de la nueva ley de turismo, el principio de unidad de explotación supone que todas las unidades de alojamiento turístico que integren la edificación o parte independiente y homogénea de la misma, ocupada por el establecimiento, deberán estar afectadas a la prestación del servicio de alojamiento turístico, y que la gestión del conjunto será ejercida por una única empresa titular. A tal efecto, la empresa explotadora única deberá poder acreditar la titularidad de la propiedad o de otros títulos jurídicos que la habiliten para la explotación de la totalidad de unidades de alojamiento turístico.

También es una novedad de la Ley 15/2018 la obligatoriedad de suscripción de un seguro de responsabilidad civil, u otra garantía equivalente, para cubrir los daños y perjuicios que puedan provocar en el desarrollo de su actividad. Reglamentariamente se fijarán las coberturas mínimas a contratar, la suma máxima de indemnización por anualidad y siniestro, las franquicias, en su caso, la justificación documental de su suscripción, el colectivo del seguro, en su caso, y cualesquiera condiciones.

Los servicios prestados por los particulares a personas usuarias de servicios turísticos que se oferten y distribuyan de forma directa o a través de plataformas publicitarias o empresas especializadas, deberán cumplir con las normas aplicables a la prestación de que se trate, así como las relativas al ámbito laboral, seguridad, precios y fiscalidad que son exigibles a las empresas turísticas por esta ley y demás normativa que les es de aplicación.

Con esta medida, la Generalitat deja en manos de los ayuntamientos la decisión última para poder dar de alta una vivienda de uso turístico, ya que antes de realizar la inscripción, será necesario contar con un informe municipal de compatibilidad urbanística, en el que el ayuntamiento correspondiente declare que el uso de la vivienda como turística se ajusta a sus planeamientos urbanísticos.

Cabe tener en cuenta que cada Ayuntamiento podrá establecer unos criterios diferentes para cada barrio o zona mediante modificaciones puntuales en sus planes de ordenación urbana.

La vivienda de uso turístico se admite en edificio de uso exclusivo y para el caso de ubicarse en un edificio de uso mixto, las plantas destinadas a la vivienda turística se deben situar siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales, todo ello de conformidad con el Decreto 92/2009 de 3 de julio, del Consell por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la CV.

Así pues, el arrendamiento realizado por un particular a un turista sin haber realizado el proceso de oferta a través de alguno de los modos enumerados, será un arrendamiento no catalogado como de “vivienda turística”, siempre y cuando no ofrezca servicios propios de la industria hotelera, tal y como se recoge en el artículo 3.2 del Decreto. Como en estos casos no se dan todos los requisitos del artículo 5e LAU, el contrato que habrá que utilizar para regular la relación entre las partes será el contrato de temporada de la LAU.

4.3. Inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana (RTCV)

Antes de la entrada en vigor de la Ley 15/2018, el Decreto 92/2009 establecía en los artículos 5, 6, 7 y 8 que los titulares de viviendas turísticas que querían explotar la cesión de su uso y disfrute debían solamente comunicar el inicio de la actividad a la Administración turística y estar inscritos, junto con sus viviendas, en el Registro general de empresas, establecimientos y profesiones turísticas de la Comunidad Valenciana, así como la presentación de una declaración responsable que implicaba automáticamente la inclusión en el registro de actividad. Efectuada la comunicación, el Servicio Territorial de Turismo competente asignaba a la empresa el número de registro correspondiente e inscribía en el Registro a esta y a las viviendas que se gestionaban, según lo comunicado, notificándoselo al interesado. Posteriormente la Administración podía realizar controles a posteriori para verificar la veracidad de los datos presentados.

El actual RTCV viene regulado en el Capítulo VI, concretamente en los artículos 77, 78 y 79 de la Ley 15/2018. El RTCV tiene naturaleza administrativa y depende del que tenga atribuida la competencia en materia de turismo, en este caso sería la Agencia Valenciana de Turismo. En este registro se inscribirán todas las personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y establecimientos turísticos de la CV.

La finalidad del RTCV es servir de herramienta para conocer el sector turístico de manera que pueda facilitar las actividades de control, programación y

planificación atribuidas a la administración turística, así como el suministro de información a las personas interesadas.

El registro de este tipo de viviendas será público, la inscripción será gratuita y su régimen de organización y funcionamiento se determinará reglamentariamente. Además, la gestión del RTCV cumplirá con las garantías y medidas de seguridad previstas en la legislación en materia de protección de datos de carácter personal.

La inscripción de las personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y establecimientos turísticos se practicará de oficio una vez recibida, en su caso, la comunicación o declaración responsable de inicio de actividad debidamente cumplimentada, así como los requisitos que se determinen reglamentariamente para su inscripción. En el caso de las viviendas de uso turístico se deberá disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística de la Administración local competente, esta es una de las novedades de la nueva Ley.

El órgano competente para practicar la inscripción en el RTCV lo será también para proceder, cuando corresponda, a la baja o modificación de los datos inscritos. Se inscribirá aquella modificación o reforma sustancial que afecte a las condiciones en las que se inscribió la empresa o establecimiento en el RTCV, los cambios que se produzcan en el uso turístico del establecimiento, así como la transmisión de la titularidad del establecimiento.

La baja en el RTCV se dará cuando se comunique el cese de la actividad, es decir, cuando la vivienda deje de ser utilizada para uso turístico. Además, también se procederá a dar de baja la inscripción, previa tramitación del oportuno expediente, en el que se dará audiencia a la persona interesada, en los siguientes supuestos: a) Inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una comunicación o declaración responsable. b) Modificación o desaparición de las circunstancias y requisitos que dieron lugar a la inscripción sin que se haya puesto en conocimiento de la administración. c) Cuando no se haya iniciado la actividad o el servicio, transcurridos dos meses desde la presentación de la comunicación o declaración responsable que sea preceptiva.

La modalidad y, en su caso, clasificación con la que se inscriba la actividad o el establecimiento en el RTCV se mantendrá en tanto sean cumplidos los requisitos tenidos en cuenta al efectuarla, y mientras persista su carácter turístico, pudiendo revisarse de oficio o a petición de parte, previa instrucción del oportuno procedimiento. Dicha revisión podrá dar lugar a una variación de su clasificación o a la baja del mismo en el RTCV. La resolución de este tipo de procedimientos deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde que se hubiese iniciado.

Hasta transcurridos tres meses desde la notificación de la denegación o la cancelación y baja de la inscripción en el registro no podrá presentarse una nueva comunicación previa o declaración responsable de inicio de actividad que, en todo caso, deberá ir acompañada de la documentación que acredite el

cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa vigente, pudiendo ser objeto de inspección previa a la inscripción en el RTCV.

Hasta septiembre de 2018 el RTCV contaba con un total de 72.627 viviendas en toda la CV autorizadas para la actividad de uso turístico. En la capital autonómica constan registradas oficialmente 5.725 viviendas que se utilizan como apartamentos turísticos. Una cifra a la que habría que sumar un número sin determinar de pisos que salen al mercado turístico sin ni tan siquiera estar dados de alta en el registro autonómico. Estas últimas, por tanto, incumplirían directamente la legislación autonómica. Las primeras, sin embargo, cumplirían la obligación del registro, pero no todas estarían ajustadas a la normativa municipal y, por tanto, alrededor del 70% estarían funcionando de manera ilegal³⁰.

4.4. Obligación de comunicar el inicio de la actividad

En el marco de lo dispuesto en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y en la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado las empresas turísticas y prestadoras de servicios, estas pondrán en conocimiento de la administración turística el inicio y cese de su actividad o las modificaciones que durante la misma pudieran producirse, mediante la presentación, según los casos, de una comunicación o declaración responsable, de conformidad con lo dispuesto en la ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, o normas que la sustituyan.

Es decir, los propietarios o gestores que vayan a realizar la actividad turística de alojamiento en una vivienda residencial y vaya a ser utilizada para fines turísticos, tienen la obligación de presentar al órgano competente en materia de turismo la comunicación-declaración responsable de dedicación al uso turístico de la vivienda o, en su caso, la referente a la actividad de empresas gestoras, esta obligatoriedad viene establecida en el art. 53 de la Ley 15/2018.

Los impresos³¹ formalizados para realizar la comunicación-declaración responsable o la referente a la actividad de empresas gestoras, estarán disponibles en la página web de la Generalitat Valenciana (en el apartado trámites), en los Servicios de atención a la ciudadanía y sus delegaciones, y en la Dirección General de Turismo.

La comunicación-declaración se podrá presentar de dos formas, diferenciando si se es persona física o persona jurídica.

³⁰ EL MUNDO. *Valencia arranca su campaña contra pisos turísticos con 10 órdenes de cierre.* <https://www.elmundo.es/comunidadvalenciana/2019/05/06/5ccf1a42fdddffac9b8b4664.html>

³¹ Los impresos están disponibles en las siguientes páginas web de la Generalitat Valenciana: http://www.gva.es/es/inicio/procedimientos?id_proc=14752&version=amp o en http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/25082_BI.pdf

Si se es persona física, el inicio de la actividad se puede presentar de forma electrónica o de forma presencial. Si se elige la opción de la presentación de forma electrónica, se debe realizar a través de la Plataforma de Tramitación.

La Plataforma de Tramitación permite realizar la cumplimentación, firma y presentación en registro del formulario de procedimiento administrativo de declaración responsable para el acceso o ejercicio de la actividad en la vivienda con fines turísticos. Para ello se debe disponer de un certificado digital emitido por la autoridad de certificación de la Comunidad Valenciana (ACCV) o del DNI electrónico.

Si no se dispone de certificado digital se deberá elegir la forma presencia o física, se puede rellenar el formulario por internet y adjuntar la documentación adicional requerida del procedimiento. Pero se deberá presentarla físicamente en la Oficina de Registro del órgano competente, Oficinas de registro y Servicio de Atención a la ciudadanía. También en los registros de las entidades establecidas en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

Si se es persona jurídica, es decir, si eres una sociedad mercantil, siempre de forma electrónica. El art. 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas establece la obligatoriedad de la gestión electrónica para determinados sujetos, entre los que se encuentran, las personas jurídicas.

Junto a la declaración responsable se tienen que adjuntar una serie de documentos. En concreto, se deberá aportar los siguientes documentos:

- La documentación que acredite la personalidad física o jurídica del interesado.
- Fotocopia del D.N.I o tarjeta equivalente, en su caso.
- Fotocopia del N.I.E o tarjeta de extranjero y fotocopia del permiso de trabajo por cuenta propia en vigor, en su caso.
- Copia de la escritura de constitución inscrita en el Registro Mercantil y C.I.F. o documento probatorio de la constitución, así como los poderes del representante si no se deducen claramente de aquella, en su caso.
- La licencia de ocupación de la vivienda o, en su defecto, declaración de se dispone de ella.
- La relación de viviendas de uso turístico, si son varias las que se poseen.
- Declaración responsable del interesado acerca de:
 - La disponibilidad del inmueble o de los inmuebles.
 - El cumplimiento de los requisitos técnicos generales y específicos y su mantenimiento durante la vigencia de la actividad.

Si no se aporta voluntariamente la referida documentación, conjuntamente con la declaración responsable, se podrá presentar posteriormente cuando sea requerido por el Servicio Territorial competente.

Una vez realizada la comunicación, el Servicio Territorial de Turismo clasificará la vivienda en base a lo declarado por el titular en la declaración responsable (o en base a las preceptivas visitas) y la inscribirá en el Registro si estima la declaración. En el caso de que la declaración se desestime, contra esto se podrán presentar los siguientes recursos:

- Reposición: Es potestativo o no obligatorio. Se presenta ante el mismo órgano que ha dictado la resolución.
- Alzada: Es preceptivo u obligatorio, antes de acudir a la vía judicial. Se presenta ante el superior jerárquico del órgano que resolvió.

Posteriormente, el órgano competente inscribirá de oficio a las empresas en el RTCV o cancelará la inscripción en dicho registro, según lo comunicado, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tenga atribuidas. La comunicación o declaración responsable no será una exigencia previa para el desarrollo de la actividad para las empresas que, de forma legal, vengán desarrollando actividades y servicios en otras comunidades autónomas o Estados miembros de la Unión Europea, de acuerdo con los requisitos legalmente establecidos. No obstante, en estos casos, cuando el ejercicio de la actividad o la prestación de servicios estén vinculados a una instalación turística de cualquier tipo, reglamentariamente se podrá exigir una declaración responsable vinculada a la idoneidad y legalidad de la misma. El departamento del Consell que tenga atribuidas las competencias en materia de turismo tendrá permanentemente publicados y actualizados en su página web modelos de comunicación y declaración responsable.

Realizada la comunicación o declaración responsable de inicio de actividad, esta deberá comenzar de forma efectiva en el plazo máximo de dos meses. En caso contrario, aquellas quedarán sin efecto y se procederá, previa instrucción del oportuno expediente en el que se dará audiencia a la persona interesada, a la baja y cancelación de la inscripción en el RTCV.

Las viviendas turísticas tendrán que exhibir en la entrada a las mismas la correspondiente identificación de su condición de vivienda de uso turístico, así como el número de Registro que le ha sido concedido.

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una comunicación o declaración responsable, o la no presentación de la documentación que sea, en su caso, requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado o comunicado, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio de la actividad y la prestación del servicio desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. Asimismo, la resolución administrativa que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación de la persona interesada de restituir la situación jurídica al momento previo al ejercicio de la actividad o del servicio correspondiente. Igualmente, podrá determinar la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período máximo de cuatro años. La resolución de este tipo de procedimientos administrativos deberá

notificarse en el plazo máximo de seis meses desde su inicio. Se considera, en todo caso, inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en datos, manifestaciones o documentos aquella que afecte a:

- a) La acreditación de la personalidad física o jurídica de la persona interesada.
- b) El riesgo para la seguridad de las personas y sus bienes.
- c) Las garantías de responsabilidad contractual legalmente exigibles.

4.5. Obligación de disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda

El art. 77.5 de la Ley 15/2018, establece una novedad respecto al Decreto 92/2009, en el sentido de que para inscribir una vivienda de uso turístico en el RTCV es necesario disponer de un documento acreditativo de compatibilidad urbanística emitido por la administración local competente, es decir, que las viviendas que vayan a ser comercializadas turísticamente se ajustan a los requisitos que dictan los PGOU o NNUU de cada Ayuntamiento. Además este informe también viene determinado por la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunidad Valenciana, de ahí que a dicho informe urbanístico se le llame también comunicación ambiental.

La finalidad de la emisión de dicho informe urbanístico es que el Ayuntamiento va a acreditar la compatibilidad o no del uso turístico de la vivienda con el planeamiento urbanístico y, en su caso, con las ordenanzas municipales relativas al mismo.

El informe municipal de compatibilidad versará sobre los siguientes aspectos:

- El planeamiento al que está sujeto la finca, su localización, incluyendo un plano georreferenciado donde figure la totalidad de la parcela ocupada por la instalación sobre un plano del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio donde se pretenda ubicar la instalación, así como su grado de urbanización.
- La clasificación y calificación urbanística del suelo.
- Los usos urbanísticos admitidos y, en su caso la existencia de limitaciones de carácter estrictamente urbanístico.
- Las modificaciones del planeamiento que, en su caso, se estén elaborando y que pudieran afectar a la ubicación de la instalación.
- Las circunstancias previstas, en su caso, en los instrumentos de planificación urbanística para las instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de los mismos.

La documentación que hay que aportar con la solicitud es la siguiente:

- 1) Fotocopia del DNI de la persona solicitante y de su representante legal, en su caso.

- 2) En el caso de ser una sociedad la solicitante, deberá aportar fotocopia de la escritura de constitución de la sociedad y de los poderes de representación de quien firma la instancia.
- 3) En el caso de que las personas solicitantes estuvieran constituidas en comunidad de bienes, deberá aportar copia del contrato constitutivo de dicha comunidad, suscribiendo la instancia la totalidad de la comunidad o quien ostente la representación de esta, siempre que acredite dicha representación.
- 4) Resguardo del ingreso de la tasa de actuaciones urbanísticas vigente.
- 5) Plano de emplazamiento de la actividad proyectada.
- 6) Memoria técnica de la actividad, descriptiva de las características de la misma, y planos representativos de la actividad (planta, sección, etc.).
- 7) Necesidad de uso y aprovechamiento del suelo.
- 8) Requerimientos de la instalación respecto a los servicios públicos esenciales.

El informe urbanístico municipal se acompañará en todo caso de certificado suscrito por el secretario de la corporación con el visto bueno del alcalde del ayuntamiento. El referido certificado contendrá el pronunciamiento expreso sobre la compatibilidad o incompatibilidad urbanística del proyecto con el planeamiento urbanístico.

Dicho informe deberá emitirse en el plazo máximo de un mes desde su solicitud. Si el Ayuntamiento no emite el informe en el plazo establecido se entenderá que se ha producido el silencio administrativo positivo, es decir, que el Ayuntamiento aprueba la compatibilidad urbanística. Si, por lo contrario, el informe declara la incompatibilidad del uso turístico, se podrá interponer en un primer momento un recurso administrativo de reposición ante el alcalde en el plazo de un mes, si bien puede resultar aconsejable presentar un recurso judicial contencioso administrativo en el plazo de dos meses.

En el caso de la ciudad de València, el PGOU data de 1988. Y el principal problema para coordinar y adaptar el planeamiento municipal y la normativa autonómica que regula las viviendas turísticas es la interpretación que efectúa el Ayuntamiento de València de sus propias NNUU. Concretamente considera que las viviendas turísticas se encuadran en lo que el vigente PGOU de Valencia define como uso terciario hotelero, ya que se trata de una actividad económica destinada a satisfacer el alojamiento temporal de personas, no pudiendo identificarse con el uso residencial al definirse este como aquel que se desarrolla para el alojamiento permanente de personas.

No obstante, las NNUU no lo contemplan expresamente. Se trata de una interpretación extensiva (en cuanto a su ámbito de aplicación), y que comporta una restricción de la libertad de empresa de estos operadores. Esta calificación solo permite el ejercicio de esta actividad en determinadas zonas o ámbitos de zonificación de la ciudad y atendiendo a una serie de requisitos de ordenación. En líneas generales se permite este uso en edificios de uso exclusivo hotelero y en edificios mixtos (residencial y hotelero) por plantas completas, y siempre los

usos de viviendas turísticas por debajo de las plantas residenciales. Fuera de esos ámbitos es un uso incompatible o prohibido que no se puede autorizar bajo la normativa vigente.

El Ayuntamiento de València, con la entrada en vigor de la nueva ley, quiere que para poder inscribirse en dicho Registro los titulares de los apartamentos soliciten un informe preceptivo y obligatorio a la Concejalía de Urbanismo, que establezca la aceptación de la compatibilidad de uso. De esta manera, solo podrán inscribirse aquellas viviendas a las que el Ayuntamiento "dé su posición favorable" ya que, a día de hoy, el PGOU sólo admite viviendas turísticas en plantas que se sitúen por debajo de los usos residenciales (en la mayoría de los casos, plantas bajas o primeras).

Además, la medida permitirá también al Ayuntamiento establecer límites específicos según de qué zona de la ciudad se trate, sus características y sus necesidades. La ciudad de València aprobará, además, planes especiales para zonas donde la actividad empieza a generar conflictividad social, como los distritos de Ciutat Vella y del Eixample, o que presentan una arquitectura particular, como El Cabanyal, donde muchas viviendas solo disponen de planta baja y un piso.

El Ayuntamiento de Valencia fundamenta la regulación urbanística de las viviendas turísticas en la necesidad de mantener el equilibrio entre el derecho de los operadores económicos a ejercer su actividad y el derecho fundamental al descanso de los vecinos y a una adecuada convivencia en los barrios. También se hace referencia a cuestiones de orden público, seguridad y salud pública. Con la nueva normativa, el Ayuntamiento va a recuperar el control de los usos urbanísticos y se va a poner de entrada una barrera muy importante para que el fenómeno no vaya a más en el futuro.

5. ACTIVIDAD CLANDESTINA Y OFERTA ILEGAL: SANCIONES

Los propietarios o gestores que ofrezcan y realicen actividades turísticas de alojamiento en una vivienda residencial sin cumplir con los requisitos administrativos legalmente exigibles (comunicación-declaración responsable, dedicación al uso turístico de la vivienda, inscripción de la vivienda en el RTCV, disponer del documento acreditativo de la compatibilidad urbanística para el uso turístico de la vivienda...) estarán expuestos a un procedimiento sancionador.

El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Reglamentariamente podrán establecerse especialidades conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

La consecuencia del incumplimiento de comunicar la declaración responsable de uso turístico de una vivienda constituye una infracción administrativa muy grave según el art. 93.1 de la Ley 15/2018 que indica que “se consideran infracciones administrativas de carácter muy graves el ejercicio de una actividad turística sin haber comunicado su inicio del modo legalmente determinado o sin la habilitación preceptiva para ello”.

Es por ello, que la sanción en el caso de no presentar la declaración responsable de inicio de la actividad supondrá según el art. 94.3 de la Ley 15/2018 lo siguiente:

- a) Las infracciones de carácter leve serán sancionadas con: apercibimiento, multa de hasta 10.000 euros.
- b) Las infracciones de carácter grave serán sancionadas con: multa desde 10.001 euros hasta 100.000 euros
- c) Las infracciones de carácter muy grave serán sancionadas con: multa desde 100.001 euros hasta 600.000 euros; clausura del establecimiento o cese de la actividad o del servicio turístico por un período de hasta seis meses en el supuesto de la existencia de deficiencias graves o por un período superior hasta la subsanación de las deficiencias observadas; suspensión de hasta seis meses para el ejercicio de una profesión turística. La sanción de multa será compatible con cualquiera de las restantes medidas en razón de las circunstancias concurrentes.

Las sanciones, como se ha dicho, se clasifican en leves, graves y muy graves y las se pueden imponer en base a lo siguiente:

-Sanciones leves:

- Incumplimiento de exhibir el distintivo correspondiente.
- Incorrección en el trato a los clientes.
- Deficiencias en la limpieza y el funcionamiento de locales y mobiliario.
- No conservar copia de las facturas.
- No publicitar la existencia de hojas de reclamaciones.

-Sanciones graves:

- Publicidad engañosa.
- Falta de documentación que exige la normativa.
- Incumplimiento de contrato o de reservas.
- Cobro de precios superiores a los publicitados.
- Negativa a emitir factura.
- Obstrucción a la labor de inspección.

-Sanciones muy graves:

- Ejercer la actividad sin darse de alta.
- Falsedad, omisión o inexactitud en una declaración responsable.
- No reunir los requisitos esenciales establecidos en la normativa vigente.
- Incumplir la normativa de prevención de incendios.
- Incumplir las obligaciones de publicidad y comunicación.

Serán responsables de las infracciones administrativas en materia turística:

- a) Las empresas turísticas de la CV que incurran en alguna de las infracciones tipificadas en esta ley.
- b) Las personas físicas o jurídicas que desarrollan actividades o servicios turísticos en la CV sin haber presentado comunicación o declaración responsable de inicio de actividad, cuando ello sea preceptivo o cuando esta sea inexacta, falsa o incompleta.
- c) Quienes realicen cualquier clase de actividad o servicio turístico que requiera acreditación, sin haberla obtenido.

Las personas titulares de una empresa o quienes ejerzan una actividad turística, serán responsables de las infracciones administrativas en materia turística cometidas por el personal a su servicio en el ejercicio de sus funciones. Las personas titulares de los canales de publicidad o comercialización serán responsables solidarios en el caso de incumplimiento de la obligación de dar publicidad del número de inscripción en el RTCV.

En la actualidad en la ciudad de València constan registradas oficialmente 5.725 viviendas que se utilizan como apartamentos turísticos, aunque no todas estas viviendas se ajustan a la normativa municipal de la ciudad de València. Además a esta cifra hay que sumar un número sin determinar de pisos que salen al mercado turístico sin ni tan siquiera estar dados de alta en el registro autonómico, por lo que incumplen no solo la normativa municipal sino también la autonómica. Es por ello que tanto la Generalitat Valenciana como el consistorio han decidido realizar una serie de medidas y campañas para acabar con la ilegalidad de estos apartamentos.

El consistorio junto a la Generalitat acordaron la elaboración de un nuevo plan de inspecciones contra el intrusismo en viviendas turísticas, que se lanzó en el mes de abril de 2019 para certificar que el volumen de apartamentos que estaban registrados cumplían con todos los requisitos, ya que la estrategia compartida

permite que pueda fluir la información, que se alinee la estrategia de respuesta y dé más fuerza para luchar contra la competencia desleal y el intrusismo en viviendas turísticas.

Paralelamente a la campaña de inspecciones, el Ayuntamiento también está tramitando las peticiones que han presentado los propietarios de este tipo de alojamientos turísticos para que se les emita un informe de compatibilidad urbanística que les permita operar de manera legal en la ciudad.

Las medidas de control que ha implementado el consistorio con respecto al alojamiento ilegal en València discurren de manera paralela a los planes especiales de protección que se están redactando para algunos barrios y que introducen criterios muy restrictivos para la actividad de los apartamentos turísticos. Es el caso, por ejemplo, de Ciutat Vella y de El Cabanyal, dos zonas con una alta presión turística, donde se han introducido límites al uso de viviendas como apartamentos.

En el caso de Ciutat Vella, existe un veto de nuevas licencias mientras se aprueba de forma definitiva el Plan Especial para el distrito. En este documento se introduce un límite para el uso de viviendas con fines turísticos de 60 días al año. Además, el propietario deberá estar empadronado y deberá contar con la autorización expresa de la comunidad de vecinos para poder operar.

En El Cabanyal, mientras tanto, se está trabajando en la instalación de un porcentaje máximo de este tipo de viviendas en el frente marítimo que, en principio, podría ser del 10%. El objetivo de los dos planes, que podrían extenderse posteriormente a otras zonas con presión turística como Ruzafa, es preservar el carácter residencial de los barrios y evitar, paralelamente, que se disparen los precios de alquiler.

Todo ello queda a expensas de que se desarrolle una herramienta de la ley autonómica y que prevé la redacción de planes exclusivos municipales para el uso turístico de las viviendas en el que se establezcan zonas saturadas, donde no podrán instalarse más apartamentos³².

Esta ofensiva tanto del gobierno valenciano como del consistorio de la ciudad de València contra el alojamiento turístico sin reglar ha tenido luces y sombras. El principal problema con el que tiene que lidiar el ejecutivo valenciano sigue siendo la falta de medios de los que dispone para poder controlar toda la oferta ilegal que existe tanto en toda la CV como en la ciudad de València. Y una de las maneras de sortearlo es mediante la colaboración ciudadana, muy especialmente en aquellos casos donde se sospeche que un piso turístico no cuenta con la documentación en regla. Pero ¿Dónde deben denunciarse este tipo de casos? Pues hay dos opciones. En caso de vivir en uno de los seis municipios que ha firmado un convenio con Turismo Comunidad Valenciana para combatir este tipo de oferta (Gandía, Sax, Dénia, Peñíscola, Benicarló y

³² EL MUNDO. *Valencia arranca su campaña contra pisos turísticos con 10 órdenes de cierre.* <https://www.elmundo.es/comunidad-valenciana/2019/05/06/5ccf1a42fdddfac9b8b4664.html>

València) es suficiente con informar a la Policía Local. En caso contrario, la denuncia tendrá que ser interpuesta ante los servicios territoriales de Turismo ubicados en Alicante, Benidorm, València y Castellón. Una vez se recibe la denuncia en los servicios territoriales, la inspección «lleva a cabo las actuaciones necesarias para comprobar si la vivienda está inscrita en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana y si, efectivamente no está inscrita, comienzan las actuaciones de comprobación de que la vivienda denunciada se destina para uso turístico. Una vez los inspectores comprueban que la vivienda denunciada se destina a ese uso y no está dada de alta, contactan con el propietario para informarle de la obligatoriedad de inscribir la vivienda». A partir de ahí, si el propietario subsana la irregularidad y se inscribe en el registro, se da por finalizada la actuación inspectora. Si, por contra, el propietario no inscribe la vivienda, «se le abriría un expediente sancionador».

Paralelamente a esto FEVITUR³³ presentó en València una campaña para fomentar el uso de viviendas turísticas legales, bajo el lema "Welldone, Welcome". Para esta campaña se ha diseñado un mapa que explica a los visitantes, en inglés y en castellano, cómo comprobar que una vivienda está regularizada y destaca las bondades de escoger un alojamiento legal. El mapa estará disponible en las cinco asociaciones valencianas de propietarios que pertenecen a FEVITUR, en los CdT y se repartirá entre los usuarios del servicio de alquiler de bicicletas DoYouBike. Además, todos los apartamentos de los asociados tendrán una pegatina con el lema de la campaña y buscarán la complicidad de asociaciones de comerciantes y consumidores para aumentar la difusión. Por su parte, Turisme Comunitat Valenciana ha aportado más de 104.000 euros a la iniciativa, dentro de la línea de ayudas que otorga para campañas contra el intrusismo en el sector, y supone cerca del 50% de su importe total, ya que consideran que la campaña busca "hacer pedagogía positiva" sobre la importancia de escoger "la opción correcta y legal" para alquiler turístico como "garantía de defensa de los derechos del consumidor y de la excelencia"³⁴.

Además hay que decir que la Generalitat Valenciana sigue acumulando sentencias a su favor en su lucha contra las diferentes plataformas digitales de alquiler de apartamentos turísticos para que obliguen a incluir el número de registro en los anuncios que recogen. La última ha sido la desestimación por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de València del recurso interpuesto por Airbnb Marketing Services contra la sanción impuesta por la Agencia Valenciana de Turisme. En concreto, la empresa demandante solicitaba la nulidad de la resolución sancionadora de 30.000 euros por publicitar y

³³ Federación Española de Asociaciones de Vivienda y Apartamentos Turísticos.

³⁴ VALENCIA PLAZA. *¿Menos oferta ilegal? Las viviendas turísticas regularizadas aumentan un 16% en la Comunitat.* <https://valenciaplaza.com/menos-oferta-ilegal-las-viviendas-turisticas-regularizadas-aumentan-un-16-en-la-comunitat>

comercializar por Internet alojamientos turísticos sin hacer constar el correspondiente número de registro.

Esta es la cuarta vez que la Generalitat gana un recurso de estas características en los tribunales, por lo que se puede decir que la Generalitat Valenciana esta creando jurisprudencia al respecto. En concreto, otro tribunal de lo contencioso de Valencia ya se pronunció el pasado 23 de noviembre de 2017 a favor de la Administración autonómica desestimando el recurso presentado por la empresa Homeaway, sentencia que se repitió ante el recurso interpuesto por Rentalia, y por la plataforma Windu. Estos fallos contrastan con otros registrados en Cataluña, que han puesto freno a los intentos del Govern de limitar la actividad de plataformas como Airbnb.

6. CONTRATACIÓN

El alquiler y promoción de viviendas de uso turístico genera cierta controversia en relación con la contratación aplicable a ese tipo de cesiones temporales de viviendas. No vamos a extendernos en mencionar las características generales de la contratación, ni las distintas clasificaciones y tipos de contratos existentes. Se estudiará cuál es la modalidad jurídica de contrato más adecuada para las viviendas de uso turístico, así como los contratos electrónicos en los que se basan las plataformas de contratación de este tipo de viviendas por internet.

6.1. Modalidad de contrato

En primer lugar, se deben realizar algunas aclaraciones previas en relación con la calificación de los contratos. Calificar un contrato consiste en determinar la naturaleza jurídica del mismo, esto es, comprobar en qué clase de contrato se puede encajar las declaraciones de voluntad que las partes están plasmando en el mismo. Una sentencia del Tribunal Supremo de 2005³⁵ así lo establece, al recordar que “la calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable, la cual está por encima de las declaraciones y de la voluntad de los sujetos; el contenido real del contrato es el determinante de su calificación”, de lo que se deduce que cómo las partes denominen a un contrato no es lo determinante, sino que se debe acudir al contenido real del contrato para su calificación.

Para la calificación de los contratos relativos a las viviendas destinadas a uso turístico, se debe realizar una serie de precisiones al respecto. El alojamiento turístico en viviendas “particulares”, por períodos de tiempo más o menos breves (habitualmente en períodos vacacionales), ha estado regulado por la LAU, en los llamados arrendamientos de temporada. Arrendar la vivienda en estas condiciones no conlleva necesariamente que el propietario de la vivienda lleve a cabo una actividad económica³⁶. Para que sea considerado como tal, el arrendamiento debe implicar ordenar medios y recursos que permitan la obtención de un beneficio de forma estable y dedicarse habitual y profesionalmente a realizar esta clase de arrendamientos, ofreciendo una serie de servicios complementarios como son los de recepción, vigilancia, limpieza diaria, etc. De producirse esta actividad económica, la legislación turística autonómica se encargará de regularla y describirla, pero no de determinar su régimen contractual, pues carece de competencia en materia de contratos, como

³⁵ STS (Sala de lo Civil) de 26 de mayo de 2005 [RJ/2005/6084].

³⁶ En general, sobre la tutela del arrendador de viviendas vid. AMAT LLOMBART, P. (2014). “La protección del arrendador de inmuebles urbanos mediante aval bancario a primer requerimiento. Análisis legal, doctrinal y jurisprudencial”, en *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas. Perspectiva desde la reforma*. Cizur Menor: Aranzadi, págs. 341-423.

establece el artículo 149.1.8ª de la CE al incluir esta competencia en el listado de las exclusivas del Estado³⁷.

La reforma de la LAU que impulsó la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, supuso un cambio en la regulación de viviendas y apartamentos turísticos y de viviendas de uso turístico. Esto es así por la exclusión de este último tipo de arrendamiento del ámbito de aplicación de la LAU mediante la letra e) del artículo 5 que dice: “Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: [...] e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial”.

Esto quiere decir que el arrendador y el arrendatario no podrán celebrar un contrato basado en la LAU porque así lo dice la nueva letra “e” cuando se den todas y cada una de las siguientes situaciones conjuntamente:

- Cesión temporal.
- Cesión de la totalidad de la vivienda. Por tanto, las cesiones de partes de vivienda (habitaciones) sí pueden acogerse al contrato de temporada de la LAU.
- Ha de tratarse de viviendas amuebladas y equipadas para un uso inmediato.
- Que esa vivienda, con todas esas condiciones, sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística (internet principalmente).
- Que exista finalidad lucrativa por parte del arrendador.
- Que esta acción de cesión de vivienda esté sometida a un régimen sectorial (el turístico, en nuestro caso) de la correspondiente CCAA.

Por lo tanto, cuando se den todas estas circunstancias no será de aplicación el contrato de temporada de la LAU y únicamente podrá regularse la relación entre el arrendador y el arrendatario en base a las normas del Código Civil en materia de arrendamientos.

De la lectura de este precepto se podría pensar que va a surgir un nuevo tipo de contrato, el de las viviendas de uso turístico, regulado por normativa sectorial autonómica y conviviendo con el tradicional arrendamiento de temporada, que seguirá estando regulado por la LAU. Pero en realidad no es así, porque si la vivienda, a pesar de cumplir los requisitos citados en el artículo 5.e), no se

³⁷ Según jurisprudencia sentada por el Tribunal Constitucional (STC (Pleno) de 30 de noviembre de 1982 [RTC/1982/71]), cuando la norma autonómica “lo que está configurando es un derecho y correlativa obligación, que se inserta ex lege en el contenido contractual [...] está legislando en materia contractual, contra lo que previene el artículo 149.1. 8ª de la Constitución”. Cuestión distinta es que la norma autonómica imponga un deber a una de las partes frente a la Administración, que termine beneficiando a la otra parte, como puede ser el hecho de que la normativa autonómica regule la calidad que una vivienda debe cumplir para su venta o arrendamiento. Se influye en la relación contractual, pero no se llegan a crear obligaciones inter partes.

somete a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, seguirá sometida a lo que dicte la LAU.

Cabe preguntarse, pues, qué debemos entender por “régimen específico, derivado de su normativa sectorial”, para poder determinar el régimen jurídico que se aplicaría a los contratos de las viviendas de uso turístico. Parece claro que no puede hacer referencia a una regulación contractual específica de este tipo de viviendas de uso turístico, pues, como hemos visto, las Comunidades Autónomas carecen de competencia para legislar sobre esa materia. Debemos entonces considerar que hace referencia a una regulación administrativa específica sobre la actividad de arrendamientos de viviendas y apartamentos turísticos.

Nos encontramos pues con dos posibles escenarios diferentes: si no existe regulación específica, derivada de la normativa sectorial, en la Comunidad Autónoma en cuestión, o si no se cumplen todos los requisitos mencionados en el artículo 5.e) de la LAU, el contrato empleado para esa cesión de vivienda para uso turístico se manifestaría bajo la forma del contrato de arrendamiento de temporada de la LAU; por otro lado, si se verifican todos los requisitos del artículo 5.e) de la LAU, tendremos que acudir a la regulación general del CC para regular el alquiler vacacional, pues dicho artículo excluye expresamente la aplicación de la LAU si se verifican los citados requisitos. Se acudirá al CC, concretamente a los artículos 1542, 1543 y 1555 pues, la normativa sectorial de la Comunidad Autónoma no tiene competencia para regular el régimen contractual, por lo que los reglamentos que regulan las actividades de viviendas y apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico nunca contendrán regulación contractual específica.

Por lo que, a día de hoy, las partes que alquilan/ceden una vivienda para que quien la vayan a usar lo haga con fines turísticos o vacacionales, tiene que firmar un contrato de arrendamiento.

Lo que ocurre es que según la situación en la que nos encontremos habrá que firmar un tipo u otro de contrato de arrendamiento o, para ser más exactos, será una relación sometida a la LAU o al CC según cada caso.

Así, las posibilidades son dos:

- A. Contrato de arrendamiento de temporada de la LAU: las partes tendrán que firmar un contrato de arrendamiento de uso distinto al de vivienda, también conocido como contrato de temporada, cuando se den alguna de las dos siguientes situaciones: 1. Cuando en la CCAA en la que se encuentra la vivienda no haya normativa que regule las cesiones de las viviendas turísticas; 2. Cuando no se den todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 5e) LAU. Este tipo de contrato se establece en el artículo 3 LAU. Te dejo en este enlace un modelo de contrato de arrendamiento de vivienda turística o vacacional en base a la LAU.

- B. Contrato de arrendamiento en base al Código Civil: cuando se dan todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 5e) LAU, las partes tendrán que firmar un contrato de arrendamiento sometido al código civil, pues el artículo 5e) LAU excluye expresamente la aplicación de la LAU cuando se den todos esos requisitos, por lo que no podrá acudir al contrato de temporada regulado por la LAU. Y al excluirse la aplicación de la LAU tenemos únicamente la opción de acudir al Código Civil como derecho supletorio.

Ambos contratos son muy parecidos, ya que ambos se basan en la libre voluntad de las partes. Esto quiere decir que la ley apenas impone condiciones a las partes a la hora de elaborar el contrato, por lo que en los dos modelos todas las cláusulas son susceptibles de ser modificadas por las partes en función de sus intereses.

La principal diferencia estribará en que en el contrato sometido a la LAU el usuario debe prestar fianza de dos mensualidades de renta, en tanto que en el contrato sometido al Código Civil no hay obligación de prestar fianza, aunque si las partes quieren (o si la norma turística de la CCAA obligare a ello), puede establecerse fianza.

En el caso de que exista normativa propia de la CCAA en materia de vivienda turística o vacacional, habrá que estar pendiente a si la normativa exige algún requisito que incorporar al contrato de arrendamiento³⁸.

6.2. Contratación electrónica

Los medios electrónicos son un fenómeno innegable de nuestros tiempos. El uso generalizado de Internet como forma de comunicación, sin duda ha alterado la estructura del mercado, ofreciendo a las personas una nueva manera de contratar. Las ventas por Internet son una realidad. El comercio electrónico crece a gran velocidad, cambiando los hábitos comerciales en la forma de realizar negocios. Es por ello, que ha aparecido lo que podemos denominar contratación electrónica o contratos electrónicos.

El contrato electrónico, de una manera sencilla, se entiende como venta online, esto es, vender y comprar productos y/o servicios a través de escaparates web. Los productos comercializados pueden ser productos físicos o servicio (viajes, teléfonos móviles, consultas legales online...), o productos digitales (imágenes, sonidos, bases de datos, software...).

Pero el comercio electrónico, en un sentido amplio, incluye todas las actividades que se realizan antes, durante y después de la venta. Estas

³⁸ ABOGADOS PARA TODOS. *Regulación del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional*. <https://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-o-vacacional/>

actividades, incluyen publicidad, negociación entre vendedor y comprador, formalización del contrato, atención al cliente antes y después de la venta.

El contrato electrónico se define en la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico (en adelante LSSICE), como “todo contrato celebrado sin la presencia física simultánea de las partes, prestando estas su consentimiento en origen y en destino por medio de equipos electrónicos de tratamiento y almacenaje de datos, conectados por medio de cable, radio, medios ópticos o cualquier otro medio electromagnético”.

La contratación electrónica es todo acto realizado por medio de redes telemáticas mediante el que se establecen de forma deliberada obligaciones exigibles. Así pues, es contratación electrónica todo acto de compra-venta realizado a través de Internet, pero también lo es la aceptación de un convenio de colaboración, la contratación de servicios o incluso la aceptación de una política de privacidad o las condiciones de uso de una red social.

La contratación electrónica, atendiendo a la formación y ejecución del contrato, puede ser de dos tipos: on line y off line. Por una parte, la contratación directa u on line, es aquella modalidad de comercio en internet en el que la oferta, aceptación, entrega y el pago se hacen en línea (en la red). Ejemplos de este tipo pueden ser la compra de música a través de Internet, compra de un programa de ordenador, etc. Y por otro lado está la contratación indirecta u off line, que es aquella modalidad de comercio en internet donde la oferta y aceptación se hace en la red, pero la entrega y/o el pago se producen fuera de la red. Ejemplos de este tipo pueden ser el comercio electrónico de productos y servicios físicos, tal y como la compra de libros a través de Internet, encargo de un servicio que se va a realizar en el domicilio o la compra de un CD que remiten al domicilio³⁹.

Con el fin de permitir y facilitar el tráfico mercantil en internet, la Ley asegura la validez y eficacia de los contratos que se celebren por vía electrónica, aunque no consten en soporte papel. Se equipará la forma electrónica a la forma escrita y se refuerza la eficacia de los documentos electrónicos como prueba ante los Tribunales, resultando también estos admisibles en juicio como prueba documental.

Se puede decir que las características principales para que exista un contrato electrónico son las siguientes:

- Las operaciones se realizan a través de medios electrónicos;
- El lugar donde se encuentren las partes resulta irrelevante;
- No queda registro en papel;
- Se reducen considerablemente los tiempos para efectuar las transacciones;

³⁹ CONVELIA. *Contrato electrónico. Definición y validez*. <http://convelia.com/contrato-electronico-definicion-y-validez>

- Se reducen los intermediarios de distribución;
- Las importaciones no pasan, necesariamente, por las aduanas.

Y los principios por los que se rigen la contratación electrónica son:

- Principio de equivalencia funcional;
- Principio de neutralidad tecnológica;
- Principio de libertad contractual;
- Principio de libertad de forma;
- Principio de información;
- Principio de buena fe.

En materia de contratación electrónica, al igual que sucede en la contratación tradicional, son de directa aplicación todos y cada uno de los artículos del Código Civil y del Código de Comercio, destacando por su relevancia en el primero los que se encuentran en el Título II del Libro cuarto, y en el segundo los artículos 51 y siguientes. Hay que destacar la Propuesta de Anteproyecto de Ley de modernización del derecho de obligaciones y contratos que resume en un único artículo, el 1268 del CC, todo el régimen de contratación electrónica, precedido por los artículos revisados de contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles y de la protección de los consumidores en los contratos a distancia.

El momento en que comienza a existir el contrato es fijado por el art. 1254 del CC: es aquel desde el cual «una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio». El consentimiento, por tanto, es el que marca el momento de perfección del contrato obligando desde entonces «no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley», conforme dispone el art. 1258 del CC.

Por tanto, basta el acuerdo de voluntades también en Internet para que los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente establecer las partes tengan los mismos efectos que los contratos tradicionales y sean, según el art. 1089 del CC, fuente de obligaciones, siempre que estas no sean contrarias «a las leyes, a la moral ni al orden público», conforme al art. 1255 CC. La perfección del contrato, en este caso, tiene lugar desde que se cumplimenta y se pulsa “enviar” el formulario electrónico en la web.

Por lo que respecta a la forma que han de adoptar los contratos, el art. 1278 del CC prevé incluso para Internet que mientras que concurren en ellos las condiciones esenciales para su validez, los contratos serán obligatorios «cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado», salvo los relativos al Derecho de familia y sucesiones. Y si los contratos deben ir seguidos del cumplimiento de ciertos requisitos formales, como su elevación a escritura pública o su inscripción en algún Registro, dichos requisitos seguirán siendo exigibles para que el contrato sea plenamente válido o eficaz.

Los requisitos de forma esenciales que deben concurrir para que exista un contrato electrónico son los mismos que para el resto de contratos. Así, el art. 1261 del CC establece que «no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: consentimiento de los contratantes; objeto cierto que sea materia del contrato; y causa de la obligación que se establezca». Por lo que se debe aclarar que:

- El consentimiento de las partes contratantes es el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y causa que han de constituir el contrato.
- El consentimiento puede estar viciado (siendo causa de nulidad del contrato), si se presta por error, bajo violencia, intimidación o dolo (engaño).
- Objeto cierto, posible y determinado (o determinable) materia del contrato. No pueden ser objeto de contrato, las cosas o servicios imposibles. El objeto del contrato debe ser una cosa determinable.
- Causa de la obligación que se establezca. Los contratos sin causa no producen efecto alguno. La causa ha de ser lícita, es decir, no contraria a la ley o a la moral.
- Forma, cuando es exigida la forma “*ad solemnitatem*”, será necesaria para la validez del contrato.

El problema no lo encontramos tanto en la forma que ha de adoptar el contrato sino en la prueba de que este se haya perfeccionado. La firma autógrafa u hológrafa permite mantener ab initio una seguridad contractual que la mera contratación telemática sin otro formalismo que el click o la palabra dada no consigue alcanzar. Este motivo es el que ha llevado a los sectores público y privado a desarrollar mecanismos de prueba avanzados tales como el depósito digital de contratos, la certificación electrónica, los terceros de confianza digitales y la firma electrónica.

Ahora bien, ni el papel ni la firma manuscrita son requisitos para la formalización de un contrato tradicional, ni medios homólogos lo son para el nacimiento de derechos y obligaciones por medios electrónicos. El art. 1254 del CC indica que “el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio”, por lo que bastará con la concurrencia de voluntades que reúnan los requisitos legalmente establecidos para el surgimiento del contrato electrónico. Así pues del art. 1262.1 del CC podemos entender que la perfección del contrato electrónico, al tratarse de una contratación entre ausentes, tienen lugar cuando concurre la oferta y la aceptación de la cosa y la causa que han de constituir el contrato⁴⁰.

Cabe preguntarse entonces cuándo se entiende producido este concurso (oferta y aceptación), encontrándose las partes en lugares diferentes.

⁴⁰ ASOCIACIÓN PARA EL PROGRESO DE LA DIRECCIÓN (APD). *¿Qué es un contrato electrónico y qué tipos existen?*, <https://www.apd.es/que-es-un-contrato-electronico/>

La Disposición Adicional Cuarta de la LSSICE, modifica el art. 1262.2 del CC y el art. 54 del Código de Comercio, unificando los criterios de ambos: “Hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación, o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso se presume celebrado, en el lugar en que se hizo la oferta. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos, hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación”.

El primer párrafo de la disposición hace referencia a una aceptación realizada de “forma mediata”, esto es, a través de medios reactivos (correo electrónico, fax...). Por tanto, desde el momento en que el oferente lee el correo electrónico, en el que solicitamos información o un servicio o producto, se entiende perfeccionado el contrato, que queda pendiente de ejecución (entrega y pago). Así mismo, se entendería perfeccionado el contrato, cuando nuestro correo electrónico llega al servidor del oferente y este actúa negligentemente no leyendo el mismo, en un plazo prudencial.

El párrafo segundo de la citada disposición se refiere a una aceptación de forma instantánea, de “forma inmediata”, haciendo uso de los medios técnicos o interactivos (formularios de compra automatizada, click...), que el prestador de servicios pone a disposición del usuario en la web, para que el aceptante declare su voluntad.

En cuanto al lugar de celebración del contrato, de acuerdo con la LSSICE, los contratos celebrados por vía electrónica en los que intervenga como parte un consumidor, se presumirán celebrados en el lugar en el que este tenga su residencia habitual.

Respecto a la vigencia y revocación de la oferta, esta se define como la declaración de voluntad emitida por una persona y dirigida a otra u otras, proponiendo la celebración de un determinado contrato.

La oferta ha de ser completa, especificando el producto o servicio, cantidad, precio y medio para su aceptación. La oferta compromete al empresario frente al consumidor.

El tiempo de vigencia de la oferta será el que determine el oferente, o en su defecto, durante el tiempo en que el bien ofertado permanezca accesible.

La revocación de la oferta implica la “retirada” de la misma, siendo materialmente posible y lícito. Ahora bien, no cabe revocar la oferta si fue emitida con carácter irrevocable.

Se puede decir que, al contrario de la opinión mayoritaria, los contratos electrónicos no son un tipo de contrato especial; ni son contratos referidos a bienes o servicios tecnológicos. El contrato electrónico es el contrato tradicional celebrado a través de medios electrónicos.

Sin embargo, si bien no constituyen por sí mismos figuras jurídicas diferentes a las clásicas, les son de aplicación ciertos requisitos adicionales en materia de información, plazos, forma, obligaciones y derechos.

Varios son los tipos de contrato electrónico que podemos encontrar en la actualidad. Estos se pueden clasificar en función de diversas cuestiones. Por ejemplo, podemos encontrar diferentes contratos dependiendo de la forma en la que se lleva a cabo el acuerdo, de la emisión de las declaraciones de las partes, de quiénes son dichas partes, de cómo se lleva a cabo el pago y de cuál es el objeto del contrato.

A. Clasificación en atención a la forma del contrato.

1. Contrato electrónico directo.

La primera de estas clasificaciones viene dada por la forma en la que se ejecuta el contrato. Se trata de la compra de productos que pueden ser encontrados, adquiridos, pagados y entregados de manera totalmente on line. Hablamos, por ejemplo, de la compra en línea de bienes como la música, los videojuegos, el cine, la televisión en streaming o los programas informáticos. Dichos bienes se pueden disfrutar de manera directa e inmediata, accediendo a la plataforma digital preferente.

2. Contrato electrónico indirecto.

En este tipo de contrato de comercio electrónico el producto no puede ser disfrutado directamente en el momento de la compra. El producto o servicio es encontrado en la red y la formalización del acuerdo se produce también on line, incluso, en ocasiones, el pago del mismo también tiene lugar de manera virtual. Sin embargo, para finalizar la transacción es necesario el envío físico del producto o la prestación física del servicio. Un ejemplo de este tipo de contratos es la adquisición de productos a través de un comercio electrónico (libros, ropa, zapatos, discos de música o productos varios), la contratación de servicios o, incluso, de viajes.

B. Clasificación por la emisión de las declaraciones.

1. Contrato electrónico puro.

Este tipo de contrato se puede incluir dentro de la clasificación en función de cómo están emitidas las declaraciones de las partes. En este contrato las manifestaciones de voluntad de los firmantes se realizan de manera electrónica, íntegramente. Por ejemplo, la aceptación de la política de privacidad o la contratación a través de una página web.

2. Contrato electrónico mixto.

En contraposición al contrato electrónico puro, y también dentro de la clasificación por emisión de las declaraciones de las partes, se puede encontrar este tipo de acuerdo. El contrato electrónico mixto requiere de métodos electrónicos, pero también de métodos tradicionales para manifestar voluntades.

Por ejemplo, la necesidad de enviar por correo ordinario contratos o documentos firmados.

C. Clasificación por los sujetos.

1. Contrato electrónico de consumo.

Se puede hablar de un contrato de consumo cuando al menos una de las partes es un consumidor final del producto o servicio. Por ejemplo, en la contratación de viajes, por un particular.

2. Contrato electrónico mercantil.

Por el contrario, en el contrato mercantil todas las partes contratantes son empresas, como cuando se contrata la iluminación para un espectáculo de un teatro.

D. Clasificación por la forma de pago.

1. Contrato electrónico con pago electrónico.

Solo son válidos en contratos que impliquen una transacción económica, lógicamente. Se trata de acuerdos cuyo precio es abonado por métodos electrónicos, como una tarjeta de crédito, transferencias entre bancos o dinero virtual.

2. Contrato electrónico con pago tradicional.

El pago se realiza de manera física mediante efectivo, contra reembolso o, también, con cheque bancario.

E. Clasificación por el objeto del contrato.

1. Contrato electrónico de entrega.

La última de las clasificaciones se basa en diferencias entre los productos o servicios que se venden. Los contratos de entrega son los referidos a un producto. Pueden ser inmediatos o diferidos, dependiendo de cuándo se reciba dicho producto. Genera obligaciones de dar.

2. Contrato electrónico de prestación.

Los contratos de prestación hacen referencia a un servicio. No hay bienes referidos en el contrato. También pueden ser instantáneos o diferidos. Genera obligaciones de hacer.

En suma a la vista de las clasificaciones concluimos que el tipo de contrato electrónico depende de muchos factores. Sin embargo, lo que se debe tener claro es que este siempre se realiza de manera electrónica y que no requiere la presencia de las partes.

Por último hay que decir que, con la pretensión de aumentar la confianza del consumidor en la contratación electrónica y contrarrestar la desventaja en que

se encuentra al no poder examinar previamente el producto, se impone al empresario la obligación de suministrar al consumidor información antes de la perfección del contrato.

La información que debe facilitar el empresario al consumidor se refiere tanto a los datos relativos al propio bien o servicio que se ofertan, como a las características esenciales del contrato y sus condiciones jurídicas y económicas. En particular, el empresario deberá informar sobre los siguientes extremos:

1. Su identidad y dirección.

Según el art. 60.2 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios aprobado por el RDL 1/2007, de 16 de noviembre (en adelante TRLGDCU); "...antes de iniciar el procedimiento de contratación, el empresario debe informar al consumidor sobre su identidad y dirección".

A esta exigencia hay que añadir la prevista en el art. 10 de la LSSICE: el prestador de servicios de la sociedad de la información estará obligado a disponer de los medios que permitan, tanto a los destinatarios del servicio como a los órganos competentes, acceder por medios electrónicos, de forma permanente, fácil, directa y gratuita, a la siguiente información: su nombre o denominación social, datos de su inscripción en el Registro Mercantil...

2. Sobre el contenido, duración y lengua del contrato.

Conforme al art. 97.1 del TRLGDCU esta obligación queda cumplida cuando se describa bien el producto con detalle suficiente. Esta información puede suministrarse por distintos medios: fotos, lenguaje escrito, vídeo... Este elemento es fundamental, dado que, si el producto adquirido resulta diferente al ofertado, el contrato puede anularse.

La información se referirá al precio final completo, incluidos los impuestos si los hubiere, desglosando, los incrementos o descuentos que sean de aplicación. Si falta el precio, no concurren todos los elementos esenciales del contrato y por tanto no estaríamos ante una oferta contractual. El empresario debe informar sobre la forma de pago. La ausencia de este requisito, implica que el pago debe realizarse al contado en el tiempo y lugar en el que se entrega la cosa vendida. Finalmente, se debe informar de los gastos de entrega y de envío.

Se debe informar al consumidor de la fecha de entrega; en su defecto, el empresario debe ejecutar el pedido en el plazo de 30 días, contados a partir del día siguiente de aquel en que el consumidor emitió su consentimiento (art. 103 TRLGDCU).

3. Trámites para la celebración del contrato.

El art. 27 LSSICE indica que se debe informar de manera fácil, permanente y gratuita de los trámites para la celebración del contrato, si se va a archivar el documento electrónico en el que se formalice el contrato y si se tiene acceso a él, la lengua del contrato, los dispositivos técnicos de corrección...

4. Información en caso de utilización de condiciones generales de la contratación.

Las condiciones generales de la contratación son las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes (empresario), con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualquiera otra circunstancia, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a multitud de contratos.

En la contratación electrónica se exige la inclusión de las condiciones generales de la contratación en el sitio web, por lo que deben quedar redactadas de una forma comprensible; transparente, clara, concreta y sencilla. También deben ponerse a disposición de todos los posibles compradores, como mínimo con tres días de antelación a la perfección del contrato. No será necesario la firma de las condiciones generales de la contratación para entenderlas aceptadas, si bien, en la práctica, por cuestión de prueba, los propios empresarios prefieren hacer pasar obligatoriamente al comprador antes de la fase de perfección del contrato por la página web en la que se encuentran publicadas las citadas condiciones.

Por lo que se refiere a su legalidad y contenido, se aplican las mismas reglas que en la contratación tradicional.

La finalidad de incluir las condiciones generales de la contratación en el sitio web, es asegurar que el adherente (el consumidor) ha tenido la posibilidad real de conocer su existencia. Un conocimiento real de las mismas facilita un consentimiento informado⁴¹.

6.3. La contratación a través de las plataformas de intermediarios en línea

En primer lugar, hay que comenzar explicando el concepto general de plataforma en línea. Cuando se habla de plataformas en línea nos referimos a cualquier tipo de empresa que sea capaz de facilitar la interacción on line entre usuarios mediante el aprovechamiento de los sistemas de red, esto es, básicamente, cualquier empresa que opere en internet y que permita a los clientes interactuar tanto entre ellos como con la propia empresa⁴².

Cabe preguntarse ¿en qué consiste ese servicio electrónico de las plataformas de intermediarios en línea? Pues el servicio electrónico que prestan las plataformas consiste en poner a disposición de los distintos usuarios oferentes y destinatarios todo un sistema electrónico (organizado a través de

⁴¹ CONVELIA. "Contrato Electrónico. Deber de Información previo al proceso de contratación": <http://convelia.com/contrato-electronico-deber-de-informacion-previo-al-proceso-de-contratacion>

⁴² NOTO LA DIEGA, G. (2016). "Uber law and awareness by desing. An empirical study on online platforms and deshumanised negotiations". *Revue européenne de droit de la consommation/ European Journal of Consumer Law*. Págs. 383-413. Define las plataformas de intermediación como: "Undertakings that are capable of facitating direct interactions between users via online systems and that capitaliseon datadriven efficiencies enable by network effects".

aplicaciones informáticas, que integra un conjunto de servicios, de comunicación e información, desarrollados a partir de herramientas y tecnologías móviles y de geolocalización) cuya finalidad es ofrecer a los usuarios la posibilidad de: (i) acceder a la plataforma, (ii) alojar sus ofertas o demandas de los distintos servicios subyacentes o entregas de bienes y (iii) permitir al usuario demandante encontrar las mejores ofertas del servicio o producto demandado, mediante la búsqueda y posterior automatización del sistema.

La clave reside en que la plataforma ofrece un servicio de mediación entre dos partes potencialmente interesadas en la celebración -entre ellas- de un contrato, que es el contrato físico subyacente. Es por ello que podemos encontrar dos tipos de plataformas: por una parte las plataformas “puras” que no pasan a prestar ese servicio subyacente, sino que simplemente se limitan a ofrecer a sus usuarios su sistema electrónico para facilitar que éstas se encuentren automáticamente y –en su caso- lleguen ellos a un acuerdo sobre el precio y el servicio o producto a intercambiar. Y por otra parte, las que prestan servicios subyacentes; estas plataformas son aquellas que no solo ponen en contacto a dos usuarios sino que además prestan otros servicios como puede ser ofrecer un transporte hasta la vivienda, un seguro de viaje o la limpieza de la vivienda.

Respecto al funcionamiento de las plataformas existen dos tipos de relaciones comerciales y jurídicas bien diferenciadas⁴³:

	Contrato 1	Contrato 2
Partes del contrato	Plataforma → cada usuario	Usuario 1 → Usuario 2
Objeto del contrato	La plataforma le presta a cada usuario un servicio electrónico llamado “de la sociedad de la información”	El usuario 1 presta el servicio físico subyacente al usuario 2 que recibe dicho servicios a cambio de dinero
Régimen jurídico	Se rige por los términos legales y las condiciones de uso de la página web y la legislación de servicios de la sociedad de la información y comercio electrónico (Directiva 2015/1535/UE de comercio electrónico y Ley 34/2002 de Servicios de la Sociedad de la Información (LSSI)	Se rige por el derecho privado, sin que les sea de aplicación la normativa de consumo si ambos son particulares (puesto que ninguno de ellos es empresario o comerciante, el otro no puede ser considerado consumidor)

⁴³ LEGAL SHARING. *Legalidad de las plataformas P2P*. <https://legalsharing.eu/es/sabes-realmente-como-funcionan-las-plataformas-colaborativas/>

En este punto, cabe traer a colación la posición de la Comisión Europea, que en junio de 2016 publicó una Comunicación sobre economía colaborativa titulada “Una Agenda Europea para la economía colaborativa”. En dicha Comunicación, la Comisión Europea subrayó la legalidad de las plataformas de economía colaborativa e instó a los Estados Miembros a que permitieran su ejercicio y no les impusieran requisitos de acceso al mercado, proponiendo que revisaran sus legislaciones nacionales con el fin de eliminar obstáculos innecesarios, no justificados o faltos de proporcionalidad.

Respecto al servicio que prestan las plataformas, la Comisión Europea señaló que las plataformas son intermediarias que prestan servicios de la sociedad de la información. Además también encuadra a estas plataformas en el servicio de intermediación en la contratación electrónica, en la modalidad de prestación de servicios por vía electrónica incluida en la categoría de los Servicios de la Sociedad de la Información, reconocida por el Derecho comunitario, actualmente contenida en el artículo 1 de la Directiva 2015/1535/UE, y por el Derecho español, por la Ley 34/2002, de Servicios de la Sociedad de la Información (LSSI), por la que se traspuso la Directiva 2000/31/CE.

Así pues sentencias como la de Airbnb de 29 de noviembre de 2016 del Juzgado nº 11 de lo Contencioso-Administrativo de Barcelona avalan que este tipo de plataformas, como es el caso de Airbnb, no presten los servicios de alojamiento sino únicamente el servicio de mediación o servicio electrónico de la sociedad de la información.

Para ello, parte del análisis de la naturaleza jurídica de la actividad de Airbnb, para concluir que se trata de una mediación mercantil, ya que “en la plataforma se da soporte a un servicio de mediación, que produce una retención y cobro del precio pagado” y que “la gestión de las reservas, la fijación de precios y especificaciones concretas del uso de las viviendas alquiladas se establece por sus titulares”.

Por lo que las plataformas colaborativas “puras” se encuentran en una posición completamente ajena a la del contrato civil entre los particulares, puesto que no intervienen ni forman parte ni de su objeto, ni de su consentimiento, ni de su causa, elementos todos ellos esenciales para configurar el contrato que se celebra entre los particulares, en virtud del artículo 1.261 del Código Civil.

Pues bien, es precisamente ese hecho de “la realización de un proceso tecnológico o informático de aproximación entre cliente (usuario) y persona dispuesta a ceder por precio el uso temporal”, el que la Administración sancionadora identifica con una actividad turística, y que el Juzgado termina dictaminando que no lo es, ya que a la hora de valorar su encaje en la actividad tipificada por la Ley de Turismo catalana, subraya que la labor de Airbnb es “únicamente la de ofrecer un espacio abierto digital de comunicación por el que cobra una comisión”.

En resumen, la Sentencia estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto por Airbnb y anula la sanción impuesta por la Generalitat, al considerar que los hechos analizados no están tipificados y que aunque “la economía colaborativa ha sido objeto de atención por parte de la Unión Europea, para facilitar su desarrollo, como motor de la economía moderna, el Derecho Penal y el Derecho Administrativo sancionador no pueden ser utilizados como medios alternativos de regulación”, pues de otro modo se estarían “vulnerando los principios de tipicidad, concreción del principio de legalidad, y culpabilidad, garantías de un Estado de Derecho para las Instituciones y, sobre todo, de las personas físicas y jurídicas, desde lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Constitución”⁴⁴.

Llegados a este punto es interesante conocer cuáles serán los derechos que protegerán a los consumidores mediante la contratación a través de este tipo de plataformas.

Cada vez son más los que apuestan por un alojamiento contratado a través de una plataforma como Airbnb, HomeAway, BeMate, Wimdu, HouseTrip... Sobre el papel, todo son ventajas: cómodo, sostenible, más económico que un hotel... No obstante, este tipo de alojamiento también cuenta con muchos detractores, que culpan a la generalización de estas plataformas de intrusismo profesional, competencia desleal, evasión fiscal, problemas en el vecindario... Y lo peor, si se producen conflictos, el consumidor se encuentra desorientado, no sabe a qué tiene realmente derecho, ni a quien reclamarlo.

Es por ello que se ha de dejar constancia de los derechos y deberes de las partes implicadas, es decir tanto de los inquilinos como de los propietarios. Este es un modelo válido, siempre que se respeten unas normas básicas y todos los implicados tengan claros sus derechos (y sus deberes). La regulación de las viviendas de uso turístico debe responder a los principios de necesidad y proporcionalidad, y se debe atender y escuchar a todas las partes implicadas.

Quienes se alojan en una vivienda contratada a través de una de las plataformas, deberían adoptar algunas medidas y precauciones para evitar problemas:

- Informarse bien de las normas que rigen en cada caso: cada aplicación o plataforma de alquiler vacacional tiene sus propias normas de intermediación entre propietario e inquilino. Hay que leer bien las políticas de cancelación, porque cada propietario es libre de poner las suyas. Por ejemplo, saber si pueden cancelarte una reserva ya pagada.
- Hay que negociar las condiciones; así cuando se decida que la vivienda es la apropiada se puede negociar con el propietario o la inmobiliaria el precio y las condiciones. Si se llega a un acuerdo, siempre se debe firmar un contrato. Hay que tener en cuenta que una reserva online tiene el mismo valor jurídico que un contrato tradicional.

⁴⁴ LEGAL SHARING. *Airbnb es legal (por si alguien tenía alguna duda)*. <https://legalsharing.eu/es/airbnb-es-legal-por-si-alguien-tenia-alguna-duda/>

- Compara los precios y condiciones de distintas páginas web. Los precios más bajos suelen ir ligados a una menor flexibilidad y a condiciones más reducidas. En estos casos es buena idea contratar un seguro de anulación. Hay que desconfiar de precios muy baratos y anuncios sin fotos.
- Hay que solicitar el precio desglosado. Tarifa de la estancia, comisión de la plataforma si existe, servicios de limpieza y depósito de garantía si lo hubiere. Lo mejor para entender cuánto vamos a pagar es que el precio del alojamiento se facilite al detalle.
- Hay que confirmar el modo de pago, la entrega de llaves, la persona de contacto que se ocupará de cualquier problema que surja en la estancia. Además, hay que realizar el pago por un medio seguro que proponga la plataforma y que permita dejar un rastro del pago: tarjeta, Paypal o transferencia bancaria. En este último caso, debes comprobar que el titular de la cuenta es el mismo que el de la vivienda que se alquila.
- Durante la estancia, hay que respetar las normas básicas de convivencia y de sentido común. Si se trata de estar como en casa, hay que comportarse como si estuvieses en tu propia casa, en todos los sentidos.
- Fijarse en los comentarios de otros usuarios. Aunque tienden a centrarse más en los aspectos positivos que en los negativos, darán una pista de si hay algo raro.
- Antes de firmar el contrato o hacer la reserva hay que contactar previamente con el anunciante o la agencia por teléfono o email y aclarar las dudas de todo lo que te interese: fechas, precio, condiciones de reserva, de cancelación, necesidades especiales, supermercados cercanos...
- Conviene cerciorarse de si se tiene cubierta la responsabilidad civil con un seguro o preguntar si hay un seguro de daños en la vivienda.
- Si se pide fianza para hacer frente a posibles daños que pudieran causar los inquilinos en la vivienda, hay que pedir que se detalle claramente el concepto, las condiciones de su aplicación y también que se prevea su devolución. En este caso, lo mejor es que se entregue un inventario en el que se detallan los muebles y el estado en el que se encuentran y que, por supuesto, se compruebe antes de firmar el contrato.
- Hay que conservar una copia de la reserva o señal. Tratar de pagar la menor cantidad que exijan e intentar no pagar el resto hasta la llegada. Si se hace directamente a través del propietario o la agencia inmobiliaria es importante hacer constar en el contrato el importe de la señal. Si es a través de un portal, hay que utilizar el medio de pago recomendado (tarjeta, paypal, transferencia) para dejar rastro y beneficiarse de la garantía si hubiese algún problema.
- Si las cosas no salen como estaba previsto, no hay que dejar de reclamar. Es cierto que las plataformas suelen descargarse de responsabilidad sobre el contenido de los anuncios, pero aún así se ha de contactar con ellos primero para ver qué soluciones ofrecen. Si no es una solución satisfactoria, hay que dejar constancia en la propia web y denunciarlo ante

la Dirección General de Turismo. Si los daños y perjuicios tienen la suficiente entidad, hay que plantearse reclamar judicialmente al arrendador, a la plataforma o a ambos⁴⁵.

Si se tiene un inmueble que se quiere destinar a alojamiento turístico, no basta con anunciarlo sin más, se debe:

- Comprobar que la comunidad de vecinos no prohíbe esa actividad.
- Informarse de la regulación autonómica sobre apartamentos vacacionales, pues es diferente en cada comunidad: se deberá cumplir las exigencias; de no hacerlo hay que enfrentarse a sanciones económicas.
- Seleccionar en qué plataforma anunciarse y asegurarse de que las condiciones se adaptan a lo que buscamos. Además de publicitar la vivienda en estas plataformas, también se puede hacer en simples webs de anuncios, en las que se podrá acordar directamente las condiciones con el inquilino.
- Ser claro y transparente en la oferta, detallar las condiciones de la vivienda y el precio.
- Ocuparse bien de las reservas, y de la llegada y salida de los inquilinos.
- Los ingresos que se obtengan por este concepto hay que declararlos en el IRPF. El alquiler no lleva IVA, salvo si se prestan otros servicios (comida, limpieza diaria, lavandería...)

Además, a menudo los vecinos se quejan de tener en su inmueble un alquiler turístico, con lo que eso supone. Ellos también tienen derechos y deberes, son los siguientes:

- Si así se decide, la comunidad puede prohibirlo expresamente en sus estatutos, pero para ello se necesita unanimidad.
- En principio, el alquiler no tiene por qué ser una actividad molesta, aunque a veces hay problemas de convivencia: la Ley de Propiedad Horizontal establece cómo reaccionar ante posibles actividades molestas, y las ordenanzas municipales regulan los comportamientos incívicos que pueden ser sancionables.
- Si se tienen problemas, reclama al ayuntamiento⁴⁶.

⁴⁵ OCU. *En vacaciones alquila sin sorpresa*. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/consejos-alquiler-vacacional>

⁴⁶ OCU. *Alquiler turístico: reglas claras para todos*. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/alquileres-turisticos>

7. CONFLICTOS Y PROBLEMÁTICA DERIVADA DEL AUMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LAS CIUDADES ESPAÑOLAS: EL CASO DE VALÈNCIA

7.1. Introducción: desarrollo turístico y conflictos

Dentro de las diferentes dimensiones que componen una ciudad, la llamada dimensión turística está cada vez más presente en las diferentes urbes mundiales.

El desarrollo turístico en la Comunidad Valenciana, el cual tuvo su primer aliado en las costas y en el turismo de sol y playa, ha visto también en las ciudades y en el llamado turismo urbano, un interesante nicho de mercado, provocando la transformación de ciudades en destinos turísticos.

Esta transformación provoca necesariamente una serie de impactos en las urbes, ya que el desarrollo turístico conlleva un forzoso desarrollo empresarial, de servicios y de equipamientos, así como la compatibilización del uso de los espacios urbanos entre anfitriones e invitados.

Esta convivencia entre las dos caras de una ciudad es necesaria para el correcto impulso de un destino, pero muchas veces es complicada. El turismo es un sector altamente transversal con repercusiones directas sobre la economía, el empleo, el medio ambiente, la sociedad o la cultura. A nadie se le escapa que los impactos turísticos pueden ser positivos, en cuyo caso el turismo se presenta como un agente que suma y aporta a la ciudadanía, o negativos, generando en muchas ocasiones un rechazo frontal de los ciudadanos.

El desarrollo turístico de los últimos años ha provocado ciertas fricciones entre algunos sectores de la ciudadanía. Mientras el progresivo crecimiento de plazas hoteleras de la ciudad parece no haber generado ninguna alarma social, el crecimiento del sector de las viviendas turísticas de alquiler parece estar generando un clima de enfrentamiento entre las administraciones, vecinos y el sector reglado de alquiler de viviendas turísticas.

Este clima de confrontación viene motivado también por la creciente presencia y desembarco en los destinos urbanos de las plataformas de turismo colaborativo como AirBnB o HomeAway, las cuales se han desarrollado con una gran rapidez, viralidad y visibilidad en las principales ciudades turísticas españolas.

Es por ello que han surgido diferentes problemas entre lo que se denomina población flotante y los residentes de las ciudades, centrándose en el caso concreto de la ciudad de València que se desarrollaran en los puntos siguientes.

7.2. Conflictos entre la población flotante y la residente: el caso de la ciudad de València

Las principales asociaciones de vecinos y vecinas⁴⁷ de las zonas urbanas afectadas por el fenómeno de las viviendas de uso turístico, manifiestan haber sufrido un deterioro de su calidad de vida directamente imputable al alquiler de corta estancia de viviendas a turistas.

Esta realidad se deriva directamente y en primer lugar, de la elevada presencia de viviendas dedicadas al alquiler turístico en ciertos barrios turísticos como pueden ser El Carmen, Russafa o El Pilar, así como algunas zonas de los barrios del Cabanyal-Canyameral y de la Malvarrosa, en los que cada vez la cifra de este tipo de viviendas va en aumento sin restricción alguna. En segundo lugar, de una mayor presión humana derivada de la mayor ocupación potencial de las viviendas turísticas, lo que incorpora una mayor congestión, densidad e intensidad de uso en los edificios y barrios donde se localizan.

Todo ello altera las relaciones y genera una serie de incomodidades para los residentes del edificio en el que radica la vivienda turística, con una potencial incidencia negativa en la normal convivencia de la comunidad y un deterioro en la calidad de vida⁴⁸ que se plasma en la propia convivencia vecinal. Así pues EXCELTUR⁴⁹, tras realizar un estudio a diferentes asociaciones y federaciones vecinales⁵⁰, estableció que las principales incidencias que se concretan en el propio inmueble son:

- Unos niveles de ruido que perturban el descanso de los residentes, ya que estos tienen unos hábitos, aspiraciones y horarios bastante diferentes a los turistas que se alojan en este tipo de viviendas, que residen solo durante unos días, buscan diversión y entretenimiento y, por lo general, provocan un nivel de ruido mucho mayor que el de aquellos. Los

⁴⁷ Principales asociaciones de la ciudad de València: Asociación de Vecinos y Comerciantes Amics del Carme, AVV Russafa Descansa, Asociación de vecinos Barrio del Pilar, Asociación de Vecinos del Casco Histórico de Valencia y Associació veïnal y cultural Tres Forques de València.

⁴⁸ La jurisprudencia destaca como actividades contrarias a la convivencia normal de la comunidad “aquellas que causan a los vecinos de la finca molestias de tal entidad que no vienen obligados a soportar al superar las normales que derivan de una relación de vecindad”, siendo los criterios orientativos que sirven para fijar los límites de estas actividades molestas tanto la naturaleza del inmueble, sobre todo cuando se trata de edificios destinados mayoritariamente a vivienda habitual, como las condiciones del lugar, como que el edificio se encuentre en una zona residencial de ciudad y el uso que se haga del inmueble por parte de quien explota turísticamente la vivienda (FUENTES-LOJO RIUS, A., “Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios”, *Diario la Ley*, nº 8708, 2016, pág. 1

⁴⁹ EXCELTUR. Alianza para la Excelencia Turística, es una asociación sin ánimo de lucro, formada por 23 de las más relevantes empresas de toda la cadena de valor turística y de los subsectores del transporte aéreo, ferroviario, marítimo y terrestre, alojamiento, agencias de viajes y tour operadores, medios de pago, alquiler de coches, hospitales turísticos y centrales de reservas.

⁵⁰ EXCELTUR. *Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P*. <https://www.exceltur.org/>

principales problemas de ruidos suelen generarse porque el uso turístico de una vivienda no es especialmente compatible con la rutina diaria de los moradores habituales del resto de viviendas al manejar horarios de salida y llegada y uso del apartamento muy diferentes, provocando ruidos del arrastre de maletas, gritos, música, horarios incompatibles con el descanso, etc.

- Una mayor necesidad de limpieza. El incremento de la actividad en ciertos inmuebles puede suponer una mayor presión de uso sobre los espacios comunes. Esto se debe a la constante entrada y salida de personas a cualquier hora del día lo que produce un deterioro en los espacios comunes, ya que la suciedad que producen es constante.
- Pérdida de seguridad por la reiterada puesta a disposición de las llaves de la puerta de entrada de cada edificio y de su parking a terceras personas desconocidas, lo que produce que los vecinos del edificio no sepan qué personas pueden acceder o no al edificio.
- Los problemas de mantenimiento derivados de la mayor rotación que las cortas estancias introducen sobre el uso de las zonas comunes, con un mayor desgaste de las mismas, como puede ser el uso del ascensor o desperfectos en la escalera.
- La pérdida de la familiaridad y proximidad que está implícita en la convivencia vecinal. Esta pérdida se lleva a cabo debido a que no se pueden establecer relaciones de vecindad, ya que cada cierto tiempo (ya sea en semanas o días) las personas que habitan uno de estos apartamentos o viviendas cambian constantemente.

Y que también están afectando a la dinámica propia de los barrios más turísticos, materializado en:

- Una mayor congestión ciudadana derivada del elevado volumen que supone ya esta población turística flotante que se aloja en este tipo de alojamientos.
- Una mayor carga de tráfico por los mayores desplazamientos generados por la población flotante.
- La tendencia a la desvalorización de los elementos de identidad de la vida de barrio por la pérdida de población residente habitual, que se refleja en una fuga de bares y pequeños comercios locales, por lo que los barrios sufren la amenaza de perder toda su identificación.
- Eliminación y reducción de los vínculos sociales y comerciales, así como del tejido asociativo de los barrios, lo que deriva en que la economía de los barrios se vea afectada a la baja ya que los turistas no consumen lo mismo que las familias.
- Incivismo por parte de los turistas que ocupan este tipo de viviendas, los cuales producen desperfectos en las calles de los barrios afectados debido al vandalismo que se refleja en coches rotos, olores insalubres, gritos y peleas a todas horas. Lo que produce a su vez que en los barrios la inseguridad aumente ya que aumentan los casos de robos y de venta de drogas.

- Dificultad de acceso a una vivienda por parte de las familias debido a los precios desorbitados de los alquileres, ya que para los dueños de las viviendas es más rentable alquilarlos a turistas que a una familia durante todo el año.
- Gentrificación, que hace referencia al proceso de revalorización de un barrio, normalmente de clase obrera, que se ve desplazado por población de mayor nivel adquisitivo. Algunos consideran este fenómeno como algo positivo porque revaloriza las zonas. Pero la parte negativa afecta a los residentes originarios de la zona. Todo encarece, los pisos, los locales, los alquileres... incluso los bares y tiendas. Eso hace que muchos tengan que irse de su barrio de toda la vida por no poder afrontar el precio. Lo que hace este proceso es trasladar gran parte de la vida de las zonas céntricas a las periféricas, donde la vida es más barata.

Frente a todos estos problemas que se ocasionan dentro del edificio, las comunidades de propietarios y los complejos inmobiliarios en los que se encuentran las viviendas de uso turístico pueden acudir a una norma estatal básica, la Ley 46/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante LPH), de acuerdo con su ámbito de aplicación que viene establecido en el art. 2. La propiedad horizontal constituye una forma especial de propiedad contemplada en el art. 396 CC, caracterizada por la propiedad separada de cada piso o local (“un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente”) junto con un derecho de copropiedad inseparables sobre “los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes”⁵¹.

Por un lado, el párrafo tercero del art. 5 de la LPH permite que las comunidades de propietarios, en sus estatutos, establezcan reglas relativas al “uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones o servicios”, posibilidad que permite que algunos estatutos limiten o prohíban el tipo de actividades que se pueden desarrollar en el interior de los elementos privativos o determinan el modo en que han de utilizarse los elementos comunes.

Por otro lado, el art. 6 de la LPH establece que “para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración”, lo cual conforma el denominado “reglamento de régimen interno” (en adelante RRI). Dicho RRI es aprobado y modificado en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración, lo que remite al art. 17.1 LPH, exigiéndose el voto favorable de la mayoría de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación; en segunda convocatoria se consideran válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de

⁵¹ Vid. RDGRN de 19 de abril 2007 (JUR 2007, 130327), RRDGRN de 13 de junio 1998 (RJ 1998.5231) y de 28 de febrero 2000 (RJ 2000, 1089).

los asistentes siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Como señala DE LA CÁMARA ÁLVAREZ⁵², mientras el estatuto puede formular limitaciones respecto de los elementos comunes que representan, sustraerlos en parte a la utilización común, o configurarlos como elementos comunes propios de un grupo de propietarios, el reglamento solo puede establecer normas que tengan por hacer compatible la utilización conjunta de tales.

Por su parte, el art. 7.2 de la LPH impide al propietario u ocupante realizar en el inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Ahora bien, estas cláusulas prohibitivas estatutarias deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad, determinándose de forma clara, precisa y determinante al uso limitado y concreto, ya que de lo contrario no podría ser exigido ni obligado, salvo que se demostrara que el propietario o inquilino conoce el contenido del Estatuto. En concreto serán inscritas en el Registro de la Propiedad para que tenga eficacia frente a terceros, no perjudicando con ello a terceros de buena fe (art. 5, párr. 3º de la LPH). Establecida tal prohibición, el propietario no posee la facultad para utilizar la finca o cederla a terceros con esa finalidad⁵³.

Sin embargo, podría darse el supuesto de que el arrendamiento de vivienda para uso turístico estuviera permitido por los Estatutos de la comunidad de propietarios y el mismo produzca molestias a la comunidad. En este sentido se ha considerado como actividad incómoda o molesta aquella que impida el uso de una cosa o derecho⁵⁴. Pero, para que pueda aplicarse el art. 7.2 de la LPH, en todo caso debe de probarse tal molestia, no el incumplimiento del reglamento de régimen interior.

Con base en lo dicho, la comunidad de propietarios estará facultada para ejercer la denominada acción de cesación, dispuesta en tal art. 7.2 de la LPH. La finalidad de dicha acción reside en mantener un buen clima en las relaciones de vecindad existentes en el inmueble, para lograr que cada individuo ejercite su derecho de propiedad sin perjudicar los derechos de los demás.

Sin embargo, para ejercitar la acción de cesación debe de seguirse un determinado procedimiento. En primer lugar, el comunero o arrendatario debe comunicar al administrador de fincas o presidente de la comunidad la actividad dañosa, prohibida o molesta, aportando fotos si se dan daños y cuantos datos considere de interés. Tras ello, el presidente efectuará un requerimiento por escrito a la persona que esté realizando las actividades del art. 7.2, para que cese en las mismas, en el cual deberá de constar la descripción de la queja y un

⁵² DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M. (1985). *Estudios de Derecho civil*. Madrid: Montecorvo, pág. 360.

⁵³ STS nº 1013/2004 (Sala 1ª, Sección 1ª), de 14 de octubre de 2004 (RJ 2004/6569).

⁵⁴ SAP de Salamanca, de 16 de octubre de 1997.

plazo para la cesación, haciéndolo al arrendatario cuando nos encontremos ante un arrendamiento, aunque puede ser conveniente comunicárselo por escrito al propietario. Si faltase tal requerimiento la demanda será inadmitida a trámite.

Cuando haya transcurrido el plazo para el cese voluntario sin ponerse fin a la actividad o molestia, se convocará una Junta Extraordinaria incluyéndose en el orden del día⁵⁵ la petición de autorización para proceder a ejercitar la demanda contra el propietario o arrendatario infractor. Así pues, el presidente por sí solo, sin autorización de la Junta, no puede ejercitar tal acción, ya que el mismo ostenta la representación de la comunidad.

En cuanto al quórum necesario para la adopción del acuerdo, será suficiente el voto de la mayoría del total de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si no se consiguieran las mayorías de participación y de cuotas, podría acudir al proceso de equidad en el mes siguiente a la celebración de la segunda convocatoria para la Junta.

Presentada la demanda, se sustanciará la acción por los trámites del juicio ordinario (art. 249.8 LEC) con la posibilidad de que el juez acuerde con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir el infractor en un delito de desobediencia.

En el caso de que la sentencia fuere estimatoria, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que corresponda, podrá la misma disponer la privación del derecho al uso de la vivienda por tiempo no superior a tres años si el infractor fuere el propietario, mientras que si no lo fuera, la sentencia podrá declarar extinguidos todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento⁵⁶.

Por último, cabe decir que la acción de cesación está directamente relacionada con las obligaciones de los propietarios recogidas en el artículo 9. Ello se debe a que la naturaleza de la comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, en la cual concurren la titularidad privativa sobre los pisos o locales con la “titularidad compartida” sobre los elementos comunes, determina el carácter de las obligaciones de los propietarios. Así pues, estas se encuentran configuradas con arreglo a criterios inspirados en las relaciones de vecindad, a consecuencia de los cuales el derecho de cada propietario se ve limitado por la concurrencia del derecho de los demás.

A su vez, estas obligaciones poseen un carácter *propter rem*, ya que recaen sobre el que en cada momento sea propietario del piso o local, quiera o no asumirla. Igualmente el ocupante o propietario deberá observar un comportamiento “civiliter”, tanto en la utilización de los elementos comunes o privativos, como en su conducta con los demás titulares de pisos o locales. En

⁵⁵ De acuerdo con el art. 18.3 de la LPH, el infractor propietario puede impugnar judicialmente en el plazo de caducidad de un año el acuerdo adoptado por la Junta si no ha sido convocada la misma expresamente con la finalidad de autorizar el ejercicio de la acción de cesación.

⁵⁶ PÉREZ ÁLVAREZ, M.A. “La propiedad horizontal”, en DE PABLO CONTRERAS, P. (2014). *Curso de Derecho Civil (III)*, Derechos reales. Madrid: Edisofer, pág. 216.

el apartado 1 del art. 9 se establecerían, por ello, una serie de obligaciones, algunas positivas, como la de “mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios (...)” (art. 9.1 b) de la LPH) y otras negativas, como la de “respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos” (art. 9.1 a) de la LPH)⁵⁷.

7.3. Incidencia en el precio del alquiler y la compra de viviendas

La llegada masiva de turistas a los centros de las ciudades está provocando efectos indeseados, como la expulsión de los vecinos y vecinas de sus barrios a causa de la subida descontrolada de los precios de los alquileres. Esto produce un éxodo de población del centro de la ciudad al exterior, lo que se conoce como “gentrificación”.

Es este punto hay que distinguir entre el alquiler de viviendas a residentes y el alquiler de viviendas a turistas. Por un lado, el alquiler de vivienda a residentes es aquel que se genera al ceder a un tercero un inmueble con la finalidad de que este viva habitualmente durante un determinado tiempo. Este tiempo, a excepción de que el arrendatario decida unilateralmente o de mutuo acuerdo con el arrendador rescindir el contrato, tiene un período mínimo establecido por la LAU de tres años. De esta manera se busca proteger y asegurar una estabilidad mínima al arrendatario con el objetivo de no crear incertidumbre sobre en qué momento el contrato se podría rescindir.

Por otro lado, el alquiler de vivienda a visitantes se realiza mediante las Viviendas de Uso Turístico (VUT). Una vivienda de uso turístico (VUT) es aquella que se cede a terceros a cambio de un precio por un periodo máximo de 31 días. Además, esta cesión se realiza dos o más veces al año. Para poder realizar esta actividad económica, es necesario conseguir una autorización municipal por parte del ayuntamiento de València. De esta forma, se intenta controlar parte de la oferta de viviendas privadas destinadas al uso turístico y así evitar que una gran parte de estas viviendas salgan del mercado interno del alquiler, aumentando el precio de alquiler de vivienda para los residentes.

València ha experimentado un importante crecimiento de la oferta tanto de hoteles y apartamentos como de las llamadas viviendas de uso turístico. Esta modalidad de alojamiento ha experimentado un boom en los últimos años, especialmente a partir de 2013, alimentado en gran medida por el cambio de la LAU, que redujo el plazo de renovación de los contratos de 5 a 3 años y, con ello, la estabilidad del alquiler tradicional. Para los propietarios de viviendas,

⁵⁷ ZURILLA CARIÑANA, M.A, “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (2010). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Madrid: Thomson Reuters Aranzadi, págs. 291 y 292.

sobre todo en la almendra central de la ciudad, el alquiler turístico es mucho más rentable, lo que ha derivado en una expulsión masiva de residentes, incapaces de asumir los disparatados precios que en muchos casos les exigen sus caseros para renovar el contrato.

De esta forma, lo que surgió como una iniciativa de economía colaborativa, se ha convertido en un suculento negocio. Hemos pasado del particular que alquilaba su propia casa unos cuantos días al año para aligerar el peso de la cuota hipotecaria o llegar más holgadamente a fin de mes, a operadores profesionales que gestionan decenas e, incluso, cientos de viviendas que se ofertan a los turistas durante todo el año.

Las ausentes o laxas condiciones regulatorias bajo las que se desenvuelve el mercado del alquiler de cortas estancias a turistas en muchas ciudades españolas, permiten a los propietarios de los inmuebles la obtención de unos niveles de rentabilidad muy superiores a los derivados de un alquiler de larga estancia para residentes, lo que está transformando el mercado inmobiliario y empezando a desplazar a los residentes.

La mayor rentabilidad de los apartamentos turísticos alquilados por cortas estancias está generando un incremento en los valores de las propiedades inmobiliarias que se refleja en un incremento de sus precios de venta en los principales barrios turísticos de las grandes ciudades españolas. De la información del portal “Idealista” se percibe una clara correlación en los distritos más turísticos de la ciudad de València, entre la consolidación del fenómeno del alquiler de viviendas a turistas, el aumento de los precios de venta de viviendas y la caída de la población residente. Los datos del Padrón de la ciudad de València para estos distritos muestran claramente la aparente paradoja de cómo descende la población residente, mientras suben los precios de venta (o su disminución es menor que la media de la ciudad) consecuencia del mayor atractivo inversor en estas zonas por su oportunidad de explotación en alquileres turísticos.

En la actualidad la gentrificación⁵⁸ que sufre la ciudad de València se centra en los barrios del centro de la ciudad como Russafa y Ciutat Vella y en los barrios periféricos como el de Poblats Maritims ello supone una “violencia económica” que amenaza y expulsa al vecindario de toda la vida y lo sustituye por nuevas clases sociales.

La gentrificación de estos barrios comienza cuando un grupo de personas o empresas descubre elementos de valor arquitectónico, histórico, comercial o cultural y decide instalarse en ellos para aprovechar los bajos precios que las zonas ofrecen por su falta de atractivo. Esta iniciativa impulsa a otros a hacer lo mismo, y en el corto plazo genera una serie de cambios en la infraestructura

⁵⁸ Se conoce como “gentrificación” a la transformación de un área geográfica delimitada que antes se encontraba en condiciones desfavorables, y que después de un proceso de rehabilitación se convierte en un nuevo polo comercial o residencial. Esta situación genera una movilización de los residentes tradicionales, que ya no se pueden costear la vida en un sector que ahora está revalorizado, y son desplazados por nuevos grupos sociales con mayor poder adquisitivo. <https://www.significados.com/gentrificacion>

(mejores servicios, cambio de fachadas, construcción de nuevas casas, edificios o centros comerciales, rehabilitación de accesos a la vía pública, nuevos centros de entretenimiento, etc.).

Con ello se debe tener en cuenta que los edificios de estos barrios de València en los que se produce la gentrificación están siendo comprados por sociedades anónimas cotizadas cuya actividad principal es la adquisición, promoción y rehabilitación de activos de naturaleza urbana para su arrendamiento y principalmente para crear edificios de viviendas de uso turístico. Esto se debe a la irrupción de las plataformas P2P de alojamiento turístico, que ha generado nuevas oportunidades especulativas para parte del parque inmobiliario, derivándolo hacia esta nueva forma de explotación que ha contribuido parcialmente al alza de precios de la vivienda, sobre todo de alquiler.

Con estas acciones, el precio del suelo de estos barrios se incrementa, y esto influye directamente en nuevos valores de arrendamiento, compra y venta de bienes, que traen como resultado un aumento en el costo de la vida de las zonas gentrificadas. Como resultado, las personas con menor poder adquisitivo se ven obligadas a desplazarse a otras zonas más accesibles en términos económicos.

Según datos extraídos de plataformas como DataHippo o València no està en venda, en la ciudad de València hay actualmente alrededor de 11.138 viviendas de uso turístico. Solo en Ciutat Vella y en l'Eixample, donde se sitúa Russafa, encontramos el 30% de todas estas viviendas. Estos dos barrios se sitúan a la cabeza, junto a Poblats Marítims, en el número de viviendas de uso turístico anunciados en plataformas como Airbnb, Homeaway, Housset o Regions, entre otros. Aún así, estos datos no son oficiales y están sacados de los registros de las propias webs inmobiliarias.

A pesar de la falta de datos oficiales, la realidad es que la gentrificación en València está siguiendo el mismo camino que el de ciudades como Madrid o Barcelona. Según los datos de las plataformas inmobiliarias, en Ciutat Vella una de cada diez viviendas del barrio está publicada en Airbnb, y en Russafa el porcentaje está entre el 7% y el 10%. Esta situación, que se está comenzando a extender por más barrios de la ciudad, ha provocado una subida del precio medio del alquiler. Según datos extraídos del portal inmobiliario Fotocasa, el precio medio para arrendar una vivienda ha subido un 45% desde el 2014, y un 10% en tan solo un año⁵⁹.

Ante el crecimiento exponencial del fenómeno, muchas ciudades han decidido adoptar medidas para controlarlo. Un ejemplo de estas ciudades es Barcelona, que ha mantenido una dura pugna con las plataformas para evitar que publiciten pisos turísticos ilegales. En el verano del 2018, el Ayuntamiento de la ciudad Condal impuso una multa ejemplar de seiscientos mil euros a Airbnb y le amenazó con más sanciones en caso de reincidencia. Otros municipios, como San Sebastián, han tratado de limitar las viviendas turísticas a través de un plan

⁵⁹ EL DIARIO. ¿Qué es y por qué ocurre la 'gentrificación?', https://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/ocurregentrificacion_6_810578951.html

de control de usos, o han optado directamente por prohibir su implantación, como en el caso de Palma de Mallorca⁶⁰.

7.4. Aumento de la contaminación y sobrecarga de recursos locales

Asimismo, la protección del medio ambiente y del entorno urbano constituye otra de las razones que justifica la necesidad de regulación de estas cesiones de uso turístico. No se puede obviar la importancia y el impacto que este tipo de actividad y, sobre todo, este tipo de alojamientos produce sobre el territorio y la repercusión directa sobre la comunidad donde se integra.

Los problemas ambientales más frecuentes que se dan debido a este fenómeno son, en primer lugar, la contaminación acústica, el ruido, considerado como un sonido no deseado por el receptor o como una sensación auditiva desagradable y molesta: es causa de preocupación en la actualidad por sus efectos sobre la salud y el comportamiento humano. Desde hace años el ruido se ha convertido en un factor contaminante constante en la mayoría de las ciudades, suponiendo que en la actualidad el ruido provoca graves problemas fisiológicos, psicológicos, económicos y sociales.

Los estudios realizados sobre contaminación acústica en la CV evidencian la existencia de unos niveles de ruido por encima de los valores recomendados por los organismos internacionales y en particular por la Unión Europea, al superar los 65 dB(A) de nivel equivalente diurno y los 55 dB(A) durante el período nocturno. Aunque los resultados indican que las ciudades grandes son más ruidosas que las pequeñas, muestran también, sin lugar a dudas, que la contaminación acústica es un fenómeno generalizado en todas las zonas urbanas, y que constituye un problema medioambiental importante en nuestro territorio⁶¹.

Ante esta situación y anticipándose a la Ley estatal del ruido, el 3 de diciembre de 2002 se publicó la Ley 7/2002, de la Generalitat Valenciana, de Protección Contra la Contaminación Acústica.

Con objeto de mejorar la calidad acústica de nuestras ciudades, la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda ha llevado a cabo el desarrollo de los preceptos establecidos en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, mediante tres decretos:

⁶⁰ EXCELTUR. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf>

⁶¹ CONSELLERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, EMERGENCIA CLIMÁTICA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA. <http://www.agroambient.gva.es/es/web/calidad-ambiental/contaminacion-acustica.-ruido>

- Decreto 19/2004, de 13 de febrero, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas para el control del ruido producido por los vehículos a motor (DOGV 4694, 18/2/2004).
- Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica, en relación a actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios (DOGV 4901, 13/12/2004).
- Decreto 104/2006, de 14 de julio, del Consell, de Planificación y Gestión en materia de Contaminación Acústica (DOGV 5305, 18/07/2006).

Además, el Ayuntamiento de València mantiene en vigor una ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica. Esta ordenanza regula en su título II y en su título III las actividades vecinales en el interior de la edificación y las actividades en la vía pública y espacios abiertos susceptibles de producir ruidos y vibraciones respectivamente.

En el título II se indican cuáles son las actitudes vecinales que no se consideran tolerables, así como las prohibiciones. Por tanto, según el art. 13 de la ordenanza “En concreto no se consideran actividades vecinales tolerables: gritar, vociferar o emplear un tono excesivamente alto de la voz humana o la actividad directa de las personas, los aparatos e instrumentos musicales o acústicos, radio, televisión y otro tipo de electrodomésticos susceptibles de producir ruidos. Se consideran especialmente gravosos los citados comportamientos cuando tengan lugar entre las 22.00 y las 8.00 horas”.

De esto se puede decir que en un edificio existen dos fuentes de ruido principales. Por un lado, las fuentes de ruido aéreo que pueden ser externas o internas, y por otro lado las fuentes de ruido de impacto y vibraciones. Algunos ejemplos:

- Fuentes de Ruido Aéreo Externas: Ruido de tráfico.
- Fuentes de Ruido Aéreo Internas: Ruido de personas, TV, electrodomésticos, ruido de maquinaria.
- Fuentes de Ruido de Impacto: Pisadas, caídas de objetos, arrastre de sillas.
- Vibraciones: maquinaria e instalaciones del edificio (aparatos de aire acondicionado, grupos de presión, ascensor, puerta de garaje).

Dentro de los problemas de ruido también se debe hablar de las zonas acústicamente saturadas, conocidas como ZAS. Estas zonas son aquellas en que se producen unos elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas,

así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro de la zona⁶².

En la ciudad de València encontramos cuatro zonas declaradas por el Ayuntamiento como ZAS:

- ZAS Woody;
- ZAS Xuquer;
- ZAS Juan Llorens;
- ZAS Carmen.

Los pasos que hay que seguir antes de realizar una propuesta de declaración de una ZAS es la elaboración de un estudio previo de la zona por un técnico competente, que se ajustará al anexo V del Decreto 104/2006, del 14 de julio, de planificación y gestión en materia de contaminación acústica. El estudio previo consistirá:

- FASE 1. Se comprobará, a través del informe de auditoría acústica, que todas y cada una de las actividades susceptibles de generar ruido y vibraciones implantadas en la zona a estudio cumplen con los valores establecidos en el Anexo II de la Ordenanza.
- FASE 2. Se realizarán medidas in situ en la zona a estudio. Estas mediciones se realizarán en puntos conflictivos de la zona, y deberán proporcionar al menos los siguientes parámetros:
 - Durante cualquier hora del periodo nocturno -----LA,eq,1h
 - Durante todo el periodo diurno -----LA,eq,14h
- FASE 3. Por último se analizan los resultados obtenidos de las medidas “in situ” y se concluye si la zona a estudio debe ser declarada como ZAS o no.

Si los niveles de recepción en el ambiente exterior superan en más de 15 dBA los niveles fijados en la Tabla 1 del Anexo II de la Ordenanza, el Ayuntamiento podrá establecer las medidas oportunas que tiendan a disminuir el nivel sonoro exterior hasta situarlo en lo permitido⁶³.

El procedimiento administrativo que debe seguirse para declarar una zona urbana como acústicamente saturada, según el decreto 104/2006 del Consell de la Generalitat Valenciana se resume en:

1. Elaboración de estudio previo por técnico competente, ajustado a lo establecido en el Anexo V, del Decreto 104/2006.

⁶² AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. ZONAS ZAS.
<https://www.valencia.es/ayuntamiento/maparuido.nsf/vDocumentosTituloAux/Zonas%20ZAS-Introducci%C3%B3n?opendocument&lang=1&nivel=10>

⁶³ AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Ordenanza de ruido.
http://www.valencia.es/ayuntamiento/OrdenanzaRuido.nsf/0/7D6BC06927C9F117C125766B002BDF27?OpenDocument&lang=1&nivel=12_2_2&bdOrigen=ayuntamiento/maparuido.nsf

2. Elaboración de la propuesta de declaración de ZAS, que contendrá la siguiente información:

a) El estudio previo indicado en el artículo anterior.

b) Definición de los límites geográficos de la zona que se quiere declarar como acústicamente saturada.

c) Planos a escala del municipio, donde se situarán los puntos en los que se haya realizado la medición, las fuentes de ruido identificadas en la zona que contribuyan a la superación de los objetivos de calidad, los usos predominantes de la zona y cualquier otra información que se considere relevante.

d) Propuesta de las medidas correctoras apropiados para la reducción de los niveles sonoros en la zona, concretando el plazo durante el cual permanecerán vigentes y mecanismos para el seguimiento de su eficacia.

3. Aprobación de la propuesta, con lo que se inicia el procedimiento para su declaración.

4. Información pública, publicación en el DOCV y en prensa local y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (30 días).

Hay que dar audiencia, dentro del periodo de información pública, a las organizaciones y asociaciones que puedan verse afectadas por la declaración y mediante notificación individualizada, a las asociaciones vecinales o entidades que las agrupe.

5. Resolver alegaciones.

6. Remisión de la propuesta a la Conselleria competente en materia de Medio Ambiente para obtener informe vinculante. Si no emite en el plazo de 1 mes, se interrumpe el procedimiento.

7. Emitido informe favorable, la resolución de Declaración de ZAS se adoptará mediante acuerdo del Pleno, en el plazo de 1 mes (máximo desde la remisión del Informe favorable).

8. Publicación de la Declaración de ZAS en el DOCV y entrada en vigor.

Las consecuencias que conlleva la declaración de ZAS son las siguientes:

- No se concederán licencias de actividad si empeora la situación (si contribuyen a aumentar el nivel sonoro en el ambiente exterior), por lo que las licencias a establecimientos de restauración y a las VUT no se conceden en estas zonas.
- Se pueden limitar los horarios de apertura de los establecimientos que ya tienen licencia.
- Prohibir o limitar la franja horaria para colocar mesas y sillas en la calle, o incluso retirar las licencias que ya estén concedidas.
- Se podrá prohibir la circulación por determinadas zonas, o restringir su horario de paso.

Las medidas correctoras o medidas cautelares que se pueden adoptar inmediatamente, según la gravedad de la situación, son:

- Cortar el tráfico durante determinados períodos (que coincidan con aquellos en que se superen dichos límites).
- Reducción del horario de funcionamiento de las actividades que contribuyan a dicha superación.
- Vigilancia por agentes de la autoridad.
- Suspensión de la concesión de licencias.
- Remoción o suspensión de autorizaciones para instalar mesas y sillas en la vía pública.
- Limitadores de potencia acústica, en aquellos locales con ambientación sonora.
- Medidas de concienciación mediante carteles, trípticos, etc., en la zona. Reducción de la circulación, incluso limitar la velocidad de los vehículos.

Aparte del ruido, en segundo lugar, la generación de residuos y la acumulación de basuras está ocasionando numerosos problemas en todas las ciudades ya que el manejo de los residuos se considera un gran problema puesto que son muy peligrosos y causan numerosos problemas ambientales. Se puede considerar que el aumento del turismo es uno de los factores que produce gran cantidad de residuos sólidos en las ciudades, debido al incremento de la generación de los mismos y a la sobrecarga de los sistemas de recogida y tratamiento que pueden verse saturados en algunas ocasiones.

La generación de residuos atribuibles a la actividad turística ejerce una presión sobre el suelo y el territorio, e indirectamente, sobre las necesidades de dimensionamiento de los servicios de gestión de estos residuos. Por las características y propiedades intrínsecas del turismo, los residuos producidos suelen ser mayoritariamente residuos sólidos urbanos (cartón, papel, plástico, etc.)⁶⁴.

La problemática ambiental relacionada directamente con el manejo de los residuos sólidos afecta al ser humano y a su entorno de diferentes maneras, especialmente en los siguientes aspectos:

- Contaminación de aguas residuales y subterráneas.
- Taponamiento y represamiento de caudales.
- Impacto en costas, ríos y mares.
- Recurso paisajístico: el paisaje es uno de los más afectados por la incorrecta disposición de los residuos sólidos, ya que la constante presencia de basura en lugares expuestos deteriora el paisaje y afecta la salud humana ya que genera estrés, dolor de cabeza, problemas

⁶⁴ RODRÍGUEZ GARCÍA, G. (2007). "Referencias sobre temas clave sobre medio ambiente y turismo". *Revista Estudios Jurídicos*. N°172-173, págs. 299-207.

sicológicos, trastornos de atención, disminución de la eficiencia laboral y mal humor.

En tercer lugar, el elevado consumo y desperdicio del agua, que conlleva a su vez una acumulación de aguas residuales. El agua es un recurso muy preciado y más en una región como la mediterránea donde las sequías son una constante. Su disponibilidad puede verse agravada aún más en el futuro inmediato tal y como apuntan las previsiones ante los efectos del cambio climático⁶⁵.

El agua es el recurso más amenazado en el mundo, esto es debido a cientos de sustancias tóxicas que son arrojadas al agua sin un control adecuado, y que a diario ponen en peligro los recursos hídricos de nuestro entorno. Los núcleos urbanos generan residuos de tipo líquido (Aguas Residuales Urbanas, A.R.U.) y sólido (Residuos Sólidos Urbanos, R.S.U.). En los últimos años la Comunidad Valenciana ha realizado un gran esfuerzo en la gestión de estos residuos y en especial las Aguas Residuales Urbanas (A.R.U.): gracias al Plan Director de Saneamiento de la Entidad de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad Valenciana, el 99% de las aguas residuales se depuran.

Los valencianos son los españoles que más agua consumen con 163 litros por habitante y día frente a la media nacional que se sitúa en los 136, un 19,8% menos. La tendencia en España desde inicios de siglo es la de reducir el consumo de agua en los hogares: en España cayó un 19% entre 2000 y 2016 y un 3% entre 2014 y 2016⁶⁶.

Hay que tener en cuenta que este incremento en el uso del agua se debe a que la CV y la ciudad de Valencia son eminentemente turísticas, con un alto volumen de población flotante, lo que influye de una forma significativa en el consumo de agua.

Las posibles formas de suministrar aguas de calidad y en la cantidad requerida para las zonas turísticas, pasan por las siguientes actuaciones:

1) Optimización del uso de los recursos actuales. Es sin duda una actuación imprescindible, previa a cualquier otra solución. Mejorar el rendimiento de nuestras redes, tanto de agua potable como agua de uso agrícola, utilizar aguas depuradas para riego y, en general, optimizar la utilización del agua para adecuar la calidad a los requerimientos de uso, debe ser una condición necesaria de cualquier moderna infraestructura de suministro de recursos hidráulicos.

⁶⁵ Consúltese al respecto AMAT LLOMBART, P. (2016). "Recepción del principio de desarrollo sostenible en la legislación española e implicaciones para la protección del medio ambiente y el sector agroalimentario", en *I diritti della terra e del mercato agroalimentare*. Liber amicorum Alberto Germanò. Turín: Utet, págs. 548-581. También del mismo autor AMAT LLOMBART, P. (2015). "Defensa del medio ambiente y los recursos naturales en el marco de la ley 26/2007 de responsabilidad medioambiental". *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*. Nº. 67, págs. 7-22.

⁶⁶ LAS PROVINCIAS. *La Comunitat lidera el gasto de agua*. <https://www.lasprovincias.es/comunitat/comunitat-lidera-gasto-agua-20181217093824-nt.html>

2) Trasvases desde otras cuencas. Desde la premisa de tener totalmente optimizados nuestros sistemas de abastecimiento, podremos apelar a la solidaridad de cuencas vecinas excedentarias, como sin duda es la del Ebro.

3) Desalación de aguas continentales de baja calidad o de agua de mar.

En cuarto lugar, el consumo de energía que conlleva el alquiler de estas viviendas de uso turístico. Algunos ejemplos de medidas que tienen un alto grado de aplicabilidad en el sector del alojamiento turístico, de relativa sencilla aplicación y con elevado potencial de ahorro, son:

- Una situación frecuente en este tipo de establecimientos y que provoca importantes pérdidas de energía es la apertura de las puertas o de las ventanas cuando los equipos de climatización están en funcionamiento. La entrada de aire a una temperatura distinta a la interior, provoca unas turbulencias que vacían el contenido del aire climatizado. Una de las actuaciones más sencillas para el ahorro energético en este caso es la instalación de un sensor de apertura en las puertas o ventanas, de forma que cuando esta se produzca, envíe una señal hacia la unidad de climatización para que esta se apague. Existen en el mercado una gran variedad de sensores ya sean magnéticos, mecánicos, etc.
- La instalación de dispositivos de ahorro de agua en grifos y duchas, como aireadores o perlizadores, es una medida de sencilla aplicación y que requiere en general un bajo nivel de inversión, pero que sin embargo ofrece unos interesantes ahorros, incluso por encima del 50%, sobre el principal consumo energético en el agua caliente.
- La mayoría de edificios con más de dos plantas están equipados con al menos un ascensor, cuyo consumo supone generalmente entre el 5% y el 8 % de la energía consumida por el edificio. En los ascensores ya instalados, la mejora se consigue mediante motores más eficientes y/o con frenado regenerativo (no consumen electricidad, sino que la generan en determinados momentos) y/o con control de velocidad, así como mediante mejoras en el control electrónico, que optimizan los recorridos cuando hay más de un ascensor en operación. Otra importante mejora es el cambio en el sistema de tracción, mediante cintas planas en lugar de los tradicionales cables de acero y la utilización de lámparas más eficientes y su apagado cuando está vacío, mediante detectores de presencia.
- Una medida muy popular en el sector es la sustitución de la iluminación tradicional por LED, que conlleva ahorros importantes del 80% cuando se sustituyen por las antiguas lámparas incandescentes o halógenas, y del 50% cuando se utilizan en sustitución de las más modernas lámparas compactas de bajo consumo. La sustitución, si bien requiere un adecuado

análisis profesional, es una medida sencilla de implantar que requiere una inversión baja-media⁶⁷.

Con ello transmitimos al turista la idea de que la climatización está limitada y el despilfarro de energía es ya parte del recuerdo y educamos e invitamos a los turistas a practicar un consumo responsable de energía.

En quinto lugar, los cambios en los usos del suelo. El desarrollo turístico genera cambios considerables en la distribución de los usos del suelo al tratarse de una actividad económica con una gran capacidad consumidora del mismo. En el caso de la ciudad de València, una estrategia de modernización de la ciudad ha modificado los referentes culturales tradicionales, generando competitividad entre la oferta turística urbana y la creación de nuevos elementos patrimoniales. Desde finales de los años 90 se adivina un notable cambio en la caracterización del perfil turístico y comienza a hablarse de València como un destino de turismo urbano en sentido mucho más convencional. Así, los nuevos elementos que van a identificar culturalmente la modernidad de la ciudad son: el proyecto del viejo Cauce del Turia, el museo de arte contemporáneo IVAM y el Palau de la Música. Una década más tarde es el Palacio de Congresos, el museo MUVIN y fundamentalmente la Ciudad de las Artes y las Ciencias sobre los que se proyecta una nueva imagen de la ciudad que escora hacia la ciencia, la cultura y sobre todo al entretenimiento, la oferta de su turismo cultural.

Además de estos cambios también se debe considerar los cambios en edificios privados que se han producido en los barrios con más saturación de turistas, ya que muchos edificios residenciales han pasado a ser hoteles o edificios en los que la mayor parte de las viviendas están destinadas a pisos turísticos.

Y, por último, la congestión del tráfico, lo que a su vez lleva aparejado altas emisiones de co2 a la atmósfera. El gran peso que tiene el coche como medio de movilidad en grandes ciudades genera importantes externalidades negativas en términos de congestión, contaminación y accidentes.

El problema de la congestión viaria en núcleos urbanos se explica porque la oferta (infraestructura) es incapaz de absorber la demanda. El resultado es la congestión de las infraestructuras que se traduce en grandes atascos que representan problemas para los ocupantes de los vehículos y, simultáneamente, para los habitantes de las ciudades que encuentran sus calles bloqueadas por un número excesivo de vehículos que producen ruido y contaminación. En este sentido, la relación entre congestión y contaminación es clara, pues el uso de

⁶⁷ SMART TRAVEL. *¿Dónde consumen más los apartamentos turísticos?*, <https://www.smarttravel.news/2016/10/14/donde-consumen-mas-energia-los-apartamentos-turisticos-infografia/>

marchas cortas a velocidades reducidas tiene un efecto notable en la emisión de sustancias contaminantes como es el co2.

Es así, que los turistas que se desplazan por la ciudad de Valencia deben de aprender a desplazarse de una manera sostenible y para ello es necesario que utilicen los medios de transporte público como el metro que es una buena opción para moverse por la ciudad. Además, cabe encontrar información sobre las “metrorutas”. Con ellas se puede hacer turismo usando como medio de transporte el metro. València también cuenta con autobuses urbanos de la Empresa Metropolitana de Transportes (EMT) que dan servicio a lo largo y ancho de la ciudad. Además, es interesante conocer que en el año 2010 la flota de autobuses dejó de tener vehículos diesel, para dar paso a los autobuses de gas natural y a los combustibles de segunda generación, como puede ser el biodiesel. También se pueden utilizar medios alternativos como las bicicletas que el Ayuntamiento de València pone a disposición de los ciudadanos, ciudadanas y de los turistas (Valenbisi). Un servicio de préstamo de bicicletas repartido por la totalidad de la ciudad que permite alquilar una bicicleta para pasear y hacer turismo. Asimismo, la ciudad cuenta con una sólida infraestructura de carriles bici por los que moverse sin dificultad. Otra opción alternativa es el alquiler de patinetes eléctricos, ya que la ciudad de València tiene a disposición numerosas empresas que prestan este servicio.

8. RECOMENDACIONES PARA LA GESTIÓN DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE VALÈNCIA

El sub-sector de apartamentos y viviendas turísticas de València está caracterizado por un rápido crecimiento y una falta de coordinación y control que permita una correcta planificación turística y urbana.

Esta situación supone un reto para la ciudad como destino, ya que a la oferta de apartamentos reglados con una realidad de ordenación aún sin resolver, hay que sumarle la clara implantación que suponen las plataformas P2P que ya agregan una gran parte de las plazas.

Para solucionar esta situación e intentar planificar, ordenar y mejorar este sub-sector, y por extensión el modelo turístico de la ciudad, el estudio de dimensiones de la oferta de viviendas de uso turístico en Valencia⁶⁸, realizado por Castro Consulting Business Strategy S.L. a solicitud del Ayuntamiento de Valencia, propone algunas líneas de actuación que el Ayuntamiento y su corporación deberá considerar para su puesta en marcha:

1. Mesa de trabajo entre el Ayuntamiento y la Agencia Valenciana de Turismo (AVT).
2. Observatorio turístico de apartamentos y vivienda turística.
3. Campaña de información / sensibilización de la oferta reglada.
4. Mesa de trabajo entre el Ayuntamiento y las Asociaciones de Viviendas Turísticas.
5. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y las plataformas P2P.

Acción 1. Mesa de trabajo entre el Ayuntamiento de València y la Agencia Valenciana del Turismo.

El objetivo de esta primera acción sería ayudar a fijar un marco normativo a nivel autonómico que repercuta en un correcto desarrollo del sector en Valencia y destinos urbanos valencianos.

Es sabida la ausencia de comunicación, coordinación y trabajo conjunto entre las administraciones públicas y entidades, lo cual ha llevado a crear una situación de confusión y desconocimiento respecto a la situación real del sector de alquiler de vivienda turística en Valencia. Esto está provocando que más del 70% de la

⁶⁸ AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. *Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en Valencia.*
[https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/\\$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1)

oferta está fuera de ordenación según el PGOU, así como la incorrecta aplicación de los Decretos autonómicos.

Con el objetivo de evitar estas situaciones se hace necesaria la creación de una mesa de coordinación intersectorial con un carácter eminentemente operativo y que incluya a las diferentes administraciones y colectivos implicados en la materia, directa o indirectamente (Gobierno Autonómico y Ayuntamiento), con el objetivo de implementar unas estrategias claras, coherentes y definidas. Servirá para transmitir a los agentes implicados información relevante, propuestas y buenas prácticas en el marco de la regulación del alquiler de vivienda turística, no solo a nivel municipal sino regional.

La mesa de coordinación deberá reunirse periódicamente para la planificación conjunta de acciones y seguimiento de las que estén en curso. Estos encuentros servirán para repasar los asuntos pendientes de todas las instituciones presentes en la mesa. Tanto el Gobierno autonómico, como el Ayuntamiento de València deberán:

- Abordar la problemática actual de la oferta reglada.
- Establecer acuerdos de colaboración con las plataformas P2P.
- Evaluar y aprobar conjuntamente criterios homogéneos para la aplicación de la normativa vigente en materia de alquiler de vivienda turística.
- Promover, en el ámbito del alquiler de vivienda turística, un diálogo participativo y actuaciones integrales para garantizar el cumplimiento eficaz de la normativa.
- Impulsar una respuesta conjunta a la actual situación del sector de alquiler de vivienda turística en la ciudad.
- Potenciar políticas que redunden en un impacto positivo en la ciudad y mejoren el bienestar de la ciudadanía.
- Lograr mayor eficiencia en la ejecución de normativas municipales y proyectos.
- Foro permanente de discusión, abierto y dinámico entre los agentes del sector en materia de alquiler de vivienda turística.

En un primer encuentro se propone fijar los técnicos y responsables que la constituirán, la periodicidad con la que se reunirán y ver qué proyectos, reglamentos y estrategias están aún sin ejecutar para darles prioridad.

Acción 2. Observatorio turístico de apartamentos y vivienda turística.

El objetivo es disponer de estadísticas fiables y estudios sectoriales válidos para la posterior toma de decisiones.

Una de las grandes dificultades a las que se enfrenta el sub-sector de los apartamentos y viviendas turísticas en València es la escasa existencia de estadísticas fiables y actualizadas que estén a disposición de los diferentes usuarios (instituciones, sector empresarial, universidades, etc.) y que ofrezcan información relevante sobre su estructura y comportamiento. Esta situación hace que no se pueda determinar la relevancia actual de este sector, tanto en oferta

como en demanda, lo que impide un claro diagnóstico sobre estas viviendas en concreto, así como que el diagnóstico turístico del destino sea parcial sin tener en cuenta la contribución de estos.

Con el objetivo de encontrar una solución a esta problemática, se recomienda la creación de un Observatorio Turístico de Apartamentos que haga un correcto ejercicio de recopilación y análisis de la información obtenida. Para la creación de este observatorio, se pueden utilizar la sistemática proporcionada por el INE y IVE, para así no duplicar un trabajo ya existente. El objetivo básico es controlar una serie de indicadores turísticos vitales para el control y diagnóstico del sector. A continuación, se apuntan algunos de los indicadores básicos para la puesta en marcha de este observatorio:

Oferta:

- Número y plazas de apartamentos.
- Grado de ocupación por meses.
- Personal empleado por meses.
- Precio medio por meses.

Demanda:

- Entradas y pernoctaciones de viajeros por meses.
- Nacionalidades de entradas y pernoctaciones por meses.
- Estancia media por meses.
- Nº de reservas por meses.

Los datos recogidos en este observatorio deberán ser tanto de la parte reglada, como de la oferta suministrada por las plataformas P2P. Para ello existen ya plataformas como Airdna, que ya ofrecen una información concreta sobre la oferta de algunas plataformas en los destinos, como es el caso de Airbnb.

Tras la puesta en marcha del observatorio, se podrán establecer nuevos indicadores que aumenten el conocimiento del sector, lo que conllevará a una correcta toma de decisiones. El propósito será contribuir a la identificación, análisis y debate de la problemática propia del sub-sector y estudiar la manera en que inciden en el resto de actores de la cadena de valor, a partir de ejercicios estadísticos y análisis de cifras.

El observatorio será un espacio donde el sector turístico pueda interactuar, manifestar sus opiniones y participar de modo activo en los procesos. Se podrán elaborar estudios e investigaciones sectoriales, publicaciones en materia de información estadística e investigaciones de turismo, que servirán posteriormente para la toma de decisiones. También se implementarán estrategias para el intercambio de información y desarrollo de estudios conjuntos

entre las entidades privadas y públicas relacionadas con el alquiler de apartamentos turísticos.

Acción 3. Campaña de información / sensibilización de la oferta reglada.

El objetivo de la acción número 3 es informar del marco legal que regula el alquiler de vivienda turística para propietarios particulares.

El panorama actual de apartamentos está compuesto por dos tipos de ofertas: apartamentos turísticos (reglada) y las viviendas de uso turístico (P2P).

En muchos casos, los particulares que alquilan sin estar dados de alta y utilizando las plataformas P2P, lo hacen por un desconocimiento claro de las empresas explotadoras, del marco legal existente o porque lo arriendan en momentos puntuales del año.

Esta situación de desconocimiento fomenta la existencia y proliferación de esta oferta ilegal y descontrolada, la cual se ve potenciada con la gran capacidad de comercialización de las plataformas P2P.

Para contrarrestar esta situación, el Ayuntamiento junto al Gobierno valenciano debería difundir, entre los propietarios de viviendas en alquiler, cuáles son las fórmulas para poder arrendar de forma legal su vivienda. De esta forma, se tenderá a que el sector se profesionalice y se legalice, contribuyendo así a la recaudación de impuestos y generando impactos positivos del turismo. Estas campañas informativas tienen una especial importancia si tenemos en cuenta la existencia de toda la oferta P2P existente, a la cual acuden con una gran facilidad los propietarios particulares.

En un contexto en el que la industria colaborativa y sus plataformas P2P está aún buscando su lugar y su legalización en todo el mundo, es de vital importancia que en Valencia se fomente el alta de los apartamentos en los registros existentes. En el caso de las viviendas turísticas, con la nueva Ley de Turismo sería recomendable realizar un censo de las mismas. Por otra parte, se pueden poner en marcha medidas para la denuncia de la oferta ilegal, como la notificación de un email de denuncia anónimo, la cooperación con administradores de fincas o la existencia de un apartado on-line en la web del Ayuntamiento en el que se informe a los vecinos de cómo actuar ante una queja.

Acción 4. Mesa de trabajo entre el Ayuntamiento y las Asociaciones de Viviendas Turísticas.

El objetivo de esta acción es la integración de los apartamentos en el modelo turístico de Valencia.

Hasta el momento se ha producido una cierta percepción de descontrol y temor por parte de las instituciones, debido al rápido crecimiento que ha tenido el sector en los últimos años. Hay que tener en cuenta que los apartamentos y viviendas de uso turístico son ya una realidad importante en el turismo de la ciudad (+50% de la oferta), generando un importante impacto económico, por lo que deben formar parte del sistema turístico local como un actor más.

De este modo, se deberá implicar a las 3 Asociaciones existentes en la ciudad⁶⁹ en este nuevo proceso de regulación y planificación. Es interesante escuchar sus necesidades y aportaciones, para así poder dibujar un nuevo marco regulatorio que responda (en la medida en que se pueda) a la realidad existente.

Con la finalidad de que los apartamentos pasen a ser un engranaje más de la cadena de valor turística valenciana, es de vital importancia que se realice una mesa de trabajo entre las Asociaciones existentes, el Ayuntamiento y Valencia Turismo & Convention Bureau⁷⁰, para que se convierta en un espacio de discusión, entendimiento y planificación de futuras acciones.

Estas mesas de trabajo podrían tener los siguientes objetivos:

- Legalización del sector: ante la realidad más que evidente de esta actividad turística, es necesario que se resuelva, de forma rápida los impedimentos para legalizar la llamada “oferta reglada”.
- Medición e impacto: ante el gran peso de este subsector, el Ayuntamiento y sobre todo Turismo Valencia Convention Bureau, deberán comenzar a tener indicadores que permitan medir y planificar su funcionamiento. Para ello es muy necesaria la colaboración de los empresarios dedicados al sector del alquiler turístico de Valencia.
- Medidas de planificación: la naturaleza de dispersión territorial que define este sub-sector hace que se pueda desarrollar de forma rápida en diferentes zonas/barrios. En pro de evitar una sobrecarga de algunas de ellas, es necesario establecer de forma conjunta con el sector unos parámetros de capacidad de carga, que fomenten los impactos positivos del desarrollo turístico y aminoren los negativos.
- Planificación turística: realizar un nuevo Plan Estratégico de Turismo de Valencia, donde englobe toda la oferta de viviendas de uso turístico que existen en la ciudad.

Acción 5. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y las plataformas P2P.

El objetivo es establecer un marco de colaboración entre el Ayuntamiento y las principales plataformas de HomeSharing que mejore la planificación turística y urbana de la ciudad.

⁶⁹ En la ciudad de València existen las siguientes asociaciones de viviendas de uso turístico: APARTVAL (Asociación Empresarial de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana), VIUTUR (Asociación de pequeños propietarios, gestores y simpatizantes de viviendas de uso turísticos de la Comunidad Valenciana) y AVAEC (Asociación de viviendas de alquiler de estancias cortas).

⁷⁰ Valencia Turismo & Convention Bureau es una empresa de consultoría y de asesoramiento que colabora con la fundación de turismo de Valencia.

A la vista del gran desarrollo mundial de las plataformas de HomeSharing y la capacidad de acción que tiene el desarrollo de sus viviendas sobre las ciudades, es importante que haya una comunicación y coordinación entre ambas partes.

A pesar de que a nivel legal parece que todavía se está muy lejos de encontrar una salida a la situación actual, ya se han comenzado a dar avances en temas de colaboración entre plataformas y administraciones locales, como es el caso de Ámsterdam o San Francisco.

El objeto de este tipo de convenios es garantizar que el alquiler turístico ofrecido por terceros en estas plataformas se realice de manera responsable y con el fin de prevenir y disminuir el alquiler ilegal. Otro de los aspectos cruciales de esta colaboración es el intercambio de información, pues en estos momentos no existen fuentes de información para poder estimar y localizar la oferta que están aportando estas plataformas, por lo que se comprometen a suministrar de forma periódica esta información. Así la ciudad podrá actuar con medidas de planificación urbana y turística más adecuadas y eficaces.

Aparte de las recomendaciones aportadas por el estudio realizado a petición del Ayuntamiento, también sería interesante que el Ayuntamiento de València tuviera en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Reunirse con los responsables de las principales plataformas de alquiler de viviendas de uso turístico para que estas solo publiquen en sus portales los anuncios de las viviendas que estén reguladas, es decir con aquellas que cumplan todos los requisitos administrativos que la Ley 15/2018 contempla.
- La concejalía de turismo del Ayuntamiento de València podría estudiar la posibilidad de la creación de una tasa municipal para todos aquellos propietarios que anuncien sus viviendas por estas vías, lo que supondría un control para que solo puedan publicitarse los apartamentos legalizados.
- La formación de diferentes agentes locales por parte de técnicos de Turisme, para que estos puedan levantar actas para que la Generalitat compruebe si estos apartamentos están o no dentro de los registros. Con la nueva colaboración, la Policía Local acudirá a las viviendas y en el caso de comprobar que son ilegales levantará acta e instará a que se cese la actividad, y si no se acata, el próximo paso será remitir el expediente a la Generalitat para imponer la sanción correspondiente.
- Creación de una herramienta informática que permita detectar las viviendas turísticas ilegales que se anuncian en plataformas de anuncios. Podría consistir en una base de datos implementada en una herramienta de business intelligence, que permitirá saber si las viviendas anunciadas se encuentran en el registro de la Generalitat y por lo tanto son legales o si no especifican las mismas características que dijeron tener. Esto acotará notablemente el número de viviendas a inspeccionar.

- Aprobación de una normativa que exija las viviendas de alquiler deban ser inmuebles situados dentro de unas zonas concretas de la ciudad. Por lo tanto, todos aquellos inmuebles de uso turístico que queden fuera de las zonas delimitadas por la normativa de aplicación, serán considerados ilegales.

Con todas estas recomendaciones se pretende dar protección al residente y mejorar la convivencia entre turistas y vecinos y así luchar contra la economía sumergida y proteger a las empresas y propietarios de viviendas que ofrecen estos alojamientos legalmente.

9. CONCLUSIONES

La economía colaborativa está aquí para quedarse y las distintas y novedosas formas de relaciones jurídicas que han surgido del desarrollo de las múltiples plataformas que representan dicha economía no han hecho más que comenzar a dar sus primeros pasos. Si bien el fenómeno no es nuevo, en los últimos años se ha producido un crecimiento tan vertiginoso de esta forma de entablar contactos comerciales, que los cambios que se avecinan en el modo de entender las relaciones jurídicas y sociales entre individuos parecen tan significativos que no deben pasar desapercibidos para la doctrina e investigación jurídica.

Este crecimiento tan importante experimentado en los últimos tiempos tiene que ver, en primer lugar, con el desarrollo espectacular de las nuevas tecnologías y métodos de comunicación que han supuesto los progresos en cuanto a conexión y velocidad de internet y la proliferación de los teléfonos inteligentes con acceso a internet para una parte importantísima de la población mundial. En efecto, este tipo de redes de conexión entre particulares, puestos en contacto mediante las llamadas plataformas colaborativas, no sería posible o, por lo menos, tendría una incidencia mucho menor en la economía y en las relaciones jurídicas de un Estado, sin el cambio que supuso para buena parte de la población la “invasión” de terminales telefónicos con acceso permanente a internet, así como la geolocalización inmediata del usuario de ese teléfono inteligente.

Si a esta enésima revolución tecnológica le añadimos la agudización del ingenio y los modos de maximizar recursos que suele acompañar a los períodos de recesión económica, podemos entender que el cambio operado en el sistema se haya llevado a cabo. Además, el éxito y rápido desarrollo de la economía colaborativa evidencia que no estamos ante una moda pasajera. Así el cambio de formas de contacto entre consumidores y el hecho de que los particulares, como consumidores, se coloquen en el papel de prestadores de bienes y servicios, aunque sea momentáneamente, una vez asentado y pertinentemente regulado, se integrará en los ordenamientos jurídicos de los diferentes Estados como una forma más de relación jurídica.

Se debe señalar que la irrupción de estos nuevos modelos de negocios no ha sido pacífica y su convivencia con las fórmulas tradicionales y con las regulaciones aplicables a estas no está exenta de fricciones. Para evitar la inseguridad jurídica que conlleva la situación de alegalidad que plantean estos modelos, es conveniente dotar a estos nuevos mercados globales y virales de un marco normativo adecuado que pueda encontrar un punto de equilibrio entre la autoregulación por los operadores privados y los excesos regulatorios.

Dicho marco no debería partir de un principio general prohibitivo ni restrictivo, sino al contrario, debería tratar de fomentar estas actividades, intentando mitigar sus eventuales efectos negativos. Lo más efectivo, de forma paralela a lo que se ha hecho en otros ordenamientos será que las plataformas presten su cooperación o colaboración con las autoridades públicas, por ejemplo,

implicándolas en la recaudación de tasas turísticas o en el control del cumplimiento de los requisitos normativos.

En España falta una regulación específica del fenómeno del alquiler a corto plazo como manifestación de la llamada economía colaborativa. A día de hoy hay 17 normativas diferentes, una por cada Comunidad autónoma, a las que hay que sumar las disposiciones municipales. En vista de esta maraña legislativa resultaría adecuado aprobar una normativa estatal que abordase de forma general los distintos problemas que presenta cada Comunidad. Otra forma de armonizar la regulación del alquiler turístico sería establecer en la Ley de Arrendamientos Urbanos un marco jurídico para las VUT (vivienda de uso turístico), discerniendo dónde está el límite entre economía colaborativa y actividad turística.

En esta materia, la declaración responsable de la actividad -cuya falta está considera como infracción muy grave- y su registro en la administración para dar fe del comienzo de la misma, es el punto común que comparten las 17 regulaciones. También lo es no exigir una estancia mínima.

A partir de ahí pocas similitudes más cabe destacar. Por no coincidir no hacen ni a la hora de diferenciar entre vivienda turística y apartamento vacacional en el caso de que distingan entre ambas modalidades. Unas obligan a obtener el visto bueno de la comunidad de vecinos para ejercer el alquiler turístico (Baleares y Cataluña, por ejemplo), otras establecen una estancia máxima como es el caso de la Comunidad Valenciana o Madrid, mientras que otras prohíben el alquiler de habitaciones.

La Constitución española de 1978 establece en su artículo 148.1.18° que las Comunidades autónomas podrán asumir competencias en materia turística. Por lo tanto, la CV en su Estatuto de autonomía establece en el artículo 31.12 que la Generalitat Valenciana tiene competencia exclusiva en materia de turismo.

Es por ello que en el caso de la CV, en el año 1998, la Generalitat Valenciana abordó la regulación de la actividad turística a través de la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana, regulando así el sector turístico de toda la CV, estableciendo el marco legal básico que articulaba la normativa turística vigente y que establecía los principios generales del desarrollo y fomento del turismo valenciano. Transcurrido el tiempo quedó obsoleta, no siendo suficiente por la constante evolución del turismo.

De tal forma que en lo que nos interesa en 2009 entra en vigor el Decreto 92/2009, de 3 de Julio, que regulaba definitivamente los arrendamientos de viviendas a turistas, ya se realizase mediante el proceso de arrendamiento de particular a turista o se realizase entre una empresa intermediaria y el turista. Por tanto, este Decreto es en el que había que basarse para conocer cómo quedaba regulada esta materia.

Finalmente, en el año 2018, transcurridos 20 años desde la aprobación de la Ley 3/1998, el Consell aprobó la Ley 15/2018, de 7 de abril, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana. Esta Ley legisla de una forma más

exhaustiva el mercado turístico, ya que en los últimos años la situación del mercado turístico en la CV, y especialmente en la ciudad de València, ha cambiado por la irrupción de las nuevas plataformas turísticas y el alquiler de viviendas de uso turístico, por lo que era necesaria una nueva legislación y fijar nuevos requisitos administrativos que regule la denominada economía colaborativa.

Los nuevos requisitos administrativos han sido establecidos para regular toda la oferta ilegal de viviendas de uso turístico de la CV y de la ciudad de València. Así en la actualidad, para poder ofertar una vivienda de este tipo hay que inscribirla en el RTCV a fin de llevar un mayor control de todas las viviendas que se ofertan. También se requiere realizar una declaración responsable de inicio de la actividad y disponer del documento acreditativo de compatibilidad urbanística. En el caso de la ciudad de València este último solo se expedirá si las viviendas de este tipo se sitúan por debajo de los usos residenciales (plantas bajas o primeras). Por tanto, todas aquellas personas o empresas que se dediquen al alquiler de viviendas de uso turístico y no cumplan con los requisitos administrativos pertinentes, se enfrentan a un procedimiento sancionador que puede conllevar multas desde 10.001 euros hasta 600.000 euros.

Este tipo de alojamiento genera cierta controversia en relación con los contratos que le son aplicables, ya que hasta el año 2013 era la LAU la que los regulaba. Pero con la inclusión en su artículo 5 del apartado e) en el que deja fuera las viviendas de uso turístico en el caso que se den todos los requisitos que este artículo menciona, el contrato que debe firmarse es un contrato de arrendamiento sometido al Código Civil. En el caso de que el alquiler se realice mediante una de las plataformas dedicadas a este tipo de alquiler, se celebrará un contrato electrónico.

Además, no hay que dejar de lado todos los conflictos que genera la proliferación de este tipo de viviendas en las ciudades. Así en la ciudad de València el problema más importante es la expulsión de los vecinos y vecinas de los barrios donde se concentran las viviendas de uso turístico, a causa de la subida descontrolada de los precios de los alquileres, lo que produce un éxodo de población del centro de la ciudad al exterior, fenómeno conocido como “gentrificación”. A ello hay que sumarle los constantes problemas de ruido que perturban el descanso de los vecinos y vecinas, así como la sobrecarga de recursos locales como pueden ser el uso y consumo de agua.

Precisamente en relación con el excesivo uso del recurso hídrico por el sector turístico en general, y el sector de alojamiento vacacional en particular, hay que tener en cuenta que entre los objetivos de desarrollo sostenible para 2030 promulgados por la ONU, se incluye como número 6 el de “Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos”. Entre las metas a lograr por dicho objetivo, se encuentra la de mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos; así como aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores

y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua; y en fin Apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento. Pues bien, el sector de vivienda vacacional debería contribuir a la consecución de dicho objetivo. En concreto, mediante sistemas que favorezcan la optimización del uso de los recursos hídricos disponibles (reutilización de aguas residuales), o también implementando medidas de concienciación sobre el ahorro de agua en los establecimientos vacacionales (cartelería, información a los clientes, etc.). Y en fin, incluso en casos más extremos, mediante la limitación de autorizaciones administrativas para explotar nuevas viviendas vacacionales en municipios donde haya escasez de agua o restricciones acreditadas.

En definitiva, el presente trabajo ha tratado de analizar el estado de la cuestión y evaluar la expansión y desarrollo de la economía colaborativa en el sector del mercado alojativo, con especial atención al mercado de la CV y concretamente al de la ciudad de València. De esta forma, hemos basado el análisis en cuatro pilares fundamentales. En primer lugar, la identificación y el conocimiento de la normativa que regula el fenómeno de las viviendas de uso turístico. En segundo lugar, la identificación de los requisitos jurídicos en materia de vivienda de uso turístico que se exigen en la legislación valenciana, así como el régimen sancionador por la oferta de viviendas de uso turístico sin reglar. En tercer lugar, cómo se lleva a cabo la contratación de estas viviendas y qué contrato es el más adecuado para esta tipología de alojamiento turístico urbano. Y en cuarto y último lugar, conocer cómo afecta el fenómeno de la vivienda de uso turístico al entorno que lo rodea y cómo se ve afectado por el mismo

Podemos señalar que la nueva Ley de turismo de la CV de 2018 ha aumentado los requisitos administrativos para que una vivienda de uso turístico pueda ser calificada como tal, pero ello no ha hecho que la oferta no reglada que existe tanto en la CV como en la ciudad de València haya disminuido, sino que se mantiene con una evolución al alza. Es por ello que se cree necesario que tanto el gobierno de la Generalitat como el consistorio de la ciudad de València lleven a cabo conjuntamente diversas medidas para luchar contra la competencia desleal y la actividad clandestina de las viviendas turísticas ilegales. A tal fin se han propuesto algunas recomendaciones como la creación de una tasa municipal para aquellos propietarios que anuncien sus viviendas de uso turístico en las plataformas digitales, para que el Ayuntamiento de la ciudad de València controle la legalidad de las viviendas que se ofertan, y al mismo tiempo la creación de una aplicación informática que permita detectar en las plataformas las viviendas que no respetan los requisitos administrativos que son de obligado cumplimiento, además de invertir más recursos en formación especializada a la policía local para la detección de las viviendas de uso turístico.

BIBLIOGRAFÍA

ALGAR, R. (2007). "Collaborative consumption". *Leisure Report*. Nº4, págs. 72-83.

AMAT LLOMBART, P. (2014). "La protección del arrendador de inmuebles urbanos mediante aval bancario a primer requerimiento. Análisis legal, doctrinal y jurisprudencial", en *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas. Perspectiva desde la reforma*. Cizur Menor: Aranzadi, págs. 341-423.

AMAT LLOMBART, P. y MUÑIZ ESPADA, E. (2011). "Especial implicación del sector agrario en la relación entre el medio urbano y el medio rural. Propuestas de reforma legislativa", en *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer, págs. 383-408.

AMAT LLOMBART, P. (2016). "Recepción del principio de desarrollo sostenible en la legislación española e implicaciones para la protección del medio ambiente y el sector agroalimentario", en *I diritti della terra e del mercato agroalimentare. Liber amicorum Alberto Germanò*. Turín: Utet, págs. 548-581.

AMAT LLOMBART, P. (2019). "La protección del inversor y del promotor consumidores en proyectos inmobiliarios sufragados mediante plataformas de financiación participativa (crowdfunding)", en *La protección del consumidor en la vivienda colaborativa*. Madrid: La ley. Wolters kluwer, págs. 331-421.

AMAT LLOMBART, P. (2015). "Defensa del medio ambiente y los recursos naturales en el marco de la ley 26/2007 de responsabilidad medioambiental". *Revista de Derecho Agrario y Alimentario*. Nº. 67, págs. 7-22.

ARANA GARCÍA, E. (2018). "La intervención local en las viviendas de uso turístico a través de la zonificación urbanística: requisitos y consecuencias". *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*. Nº 10, págs. 6-21.

BOTSMAN, R. Y ROGERS, R. (2011). *What's mine is yours: how collaborative consumption is changing the way we live*. London: HarperCollins Publishers.

BROSETA PONT, M. y MARTÍNEZ SANZ, F. (2016). *Manual de derecho mercantil*. Madrid: Tecnos.

CASANOVA BARRETO, A.M. (2017). *El alquiler vacacional: algunos problemas jurídicos*. Trabajo Final de Grado. Santa Cruz de Tenerife: Universidad de la Laguna.

CORDERO LOBATO, E. y MARÍN LÓPEZ, M.J. (2016). *Derecho de obligaciones y contratos en general. Lecciones de derecho civil*. Madrid: Tecnos.

DE LA CÁMARA ÁLVAREZ, M. (1985). *Estudios de Derecho civil*. Madrid: Montecorvo.

DE LA ENCARNACIÓN, A.M. (2016). "El alojamiento colaborativo: viviendas de uso turístico y plataformas virtuales". *REALA, Nueva Época*. Nº 5, págs. 30-55.

DE RIVERA, J., GORDO, A. y CASSIDY, P. (2016). “La economía colaborativa en la era del capitalismo digital”. *REDES*. Nº 15, págs. 22-31.

FUENTES-LOJO RIUS, A. (2016). “Prohibición de explotación turística de la vivienda por ser contraria a la convivencia normal de la comunidad de propietarios”. *Diario la Ley*, nº 8708, pág. 1.

GONZÁLEZ GIMÁNEZ, P.M. (2017). “La oferta de viviendas de uso turístico a través de plataformas colaborativas: reflexiones desde el derecho a la competencia desleal”. *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 111-125.

GUILLÉN NAVARRO, N.A. (2015). “La vivienda de uso turístico y su incidencia en el panorama normativo español”. *Revista Aragonesa de Administración Pública*. Nº 45-46, págs. 101-144.

HERREO SUÁREZ, C. (2007). “Las viviendas de uso turístico: ¿El enemigo a batir? Reflexiones sobre la normativa autonómica en materia de alojamiento turístico”. *Revista de Estudios Europeos*. Nº 70, págs. 147-158.

HIERNAUX, D. y GONZALEZ, C.I. (2014). “Turismo y gentrificación: pistas teóricas sobre una articulación”. *Revista de Geografía Norte Grande*. Nº 58, págs. 55-70.

JARNE, P. (2016). “El consumo colaborativo en España: experiencias relevantes y retos de futuro”. *Revista CESCO de Derecho de Consumo*. Nº 17, págs. 62-75.

LAGUNA DE PAZ, J.C. (2017). “El papel de la regulación en la llamada economía colaborativa”. *Revista de Estudios Universitarios*. Nº 70, págs. 163-184.

MONTERO PASCUAL, J.J. (2017). *La regulación de la economía colaborativa: Airbnb, BlaBlaCar, Uber y otras plataformas*. Valencia: Tirant lo Blanch.

MONTES RODRÍGUEZ, P. (2016). “El arrendamiento turístico en la Comunidad Valenciana”. *Actualidad Jurídica Iberoamericana*. Nº 4, págs. 198-225.

MORA ASTABURUAGA, A. (2017). “Especialidades de la contratación electrónica a través de plataformas de intermediarios en línea”. Logroño: Universidad de La Rioja.

NOTO LA DIEGA, G. (2016). “Uber law and awareness by dressing. An empirical study on online platforms and deshumanised negotiations”. *Revue européenne de droit de la consommation/ European Journal of Consumer Law*, págs. 383-413.

ORTUÑO PADEILLA, A. y JIMÉNEZ GONZALEZ, J.J. (2019). “Economía de plataformas y turismo en España a través de Airbnb”. *Cuadernos económicos de ICE*. Nº 97, págs. 133-153.

PÉREZ ALVAREZ, M.A. (2014). “La propiedad horizontal”, en DE PABLO CONTRERAS, P. *Curso de Derecho Civil (III), Derechos reales*. Madrid: Edisofer.

RODRÍGUEZ ANTON, J.M., ALONSO ALMEIDA, M., RUBIO ANDRADA, L. y CELEMIN PEDROCHE, M.S. (2016). “La economía colaborativa. Una

aproximación al turismo colaborativo en España”. *CIRCE-España, Revista de Economía, Pública, Social y Cooperativa*. Nº 88, págs. 259-283.

RODRÍGUEZ GARCÍA, G. (2007). “Referencias temas clave sobre medioambiente y turismo”. *Revista Estudios Jurídicos*. Nº172-173, págs. 299-207.

RODRÍGUEZ-ZULAICA, A. y FERNÁNDEZ VILLARÁN, M.A. (2007). “Por qué el turismo colaborativo no es intermediación turística”. *Papers de turisme*. Nº 60, págs. 83-90.

ROMERO, A. (2014). “Nuevos modelos de negocio en el sector turístico: implicaciones del escenario p2p”. *Actas del Congreso AECIT*.

YEPES PIQUERA, V. (2002). “Estrategias y políticas turísticas de la Comunidad Valenciana: su incidencia en el litoral”. *Cuadernos de Turismo*. Nº 9, págs. 165-173.

ZURILLA CARIÑANA, M.A. (2010). “Artículo 9”, en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Dir.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Madrid: Thomson Reuters Aranzadi, págs. 291 y 292.

WEBGRAFÍA

ABOGADOS PARA TODOS. Regulación del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional. <https://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-o-vacacional/> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO: Actividad turística en la Comunitat Valenciana. <http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/index.jsp> [Consulta: 24 de febrero de 2019].

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO: Balance turístico de la Comunitat Valenciana 2018. http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/estadistiquesdeturisme/anuario/turismo/TCV_2018/TCV_2018.html [Consulta: 12 de marzo de 2019].

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. Evolución de la actividad turística en la provincia de Valencia. http://www.turisme.gva.es/tcv/tcv2017/4_Valencia_2017c.pdf [Consulta: 25 de febrero de 2019].

AGENCIA VALENCIANA DE TURISMO. Oferta turística municipal y comarcal de la Comunitat Valenciana 2018. <http://www.turisme.gva.es/files/pdf/estadistiquesdeturisme/anuarios/OMTC-2018c.pdf> [Consulta: 12 de marzo de 2019].

ASOCIACIÓN PARA EL PROGRESO DE LA DIRECCIÓN (APD). ¿Qué es un contrato electrónico y qué tipos existen?, <https://www.apd.es/que-es-un-contrato-electronico/> [Consulta: 6 de mayo de 2019].

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Estudio de dimensionamiento de la oferta de viviendas de uso turístico en Valencia. [https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/\\$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1](https://www.valencia.es/ayuntamiento/tablon_anuncios.nsf/0/F14D91F1D95511A3C125819F0038FA55/$FILE/21-julio.Estudio%20Viviendas%20Tur%C3%ADsticas%20definitivo-PIAE.pdf?OpenElement&lang=1) [Consulta: 17 de abril de 2019].

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Ordenanza de ruido. http://www.valencia.es/ayuntamiento/OrdenanzaRuido.nsf/0/7D6BC06927C9F117C125766B002BDF27?OpenDocument&lang=1&nivel=12_2_2&bdOrigen=ayuntamiento/maparuido.nsf [Consulta: 20 de septiembre de 2019].

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. Zonas ZAS. <https://www.valencia.es/ayuntamiento/maparuido.nsf/vDocumentosTituloAux/Zonas%20ZAS-Introducci%C3%B3n?opendocument&lang=1&nivel=10> [Consulta: 25 de septiembre de 2019].

BANCO SANTANDER. ¿Cuánto aporta al PIB el turismo en España?, <https://blog.bancosantander.es/economia-y-finanzas/cuanto-aporta-el-sector-turistico-en-espana-al-pib/> [Consulta: 14 de marzo de 2019].

BONET ABOGADOS. Apartamentos turísticos vs vivienda uso turístico. <http://www.jbonetabogados.com/apartamentos-turisticos-vs-viviendas-uso-turistico/> [Consulta: 20 de febrero de 2019].

COMISIÓN EUROPEA. Una Agenda Europea para la economía colaborativa. <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/.../2/.../pdf> [Consulta: 11 de febrero 2019].

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA. Consulta pública sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa. <https://cnmc.es/file/172233/download> [Consulta: 11 de febrero de 2019]

COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA. Conclusiones preliminares sobre los nuevos modelos de prestación de servicios y la economía colaborativa, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. <https://www.cnmc.es/novedades/2016-03-11-la-cnmc-somete-consulta-publica-las-conclusiones-preliminares-sobre-los-nuevos> [Consulta: 14 de febrero de 2019].

CONSELLERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, EMERGENCIA CLIMÁTICA Y TRANSICIÓN ECOLÓGICA. <http://www.agroambient.gva.es/es/web/calidad-ambiental/contaminacion-acustica.-ruido> [Consulta: 26 de junio de 2019].

CONVELIA. Contrato electrónico. Definición y validez. <http://convelia.com/contrato-electronico-definicion-y-validez> [Consulta: 5 de mayo de 2019].

DATAHIPPO. <https://datahippo.org/es/> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

EL DIARIO. ¿Qué es y por qué ocurre la 'gentrificación?', https://www.eldiario.es/alternativaseconomicas/ocurregentrificacion_6_810578951.html [Consulta: 20 de octubre de 2019].

EL MUNDO. Valencia arranca su campaña contra pisos turísticos con 10 órdenes de cierre. <https://www.elmundo.es/comunidadvalenciana/2019/05/06/5ccf1a42fdddfac9b8b4664.html> [Consulta: 20 de mayo de 2019].

EXCELTUR. Impactos sociales y económicos sobre los destinos españoles derivados del exponencial aumento del alquiler de viviendas turísticas de corta duración, impulsado por los nuevos modelos y canales de comercialización P2P. <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2015/06/Alojamiento-tur%C3%ADstico-en-viviendas-de-alquiler-Impactos-y-retos-asociados.-Informe-completo.-Exceltur.pdf> [Consulta: 21 de junio de 2019].

EXCELTUR: "Perspectivas turísticas", Balance 2018. Nº 67, Enero 2019: <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2019/01/Informe-Perspectivas-N67-Balance-del-a%C3%B1o-2018-y-previsiones-para-2019.pdf> [Consulta: 14 de marzo de 2019].

GENERALITAT VALENCIANA: CONSELLERIA D' ECONOMIA SOSTENIBLE, SECTORS PRODUCTIUS, COMERÇ I TREBALL. Informe CDC PROM 14/2015 viviendas turísticas. http://www.indi.gva.es/documents/161328267/162627523/2016.12.22.+Informe+Exped.+CDC+PROM+14_2015+VIVIENDAS+TUR%C3%8DSTICAS/98636562-912d-4433-aff1-ec9f4d91e978 [Consulta: 21 de agosto de 2019].

GUIAS JURÍDICAS. Libertad de establecimiento. http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjQ0tjtbLUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhIQaptWmJOcSoA6skZVjUAAA=WK [Consulta: 2 de abril de 2019].

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. <http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=238&dh=1> [Consulta: 20 de marzo de 2019].

KAOSENLARED. La zona cero de la gentrificación en València. <https://kaosenlared.net/la-zona-cero-de-la-gentrificacion-en-valencia/> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

LAS PROVINCIAS. La Comunitat lidera el gasto de agua. <https://www.lasprovincias.es/comunitat/comunitat-lidera-gasto-agua-20181217093824-nt.html> [Consulta: 10 de agosto de 2019]

LEGAL SHARING. Airbnb es legal (por si alguien tenía alguna duda). <https://legalsharing.eu/es/airbnb-es-legal-por-si-alguien-tenia-alguna-duda/> [Consulta: 10 de noviembre de 2019]

LEGAL SHARING. Legalidad de las plataformas P2P. <https://legalsharing.eu/es/sabes-realmente-como-funcionan-las-plataformas-colaborativas/> [Consulta: 28 de octubre de 2019].

LEVANTE, EL MERCANTIL VALENCIANO. Turistificación, gentrificación y crisis de habitabilidad. <https://www.levante-emv.com/opinion/2018/01/21/turistificacion-gentrificacion-crisis/1668894.html> [Consulta: 20 de octubre de 2019].

OCU. Alquiler turístico: reglas claras para todos. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/alquileres-turisticos> [Consulta: 28 de octubre de 2019].

OCU. En vacaciones alquila sin sorpresa. <https://www.ocu.org/consumo-familia/viajes-vacaciones/consejos/consejos-alquiler-vacacional> [Consulta: 28 de octubre de 2019]

ORGANIZACIÓN MUNDIAL DEL TURISMO (OMT). El turismo un fenómeno económico y social. <http://www2.unwto.org/es/content/por-que-el-turismo> [Consulta: 10 de marzo de 2019].

SIGNIFICADOS. Significado de gentrificación, ¿qué es y cómo se origina la gentrificación? <https://www.significados.com/gentrificacion> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

SMART TRAVEL. ¿Dónde consumen más los apartamentos turísticos?, <https://www.smarttravel.news/2016/10/14/donde-consumen-mas-energia-los-apartamentos-turisticos-infografia/> [Consulta: 20 de agosto de 2019].

TURISMO GVA. Nueva ley de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.

http://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/2018_Ley_de_Turismo_ocio_i_hospitalidad.pdf [Consulta: 09 de febrero de 2019].

VALÈNCIA NO ESTÀ EN VENDA. <http://www.valencianoestaenvenda.org/> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

VALENCIA PLAZA. El 70% de los apartamentos turísticos en València incumplen la normativa municipal. <https://valenciaplaza.com/valencia-pretende-limitar-los-apartamentos-turisticos-a-plantas-bajas-y-primeros-pisos> [Consulta: 20 de junio de 2019].

VALENCIA PLAZA. ¿Menos oferta ilegal? Las viviendas turísticas regularizadas aumentan un 16% en la Comunitat. <https://valenciaplaza.com/menos-oferta-ilegal-las-viviendas-turisticas-regularizadas-aumentan-un-16-en-la-comunitat> [Consulta: 20 de octubre de 2019]

URIS RIBERA ADVOCATS. Regulación del arrendamiento turístico y alojamiento rural en la Comunidad Valenciana. <http://www.urisriera.com/arrendamiento-turistico-y-alojamiento-rural-en-la-comunidad-valenciana/> [Consulta: 22 de febrero de 2019].