



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Facultad de Administración y Dirección de Empresas

RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD
VALENCIANA. SU EXPLOTACIÓN MEDIANTE
CONTRATO PRIVADO

Trabajo Fin de Grado

Grado en Gestión y Administración Pública

AUTOR/A: Mena Sánchez, Clara

Tutor/a: Amat Llombart, Pablo

CURSO ACADÉMICO: 2021/2022

**RÉGIMEN DE
AUTORIZACIÓN
ADMINISTRATIVA DE
VIVIENDAS DE USO
TURÍSTICO EN LA
COMUNIDAD VALENCIANA.
SU EXPLOTACIÓN
MEDIANTE CONTRATO
PRIVADO**

TRABAJO FINAL DE GRADO

Autor/a:

Clara Mena Sánchez

Tutor/a:

Pablo Amat Llombart

Grado:

Gestión y Administración Pública

Valencia, 2022

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	9
1.1.	RESUMEN	9
1.2.	OBJETO Y OBJETIVOS.....	10
1.3.	METODOLOGÍA.....	11
2.	APROXIMACIÓN AL CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO	12
2.1.	LA ORDENACIÓN PÚBLICA DEL MERCADO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LA CIUDAD DE VALENCIA.	13
3.	MARCO JURÍDICO	17
3.1.	LA CONSTRUCCIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA “VIVIENDA DE USO TURÍSTICO” .	17
3.2.	CONSTITUCIÓN.....	19
3.3.	NORMATIVA NACIONAL.	19
3.4.	NORMATIVA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.....	22
4.	MARCO CONCEPTUAL Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.....	29
4.1.	DEFINICIONES.....	29
4.2.	TIPOS DE VIVIENDA.	31
5.	RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.	32
5.1.	INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.	37
5.2.	OBLIGACIÓN DE DAR DE ALTA LA VIVIENDA COMO USO TURÍSTICO.	39
6.	CONTRATACIÓN	41
6.1.	NATURALEZ JURÍDICA DEL CONTRATO.	41
6.2.	ELEMENTOS PERSONALES. SUJETOS INTERVINIENTES.	44
6.3.	ELEMENTOS OBJETIVOS.	45
6.3.1.	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y EL PRECIO.	45
6.3.2.	EXCLUSIONES Y PROHIBICIONES PARA CONSIDERARSE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.....	48
6.4.	CONTENIDO DEL CONTRATO.....	49
6.4.1.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA VIVIENDA.....	49
6.4.2.	DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.	49
7.	ECONOMÍA COLABORATIVA Y CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.	51
7.1.	LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL TURISMO.	51
7.2.	LA CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE PÁGINAS EN LÍNEA.	52
7.3.	CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.	53
8.	CONFLICTOS ENTRE LAS PARTES INTERESADAS Y EL VECINDARIO.	56

9.	RÉGIMEN SANCIONADOR.....	58
9.1.	TIPOLOGÍA DE INFRACCIONES, SANCIONES Y SUS RESPONSABLES.....	58
9.2.	EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	62
10.	INSPECCIÓN TURÍSTICA.....	64
11.	CONCLUSIONES.....	66
12.	PROPUESTAS DE MEJORA.....	68
13.	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE.....	73
	BIBLIOGRAFÍA.....	77
	WEBGRAFÍA.....	78
	ANEXO NORMATIVO.....	81

ABREVIATURAS

INE: Instituto Nacional de Estadística

FRONTUR: Estadística de Movimientos Turísticos en Frontera

EGATUR: Encuesta de Gasto Turístico

TFG: Trabajo de Fin de Grado

LAU: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

CC.AA.: Comunidades Autónomas

CV: Comunidad Valenciana

GV: Generalitat Valenciana

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

PGOU: plan general de ordenación urbana de Valencia.

NNUU: normas urbanísticas. P2P: peer-to-peer.

CIF: Código de identificación fiscal.

NIF: Número de identificación fiscal.

PGOU: Plan General de Ordenación Urbana.

APARTVAL: Asociación Empresarial de Apartamentos Turísticos de la Comunidad Valenciana.

VIUTUR: Asociación de pequeños propietarios, gestores y simpatizantes de viviendas de uso turístico de la Comunidad Valenciana.

AVAEC: Asociación de viviendas de alquiler de estancias cortas.

CE: Constitución Española

VUT: viviendas de uso turístico.

PEP: Plan de Protección de Ciutat Vella.

Tvt-v1: V1 Vivienda Turística.

Tvt-v2: V2 Vivienda Turística.

RESUMEN

El presente trabajo pretende realizar un análisis sobre los requisitos y condiciones que deben cumplir las viviendas de uso turístico en la Comunidad Valenciana (CV), desde un punto de vista jurídico y también en lo relacionado con el ámbito social y físico donde se desarrolla su uso (ya que la convivencia inter vecinal se ve afectada), relacionando sus métodos de uso y las implicaciones económico-culturales, también las condiciones para la consecución de una autorización administrativa y aquellas que son necesarias para la realización de un contrato privado garantizando este medio el compromiso por ambas partes para el uso de este tipo de viviendas. Los aspectos positivos que esta actividad conlleva, entre ellos la interacción cultural y el beneficio económico para la comunidad. Debido a que el turismo representó el 5,5% del Producto Interior Bruto en 2020 con 1.762.721 asalariados en esta actividad, se constata que es un importante motor económico de la Comunidad Valenciana. Los nuevos tiempos derivan en la aparición de la nueva modalidad de uso y alquiler de inmuebles, la referida vivienda de uso turístico. Sin dejar en un segundo plano el objetivo fundamental de este trabajo, haciendo hincapié en los usuarios de este tipo de viviendas.

PALABRAS CLAVE

Vivienda turística, autorización administrativa, contrato privado.

RESUM

El present treball pretén realitzar una anàlisi sobre els requisits que han de complir els habitatges d'ús turístic a la Comunitat Valenciana (CV), des d'un punt de vista jurídic i també social (la convivència *inter veïnal es veu afectada), relacionant els seus mètodes d'ús i les implicacions econòmic-culturals, per tant, les condicions per a la consecució d'una autorització administrativa i aquelles que són necessàries per a la realització d'un contracte privat com a mitjà de compromís per a l'ús d'aquesta mena d'habitatges. Els aspectes positius que aquesta comporta, entre ells la interacció i el balanç financer. Sense deixar en un segon pla l'objectiu fonamental d'aquest treball, posant l'accent en els usuaris d'aquesta mena d'habitatges.

Pel fet que el turisme va representar el 5,5% del Producte Interior Brut en 2020 amb 1.762.721 d'assalariats en aquesta activitat, es constata que és un motor en l'economia de la Comunitat Valenciana. Conseqüència d'això és l'aparició de la nova modalitat d'ús i lloguer d'immobles, el referit habitatge d'ús turístic.

PARAULES CLAU

Habitatge turístic, autorització administrativa, contracte privat.

SUMMARY

This paper aims to carry out an analysis of the requirements that must be met by tourist accommodation in the Valencian Community (CV), from a legal and also social point of view (inter-neighbourhood coexistence is affected), relating their methods of use and the economic-cultural implications, therefore, the conditions for obtaining an administrative authorisation and those that are necessary for the execution of a private contract as a means of commitment for the use of this type of accommodation. The positive aspects involved, including the interaction and the financial balance. Without neglecting the fundamental objective of this work, the focus is on the users of this type of housing.

Due to the fact that tourism represented 5.5% of the Gross Domestic Product in 2020 with 1,762,721 employees in this activity, it is a driving force in the economy of the Valencian Community. A consequence of this is the appearance of the new modality of use and rental of real estate, the so-called tourist housing.

KEY WORDS

Tourist housing, administrative authorisation, private contract.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. RESUMEN

En la Comunidad Valencia, el sector turístico tiene una gran importancia como consecuencia de su peso específico, por encima de la media nacional, haciendo que la misma se posicione como la tercera comunidad de España con más número de visitantes. Debido a que no se pueden referenciar los años 2020 y 2021, como consecuencia del COVID, utilizaremos el año 2019 como ejemplo. En este año, la demanda turística por parte de extranjeros fue de 9,6 millones, suponiendo un aumento del 3,9% por encima de los niveles de 2018, según FRONTUR del INE. Además, supuso un gasto medio diario de 81,5 euros, resultando un aumento del 9,2%, con respecto al año 2018, como bien indica EGATUR del INE.

Como punto clave, debe destacarse el cambio que se ha producido en la vivienda de alquiler turístico (y turismo en general), debido al avance de las nuevas tecnologías. Esto ha supuesto un avance en las relaciones entre los particulares interesados mediante aplicaciones como “Airbnb” o “Booking.com”. Esto permite que se fomente la economía colaborativa, que es aquella que se basa en la prestación o alquiler, compra o venta de servicios, que en este caso son considerados bienes de intercambio. Debido al crecimiento de estas aplicaciones, también se ha producido un aumento en el alquiler de las viviendas de uso turístico, ya que, al producirse estas relaciones entre particulares de manera directa, se reduce el tiempo y los costes y es mucho más sencillo el acceso a las mismas.

Consecuencia de lo anterior y a nivel estatal, se reformó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, en las diversas CC.AA. que tiene competencia en materia de arrendamiento de viviendas de uso turístico.

Por su parte, el Parlamento Valenciano (englobando a la CV), aprobó una normativa sobre la actividad turística en el territorio de esta, con la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana (GV), de Turismo de la Comunidad Valenciana.

Debido a las nuevas tecnologías y el avance de las mismas, tuvo que aprobarse una nueva normativa que se adaptara a las necesidades y contexto de estas. Para ello, se dispuso la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la CV.

Como se ha indicado anteriormente, y por lo que es necesario que la legislación cada vez esté más actualizada y sea más específica, este tipo de alquiler de viviendas ha tenido un gran impacto, además positivo, en el ámbito socioeconómico del país. Los sectores en los que más ha influido han sido en el mercado inmobiliario y en la calidad de vida de todos los ciudadanos, gracias al aumento de la actividad económica.

1.2.OBJETO Y OBJETIVOS

a) Objeto

El objeto de este TFG es el análisis del impacto, así como los aspectos más lesivos del uso de las viviendas turísticas en la CV, y las consecuencias de las distintas actividades que realizan este tipo de usuarios en el entorno urbano, estudio de las características de esta población turística (origen, edad, entre otras), así como las económicas y culturales fruto de estas relaciones. Junto con la regulación jurídica que ordena su actividad, siendo las normas consecuencia directa del estado descentralizado, también de su adaptación a la nueva realidad fruto de las nuevas tecnologías. Serán por tanto de aplicación en aquellas viviendas que están destinadas fundamentalmente a un uso turístico.

b) Objetivos

Para poder explicar de manera adecuada los objetivos de este trabajo, se hará una distinción entre el general y aquellos que son específicos, que ayudarán a la consecuencia del primero, que es el fin primordial.

En cuanto al objetivo general, se estudian los aspectos que resultan más lesivos desde el ámbito jurídico y social, y los colectivos a los que conciernen dentro de la Comunidad Valenciana, además de la regulación establecida para la contratación de la vivienda turística, en este ámbito territorial.

Los objetivos concretos o específicos de este trabajo serán conocer qué significado tiene la vivienda turística y qué repercusión tiene en la sociedad a su vez, y, también, los elementos que resultan más beneficiosas para la misma. Algunos de ellos son los siguientes:

- Realizar un estudio de la normativa aplicable y leyes reguladoras de las viviendas de uso turístico, determinadas por el ámbito competencial.
- Identificar los nuevos medios y plataformas tecnológicas.
- Conocer el tipo de contrato necesario para el uso de las viviendas de esta tipología
- Entender de qué modo afectan al entorno que las rodea.

- Conocer los derechos y obligaciones para las partes vinculadas en la contratación, así como las consecuencias del mal uso de las viviendas.

1.3.METODOLOGÍA

Se ha hecho uso de la metodología que se detalla para poder lograr los objetivos de una manera eficiente, a la vez que el desarrollo de este TFG. La metodología que ha sido escogida es la característica de las ciencias sociales, pudiendo destacar el estudio de la jurisprudencia y el Derecho.

Por tanto, se comenzará estudiando la normativa que dispone la regulación del uso turístico en las viviendas valencianas, siendo esta desarrollada en todo el trabajo. Esta normativa cubre las disposiciones generales a la vez que aquellas disposiciones reglamentarias, y que son de aplicación. Además, existe un estudio de la normativa de manera que se puedan sacar conclusiones sobre la aplicación de la normativa en los distintos ámbitos en los que se va a profundizar y estudiar en este TFG.

Una de las fuentes de consulta más importantes de este trabajo es la bibliografía, ya que se disponen todos los recursos utilizados para la extracción de información del trabajo. Estos recursos serán de distinta índole para poder llevar a cabo una recogida de la información óptima (libros, páginas web, leyes, tesis, doctorados).

Para continuar, se ha hecho un análisis y hallazgo de aquellas carencias y aspectos que resultan más lesivos como consecuencia de la aplicación de la normativa aplicada (explicada anteriormente), con la finalidad de poder corregirlos y solventarlos.

Finalmente, se hará un listado de aquellas propuestas y conclusiones con el objetivo de promover un cambio en la legislación, realizando a la vez una propuesta de nueva normativa que pudiera ser aplicada para cubrir aquellos aspectos que se encuentren incompletos o no contemplados en la actualidad. En todo caso, para poder conseguir esto último de una manera eficiente y eficaz, se tendrá en cuenta la nueva realidad tecnológica y las nuevas necesidades fruto de las relaciones sociales.

2. APROXIMACIÓN AL CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO

Este apartado consiste en un estudio de cómo el uso turístico de los inmuebles ha afectado a las relaciones, tanto entre los interesados en la relación comercial, como con el vecindario donde se ubica el inmueble objeto de explotación, y como sucede así entre los diferentes países de la Unión Europea.

Por otro lado, se abordará de forma detallada, lo que se ha venido en denominar *economía colaborativa*.

Para todo ello se hará hincapié en las nuevas tecnologías y, una vez más, cómo han afectado al fenómeno estudiado en este apartado.

La Comunidad Valenciana, rodeada de costa con un clima benigno, una gastronomía y una cultura muy atractivas, se ha convertido en objetivo del interés turístico por un amplio abanico de población del resto de Europa, y del propio país. Este crecimiento exponencial en la demanda turística deriva en la aparición de nuevas ofertas de alojamiento. Por un lado, para cubrir el volumen de demanda, y por el otro por el auge de las nuevas tecnologías, que llevan aparejado un mercado competitivo y diversificado, estos cambios han dado lugar a la disminución del modo tradicional de reservas, con la extinción incluso de antiguos intermediarios turísticos (como agencias de viajes), así como la promoción de la tan buscada sostenibilidad. Por tanto, los cambios sociales han abierto la puerta a novedosas formas de alojamiento.

El origen de esta nueva actividad de alquiler turístico de la vivienda parece coincidir con la costumbre (sobre todo en países del norte de Europa) de intercambiar la vivienda habitual con motivo del disfrute vacacional. Este hecho en origen no suponía actividad económica dado que se realizaba sin ánimo de lucro, al contrario que hoy en día que supone grandes ingresos a nivel internacional, pero no por ello es una actividad de la que se beneficien todos los ciudadanos directamente.

Esta nueva modalidad de alojamiento turístico se desarrolla como consecuencia de importantes cambios producidos en la sociedad y en los modelos de prestación de servicios que no hacen posible la vuelta atrás en el desarrollo de los mismos. Estos cambios se pueden resumir en lo siguiente: la revolución que ha supuesto Internet y el fácil acceso de la mayor parte de la población a esta vía de información, en la que esta fluye sin límite alguno, facilitando la gestión de los datos sin prácticamente costes, consecuencia de ello, es también la creación de aplicaciones que unen los intereses entre la oferta y la demanda de forma inmediata, clara y concisa. El desarrollo del alquiler turístico implica también

algunos problemas importantes, como son, el aumento de la demanda de inmuebles por el sector turístico, y como consecuencia una elevación de los precios, que a su vez lleva aparejada una reducción de la población residente en estas zonas de interés turístico, que en muchos casos coinciden con los centros históricos de las grandes ciudades, provocando su uso y disfrute conflictos derivados de la descompensación horaria, la suciedad que se produce en estas zonas y también los conflictos con sector hotelero, ya que considera el desarrollo de esta actividad en clara competencia desleal. Por tanto, son muchos los frentes abiertos como consecuencia del desarrollo de esta nueva actividad.

2.1. LA ORDENACIÓN PÚBLICA DEL MERCADO DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN LA CIUDAD DE VALENCIA.

A pesar del decremento del turismo entre los años 2020 y 2021 producido por el Covid, según las encuestas realizadas por Frontur-Egatur del INE y recogidas en un informe¹ realizado por la secretaría autonómica, el turismo extranjero está volviendo a crecer en la CV. Francesc Colomer², secretario autonómico, señala que esta situación se puede ver relegada durante el primer trimestre del 2022.

De esta forma, durante los tres primeros meses del año en curso, ha habido un incremento del 831,7% interanual, siendo aun así un 23,4% que en 2019. Esto va unido al gasto turístico, que ha aumentado en un 752,8% (9,7% menos que en 2019). Igualmente, también ha afectado al gasto en viajes (17,9%), a la estancia media de los turistas (10,8%) y en el gasto medio por día (6,4%). Colomer además asegura que, debido a la situación “postpandemia”, los turistas tienen un mayor consumo y gasto en nuestra Comunidad, pero que se debe ser prudente debido a que lo más importante son la consolidación del destino y la tendencia de una mejor rentabilidad.

Separando los datos por provincias, según el INE y durante el primer trimestre de 2022, encontramos que en:

- a) Alicante, el número de turistas ha aumentado en un 1221,2% interanual, siendo los franceses los que más tiempo invierten en el territorio (con una media de 17 días).
- b) Castellón, ha habido un incremento de los turistas en un 283,7% interanual.

¹ Informe: https://www.turisme.gva.es/turisme/es/files/pdf/estadistiquesdeturisme/coyuntura/Extranjeros_provincias_T1_22c.pdf

² Francesc Colomer Sánchez (Castellón de la Plana, 11 de diciembre de 1966) es un político español, tres veces alcalde de Benicasim, secretario general del PSPV-PSOE de Castellón, presidente de las Cortes Valencianas y actualmente con actividad parlamentaria, destacando su labor como portavoz de turismo y participación en la elaboración de distintas leyes

c) Valencia, el número de turistas ha crecido en un 583,1%, y los procedentes de Francia son lo que más tiempo se hospedan en esta ciudad. Junto con Francia, Italia es el principal mercado emisor.

Respecto al año pasado se puede destacar que las hubo un aumento de un 76% respecto al año 2020, pero sin llegar a los niveles alcanzados a los datos recogidos en los años anteriores a la pandemia. Además, la CV alcanzó 15,5 millones de pernoctaciones hoteleras y 15,6 millones de extra hoteleras, correspondiendo a un 81,6% y un 73,4% de manera respectiva.

Para conseguir que el turismo siga en aumento y de forma estable, se han creado unas Jornadas de Formación en la sede de Invattur³. De esta forma, y debido a la situación actual provocada por la guerra de Ucrania, se busca una mayor seguridad y protección, ya que ha provocado cierta inestabilidad en el sector del Turismo. Todo esto se debe a la posibilidad del cierre del espacio aéreo y la subida del precio de los combustibles, provocando un miedo generalizado a una escalada mayor en el conflicto con más agentes involucrados.

Por suerte, España es uno de los países europeos que se encuentran más aislados de esta guerra pudiendo aprovecharnos de ello, en detrimento de otros destinos europeos

Las Viviendas Turísticas en la CV representan un porcentaje cada vez más importante en la oferta de Turismo de la Comunitat. Por ello, debido a la incertidumbre creada, la opción por la mejora en la digitalización de la gestión y la relación para con los clientes, contendrá muchos beneficios al largo, medio y corto plazo.

A continuación, se visualiza una tabla que representa un estudio realizado sobre la ciudad de Valencia en el año 2021, por barrios, presión que ejercen las viviendas de uso turístico sobre el total de las viviendas de uso residencial, mostrando, además, el porcentaje de uso turístico respecto al total de las viviendas residenciales.

Fuente: Elaboración propia de acuerdo con datos del Ayuntamiento de Valencia (Valencia, 2021) y de Airdna, empresa de investigación de mercado (AIRDNA, 2021).

³**Invattur:** es un centro especializado en la generación y transferencia de conocimiento turístico, mediante el desarrollo de actividades en investigación, desarrollo e innovación (I+D+i) en turismo. Su finalidad principal es la de garantizar la competitividad y la sostenibilidad de la oferta turística de la Comunitat Valenciana.

	Viviendas de uso residencial	Viviendas de alquiler turístico	Porcentaje de uso turístico / total residenciales	
VALENCIA	384.862	5.516	1.44%	1-1.5
Ciutat Vella	19.402	1162	5.99%	>2
L' Eixample	25.223	485	1.92%	1.5-2
Extramurs	27.668	395	1.43%	1-1.5
Campanar	18.385	71	0.39%	<0.5
La Saïdia	23.967	198	0.83%	0.5-1
El Pla del Real	15.685	88	0.56%	0.5-1
L' Olivereta	23.849	139	0.58%	0.5-1
Patraix	26.638	85	0.32%	<0.5
Jesús	24.902	93	0.37%	<0.5
Quatre Carreres	35.696	314	0.88	0.5-1
Poblats Marítims	28.875	1.750	5.86%	>2
Camins al grau	31.723	359	1.13%	1-1.5
Algirós	20.455	141	0.69%	0.5-1
Benimaclet	15.394	65	0.42	<0.5
Rascanya	23.957	65	0.27	<0.5
Benicalap	21.443	106	0.49	<0.5

En concreto en la ciudad de Valencia, la presión que ejercen las viviendas de alquiler turístico con respecto al total del parque inmobiliario se encuentra en la actualidad distribuidas del siguiente modo: destaca el barrio de Ciutat vella, donde se encuentra el centro histórico de la ciudad, también es importante su presencia en el barrio de Poblats maritims, junto a la playa de la Malvarrosa y el puerto de Valencia. También como es lógico, los barrios que rodean el centro histórico como son, el barrio de L'Eixample, y Extramurs. El resto de los barrios pueden clasificarse en dos grupos, del centro de Valencia hacia el este, en dirección al mar, donde la presión se encuentra entre el 0.5% y el 1%, y del centro de la ciudad hacia el oeste, en dirección al interior de la península, donde disminuye considerablemente la influencia de las viviendas de uso turístico, y no llegan apenas al 0.5%. Estos valores, con dos zonas tan separadas pero las dos con una presión que se encuentra alrededor del 6% en ambos casos, puede

deberse a las posibilidades que ofrece Valencia de disfrutar de dos tipos de turismo, un turismo más tradicional o atemporal al que interesa situarse en el centro histórico para poder visitar la ciudad y conocer todos sus puntos de interés, como puede ser la variada oferta de museos y un turismo más festivo y veraniego en busca de sol y playa, aunque es bien sabido que en Valencia esta estación puede alargarse más de lo normal, con lo que facilita el interés por este segundo grupo que busca ubicarse cerca del mar, evitando desplazamientos.

3. MARCO JURÍDICO

El sector turístico ha sido colonizado por la denominada “economía colaborativa” la cual ha conseguido modificar el funcionamiento del mercado profundamente. De esta forma la ley ha tenido que adaptarse, al igual que los operadores más representativos para hacer posible una modificación de la regulación económica. Debido a esta “economía colaborativa”, anteriormente mencionada, el sector turístico experimentó un gran crecimiento de algunas de las formas de recursos turísticos, centrándonos en este caso en las “viviendas de uso turístico” (VUT).

El crecimiento que supuso el turismo en estas viviendas fue de un 55,6% entre los años 2008 y 2014 ocasionándose un “boom”, siendo por el contrario un crecimiento del 11% en el sector hostelero en el mismo rango de años.

Como consecuencia de esta gran expansión de las viviendas de uso turístico, se excluyó de la Ley de Arrendamientos Urbanos esta figura, de forma que su regulación y concepto serían competencia de las Comunidades Autónomas.

3.1. LA CONSTRUCCIÓN DE LA FIGURA JURÍDICA DE LA “VIVIENDA DE USO TURÍSTICO”

El origen de la creación jurídica su definición se encuentra en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), haciéndose una distinción entre el alquiler para su utilización como vivienda (artículo 2) y el alquiler para una utilización diferente a la de vivienda, pero incluyendo los arrendamientos de temporada vacacionales o turísticos (artículo 3).

El Código Civil y la LAU eran las encargadas de regular los contratos de las viviendas de uso turístico. Siguiendo además el artículo 149.1.8 de la Constitución Española, se trata de un contrato de naturaleza civil, por lo tanto, la competencia legislativa era responsabilidad del Estado.

Pero en el año 2013 debido a la modificación de la LAU, mediante de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esta postura sufrió un gran cambio, añadiéndose una letra “e” al artículo 5 excluyéndose el régimen de la LAU y sustituyéndose por: “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”.

El debate en torno a las viviendas turísticas se ha ido reproduciendo a lo largo de toda la geografía europea, planteado por ello en muchos municipios la búsqueda de soluciones jurídicas para limitar la implantación de estas actividades, por los aspectos negativos que conlleva, lo que ha abierto un intenso debate sobre la adecuación de estas a las reglas de la Directiva 2006/123/CE, sobre el que se ha establecido jurisprudencia del TJUE, estableciendo los límites que las normativas urbanísticas pueden implementar en algunas actividades y su relación con la directiva de servicios. Consecuencia de esto, se pronunció el TJUE en su Sentencia de 30 de enero de 2018 (Asuntos C-360/15, C-31/16) afirmando que «la Directiva 2006/123 no se opone a que el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio se supedita al respeto de un límite territorial de esta índole, siempre que se cumplan las condiciones de no discriminación, necesidad y proporcionalidad enunciadas en su artículo 15, apartado 3» (apartado 132). En el caso que nos ocupa, el TJUE valoraba si un plan urbanístico podía preservar la habitabilidad del centro de la ciudad de un municipio y otra zona de fuerte demanda turística, evitando la existencia de locales desocupados en zonas urbanas en interés de una buena ordenación del territorio; la conclusión fue que «el objetivo de protección del entorno urbano puede constituir una razón imperiosa de interés general que justifique un límite territorial como el controvertido en el litigio principal» (apartado 135).

La citada sentencia habilitaba al planificador urbanístico a imponer restricciones territoriales para el acceso o ejercicio de una actividad económica siempre que estuvieran justificadas por razones de interés general y cumplieren los principios de no discriminación, necesidad y proporcionalidad. Por tanto, la ordenación del uso del suelo constituye un claro monopolio de la ordenación territorial y urbanística, y parece pues el entorno normativo ideal en el momento de valorar y adaptar cualquier regulación encaminada a limitar la actividad de vivienda turística. Pero al mismo tiempo la aplicación de la norma urbanística a priori, como apunta Estanislao Arana (2018, 14-18), puede plantear dudas en relación con la libertad de prestación de servicios y su adecuación a la propia Directiva de Servicios.

Las soluciones urbanísticas adoptadas han sido diversas: zonificación de la ciudad y definición de incompatibilidad del uso o incluso densidad máxima permitida; prohibición de compatibilidad del uso turístico con el residencial en el mismo inmueble; definición de los estándares de los edificios donde se pueden ubicar las viviendas turísticas; distinción clara del uso residencial del de naturaleza turística; prohibiciones totales de viviendas turísticas y prohibiciones

parciales; regulaciones que buscan el reagrupamiento de las viviendas o la extinción de títulos, etc. Muchas de estas actuaciones han acabado siendo anuladas a su llegada a los tribunales, precisamente por restringir la citada libertad de prestación de servicios.

3.2. CONSTITUCIÓN.

Primero, se mencionará la Constitución Española, donde únicamente se hace una mención al turismo, ya que en la misma se dispone la regulación de dicho sector por Comunidad autónoma, de forma que estas individualmente cuentan con competencia en materia de turismo. Concretamente a su Título VII “De la Organización Territorial de Estado, Capítulo III “De las Comunidades Autónomas” y su artículo 148.1.18 se dispone: “Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: 18.ª Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial.”

3.3. NORMATIVA NACIONAL.

Debido a que no existe una ley estatal reguladora de la ordenación y promoción de la actividad turística, las Comunidades Autónomas son las encargadas de este sector mediante sus propias leyes. Por lo que cada una de ellas cuenta con una a fin de:

- Ordenar y clasificar los servicios turísticos, las empresas y los establecimientos donde se lleva a cabo la actividad.
- Regular los derechos y obligaciones de las empresas y usuarios turísticos.
- Establecer las medidas e instrumentos de promoción y fomento del turismo.
- Imponer inspecciones, infracciones y sanciones.

De otra manera, algunas de las CCAA cuentan con normativas y procedimientos dependiendo de si se trata de un apartamento turístico o una vivienda de uso turístico, entendiéndose por esta última que se trata de un inmueble propiedad de un particular, el cual lo ofrece como un arrendamiento intermitentemente y sin ser una actividad profesional, por medio de portales web como “Booking” o “Airbnb”, y, operando por medio de una única jerarquía.

Por otro lado, como regulación estatal, haremos referencia a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos ya que en ella se regulan diferentes aspectos relacionados con el tema que se viene abordando en este trabajo.

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos está regulado por el texto refundido de esta ley, inicialmente aprobado por el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre. La reforma de 1964 fue debida a la necesidad de crear una concordancia económica y justa. Luego se introdujeron dos modificaciones en el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, de Medidas de Política Económica. Una fue la libertad de transformar viviendas en lugares de negocio y la otra fue la libertad de acordar una duración del contrato, eliminando la obligatoriedad de la prórroga. De esta manera, con esta reforma se ayuda a fomentar el mercado de alquiler de viviendas permitiendo que se cumpliera el principio básico del artículo 47 de la CE, que da derecho a todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Gracias a este Decreto-ley se han reducido las viviendas alquiladas, pero también ha provocado una inestabilidad en el mercado de las viviendas de alquiler ya que se generaron contratos de muy corta duración, produciendo un gran crecimiento de las rentas, que se vio perjudicado por el simultáneo incremento de los precios en el mercado inmobiliario.

Para que pueda haber una correcta regulación de los contratos de arrendamiento, se deben distinguir aquellos que son alquiler de vivienda de aquellos otros que son destinados a otro uso diferente a la residencia habitual del inquilino. En cuanto a la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda se establece una duración mínima de 5 años ya que esto permite una estabilidad a las familias. Aun así, la ley prevé situaciones que tengan una duración más corta del contrato, vinculada a una necesidad, para que el propietario pueda recuperar el uso de la vivienda.

Aunque no hay grandes novedades sobre los derechos y obligaciones de las partes, se regula de forma especial para los arrendatarios que se vean afectados por algún tipo de minusvalía o, de otro lado, que tengan personas con las mismas a su cargo. Tampoco hay novedades respecto a la forma de los contratos, ya que pueden ser orales o escritos.

Donde sí se puede observar una innovación, y como bien se ha señalado anteriormente, es en la distinción entre los arrendamientos de vivienda que satisfacen la necesidad de un domicilio permanente, de aquellos que son usos distintos a los de vivienda, recogiendo los alquileres de segunda residencia, los locales de negocio y asimilados y los de temporada. Esto permite una protección para el arrendatario en aquellos casos en los que se trate de un uso de vivienda, pero no para aquellos con fines económicos, recreativos o administrativos. Para este último uso (uso distinto del de vivienda) hay libertad de pacto de los

elementos del contrato entre las partes, permitiéndose también aplicar el Código Civil.

Además, la fianza mantiene su carácter obligatorio, en cualquiera de las modalidades de arrendamiento, debiendo repartirse el importe en una o dos mensualidades. Las CCAA regularán el depósito que consideren obligatorio de dicha fianza.

En caso de conflicto, será Juez de primera instancia que corresponda a la ubicación de la vivienda, el que cuente con la competencia para resolverlo, aunque también existe la posibilidad de que las partes acuerden su resolución a través del arbitraje.

Respecto al arrendamiento, nos centraremos en los artículos 2 y 3 de la LAU, para explicar de una manera más clara los conceptos anteriormente citados:

“Artículo 2. Arrendamiento de vivienda:
1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador”.

“Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. “En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.”

También podemos encontrar normativa nacional que regula los contratos de arrendamiento en el Código Civil. En su capítulo II “De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas”, y en la Sección Primera “Disposiciones Generales”, se destaca el artículo 1.550. En este se dispone que, en un contrato de arrendamiento, siempre y cuando no haya una prohibición expresa, el arrendatario tendrá la opción de subarrendar toda o parte de la cosa arrendada, y cumpliendo, sin excepción su responsabilidad con el arrendador.

3.4. NORMATIVA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Tal como se ha explicado con anterioridad, cada CCAA cuenta con una regulación específica de su actividad turística.

La regulación jurídica de esta actividad a nivel de la Comunidad Valenciana, se encuentra en la Ley la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de Turismo de la Comunidad Valenciana (derogada por la Ley 15/2018, 7 junio, de la Comunidad Valenciana de turismo, ocio y hospitalidad) y su Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, y en otros como 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 Comunitat Valenciana, que se nombrarán y explicarán de una manera más extensa a continuación. Se exigirá también a los alojamientos turísticos la cumplimentación del principio básico de la hospitalidad y el resto de principio que aparecen en el Código Ético Mundial para el turismo, así como su adaptación al ámbito de la Comunitat mediante el Código Ético del turismo valenciano. Por ello, se deberá prestar especial atención al control de la accesibilidad en la edificación, que será un factor determinante a la hora de conseguir la licencia para uso turístico. También será preceptiva la contratación de un seguro de responsabilidad civil por el titular de la actividad, que cubra daños y perjuicios a la salud o integridad de las personas usuarias del alojamiento. (DOGV, 2021)

La normativa permite y tiene como fin principal que la Comunidad Valenciana, en concreto, tenga un control regulador sobre el alquiler turístico, más específico que en la legislación estatal dadas las especiales características de esta CC.AA., pudiendo entre otras cosas, luchar contra las situaciones de abuso en esta materia.

Es cierto que cada CC.AA. tiene una regulación distinta, haciendo énfasis en diversos factores, incluido en lo que en cada legislación se entiende por vivienda turística, como los requisitos que se deben cumplir para poder hacer un uso de la vivienda como negocio, a la vez que los comportamientos previstos en el régimen sancionador, por el incumplimiento de la legislación en este ámbito. Algunas de estas diferencias, atienden sobre todo a la limitación del número de días que está permitido realizar la actividad, a las restricciones sobre el lugar de localización de la vivienda, a la prohibición de alquilar por estancias, declaraciones responsables sobre el inicio de la actividad, a las inscripciones en

el registro público y, por último, a la imposición de requisitos necesarios a la vivienda para la realización del negocio. A continuación, se explicará la normativa dedicada a esta materia en la Comunidad Valenciana. La Ley 15/2018, 7 junio (en adelante LTOH), de la Comunidad Valenciana de turismo, ocio y hospitalidad, la cual lucha contra los obstáculos que existen en materia de calidad e innovación, mediante este marco legal sobre normativa turística (y la que se creará e implantará en el futuro) que define el municipio turístico, las bases de ordenación de los espacios turísticos y los órganos competentes en la Comunitat. Merece especial mención el artículo 31.2 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana, el cual se encuentra vinculado al artículo 148.1.18 de la Constitución Española, por el que se le concede la competencia exclusiva a la Generalitat en materia de promoción y ordenación del turismo en el ámbito territorial.

Por otro lado, son las Cortes las que cuentan con la potestad para la aprobación y modificación de la Ley, en la cual se regula la promoción y ordenación del turismo. Por tanto, el objeto de esta ley se basa en lograr la promoción de la oferta turística de la CV, mediante la creación de aquellas infraestructuras de las que se carezca y ofreciendo una mayor calidad en la prestación de los servicios, instalaciones y los equipos turísticos, considerando también actuaciones de ordenación territorial y protección del medio ambiente.

Como aspecto importante que se regula en esta ley, en materia de establecimientos de alojamiento turístico, se establece de manera novedosa el albergue turístico como una modalidad más de alojamiento, y el hotel-balneario que tampoco estaba regulado en la legislación derogada.

Seguidamente, se hará mención al Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, el cual cubre las nuevas necesidades que se han ido generando a medida que evoluciona el sector del turismo, provocando que el legislador autonómico apruebe una nueva normativa que se adapte a estas nuevas circunstancias, asegurando e incrementando la calidad, sostenibilidad y competitividad en este ámbito. Para ello, también es necesaria la eliminación de los inconvenientes e impedimentos en la prestación de los servicios, de lo que se hace regulación de la Directiva 2006/123/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, “relativa a los servicios en el mercado interior y por su transposición en las leyes estatales de carácter básico”.

A su vez, es necesario disponer cuáles son las condiciones de un servicio de calidad, accesibilidad, información, atención, transparencia, seguridad y

hospitalidad, que deben contar los establecimientos de alojamiento turístico, mediante un espacio físico. Los poderes públicos son los encargados de que esta normativa se cumpla, adoptando aquellas medidas y medios que proporcionen una mayor satisfacción en la recepción de servicios turísticos.

Uno de los objetivos principales de este decreto es la unificación de los distintos decretos que regulaban los alojamientos turísticos, sin importar la modalidad, para que el acceso de los usuarios y agentes del sector al régimen administrativo aplicable fuera de una forma más sencilla. Todo esto sería posible mediante la homogenización de la regulación de cada modalidad, según coincidan unas con otras, procurando la agrupación normativa.

Este decreto incorpora “la regulación del procedimiento de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana”, además de un “régimen de precios aplicable a las empresas prestadoras de servicios y el de los distintivos de las empresas y establecimientos de alojamiento turístico”.

Respecto a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia de la ley 15/2018, se encuentran basados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, siendo especialmente de aplicación su artículo 129.

En primer lugar, los principios de necesidad y eficacia se regulan y basan conforme a lo dispuesto sobre los mismos en la LTOH. Respecto al principio de proporcionalidad, también está basado en la Ley de turismo siguiendo el principio de seguridad jurídica debido a que también engloba a los alojamientos turísticos de la Comunitat. Por otro lado, el principio de transparencia está basado en los objetivos que persigue la normativa y que garantizan el cumplimiento del mismo en las actividades administrativas. Para finalizar, conforme al principio de eficiencia, se puede afirmar que este decreto no supone ninguna carga administrativa innecesaria y tiende a clarificar el nuevo marco surgido por la nueva actividad.

Otra de las normas implicadas en la regulación del sector del alquiler turístico, es 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 Comunitat Valenciana. Se regularon las modalidades de alojamiento con el objetivo de conseguir una calidad óptima de las instalaciones

y servicios que se presten, a la vez que regularizar aquellos apartamentos turísticos que no estaban controlados por la correspondiente administración.

El objetivo relacionado con la calidad de las instalaciones y servicios tendría que haber sido cumplido con eficiencia, cosa que no se ha cumplido al pie de la letra, ya que en la legislación vigente no había una definición clara de los apartamentos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos). De este modo, en cuanto a su definición solo se hacía referencia a “la temporalidad y a los fines que motivaban su uso”.

A su vez, las nuevas tecnologías y la rapidez en la comercialización que esto produce suponen un nuevo reto, dato este que determina las relaciones entre particulares, implicando necesariamente a la administración actuante. Como se ha explicado anteriormente, las notas a destacar en esta normativa serían incrementar la calidad de los locales, mejorar y fomentar la profesionalización del sector, controlar la publicidad de las viviendas y especificar las obligaciones de las empresas, personas físicas o jurídicas y las entidades encargadas de la gestión de las viviendas turísticas.

Respecto al régimen jurídico de las viviendas consideradas como turísticas y situadas en la ciudad de Valencia, se encuentra regulado como dos grupos normativos de distinta naturaleza reglamentaria y material. Primeramente, las normas que permiten el acceso a la actividad de explotación de las viviendas turísticas de Comunidad, y, en segundo lugar, el plan urbanístico de los usos del suelo perteneciente al municipio valenciano.

En cuanto las normas que permiten el acceso a la actividad de explotación de las viviendas turísticas de Comunidad se tratan de una regulación de la comunicación que se debe realizar para poder utilizar las viviendas para uso turístico, de modo que el interesado deberá hacerla en el Servicio Territorial de Turismo, preceptivamente y junto con una declaración responsable del mismo con relación a la aptitud de la vivienda y el cumplimiento de los requisitos indispensables.

Con relación al plan urbanístico de los usos del suelo perteneciente al municipio valenciano, por un lado, el PGOU es el instrumento necesario de planeamiento general, definido en la normativa urbanística española como el instrumento básico de ordenación integral del territorio de un municipio, a través de este se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada tipo de suelo, y se definen los elementos fundamentales del sistema de equipamientos del municipio en cuestión. Realiza, por tanto, una clasificación en cuando a la utilización del suelo en función de los distintos usos, siendo los mismos: uso

residencial (dentro de este se distingue uso residencial unifamiliar, uso residencial plurifamiliar y uso residencial comunitario) y uso terciario (donde se distingue uso comercial, hostelero, oficinas y recreativo). Por otro lado, respecto a las NNUU se distingue entre uso global o dominante, uso permitido o compatible, uso complementario o exigible y uso prohibido o incompatible.

Centrándonos en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana y en la necesidad de una mayor calidad, sostenibilidad y competitividad, podemos comprobar debido a la transformación de la actividad turística, que este se adapta al nuevo contexto social, empresarial, profesional, tecnológico y normativo sectorial.

Respecto a los alojamientos turísticos (como establecimientos), deben contar con una situación óptima para la prestación de servicios cubriendo la mejor calidad posible, transparencia, puesta a disposición de la información requerida, atención, seguridad y hospitalidad. Además, los poderes públicos son los encargados del cumplimiento de las medidas y de aportar los medios necesarios con el fin de lograr la máxima calidad de los servicios y sin imponer ningún tipo de carga administrativa innecesaria.

Como objetivo importante de este Decreto encontramos la necesidad de unificación de los distintos decretos reguladores de las modalidades de alojamiento turístico, evitando de esta forma se produzca una disgregación normativa, lo que podría generar inseguridad jurídica.

Aun así, este Decreto 10/2021, siguiendo los principios de necesidad y eficacia, contempla los establecimientos de uso turístico.

“Artículo 3. Definición de empresa y establecimiento de alojamiento turístico

1. Se consideran establecimientos de alojamiento turístico los locales, instalaciones o infraestructuras estables abiertos al público en los que las empresas y demás prestadores proporcionan alojamiento a las personas, con o sin prestación de otros servicios de carácter complementario”.

Obliga a cumplir el principio de unidad de explotación en todos los alojamientos turísticos, y en el caso de las viviendas de uso turístico, hace referencia al total de la unidad del alojamiento. Además, deberán seguir los principios del Código Ético Mundial, en especial el de hospitalidad.

Este Decreto también hace mención en su artículo 7 a la obligatoriedad de uso de distintivos visibles en este tipo de viviendas, como se explica más extensamente a lo largo del trabajo.

Siguiendo el artículo 23 “Contenido de la declaración responsable para las viviendas de uso turístico y las empresas gestoras de viviendas de uso turístico”, se debe demostrar que se cuenta con la disponibilidad de la vivienda para uso turístico (mediante documentación como escritura de propiedad y contrato de arrendamiento, entre otros). Que la vivienda cumple con los requisitos exigidos por ley para contar con su categoría y capacidad comunicada, cumpliéndose durante la actividad, junto con un informe municipal favorable, una licencia de ocupación y un seguro de responsabilidad civil o equivalente, para cubrir los posibles perjuicios producidos en la misma.

Respecto a la publicidad de este tipo de viviendas (artículo 33), es obligatorio adjuntar el número de registro, y en aquellas que formen parte de empresas gestoras que hagan publicidad conjunta de las diferentes unidades de viviendas de uso turístico dentro del mismo edificio, esta obligación será cubierta con el número de registro de la misma empresa.

Por otro lado, la obligación que establece el artículo 34, con la obligación de que exista recepción o consejería 24 horas al día, no será aplicable a las viviendas de uso turístico, entre otras evidentes razones, pesa la de no poder ubicar la misma en alguna zona del edificio ya que son consideradas zonas comunes y dentro de la vivienda limitaría el espacio habitable.

El artículo 47 contiene una definición de las viviendas de uso turístico y de las empresas gestoras de las mismas, de tal forma que:

“1. Se consideran 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 ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio.” No pueden cederse por habitaciones.

Por otro lado, este artículo menciona una serie de circunstancias que le afectan, como la habitualidad de la vivienda, como sucesión por empresas gestoras de estos domicilios, la disposición de la vivienda sin importar el periodo del contrato y el uso de canales de comercialización turística por medios de operadores turísticos.

Además, define las empresas gestoras como:

“3. Se consideran empresas gestoras de viviendas de uso turístico las personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas de uso turístico, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo, y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo”.

Respecto a las viviendas que sean prestadas por empresas gestoras, pero no propietarias, se realizará una autorización sobre la gestión entre el propietario de la vivienda y estas, indicándose la responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones administrativas reguladas en el presente decreto. Si se trata de un agente mandatario, la responsabilidad recaerá sobre este. En el caso de ser gestionadas por el propietario se le exigirá al mismo.

Respecto a su clasificación, como dispone el artículo 49, podrá ser de categoría superior o estándar. Y en referencia a la capacidad por vivienda, según establece el artículo 68, no podrá superar las dieciséis plazas.

Se regula en este decreto otro tipo de alojamiento turístico denominada “vivienda de uso turístico”, considerándose como tal un alojamiento turístico rural, situado cerca del mar, en un área metropolitana o en zonas residenciales y, cuyo uso y ocupación no se corresponda con el modelo rural tradicional.

Otro punto importante para destacar de este decreto se encuentra regulado en sus disposiciones transitorias, concretamente en la segunda “plazo de adaptación de los establecimientos de alojamiento turístico inscritos en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana”. Siendo así que este tipo de establecimientos cuentan con un año para habilitar las instalaciones y servicios, y las viviendas deberán comunicar su referencia catastral.

4. MARCO CONCEPTUAL Y TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

4.1. DEFINICIONES.

Para aportar claridad al trabajo y facilitar su desarrollo, se procede a la definición de varios conceptos, de manera que también sea más fácil la comprensión de este:

Vivienda de uso turístico: se trata de domicilios, que tienen como uso principal el residencial, ya que son viviendas de particulares, que cuentan con un número de plazas no superior a diez. Disponen de las instalaciones y servicios para su puesta a disposición inmediata.

Apartamentos turísticos: son aquellos domicilios ofrecidos con inmediata disponibilidad, por motivos vacacionales, y donde su principal uso es el alquiler como vivienda temporal.

Según la Organización Mundial de Turismo de las Naciones Unidas (1994), “el turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias fuera de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año, con fines de ocio, por negocio y otros motivos”.

Turista: aquella persona que, como norma general, se encuentra lejos de su vivienda considerada como habitual, por motivos de ocio o vacacionales.

Vivienda turística (en la Comunidad Valenciana): todo inmueble que esté ubicado en la Comunidad Valenciana que es usado de forma habitual como servicio de hospedaje a un precio fijado por el propietario de esta y que es comercializado por canales de oferta turística.

Apartamento: Vivienda pequeña en la que se puede habitar.

Vivienda unifamiliar en una finca que cuente con varias plantas y que esté formada al menos por una o dos habitaciones, cocina y aseo.

Villa: Casa de recreo o uso general que se encuentra aislada en un terreno rústico. Vivienda que cuenta con un jardín, que mayoritariamente se sitúa aislada del resto de viviendas y su uso suele ser temporal para épocas de descanso o recreo.

Chalé: Finca de una o varias plantas que cuenta con jardín, y está empleada como vivienda unifamiliar.

Vivienda unifamiliar con una o pocas plantas, que se encuentra rodeada de un terreno, generalmente con jardín.

Chalé adosado: Chalé donde alguna de las paredes de la vivienda se encuentra pegada a una vivienda igual o con unas características similares.

Bungalow: Vivienda de tamaño reducido que cuenta únicamente con una planta. Generalmente están contruidos en paisajes de descanso.

Además, en el Decreto 10/2021 de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana (artículos 4 y 12) encontramos un listado de definiciones generales y el concepto de alojamiento desarrollado de forma más amplia.

Clasificación turística: clasificación concedida por parte del órgano competente de la Generalitat que identifica la modalidad, el grupo y la categoría.

Instalaciones y servicios obligatorios: exigidos en este decreto para la catalogación turística de las distintas modalidades de establecimiento.

Unidad de alojamiento: habitáculo independiente situado en la vivienda turística con un uso exclusivo de los inquilinos turísticos. También se entiende por ello una vivienda dotada del mobiliario y equipamiento necesarios para el desarrollo de “actividades de esparcimiento, aseo, descanso y, en su caso, conservación, manipulación y consumo de alimentos”.

Lista de precios: documento donde se encuentran citados los precios de los servicios que se prestan en un establecimiento.

Distintivo: placa o vinilo que informa sobre el tipo de establecimiento, servicio, modalidad, categoría, especialidad y número de prestaciones que oferta.

Titular de un establecimiento de alojamiento turístico: persona física o jurídica, propietaria o no de los establecimientos, que los organiza y gestiona comercialmente cumpliendo con los principios de explotación y responsabilidad del cumplimiento de la legislación turística ante la administración.

Persona usuaria de un establecimiento de alojamiento turístico: persona física o jurídica que hace uso, mediante un contrato, de los servicios que se prestan en un alojamiento turístico.

Overbooking o sobreventa: venta efectiva y confirmada de un número de plazas superior a las que se pueden prestar, provocando que algún cliente no pueda acceder al alojamiento.

Alojamiento: uso de la unidad de alojamiento y los servicios prestados por la misma, siendo no consumibles por terceros.

Servicios comunes: aquellos comprendidos por piscinas, hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario perteneciente a piscinas, jardines y parques.

4.2. TIPOS DE VIVIENDA.

Las VUT deben respetar el marco regulatorio de la comunidad de propietarios, en caso de encontrarse ubicada en un edificio, así como la ordenación municipal sobre la utilización del inmueble en la localidad donde esté ubicado. También deben ceñirse a la licencia de ocupación en lo que respecta a la capacidad máxima de estas viviendas.

Dentro de las VUT podemos encontrar dos tipos:

- a) Completas: se trata de aquellas viviendas que ceden la totalidad de su espacio para el alquiler. En este tipo de viviendas no se pueden superar las quince plazas, ni las cuatro por habitación.

- b) Por habitaciones: supuestos en que, aun estando alquilado el inmueble, la persona propietaria reside en el mismo. Pese a tratarse de un alquiler por habitaciones, no se pueden superar las seis plazas ni tampoco las cuatro plazas por habitación.

5. RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN DE VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Hace dos años, el Ayuntamiento de Valencia, tenía prevista la aprobación de una ordenanza municipal sobre pisos turísticos, que habría sido publicada en el año 2021. Pero finalmente se postergó su presentación, aún en espera.

Esta ordenanza sería consecuencia del Plan Especial de Protección de Ciutat Vella (PEP) de marzo de 2020, estableciendo como prohibidas las VUT en el centro de Valencia hasta la entrada en vigor de la ordenanza municipal.

Con el PEP se pretende conseguir una convivencia lo más armoniosa y sustentable posible, desde un punto de vista social y ambiental, cumpliendo la vivienda con los requisitos recogidos en la normativa. Para ello, se utiliza una técnica urbanística denominada zonificación, la cual crea un nuevo uso terciario conocido como Vivienda Turística, dividiéndola en dos tipos:

1.V1 Vivienda Turística (Tvt-v1): tiene una calificación de “compatible” según el área de calificación residencial, siguiendo una serie de condiciones reguladas en su norma. Para cumplir con la compatibilidad urbanística a efectos de su utilización, la persona interesada debe acreditar que cumple estos cuatro condicionantes:

A) La vivienda debe cederse con un fin turístico, por una persona física, siendo este su domicilio habitual y constando su empadronamiento en la misma.

B) El periodo de comercialización turística de la vivienda no debe superar los sesenta días, y si son más de un periodo, su suma no podrá superar estos.

C) El domicilio debe disponer del título habilitante para la autorización de su ocupación por terceras personas.

D) Su uso no debe estar limitado o condicionado más allá de lo dispuesto en este apartado por los estatutos de la comunidad de propietarios del edificio donde se encuentre sito el domicilio. Si las limitaciones y condiciones del PEP son más restrictivas que lo regulado en estos estatutos, entonces prevalecerá lo dispuesto en el Plan.

2.V2 Vivienda Turística (Tvt-v2): tienen un uso exclusivo, en régimen de edificio, en un área de influencia terciaria, siguiendo también unos condicionantes. En el caso de estas viviendas se debe cumplir íntegramente con lo dispuesto en el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell o, en su caso, en el que lo pueda sustituir en el futuro.

En el informe⁴ emitido por el Director General de Turismo de 28 de enero de 2020, se enfatiza en el carácter preceptivo del informe del departamento del

⁴Informe: <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/referencias/documents/2020/refc20200128.pdf>

Consell, que tiene competencia en materia de turismo, siguiendo lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. Y por otro lado que la regulación del PEP es más restrictiva que la prevista en el artículo 65 de la ley citada anteriormente, pero sin entrar en contradicción con esta en ningún momento. Además, el PEP, en su artículo 6.4.3.c de Normas Urbanísticas, contempla la definición de vivienda turística como “unidad de vivienda completa destinada a satisfacer el alojamiento temporal con fines turísticos, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y del Decreto 92/2009 de 3 de julio, o normativa que un futuro la sustituya...”

Debido a la falta de ordenanza reguladora de los mecanismos de control y condiciones de uso, lo dispuesto en el artículo 6.4.c. (uso de equipamiento comunitario) de este plan no puede entrar en vigor hasta la aprobación de aquella. En este artículo se regulan diferentes usos:

- Uso Educativo.
- Uso Deportivo.
- Uso Socio-cultural.
- Uso Sanitario.
- Uso Asistencial.
- Uso Residencial.
- Uso Administrativo.
- Uso de Abastecimiento.
- Uso Religioso.
- Uso de Servicio Urbano.

El artículo 6.8, sobre Condiciones del Subámbito de Predominancia Residencial establece como “uso prohibido o incompatible” en este terreno, las viviendas de uso turístico salvo las Tvt-v1, siempre que cumplan con las condiciones establecidas. También dispone el régimen de compatibilidad de la utilización en el mismo subámbito, siendo así que en la Tvt-v1, y siguiendo con lo establecido en el artículo 6.4.c, como se ha explicado antes, se permite su ubicación en un edificio de uso exclusivo.

Se unen a estas prohibiciones e incompatibilidades el uso comercio-servicio de la vivienda de uso turístico, salvo las Tvt-v1 (siguiendo el régimen de compatibilidad) y las Tvt-v2 (también en edificio de uso exclusivo, pero para

nuevas implantaciones se aplicará una distancia mínima de 150 metros entre estas).

Con relación al trámite denominado “Declaración responsable referente a viviendas de uso turístico, cuyo titular lo sea de hasta cuatro viviendas de uso turístico”, tiene como objetivo comunicar a la administración pública el comienzo de la actividad en materia de viviendas de uso turístico, su cese y los cambios de titularidad y denominación.

Puede ser iniciado por aquellas personas físicas o jurídicas que, tengan o no la propiedad de inmuebles completos, sin importar su tipología, que cuenten con el informe de compatibilidad urbanística municipal, para poder prestar los servicios mediante un precio de manera habitual y con inmediata disponibilidad, con fines turísticos, vacacionales o de ocio.

El uso de este trámite podrá deberse al cambio de titularidad de este tipo de viviendas que ya estén inscritas, o la inscripción de las viviendas mediante la figura del representante. También se puede utilizar en el caso de las viviendas que cuentan con más de 16 plazas o en aquellas que se encuentran en un terreno no urbanizable. Todo esto será posible siempre que se lleve a cabo una cesión completa de la vivienda, no por habitaciones, y cuando haya habitualidad (se cedan por empresas gestoras, se pongan a disposición por los propietarios o titulares prestando servicios hosteleros y/o mediante canales de comercialización turística).

Pero de la misma forma, hay dos prohibiciones por las que no se podrá hacer uso de este trámite:

1. Los que sean titulares de un máximo de cuatro viviendas de uso turístico las cuales cumplan con los siguientes requisitos:

- Que la vivienda cuente con dieciséis o menos plazas.
- Que la vivienda no esté ubicada en terreno no urbanizable.
- Tendrán la posibilidad de gestionar la vivienda mediante los trámites de alta, baja o modificación de las viviendas en “Auto registro” de estas viviendas.

2. Los titulares de cinco o más viviendas, que tendrán que ser inscritos en el Registro como “empresa gestora de viviendas de uso turístico”.

Este trámite se podrá solicitar durante todo el año y tendrá carácter previo al comienzo de la actividad. Se hará a través del Servicio Territorial de Turismo de la Provincia que corresponda, siendo su órgano competente, de forma que se atienda a la declaración realizada por el interesado, dependiendo del grupo,

modalidad, categoría y especialidad que se indique, con excepción de los casos en los que se omitan los datos o no se aporten los documentos esenciales.

Una vez que se haya realizado la inscripción se comunica al titular el número de inscripción que le sea asignado, y deberá comenzar la actividad en el plazo de dos meses. En el caso de que se pasara el plazo, no tendrá ningún efecto y, mediante un expediente que permita la audiencia al interesado, se llevará a cabo su baja y cancelación en el Registro. Además, el Servicio Territorial de Turismo de la Provincia tendrá el poder de comprobar si se dispone de la documentación requerida y/o si se cumplen los requisitos generales y específicos en el domicilio. La resolución de estos procedimientos administrativos deberá culminarse en un tiempo máximo de seis meses desde el comienzo.

En caso de existir inexactitud, omisión o infundio de los datos o información que tengan carácter esencial o se trate de comunicación o declaración responsable, así como no presentar la documentación necesaria para acreditar que se cumple con lo declarado o comunicado, supondrá la no continuación de la actividad y prestación de los servicios, sin perjuicio de las consecuencias penales, civiles o administrativas. Su resolución podrá suponer una obligación para el interesado de modo que tenga que restituir la situación jurídica al momento anterior del comienzo de la actividad o servicio, pudiendo también, prohibir la incoación de un procedimiento nuevo en el plazo de cuatro años.

La inscripción y la clasificación de los domicilios como de uso turístico no vendrán unidas a la de otro tipo de instalaciones o servicios que se puedan encontrar en su recinto, para los cuales ya existe una legislación específica propia.

Se podrán interponer los oportunos recursos contra la resolución, aquellos que se encuentren regulados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236, de 2 de octubre de 2015), mediante los medios electrónicos y con el certificado digital como bien se dispone en el artículo 14.3 de esta ley y siguiendo el artículo 21.2 del Decreto de alojamiento turístico en la CV. Su notificación también será por medios electrónicos (artículo 41.1 de la ley).

Las infracciones y sanciones se encuentran reguladas en la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y en el Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana, explicadas en el punto dedicado a ellas.

Con referencia a la Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana, podemos destacar sus artículos 65 y 77. Respecto al primero, este Plan sigue lo dispuesto en el mismo, pero de forma más coercitiva y siempre respetándolo como bien se explica anteriormente. Así mismo, este artículo dispone en dos puntos lo siguiente:

1. Las viviendas de uso turístico son aquellos inmuebles completos, independientemente de su tipología, que cuentan con el informe municipal de compatibilidad urbanística de modo que pueden ejercer su uso, y que se arriendan mediante un precio con habitualidad siguiendo la disponibilidad inmediata y unos fines turísticos, vacacionales o de ocio.

2. Se considera habitualidad siempre que se siga alguna de las siguientes circunstancias:

- Que su cesión sea por medio de empresas gestoras de estas viviendas.
- Los propietarios o titulares sean los encargados de su puesta a disposición, cualquiera que sea el periodo de tiempo contratado, y prestando servicios de la industria hostelera.
- Se realice la actividad mediante el uso de canales de comercialización turística, llevándose a cabo por medio de operadores turísticos u otro canal de venta turística, incluyendo internet u otros sistemas.

Y con referencia al segundo (art. 77) sobre la naturaleza e inscripción, se hace referencia en el PEP a la inscripción y clasificación, a la naturaleza administrativa de los procedimientos, al registro público de las viviendas, a la preferencia de los medios electrónicos para los trámites.

Por otro lado, lo que se dispone en este artículo es lo siguiente:

1. El Registro de la CV cuenta con una naturaleza administrativa y es dependiente del departamento del que tenga la competencia el Consell en turismo. En el mismo deberán inscribirse aquellas personas que ejerzan profesiones turísticas, empresas y locales turísticos.

2. El Registro es público, la inscripción es gratuita y su régimen de organización y funcionamiento se regulará mediante un reglamento.

3. Las relaciones con personas o entidades se deberán realizar, de forma preferente, por medios electrónicos, y cuando sea preceptivo, siguiendo lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

4. La gestión del Registro de Turismo en la CV debe seguir las garantías y medidas de seguridad reguladas en la normativa de protección de datos de carácter personal.

5. La inscripción de aquellas personas con profesiones turísticas, empresas y locales turísticos, se realizará de oficio cuando haya sido admitida la comunicación o declaración responsable sobre el inicio de la actividad, y las condiciones dispuestas en la ley. Las viviendas de uso turístico deben contar con un documento que acredite la compatibilidad urbanística de la administración local que cuente con la competencia en esta materia.

6. Deberán ser inscritos de oficio los guías turísticos, siempre que hayan recibido el reconocimiento oficial.

7. Las empresas de servicios complementarios podrán instar su inscripción, una vez se haya comprobado su interés turístico.

8. El objetivo y fin básicos del Registro de Turismo de la CV es el de actuar como un instrumento de fuente de información del sector turístico facilitando las actividades de control, programación y planificación imputadas a la administración turística, además de facilitar los datos a los interesados.

Además, las viviendas de uso turístico no tienen la obligación de ser dadas de altas en Hacienda ni solicitar la licencia de apertura de actividad, como negocio, en el Ayuntamiento, al contrario que ocurre con las viviendas y/o apartamentos turísticos. Por lo tanto, no se debe cumplir con la condición de autónomo.

5.1. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE TURISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA.

Los propietarios deben inscribir las viviendas de usos turístico en el correspondiente Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana presentando en el Servicio Territorial de Turismo de la provincia una serie de datos como:

1. Comunicación por parte del propietario de su utilización como vivienda de uso turístico.

2. Indicar la dirección, número de plazas con las que cuenta la vivienda y los requisitos con los que cumple según se trate de categoría superior, primera o estándar.

3. Declaración responsable del interesado en la que constará la disponibilidad del inmueble y que cuenta con los requisitos necesarios, recogidos en el Decreto 92/2009, para poder ser clasificado por categorías.

4. Aportar la documentación que acredite la personalidad física o jurídica del interesado, salvo que la administración tenga una autorización expresa para recoger los datos personales.

5. Aportar documentación sobre la vivienda: la licencia de ocupación o en caso contrario que no cuente con ella.

6. Disponer el número de referencia catastral.

7. A partir de la entrada en vigor de la Ley 15/2018, se debe poner a disposición el código de seguridad y verificación del informe municipal de compatibilidad urbanística emitido por el ayuntamiento en el municipio donde se encuentre la vivienda, que dé permiso de utilización de la vivienda como turística. El informe contendrá un código seguro de verificación que permita la comprobación de su integridad y autenticidad, y la obtención de copias electrónicas de este.

Respecto a las altas y modificaciones en el Registro, se deberán realizar las declaraciones necesarias al inicio de la actividad en un momento anterior a este, estando obligado a iniciar la actividad en un plazo inferior a dos meses desde la fecha en que se presentó la comunicación. De esta forma, las modificaciones tendrán que ser notificadas en el momento de su realización, y respecto al cierre de la actividad, se notificará en los quince días posteriores a su realización.

En cuanto a la publicidad y los distintivos de uso turístico se pueden destacar varias notas. La publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas de uso turístico, deberán ceñirse a las obligaciones de veracidad, objetividad y buena fe, de modo que se facilite al usuario de la vivienda la información necesaria que permita comprender las características y condiciones de uso de la misma, y aquellas prestaciones que concedan los servicios que han sido contratados, sin perjuicio de lo regulado en la normativa vigente sobre publicidad, defensa del consumidor y del usuario. Las viviendas de uso turístico inscritas que sean publicitadas contendrán de forma obligatoria en su publicidad el número de registro y su categoría. Su cumplimiento, al ser obligatorio, deberá tener una especial vigilancia en los casos en los que se realice mediante los servicios de la sociedad de la información, de modo que los responsables solidarios serán los titulares de los medios de publicidad y comercialización, de su contenido y de la veracidad de los datos que estén comprendidos en estos canales.

Con referencia a los distintivos, que se encuentran regulados en el Decreto 2/2017, de 24 de enero, de las viviendas de uso turístico, estas deberán exponer visiblemente en la entrada, ya sea en su interior o exterior, la respectiva identificación de su condición y posible uso como vivienda de uso turístico y su

número de Registro. En cuanto a las condiciones de los distintivos, dispuestas en el Decreto nombrado, se determina que debe ser un vinilo adhesivo de color rojo con unas medidas concretas, en el que se establecerá en su parte superior el número de inscripción del Registro del alojamiento, con el contorno perfilado de modo que el llavero tenga forma de casa. También se deberá disponer en él el logotipo institucional de la Comunidad Valenciana.

Por otro lado, los propietarios tendrán la responsabilidad y serán los encargados de conservar la vivienda en perfecto estado de modo que sea habitable, para que los consumidores y usuarios se encuentren con unas condiciones óptimas de conservación, limpieza y prestación de servicios con suministros e instalaciones disponibles para su uso, de forma que se pueda ocupar la vivienda, hallándose en óptimas condiciones.

Otro dato que resulta importante es el cumplimiento de la eficiencia energética que se encuentra regulada en el Real Decreto 253/2013, de 5 de abril, el cual dispone de manera necesaria, la obtención del Certificado de Eficiencia Energética para este tipo de viviendas en alquiler.

Otro decreto para destacar es el Decreto 1513/1959, de 18 de agosto, el cual regula la necesidad de que el propietario cuente con un libro registro de los viajeros que se instalen en su vivienda.

5.2. OBLIGACIÓN DE DAR DE ALTA LA VIVIENDA COMO USO TURÍSTICO.

Profundizando más en este terreno, respecto a la declaración responsable referente al alta o inicio de la actividad en este tipo de viviendas, tiene como objeto dar a conocer a la Administración correspondiente el alta de la actividad del destino de la vivienda como uso turístico. Los responsables que serán encargados de solicitarlo como interesados, serán las personas físicas o jurídicas, propietarios o no de estas viviendas, que presten los inmuebles con una disponibilidad inmediata de su uso por parte de los consumidores y usuarios, de modo que se cumpla el fin turístico, vacacional o de ocio, siempre que exista ánimo de lucro y de forma habitual se faculte esta prestación. Se considerará habitual cuando la cesión se realice de forma repetida, cuando las viviendas se presten como uso turístico por medio de empresas gestoras de viviendas turísticas, cuando los servicios prestados sean los propios de la industria hostelera y, cuando se haga uso de canales de comercialización turística para promocionar y publicitar los mismos establecimientos.

Respecto a los requisitos necesarios para tramitar el inicio de la actividad para este uso, el titular de la vivienda de uso turístico podrá tener como máximo un número de cuatro viviendas registradas para esta finalidad. Se exceptúan aquellas viviendas que vaya a registrar que tengan una capacidad de plazas igual o superior a dieciséis y cuando la vivienda se sitúe en un suelo no considerado como urbanizable.

En cuanto a los plazos en que se puede presentar la solicitud de alta, es posible realizarlo durante todo el año siempre que sea con carácter previo al inicio de la actividad. La documentación que se presente será únicamente por vía telemática, cumplimentada con todos los datos necesarios y, por último, firmada digitalmente por el titular o representante legal siempre que se trate de personas jurídicas, adjuntando una copia del informe favorable sobre compatibilidad urbanística. En el caso de las personas jurídicas la escritura de constitución y los poderes que tiene el representante legal y el código de identificación fiscal (CIF).

En referencia a la tramitación telemática, se debe indicar quién es el titular de la vivienda, disponiendo para ello los datos personales mediante certificado digital o cl@ve (nombre, apellidos, NIF y domicilio); los datos de la vivienda especificando la categoría y referencia catastral; y, por último, la declaración responsable. Respecto a los recursos que proceden contra la resolución, se tendrán en cuenta aquellos que estén regulados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

6. CONTRATACIÓN

6.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.

El hecho de celebrar un contrato por las partes interesadas es recomendable, ya que la relación debe tener una base legal y en el mismo se deben adquirir unos compromisos y obligaciones por los participantes en esta actividad. En caso contrario estaríamos hablando de un uso ilegal de la vivienda, punto que se desarrollará más adelante.

El contrato de arrendamiento o locación (proviene del latín) es un contrato específico en que existe un acuerdo entre dos partes, a través del cual se obligan ambas de manera recíproca y por un tiempo determinado por la cesión de un bien, en este caso una vivienda. Quedando la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto.

Deberá ir firmado por ambas partes en cada una de sus hojas, y para que cuente con mayor seguridad, se deberá firmar en cada una de las páginas en su lado izquierdo, además de en los anexos que se pudieran añadir como documento suplementario. Fechado e indicando el lugar donde se ha celebrado la operación. Rige el principio de voluntad de las partes, pudiendo establecer, a través del mismo las cláusulas específicas que se acuerden sobre cuestiones relacionadas por ejemplo con el régimen de reservas y cancelación, desistimiento del usuario, prohibiciones a los usuarios, prestación de algunos servicios complementarios, penalizaciones, entrada y salida de los clientes, especificaciones en su caso, sobre las personas que prestarán los servicios auxiliares.

El tipo de contrato utilizado en el arrendamiento de viviendas de uso turístico es el contrato de explotación o gestión, siendo así un contrato de arrendamiento de prestación de servicios o un contrato de cesión del uso de la vivienda de uso turístico, sujeto al Código Civil. Se trata, por tanto, de contratos de naturaleza jurídica civil, pues ambas partes tienen la condición de particulares.

Se trata de un título habilitante donde se plasma quién es el titular del domicilio y regula los derechos y deberes, además de las responsabilidades que deberán asumir cada una de las partes frente a la Administración y clientes, respecto a la gestión y explotación de la vivienda. Al tratarse de un título habilitante, se debe presentar a la administración turística de modo que haya constancia sobre cuál de las partes asumirá la responsabilidad en materia de turismo. Además, cabe la explotación de viviendas turísticas mediante una empresa especializada. Aquí el dueño es el que cede la gestión a la misma.

Siguiendo el principio de libertad de pactos recogido en el ordenamiento jurídico, se puede disponer el número de cláusulas o condiciones que las partes consideren convenientes, siempre que se respete el derecho. Por tanto, es:

- Consensual, ya que se basa en el consentimiento que den ambas partes.
- Bilateral, porque hay una parte que trasmite posesión y otra que es la receptora de la misma.
- Temporal, ya se hace un uso del inmueble durante un determinado periodo de tiempo.
- Oneroso, ya que el arrendatario debe pagar una renta como consecuencia del uso y disfrute de la vivienda.

Habría que establecer la naturaleza jurídica de los contratos para el arrendamiento de viviendas particulares para uso turístico. Hasta la fecha era la LAU, la que servía de marco jurídico para espacios de tiempo breves en períodos vacacionales, o por temporada. Hay que tener en cuenta el hecho de que este tipo de actividad no lleva aparejada siempre una actividad económica, dado que ésta requeriría la dedicación a la misma de forma estable, habitual o profesionalmente. En ese caso la regulación partiría de la comunidad autónoma, (en este caso la Valenciana), pero al no tener competencias en materia de contratos tal como se desprende de lo establecido en el artículo 149.1.8ª de la CE al incluir esta competencia en el listado, siendo exclusiva del Estado, hemos de aplicar, aunque con matices, la citada Ley de Arrendamientos Urbanos y su reforma, Ley 4/2013 de 4 de junio, (de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas), en la misma y en su artículo 5, letra e, excluye del ámbito de su ámbito de aplicación estas viviendas, “Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: 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”.

Por tanto, las partes interesadas no podrán celebrar el contrato amparándose en la citada LAU, cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. La cesión temporal de la vivienda.
2. La cesión del total de la vivienda, pero si las cesiones son sólo de partes de la vivienda (habitaciones) sí deberán acogerse al contrato de temporada de la LAU.
3. Son viviendas amuebladas y equipadas para un uso inmediato.

4. La vivienda, sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística (por ejemplo, internet).

5. Debe existir ánimo de lucro por parte del arrendador.

6. Que la cesión de vivienda esté sometida a un régimen sectorial (el turístico, en este caso) de la correspondiente CCAA.

Por lo referido, cuando concurren todas estas circunstancias no será de aplicación el contrato de temporada que contempla la LAU y sólo podrá regularse el contrato a través de los preceptos que establece el Código Civil en materia de arrendamientos. Pero si la vivienda no se somete a un régimen sectorial específico, tal como determina la citada norma, hecho que no es posible al no poder ser regulada la actividad por la comunidad autónoma al ser competencia exclusiva del estado, nos encontramos, en que necesariamente, el marco jurídico será la LAU.

Por tanto, estamos ante dos posibles escenarios: si no existe normativa específica en la Comunidad Autónoma, o si no concurren todas las circunstancias necesarias mencionadas en el citado artículo 5.e de la LAU, el contrato que vincula a esta cesión de la vivienda para su uso turístico, deberá ser el contrato de arrendamiento de temporada de la propia LAU, pero por el contrario, si se dan todos los requisitos del artículo 5.e, será necesario vincularlo al Código Civil y a sus artículos, 1542, 1543 y 1555.

Por tanto, estos contratos se pueden encontrar en las dos siguientes situaciones:

- 1- Contrato de arrendamiento de temporada sujeto a la LAU, las partes firmarán un contrato de arrendamiento de uso distinto al de vivienda, conocido como de temporada, y se regula en el artículo 3 de la ley.
- 2- Contrato de arrendamiento sujeto al Código Civil, cuando se den las circunstancias expresadas en el artículo 5.e de la LAU.

En ambos tipos concurren circunstancias parecidas y con los mismos efectos y obligaciones para las partes, con la salvedad, de que el sometido a la LAU obliga al arrendatario a entregar por adelantado una fianza de dos mensualidades correspondiente a la renta, en el que establece el código civil no aparece esta obligación, pero no quita que esta circunstancia se contemple llegado el caso.

6.2. ELEMENTOS PERSONALES. SUJETOS INTERVINIENTES.

Un contrato de arrendamiento de viviendas de uso turístico está compuesto por personas físicas las cuales llegan a un acuerdo.

Una persona denominada arrendatario, se encuentra en la obligación de realizar el pago de un precio acordado a la otra denominada arrendador, y ésta a cambio, de proporcionarle al arrendatario la utilización de un establecimiento en condiciones óptimas de habitabilidad, y cuyo destino será cubrir las necesidades de vivienda del arrendatario que le dará uso vacacional, de ocio, turístico o similar. En ningún caso la propiedad del inmueble se altera ni pasa de una persona a otra, únicamente su disfrute en las condiciones y por el tiempo establecido en el mismo.

Por tanto, las partes del contrato son:

1. Titular de la vivienda, considerado como el propietario, es decir que aparece como comprador en un contrato privado de compraventa.

Pero también, en caso de ser usufructuario (concesión del uso y disfrute de la vivienda), se tiene la potestad de alquilar el inmueble que tiene en usufructo.

2. Usuario. Pueden considerarse como tal los turistas⁵ que desean pasar una estancia en la CV.

Pero, por otro lado, también pueden contar con este servicio los españoles, de la misma o diferente Comunidad Autónoma, que desean hacer uso y disfrute de este tipo de vivienda.

En función de los intereses del arrendador existe la posibilidad de realizar diferentes formas de alquiler de modo que también se pueden realizar dos tipos de contrato. Por un lado, en el caso de que únicamente se alquile una habitación en la vivienda, se deberá realizar un contrato de arrendamiento de habitación. O si la vivienda no se alquila por temporada vacacional, sino que se realiza de forma permanente, estaremos hablando de un arrendamiento de vivienda.

Por lo dicho, el alquiler turístico referido en estos contratos, se darán siempre que una vivienda sea destinada a la ocupación de un inquilino en un periodo de tiempo inferior a treinta y un días y se publicite o comercialice el arrendamiento por medio de canales de oferta turística. Por otro lado, se tendrán que prestar servicios de alojamiento (debe encontrarse en perfecto orden de limpieza en el momento de la nueva ocupación) que se encontrarán incluidos en el precio. El contrato para este tipo de viviendas cubre una serie de notas relacionadas con el objeto, la duración, el precio, el destino, la cancelación y reserva, las prohibiciones y la fianza siguiendo la legislación aplicable en cada momento.

⁵**Turista:** es aquella persona que se traslada de su entorno habitual a otro punto geográfico, estando ausente de su lugar de residencia habitual más realizando pernóctación en el otro punto geográfico.

Es el propietario el encargado de informar a los clientes de las reglas básicas a seguir que repercuten en el uso del establecimiento o aquellos elementos comunes, preferentemente mediante el uso de un folleto en el que se regulen las normas (obligaciones y limitaciones), y este podrá estar situado (o no) en la vivienda de manera visible para los mismos.

Las normas comunitarias deberán poder encontrarse en los Estatutos, Reglamento, Normas de Régimen interior o Acuerdo aislado de una Junta de Propietarios. Así mismo, el propietario será el encargado de recabar información sobre la existencia de esa normativa y, comunicarla, en cualquier caso, a los clientes de forma que puedan hacer un correcto uso de los elementos comunes y de la vivienda de uso turístico que vaya a ser ocupada por estos (horarios de la piscina o recogida de basuras, zonas de tendido de ropa, emisiones sonoras, entre otras).

6.3. ELEMENTOS OBJETIVOS.

6.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y EL PRECIO.

Están compuestos por:

A) En primer lugar, encontramos el inmueble que será cedido como vivienda turística temporal.

Se encuentra regulado en la ley y decretos de la Comunidad Valenciana anteriormente citados y debe respetar unas condiciones legales mínimas, siendo estas:

1. Que el inmueble se encuentre amueblado y equipado de modo que cuente con una disponibilidad inmediata, es decir, que sean inmuebles completos, sin importar la clase o tipo.

2. Debe ser comercializado y promocionado con habitualidad.

3. Su fin debe ser turístico vacacional y/o de ocio en el momento de la entrega.

4. Deben contar con un informe municipal sobre compatibilidad urbanística, para que sea posible su uso en este ámbito.

Otros requisitos materiales que debe cumplir toda vivienda de uso turístico son los siguientes:

- Todas las habitaciones de las viviendas deben tener una ventilación directa al exterior o algún tipo de patio interior, y las ventanas deberán contar con un sistema de oscurecimiento (salvo edificio con catalogación de bien de interés cultural).

- Deben disponer de refrigeración que sea proporcionada por elementos físicos tanto en habitaciones como salones, en los meses de mayo a septiembre y con calefacción en los meses de octubre a abril.
- Contarán con un botiquín de primeros auxilios.
- Contarán con información turística, sin importar el soporte, sobre las zonas de ocio, restaurantes, cafeterías, comercios, tiendas de alimentos, aparcamientos, servicios médicos, transporte urbano, plano de la localidad y guía de espectáculos, de los lugares más cercanos.
- Tendrán a su alcance hojas de reclamaciones y quejas y un aviso que anuncie su existencia visible.
- Dispondrán de los elementos necesarios para el servicio de limpieza del domicilio.
- Contarán con ropa de cama.
- Dispondrán de un número de teléfono al que acudir en caso de incidencia o consulta sobre el domicilio.
- Contarán con libros de instrucciones sobre los electrodomésticos y otros dispositivos.
- Serán informados los usuarios sobre las reglas internas referentes al uso de instalaciones, dependencias y equipos, mascotas y restricciones referentes al consumo de tabaco.

Por otro lado, como bien se dispone en la normativa, las viviendas de uso turístico de la Comunidad Valenciana tienen una triple clasificación, sería superior, primera y estándar en función de las condiciones que se deban cumplir en base a las características de los establecimientos (acceso, comunicaciones, estacionamiento, instalaciones y servicios, dimensiones, dotación). Pero como regla general, todas deben dotarse de mobiliario, cubertería y otros utensilios o accesorios que cubran las necesidades de los usuarios. Además, los dormitorios deberán contar con armario y las viviendas de categoría superior y primera tendrán televisión en color. La cocina contará con un mínimo de dos fogones cuando la vivienda no cuente con más de cuatro plazas, y de más cuando se superen esas plazas. Ha de dotarse con frigorífico, plancha eléctrica, horno y/o microondas y extractor, y las viviendas de categoría superior y primera también con lavadora automática y lavavajillas.

Respecto a su registro, será obligatorio siempre que se alquile más de dos veces al año. Aquellas que se alquilen más 30 días serán reguladas por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Fiscalmente será obligatoria la declaración de los ingresos obtenidos del capital inmobiliario, pero está exenta de la declaración trimestral de IVA.

En caso de que se trate del registro de una vivienda de uso turístico nueva se deberá cumplir con la legislación aplicable, y respecto a la materia sobre accesibilidad se deberá regir por la competente a los edificios de uso privado. Son además aquellas que se encuentran situadas en un terreno con uso residencial, excepcionando las que por su normativa se puedan ubicar en un terreno diferente al residencial. Los encargados de establecer sus limitaciones respecto al número máximo de domicilios de uso turístico por edificio o sector, serán los ayuntamientos.

Los datos que deberán ser incluidos son los siguientes:

- Documentos relativos al emplazamiento de la vivienda.
- Capacidad máxima que tiene la vivienda.
- Datos del propietario.
- Número de teléfono.
- Datos de la persona o empresa que se encarga de su comercialización.

Además, la documentación que debe presentarse en caso de requerimiento será la siguiente:

- Documentación identificativa de la persona solicitante.
- Contrato comprobante de la disponibilidad de la vivienda.
- Seguro de responsabilidad civil que proteja de los perjuicios ocasionados por parte de los usuarios.
- Documentación que acredite que la vivienda está legalmente constituida (licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad o certificado final de obra o certificado municipal acreditativo de las condiciones técnicas y urbanísticas o informe del órgano municipal o autonómico que acredite que no se adoptaron los medios de reposición de legalidad urbanística o ambiental.

Por otra parte, la Agencia de Turismo puede inspeccionar las viviendas con la finalidad de cerciorarse de que los datos recogidos en la declaración son correspondidos con la realidad. Los propietarios no podrán impedir su inspección.

La comunidad de vecinos podrá oponerse al alquiler de viviendas de uso turístico siempre que esté recogido en los estatutos, y si no lo está, se pueden cambiar los mismos si hay unanimidad de los propietarios. El ayuntamiento sí podrá prohibir las viviendas de uso turístico en determinados sectores, siguiendo el procedimiento urbanístico necesario.

B) El precio: El fin de su comercialización y promoción debe ser lucrativo, por tanto, se cede estas a cambio de una remuneración económica. Así pues, el precio acordado entre las partes constituye el segundo elemento objetivo principal del contrato.

El precio normalmente consiste en una suma que se liquida de forma periódica (en este supuesto se denominará renta) aunque también se puede realizar su desembolso en un único pago inicial. En este caso el pago normalmente sería único al tratarse de un período no superior a 30 días.

El precio que se oferte deberá estar indicado de forma notable para que los usuarios puedan reconocer de forma clara cuál será su importe final y en caso de haber impuestos, con ellos incluidos. El mismo deberá incluir el importe de los servicios mínimos suministrados para que se puede realizar un uso y disfrute de la vivienda, tales como el gasto del agua, electricidad, gas, limpieza, la ropa que sea necesaria para la vivienda, y el mueblaje de esta.

6.3.2. EXCLUSIONES Y PROHIBICIONES PARA CONSIDERARSE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO.

A pesar de la necesidad de contar con unos requisitos para considerar la vivienda con esta modalidad, también hay unas exclusiones y prohibiciones que impiden este mismo uso.

Respecto a los casos en los que no se considerarán viviendas de uso turístico, se encuentran las que se alquilen por temporadas (como de verano) siguiendo lo dispuesto 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 Comunitat Valenciana, y siempre cuando el propietario no preste unos servicios que se consideren como propios de la industria hostelera; y por otro lado, aquellas que también se alquilen por temporada según lo establecido en estas mismas leyes, las cuales hagan uso de unos canales de comercialización turística.

Con relación a los supuestos en los que las viviendas no pueden, de ninguna manera, reconocerse como de uso turístico, sería el caso de incumplimiento de la normativa municipal aplicable para su ejercicio; y el alquiler por habitaciones, ya que la vivienda se debe alquilar como unidad completa. De la misma forma, está prohibido que el propietario viva en ella.

6.4. CONTENIDO DEL CONTRATO.

6.4.1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA VIVIENDA.

Derivadas del propio contrato nos encontramos con las obligaciones que deben cumplir los propietarios de las viviendas de uso turístico:

- Reservar el alojamiento según lo acordado entre las partes.
- Dar el acceso al viajero en las fechas previstas (hacer entrega de las llaves, código de acceso a la vivienda)
- Entregar la vivienda en condiciones óptimas para su uso inmediato (mobiliario, enseres, suministros, limpieza, clave de WI-FI).
- Mantener al usuario en el uso pacífico de la vivienda (evitar perturbaciones, intrusiones de terceros).
- Facilitar información sobre el uso de la vivienda (manuales de uso de electrodomésticos).
- Emitir recibo o factura al usuario.
- Facilitar la limpieza de la vivienda (en el caso en el que se haya pactado).

Por otro lado, nos encontramos con los derechos que disfruta y corresponden al titular de la vivienda-arrendador:

- Principal: cobrar íntegramente el precio acordado en el contrato, en el tiempo y forma convenidas (anticipo, transferencia, pago en efectivo).
- Recuperar la posesión del inmueble al acabar la estancia del usuario.
- A reclamar los daños y perjuicios sufridos por la vivienda.

6.4.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL USUARIO DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.

Algunas de las obligaciones de los usuarios se encuentran reguladas en el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell:

- Principal: pagar íntegramente el precio pactado por el uso de la vivienda, en el tiempo y forma acordados.
- Acceder a la vivienda en la fecha acordada en el contrato.
- Hacer buen uso y ser responsable de la vivienda, muebles, enseres.
- Respetar las instalaciones y normas de convivencia del inmueble y de los elementos comunes del edificio (buena vecindad).
- Devolver la posesión de la vivienda al finalizar el contrato, en buen estado de conservación.

- Cumplir con las disposiciones sobre higiene, educación, convivencia social, vestimenta y respetar a las personas y costumbres del lugar (horarios de descanso).
- No deben entender el inmueble como su domicilio principal ni secundario.

Los derechos son los siguientes:

- Contar con toda la información previa referente a la contratación de la reserva.
- Que se respete su reserva formalizada.
- Acceso a la vivienda.
- Uso pacífico del inmueble.
- Información sobre el uso de la vivienda y sobre las normas de convivencia.
- A que se limpie la vivienda (en el caso que haya habido consenso de ello entre las partes).
- A que se le emita recibo o factura.
- A presentar quejas, denuncias y/o reclamaciones.

7. ECONOMÍA COLABORATIVA Y CONTRATACIÓN ELCTRÓNICA.

7.1. LA ECONOMÍA COLABORATIVA EN EL TURISMO.

Este fenómeno se ha desarrollado gracias a la incursión y avance de Internet, donde los usuarios hacían un intercambio de manera libre y directa, naciendo así un tipo de mercado donde se utilizaban objetos y servicios que no siempre podían valorarse económicamente. En este mercado son los ciudadanos los agentes productores y sobre todo en sectores como la movilidad, el turismo y las finanzas, se ha cambiado la forma de percibir la prestación y la eficiencia. Esta economía se encarga de formalizar espacios de encuentro (la mayor parte digitales), donde en cada uno de ellos se relacionan aquellos individuos que cuentan con los mismos intereses y necesidades, para que se realice un intercambio más eficaz y eficiente, mediante las plataformas por las que se pueden realizar acciones como la compra, venta, alquiler, prestación, intercambio, trueque e incluso, regalo. Por otro lado, este tipo de economía aborda un ecosistema socioeconómico basado en recursos físicos y humanos, donde los usuarios son los encargados de poner un precio o tarifa a sus productos, suponiendo la creación, producción, distribución, comercio y consumo de bienes y servicios entre los mismos, y al ser mediante plataformas web, esta interacción se puede realizar en cualquier parte del mundo. La mayoría de los negocios y organizaciones participantes en la misma, han hecho uso de un tipo de plataforma concreta denominada peer-to-peer.

Respecto al sector turístico, la economía colaborativa se extendió con rapidez, de forma que llegó al mismo para quedarse, a pesar de los diferentes inconvenientes en materia legal debido a que se buscaba un beneficio económico, creando una imagen distinta del consumo colaborativo. Las organizaciones que, en un corto periodo de tiempo, se han unido a esta economía, han hecho uso de la colaboración, reciprocidad, confianza, hospitalidad, sostenibilidad, lucha contra la pobreza y la crisis, entre otros y mediante las plataformas peer-to-peer nombradas anteriormente, han hecho posible que se dé. Algún ejemplo que se ajusta a lo explicado anteriormente podrían ser los alojamientos temporales P2P con ánimo de lucro y los de intercambio de casa sin ánimo de lucro.

Como conclusión, destacamos que, en un periodo corto de tiempo, estos comercios que forman parte de la economía colaborativa han entrado en el mercado del turismo y la hospitalidad con las plataformas P2P, y algunas de estas serían las denominadas Airbnb y Couchsurfing. Un dato para destacar es que

gracias a la aplicación Airbnb, donde se publican y reservan las viviendas privadas poniendo en contacto a los usuarios desde cualquier parte del mundo, ha aumentado la economía compartida como plataforma de alojamiento privado temporal. Por otro lado, Couchsurfing se trata de una red social internacional donde se ponen en contacto a personas con la idea básica de prestar un espacio, en este caso y literalmente, un sofá para que otro pueda dormir. No hay dinero de por medio, es una iniciativa totalmente desinteresada con la que se pretende ayudar al viajero y facilitarle acomodo para pasar la noche, de manera que se fomenta también el intercambio cultural.

Actualmente este intercambio incluye “el intercambio mutuo de hogares particulares en diferentes períodos de tiempo con el propósito de hacer vacaciones, trabajar o estudiar”.

7.2. LA CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA A TRAVÉS DE PÁGINAS EN LÍNEA.

Las plataformas en línea consisten en cualesquiera empresas que sean capaces de facilitar la interacción online entre usuarios mediante el aprovechamiento de los sistemas de red, empresa, por tanto, que opere en internet y que permita a los clientes interactuar tanto entre ellos como con la propia empresa. Prestan el servicio de poner a disposición de usuarios, oferentes y destinatarios todo un sistema electrónico, que integra un conjunto de servicios, de comunicación e información, desarrollados a partir de herramientas y tecnologías móviles y de geolocalización, cuya finalidad última es ofrecer a los usuarios la posibilidad de acceder a la plataforma, ofrecer sus ofertas o demandas a los distintos servicios o entregas de bienes, y permitir al usuario-demandante encontrar las mejores ofertas del servicio o producto demandado.

A partir de ahí, podemos encontrar dos tipos de plataformas: por una parte, las plataformas “puras”, que no pasan a prestar un servicio subyacente, sino que simplemente se limitan a ofrecer a sus usuarios su sistema electrónico para facilitar que 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, las cuales no sólo ponen en contacto a dos usuarios, sino que además prestan otros servicios como puede ser el 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 diferenciadas. En cuanto al servicio que prestan las plataformas, la Comisión Europea señaló en una Comunicación de 2016⁶ que las plataformas son

6 Comunicación de 2016: “COMUNICACIÓN DE LA COMISIÓN AL PARLAMENTO EUROPEO, AL CONSEJO, AL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO Y AL COMITÉ DE LAS REGIONES. Las plataformas en línea y el mercado único digital. Retos y oportunidades para Europa”.

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/es/TXT/?uri=CELEX:52016DC0288>

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, por la que se traspuso la Directiva 2000/31/CE. Por tanto, sentencias como la de Airbnb de 29 de noviembre de 2016 del Juzgado nº 11 de lo Contencioso-Administrativo de Barcelona (interposición de recurso por parte de la plataforma, como consecuencia de una sanción administrativa), avalan que este tipo de plataformas, como es el caso de Airbnb, no prestan los servicios de alojamiento sino únicamente el servicio de mediación o servicio electrónico de la sociedad de la información.

Para ello, se 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. Por todo ello, queda de manifiesto que estas plataformas de intermediación no prestan servicio alguno vinculado con el disfrute directo de la vivienda, ni limpieza, ni transporte, ni cualquier otro y menos de forma continuada, únicamente y en su caso, realizan el cobro de una comisión por la gestión de intermediación.

7.3. CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.

El uso generalizado de Internet como modo de relacionarse en sociedad, ha modificado sustancialmente todas las estructuras del mercado, apareciendo en el mismo nuevas formas de ofrecer y contratar bienes y servicios. Los hábitos comerciales definitivamente han cambiado. El contrato electrónico, consecuencia de la venta online puede ser referido a bienes o servicios. Esta modalidad de contrato se encuentra regulada en la Ley 34/2002, de 11 de julio (de servicios de

la sociedad de la información y de comercio electrónico (LSSICE) “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”. Por tanto, es un acto realizado por medio de redes telemáticas mediante el que se establecen obligaciones exigibles por ambas partes. La contratación electrónica, atendiendo a la ejecución y forma del contrato, puede ser de dos tipos: on line y off line. La contratación directa u online, es aquella modalidad de comercio en internet en el que la oferta, la aceptación y el pago se realizan en la red. Por otro lado, está la contratación indirecta u off line, que es aquella modalidad donde la oferta y aceptación se hace en la red, pero la entrega y/o el pago se producen fuera de la misma (dirección que normalmente decide el comprador).

La Ley asegura la validez y eficacia de los contratos que se celebren por vía electrónica, aunque no consten en soporte papel, equiparándose la forma electrónica a la forma escrita y se refuerza la eficacia de los documentos electrónicos como prueba ante los Tribunales, admisibles en juicio como prueba documental.

Para que exista un contrato electrónico, han de concurrir las siguientes circunstancias:

1. Las operaciones se realizan a través de medios electrónicos.
2. El lugar donde se encuentren las partes resulta irrelevante.
3. No queda registro en papel.
4. Se reducen los intermediarios de distribución.
5. Las importaciones no pasan, necesariamente, por las aduanas.

Y, por otro lado, los principios por los que se rige la contratación electrónica son:

1. Principio de equivalencia funcional.
2. Principio de neutralidad tecnológica.
3. Principio de libertad contractual.
4. Principio de libertad de forma.
5. Principio de información.
6. Principio de buena fe.

Al igual que sucede en la contratación de modo tradicional, son de directa aplicación todos 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. Destaca 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 sobre contratos celebrados fuera de los establecimientos mercantiles y sobre la protección de los consumidores en los contratos a distancia, El artículo 1254 del CC establece que las partes contratantes están obligadas desde que “una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio».

El consentimiento, es el que marca el momento de perfección del contrato, obligando desde entonces, según el artículo 1258 “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”; y el artículo 1089 del CC, fuente de obligaciones siempre que estas no sean contrarias “a las leyes, a la moral ni al orden público.” Por todo lo dicho, los requisitos de forma que han de concurrir para que exista un contrato electrónico son los mismos que para el resto de los contratos. En cualquier caso, son varios los tipos de contrato electrónico que podemos encontrar en la actualidad.

Estos se pueden clasificar en función de diversas condiciones y dependiendo de la forma en la que se lleva a cabo el acuerdo y se entrega el bien es disfrutado:

1. Directo. Se trata de la compra de productos que pueden ser encontrados, adquiridos, pagados y entregados de manera totalmente online.

2. Indirecto. En esta modalidad, 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 online, incluso, en ocasiones, el pago del mismo también tiene lugar de manera virtual. Sin embargo, para finalizar la transacción es necesario el envío físico de la entrega del producto o la prestación física del servicio.

8. CONFLICTOS ENTRE LAS PARTES INTERESADAS Y EL VECINDARIO.

El problema central de este tipo de viviendas es que son ocupadas masivamente por viajeros y turistas, la mayoría de las veces, y al no cumplirse correctamente con los requisitos básicos de convivencia y los dispuestos en la legislación, suponen un trastorno para el sueño y el normal desarrollo de sus actividades cotidianas de los vecinos que se encuentran, sobre todo, en los barrios del centro de Valencia.

Muchas de las viviendas de uso turístico que se ponen en alquiler son ilegales, provocando que en aquellos barrios donde se encuentran situadas estas viviendas, los vecinos lleguen incluso a desalojar sus edificios, quedando estos con turistas como vecinos, además de por el encarecimiento del alquiler que impide a los potenciales vecinos residir en estos alquileres que ahora ocupan los inmuebles turísticos. Al ser viviendas que no se ofertan en los mercados de alquiler de larga duración, agravan la ya preocupante escasez de viviendas de alquiler en las grandes ciudades.

Uno de los motivos por los que estas viviendas son ocupadas por este público, es el bajo coste, atrayendo al “turismo de borrachera” que afecta además a las zonas de ocio nocturno. De otra parte, aparece el conflicto de intereses con el sector hotelero, ya que a todas luces la competencia es totalmente desleal, ya que los propietarios de estas viviendas no deben soportar los gastos que sí soportan las empresas del sector, personal, impuesto, entre otros.

Por otro lado, este tipo de alquiler cada vez está más expandido y en auge. Según con los datos de la Generalitat, entre el 1 de enero de 2018 y el 29 de noviembre se registraron 16.410 nuevas altas en toda la Comunidad. Desde la Conselleria de Turismo se pretende reforzar el plan de acción contra el intrusismo habiendo conseguido un incremento de viviendas registradas que ya no supongan el ejercicio de actividades que no respeten la legislación. Respecto a los inmuebles, en la provincia de Valencia suman un total de 15.092 viviendas.

Las plataformas de internet ayudan a que este fenómeno ilegal aumente, de modo que se han abierto distintos expedientes sancionadores contra las mismas, debido a que comercializan los apartamentos turísticos sin la previa solicitud a los propietarios de su número de registro, el cual es el encargado de garantizar que se cumplen todos los requisitos legalmente establecidos. Además, estos alojamientos incumplen la Ley de Propiedad Horizontal, la cual permite la elección de los vecinos del espacio residencial, por lo que es mucho más

importante la publicación del número de registro para la comprobación del cumplimiento de la misma. El uso turístico a través del alquiler de las viviendas privadas es un tema preocupante desde años atrás y está en la agenda de los ayuntamientos para tratar de buscar soluciones, sobre todo en las grandes urbes que es donde verdaderamente lleva aparejados los citados problemas.

Debido a que el Ayuntamiento de Valencia no lleva un registro en este ámbito, es la Asociación de propietarios de viviendas de estancias cortas la encargada de realizar un listado que contabilice aquellas viviendas que sí se encuentran registradas en la Conselleria de Turismo, para lograr un mayor control sobre aquellas que no están censadas ni cumplen la ley. La mayoría de los expedientes que han sido abiertos afectan a los propietarios que cuentan con varias viviendas. Aun así, el Ayuntamiento ha utilizado como medida la obligación por parte de los propietarios de las viviendas de uso turístico, de solicitar el certificado de compatibilidad urbanística. Por su parte, el Consistorio solicita como requisitos que la vivienda de uso turístico se encuentre en un nivel superior a los comercios y oficinas, y en uno inferior a los residenciales, sin compartir rellano con una vivienda particular. Tampoco se puede superar el 50% del edificio con este tipo de alojamientos.

Una de las ubicaciones donde se han establecido más prohibiciones y restricciones sobre las viviendas de uso turístico, se encuentra en el centro histórico de Valencia. Concretamente, el Ayuntamiento ha sido el encargado de preparar un plan especial para la zona de Ciutat Vella, donde se ha eliminado la compatibilidad de uso residencial y turístico, salvo en la zona de San Francesc, donde es posible que se alojen en edificios enteros que se encuentran a ciento cincuenta metros de distancia del resto de las viviendas, y también se permite un alquiler ocasional en el que se pueda residir, como máximo, ciento sesenta días. las normativas municipales podrían comportar una restricción a la libre prestación de servicios en el mercado interior europeo, tal como se ha explicado anteriormente.

9. RÉGIMEN SANCIONADOR

El régimen sancionador de los contratos de viviendas de uso turístico se encuentra regulado en la Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, que regula en su Título II la “Disciplina Turística” referente a las infracciones y sanciones que se encuentran en el Capítulo II y III del mismo.

9.1. TIPOLOGÍA DE INFRACCIONES, SANCIONES Y SUS RESPONSABLES.

1. INFRACCIONES.

El artículo 86 de ley 15/2018 dispone que se consideran como infracciones administrativas aquellas que supongan omisiones y hechos tipificados regulados en la legislación, así como el incumplimiento de los mandatos y prohibiciones. Por el contrario, la negativa a continuar con la prestación del servicio cuando el usuario se niegue, sin causa justificada, a seguir con el pago, no supondrá una infracción.

Las infracciones en materia de turismo serán objeto de sanciones administrativas, previamente establecidas por el expediente sancionador iniciado de oficio, por medio del órgano competente, ya sea por propia iniciativa o por orden superior, siempre y cuando se haga mediante petición razonado por otros órganos o mediante una denuncia.

Las disposiciones sancionadoras provocarán efecto retroactivo en el momento en el que se favorezca a la persona presuntamente responsable de la infracción que se haya cometido.

Serán así, los propietarios los responsables y encargados de no incurrir en ninguna de las infracciones dispuestas en la legislación dependiendo de su clasificación, ya que pueden ser leves, graves o muy graves, y se podrán introducir especificaciones o graduaciones de la presente ley, siempre que no supongan nuevas infracciones o sanciones ni se modifique la naturaleza o las limitaciones que se dispongan, por medio de un Reglamento, contribuyendo a una mejor identificación de las conductas o, se logre una mayor precisión de las sanciones. En cuanto a las leves serían las relacionadas con el incumplimiento de la obligación de exhibir el correspondiente distintivo a la vivienda de uso turístico inscrita junto con su categoría (sería no exhibir el distintivo en la entrada ya sea interior o exterior, o exhibir uno que no se corresponda con la misma); trato discriminatorio del cliente por razón de sexo; deficiencia de higiene y en el funcionamiento de los locales, mobiliario e instalaciones, y otros artilugios; no

facilitar copias de las facturas de suministros u otro tipo de documentación relativa a los mismos; no hacer pública la existencia de una hoja de reclamaciones a disposición de los clientes.

Las graves serían aquellas relativas al uso comercial de denominaciones, distintivos o placas distintas a las que le corresponda; la emisión de publicidad engañosa o con información no verídica que dé lugar a engaño; la falta de documentación que sea obligatoria por ley; no permitir el libre acceso o la expulsión de la vivienda, y la limitación o paro de la prestación de determinados servicios, todo esto de manera injustificada; no contar con hojas de reclamación a disposición de los usuarios, y negarse a entregarlas en el momento en el que son solicitadas, por los mismos, sin justificación; emitir contratos que permitan la cesión del uso de este tipo de vivienda, sin importar el soporte formal, que no estén ajustados a las prescripciones establecidas; no cumplir con el contrato o condiciones del mismo, en relación al lugar, tiempo, precio, o cualquiera que se encuentre asociada en la cesión de la vivienda o su cancelación; falta de rigor condiciones pactadas vinculadas al régimen de reservas o cancelación; en los precios por encima de los inicialmente publicitados o exhibidos, o la ausencia de publicidad de alguno de los mismos; negarse a entregar la factura de cobro; impedimentos para inspeccionar el turismo en el ejercicio de sus funciones.

Y, por último, las muy graves las cuales comprenden la falta de comunicación previa al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde se encuentre la vivienda que se destine al uso turístico o sin contar con una habilitación preceptiva; falta de concreción, falsedad u omisión esencial de alguno de los datos o información que sea necesaria en una comunicación o declaración responsable; no reunir aquellos requisitos que se entiendan como básicos en la legislación vigente para poder realizar la actividad, o no mantenerlos durante el uso. También en el caso de no contar con la documentación obligatoria que deba acompañarse o incorporarse a la comunicación previa; incumplimiento de la normativa que regula la protección y prevención en determinadas circunstancias, además de las medidas de seguridad, sanidad o higiene, entre otras.

2. SANCIONES.

La graduación de las sanciones se regula en el artículo 95 de la ley y en el artículo 94 se encuentran los importes correspondientes a cada tipo. La imposición de las sanciones deberá corresponderse con la gravedad de los sucesos que hayan producido la infracción, basándose en la concurrencia y

teniendo en cuenta una serie de circunstancias como la intención o no de la falta, la subsanación de las faltas que se hayan producido en un momento anterior al acuerdo de iniciación del expediente sancionador, reparar las deficiencias que hayan supuesto la infracción y la reparación voluntaria de los hechos causantes de la falta durante el periodo de tramitación del expediente sancionador, así como la falta de ánimo de lucro derivada de la infracción. Por otro lado, las circunstancias que agravan la responsabilidad se basarán en la naturaleza de los daños producidos, el beneficio obtenido, el periodo de tiempo en que se haya llevado a cabo, el número de interesados afectados, la reincidencia de la infracción y su reiteración.

Con relación a los tipos de sanciones, se pueden clasificar en (de menor a mayor gravedad) apercibimiento, multa, suspensión del ejercicio de la actividad turística, y/o clausura de la vivienda turística. Y en cuanto a las personas responsables de las infracciones administrativas en materia turística serán aquellas empresas turísticas que se encuentren en la Comunidad Valenciana y que incurran en cualquiera de las infracciones penalizadas por la legislación, personas físicas o jurídicas que presten sus servicios turísticos en la Comunidad Valenciana con la ausencia de la comunicación o declaración responsable del inicio de la actividad, cuando sea preceptiva o inexacta, no veraz o incompleta; los individuos que deban prestar servicios turísticos con una acreditación obligatoria sin haberla obtenido; las personas que sean titular de una organización o aquellas que realicen una actividad turística, y que incurran en infracción por el personal a su servicio en el ejercicio de sus funciones. Los titulares de los canales de publicidad o comercialización se responsabilizarán de manera solidaria en el caso en el que se un incumplimiento por la obligación de publicitar el número de inscripción en el Registro de Turismo de la CV.

Respecto a las responsabilidades administrativas se compatibilizarán con las reclamaciones a la persona física o jurídica que sea culpable de la infracción, del restablecimiento de la situación alterada a su estado original, además de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados; se les devolverá lo pagado a aquellas personas que hayan sido estafadas por el pago de un precio superior al establecido o de cobro de servicios que no hayan sido prestados, además de los intereses de demora que se hayan producido; esta responsabilidad se dará sin perjuicio de la responsabilidad civil, penal o de otro tipo en la que pudieran incurrir las personas que hayan sido declaradas como responsables en el

procedimiento sancionador. Está prohibida la imposición de una sanción doble por un mismo hecho, siguiendo la protección de los intereses públicos, solicitando responsabilidades de infracciones recurrentes; la causa penal que se lleve ante los tribunales de justicia supondrá la suspensión de la tramitación del expediente administrativo sancionador que ya hubiera sido iniciado por los mismos motivos y también, si así fuera necesario, la eficacia de los actos administrativos de imposición de penalización. Las medidas administrativas adoptadas para proteger la salud y seguridad de las personas se mantendrán siempre que la autoridad judicial competente no se pronuncie sobre las mismas medidas.

Además del cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en el Reglamento regulador de las viviendas de uso turístico, que son necesarios para poder llevar a cabo de manera exhaustiva esta actividad, se necesitan otros trámites, permisos y licencias administrativas. Las actividades que son susceptibles de generar molestias, modificar las condiciones de salubridad del medio ambiente o creen peligro para las personas o medio ambiente, necesitan un control administrativo que dé el visto bueno para realizar el ejercicio de manera legal. Por tanto, para desarrollar legalmente esta actividad en concreto, se requiere contar con un instrumento administrativo (instrumento habilitante) que permita la habilitación de la misma, y que la ley ha dispuesto como “informe municipal de compatibilidad urbanística”, el cual es preceptivo y, por ende, obligatorio para su inscripción en el Registro de Actividades Turísticas, siguiendo la regulación de la Ley 15/2018 (concretamente en su artículo 77.5) siendo así para el inicio de la actividad. Este informe contendrá la declaración en la que se disponga que la vivienda de uso turístico se ajusta al planeamiento urbanístico vigente en el municipio donde se encuentra situado el establecimiento, siendo cada ayuntamiento el encargado y competente de regular las condiciones de obligatorio cumplimiento para poder obtenerlo. °

3. PERSONAS RESPONSABLES.

Se encuentran reguladas en el artículo 88 de la Ley 15/2018, donde se hace una distinción entre los responsables de infracciones administrativas, las personas titulares de una empresa y las personas titulares de canales de publicidad.

Primeramente, encontramos las personas responsables de infracciones administrativas en materia de turismo, y pueden ser:

- Empresas turísticas de la CV que caigan en alguna de las infracciones reguladas en esta ley
- Personas, ya sea físicas o jurídicas, que realicen actividades o presten servicios dentro de la CV sin la debida presentación de la comunicación o declaración responsable requerida al inicio de la actividad, cuando sea preceptiva, inexacta, falsa o no esté completa.
- Personas que realizando actividades o prestando servicios que requieran una acreditación, no la hayan presentado.

Para continuar, aquellas personas que sean titulares de una empresa o realicen algún tipo de actividad turística, acatarán la responsabilidad de las infracciones administrativas, subyacente del personal que tengan a su para ejercicio de sus funciones

Y, por último, las personas que cuentan con la titularidad de canales de publicidad o comercialización, siendo responsables solidarios cuando se incumpla la obligación de la publicidad del número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunidad Valenciana que se encuentra regulado en el artículo 19.b⁷(Ley 15/2018).

9.2. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Las causas y consecuencias de la extinción de un contrato de arrendamiento se encuentran reguladas en el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

La primera de las causas de la extinción del contrato se debe a la finalización del plazo acordado entre las partes o porque supera los treinta días. De esta forma, el inquilino tendrá la obligación de devolver la vivienda al arrendador de la misma forma en la que se le entregó (además de todo el mobiliario que a la misma perteneciera). Se deberá devolver la fianza al arrendatario, siempre que no se dé ninguna de las circunstancias que se hubieran acordado en el contrato sobre la no devolución de la misma (rotura de algún bien).

Existe la posibilidad de rescindir el contrato de mutuo acuerdo siguiendo lo dispuesto en Título II “De los contratos”, Capítulo I “Disposiciones Generales”, del Código Civil.

En este caso, lo más recomendable es la realización por escrito de un documento, firmado por ambas partes, en el que se acuerde la deuda y acuerdo de pago, la finalización expresa del contrato, la devolución del inmueble, el estado

Artículo 19.b: Clasificar turísticamente sus establecimientos y disponer, cuando resulte preceptivo, de la habilitación o acreditación expresa necesaria para el ejercicio de la actividad turística que se pretenda desarrollar, así como, en el caso de las viviendas turísticas, hacer constar el número de inscripción en el Registro de Turismo de la Comunitat Valenciana en todo tipo de publicidad que les anuncie

en el que se debe encontrar la vivienda en el momento de la entrega y el destino de la fianza.

En lo referente a la posibilidad de resolver un contrato el arrendador también podrá hacerlo cuando el cliente/usuario incurra en alguna varias de las siguientes circunstancias:

Uso de la vivienda para un número de usuarios superior a la capacidad máxima establecida o la permitida por el tamaño del alojamiento, según lo dispuesto en la normativa.

- Se produzca la cesión a terceros del uso del inmueble.
- Realización de actividades que puedan suponer un problema en la convivencia, higiene y orden público establecidos.
- Impedimento del descanso de los demás usuarios del inmueble o del resto de las viviendas que se encuentren a su alrededor.
- La ausencia de pago del alquiler o parte del mismo, correspondiente al importe del precio acordado con el arrendatario.
- Ausencia del pago de la fianza.
- La vivienda pierda la finalidad primera de vivienda del arrendatario o de la persona o personas ocupantes de la misma, siguiendo el artículo 7 de la LAU⁸.

Por otro lado, el arrendatario podrá resolver el contrato por alguna de las siguientes causas:

- La falta de compromiso por parte del arrendador en la realización de las reparaciones correspondientes al artículo 21 de la LAU⁹.
- La perturbación de hecho o de derecho realizada por el arrendador en el uso de la vivienda.

⁸ “Artículo 7 de la LAU (Título II, Capítulo I) El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes”.

⁹ “Artículo 21 de la LAU (Título II, Capítulo IV) El arrendador está obligado a realizar todas aquellas reparaciones necesarias para conservar la habitabilidad de la vivienda y el arrendatario está obligado a soportar dicha reparación”.

10. INSPECCIÓN TURÍSTICA.

Respecto a la inspección turística, se encuentra regulada en el Título II “Disciplina turística”, Capítulo I “Inspección turística”, y para ello se contará con el departamento del Consell que cuente con las competencias en el ámbito de la comprobación, vigilancia y control de la ejecución de la legislación en materia de turismo.

Los datos recabados en la inspección deberán formalizarse en un documento público que compruebe la ejecución de los requisitos legalmente establecidos, y contará con valor probatorio y presunción de veracidad, sin perjuicio de las pruebas en contrario que tienen derecho a presentar los usuarios interesados.

Por otro lado, cuando por parte de los inspectores se de alarma sobre hechos y/o situaciones que se repitan en un barrio o municipio, incumpliendo estos la legislación o supongan otro tipo de alteración que afecte, por ejemplo, a la convivencia vecinal, el departamento que se encargue de ello perteneciente a la Generalitat dispondrá junto a su respectivo ayuntamiento afectado, las soluciones apropiadas al respecto.

Para garantizar una correcta planificación inspectora y lograr cumplir los objetivos de calidad y excelencia de la actividad, de manera anual la administración autonómica correspondiente, se encargará de la aprobación de un plan de inspección turística, donde se encuentran regulados los objetivos de la inspección, las viviendas y establecimientos que serán objeto de inspección y su ámbito geográfico y temporal. Será el departamento autonómico competente en materia de turismo el encargado de comunicar al resto de la administración, sector público instrumental y otras administraciones públicas los incumplimientos e infracciones que hayan sido detectadas en el ejercicio de su función por el personal que esté al servicio de la inspección turística y que supongan un comportamiento invasivo en el ámbito competencial del resto de las administraciones públicas.

Para poder cumplir con todas estas funciones se necesita de agentes de inspección, los cuales estarán regulados en número en función de las zonas a inspeccionar para garantizar un control que siga los principios de eficacia y eficiencia. Cuando se precise de la asistencia de los mismos se podrá contar con la colaboración del personal que se encuentre en otras administraciones públicas, de manera que se lleve a cabo una coordinación y cooperación con las mismas, siendo esto un instrumento esencial para el control del intrusismo en el sector, a

la vez que para mejorar el control de ciertas condiciones (ambientales, salubres, higiénicas, derechos laborales, entre otras).

Tendrán por su parte la condición de autoridad a todos los efectos en relación con la responsabilidad administrativa y penal, contando además con aquel apoyo, concurso, auxilio y protección que les sean precisos de cualquier otra autoridad. Se cuidará que no haya coincidencia de titularidades a inspeccionar y personal colaborador que inspeccione. Además, el personal deberá cuidar y actuar con proporcionalidad de modo que se cause la menor perturbación en el transcurso de su inspección, y se protejan los derechos de los interesados. Accederá, siempre que sea necesario y de acuerdo con la ley, a los establecimientos turísticos y a aquellos en los que se suponga un desarrollo irregular de la actividad, solicitando la documentación imprescindible.

Por su parte, los consumidores deberán colaborar con los inspectores facilitando los informes o cualquier acto de investigación solicitado, salvo la información perteneciente al honor, intimidad o datos confidenciales, de modo que el personal estará obligado a guardar la confidencialidad y secreto profesional respecto a las informaciones obtenidas, e informando de los derechos y deberes con los que cuentan las personas que se encuentren bajo inspección además de la conducta que deben seguir en las relaciones con la administración correspondiente facilitando de este modo el poder cumplir con sus obligaciones. Por otro lado, podrán solicitar a organismos oficiales, organizaciones profesionales y asociaciones de consumidores la información necesaria para cumplir con sus funciones.

11. CONCLUSIONES.

La economía colaborativa es una nueva realidad más a la que todas las instituciones deben adaptarse mediante instrumentos jurídicos y legislaciones nuevas, con elementos innovadores que puedan ir a la par de una sociedad cambiante. La mayor parte de este cambio y desarrollo de la economía colaborativa se ha producido en los últimos años, modificando las formas de comerciar y el contacto entre los participantes de estas relaciones, suponiendo un ámbito de estudio para la doctrina e investigación jurídica.

Uno de los motivos que más ha incentivado el fenómeno, ha sido el crecimiento de las tecnologías de la información, que han traído con ellas, además de nuevas tecnologías (conexión a Internet), nuevos métodos de comunicación, como las plataformas P2P y terminales telefónicos con acceso constante a Internet, entre otras funciones.

Aunque parezcan contraproducentes, las recesiones económicas permiten maximizar los recursos y mejorar la eficiencia en el uso de recursos, de manera que ha ayudado en gran medida a que este cambio se haya llevado a cabo. Como se puede observar, la nueva realidad es permanente, por ello, los Estados deberán adecuarse a ella regulando las relaciones donde los particulares se convierten en acreedores de nuevos derechos. Aun así, la introducción de estos modelos de negocio ha supuesto conflictos con los modelos tradicionales, buscando evitar la inseguridad creada por ello, se debe proveer a estos modelos nuevos de una regulación donde se encuentre un punto intermedio entre los particulares y la legislación, entre el libre mercado y el marco económico actual, así como la prestación de servicios. El marco normativo debería regular este tipo de negocio ya que es un fenómeno que ha llegado para quedarse, mitigando los posibles efectos negativos, haciendo uso, por ejemplo, de plataformas de cooperación y colaboración con las entidades públicas.

En cuanto a la Comunidad Valenciana, gracias a la entrada en vigor del Decreto 92/2009, de 3 de julio, regulador de los arrendamientos de viviendas turísticas, se podría comprobar qué materia se encontraba regulada para las viviendas de uso turístico. Posteriormente entró en vigor la Ley 15/2018, de 7 de abril, de turismo, ocio y hospitalidad, la cual regulaba de una forma más profunda e íntegra el nuevo modelo de mercado, contando con la economía colaborativa. Pero todavía queda mucho por hacer ya que esta forma de economía, lleva aparejados muchos conflictos entre los vecinos de la ciudad de Valencia y los particulares que alquilan este tipo de viviendas, suponiendo

incluso el abandono por los vecinos de sus viviendas, muchas veces por el aumento de los precios del alquiler que dificultan el acceso de población residencial en ellas, colaborando de modo determinante en la gentrificación de estas zonas urbanas, al tiempo que esta actividad económica entra en conflicto de modo frontal con el sector hotelero al considerar este último que la competencia que se genera es del todo desleal.

En definitiva, con este trabajo se han intentado plasmar las ventajas e inconvenientes del uso de las viviendas como turísticas en la Comunidad Valenciana y el municipio de Valencia de un modo particular. Haciendo hincapié en la nueva modalidad de economía colaborativa, pasando por las diferentes normativas dedicadas al asunto en cuestión, así como las consecuencias del incumplimiento de las mismas. Las diferentes acciones normativas de las corporaciones locales que han buscado limitar la expansión desmedida de esta actividad económica en las zonas más turísticas de las ciudades, el respaldo a las mismas por parte de la normativa europea y las posibles limitaciones a la libre prestación de servicio.

12. PROPUESTAS DE MEJORA.

Debido a que en España no existe una legislación destinada de manera general y específica a las viviendas de uso turístico, se podría aprobar una normativa estatal que orientara y sirviera de guía a las distintas Comunidades Autónomas, o incluso modificar la Ley de Arrendamientos Urbanos, disponiendo en la misma la diferencia entre la economía colaborativa y la actividad turística. La mayor dificultad estriba en que cada Comunidad Autónoma establece datos distintos y variados (alquiler del total o por habitaciones, estancia máxima...) en base a que la Constitución establece en su artículo 148.1.18 “Promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial por las CCAA”.

Las grandes ciudades como destino habitacional desde un punto de vista turístico y también urbano provocada por el crecimiento desmesurado de las mismas, sin un control urbanístico claro, se ha visto afectado además entre otros factores por el auge del subsector de apartamentos y viviendas turísticas en la totalidad del territorio valenciano. Agravado por el rápido crecimiento de las plataformas P2P, ya implementadas en gran parte de los inmuebles de uso turístico ha supuesto una dificultad añadida por la oferta descontrolada de apartamentos y la dificultad de realizar un claro seguimiento. Por tanto, se plantean elementos de mejora, siendo estos:

Tal como sucede en la ciudad de Valencia, la empresa Castro Consulting Business Strategy S.L¹⁰, a solicitud del ayuntamiento de Valencia, desempeña estudio con el fin de dimensionar la oferta de viviendas de uso turístico en Valencia y poder implementar un orden y establecer una mejoría del sector de apartamentos y viviendas, promueve varios planes de acción, estableciendo un plan de trabajo que el Ayuntamiento y su corporación deberían tener en cuenta. Por tanto, se aportan varias propuestas que podrían ayudar en la mejora de la situación creada y en las soluciones aportadas hasta el momento. A modo de propuestas de mejora.

1. Mesa de Trabajo del Ayuntamiento de Valencia y la Agencia Valenciana de Turismo.
2. Creación de un ente administrativo sobre la vivienda turística en Valencia.
3. Difusión pública de la información sobre el marco legal que regula las viviendas turísticas.
4. Convenios de trabajo entre el ayuntamiento y las asociaciones que engloban al sector de viviendas turísticas.

¹⁰ Castro Consulting Business Strategy S.L es una agencia de marketing situada en la ciudad de Valencia.

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

6. Buscar adecuación al elemento turístico en la futura ordenanza de convivencia.

7. Información a las comunidades de propietarios sobre sus derechos y posibilidades frente a la vivienda turística molesta.

Propuesta 1. Mesa de trabajo entre el Ayuntamiento y la Agencia Valenciana de Turismo (AVT). Que tiene como objetivo principal es el de ayudar a elaborar un marco normativo a nivel autonómico que permita un correcto desarrollo del sector del alquiler turístico en Valencia y destinos urbanos valencianos. Con el fin de controlar el crecimiento del sector y poder armonizar su actividad con el resto de las actividades que confluye. Según el propio Ayuntamiento, un porcentaje mayor al 70% de la oferta no se encuentra en este momento regulada, provocado por la falta de coordinación, desconocimiento y control de la situación entre las entidades y la administración pública.

Con el propósito de evitar otras complicaciones y descontrol del problema, sería deseable establecer una mesa de coordinación intersectorial que de un modo directo incluya a los diversos colectivos y administraciones implicadas, forzando la generación de unos resultados que afronten la actual situación a través de un conjunto de acciones bien definidas y que sean compatibles con la libre prestación de servicios. Sería deseable que la misma se reunirá de forma periódica para la realización de los planes de acción conjuntos y poder realizar un seguimiento de las que se pongan en marcha, a la vez, procurando al tiempo formalizar los asuntos pendientes de las distintas instituciones que formen la mesa. Algunas de las acciones que deberán realizar el Gobierno autonómico y el Ayuntamiento sería afrontar los problemas sobre la oferta reglada, firmar acuerdos de colaboración con las plataformas P2P, establecer criterios para atribuir a la legislación en materia del alquiler de esta modalidad de viviendas, buscando una respuesta común sobre la situación actual del sector de alquiler de vivienda turística, entre otras.

Propuesta 2. Establecer un ente que se ocupe de forma exclusiva de la vivienda turística en Valencia. Donde su principal objetivo consiste en contar con estadísticas fiables y estudios sectoriales válidos para contar con la capacidad para la toma de decisiones. Pero un gran escollo con el que cuenta el sector es la ausencia de unas estadísticas rigurosas y actualizadas que se encuentren a disposición de todos los usuarios, disponiendo de información sobre sus

variaciones, comportamiento y estructura. No se manejan datos claros sobre la actividad del sector, por tanto, no se puede determinar su importancia en el sector turístico ni económico, lo que no permite un correcto conocimiento sobre la cantidad de viviendas de uso turístico, ni su ubicación. Para dar solución a este problema de base, se recomienda crear un ente público de la vivienda turística exclusivamente, en el que se puede analizar y recabar información fiable. El objetivo del mismo sería controlar los indicadores y su influencia en el sector turístico general, referentes a la oferta y recabando el número total de las plazas e inmuebles, su ubicación exacta, la ocupación por meses, el personal empleado o el precio; y, por otro lado, y con relación a la demanda podrían ser las entradas y salidas, fechas de mayor afluencia, en previsión también de mayores servicios municipales, por ejemplo de limpieza viaria, control y vigilancia de la policía Local, con más efectivos y en que zonas, las nacionalidades de los clientes, las estancias ocupadas por meses y el número de reservas. Este ente poseedor de toda la citada información podrá a la vez elaborar estudios e investigaciones sectoriales, publicaciones sobre estadística e investigaciones sobre turismo, ocio y tiempo libre, incluso de carácter sociológico. Propiciando al tiempo el intercambio de información entre entidades públicas y privadas.

Propuesta 3. La difusión pública de cuáles son los preceptos legalmente establecidos para poder arrendar una vivienda de uso turístico, se va haciendo necesario en una ciudad donde el sector ocupa un porcentaje relativamente alto en algunas zonas de su trama urbanística, dentro de la oferta de viviendas. Principalmente el objetivo es informar del marco legal que regula el alquiler de vivienda turística para propietarios particulares, ya que este sector cuenta con dos tipos de oferta, a saber, los apartamentos turísticos (que es oferta reglada) y las viviendas de uso turístico (plataformas P2P).

La problemática se encuentra en que en muchas situaciones los particulares arrendadores no cumplen con la preceptiva obligación de darse de alta, y hacen sencillamente hacen uso de las plataformas P2P, sin conocer en detalle a las empresas del sector, ni la legislación aplicable, lo que en consecuencia provoca la oferta ilegal y sin posibilidad de control por parte de la administración. Para poner coto a esta situación el Ayuntamiento y la administración general del Estado, así como la autonómica, deberían concretar las diferencias y los aspectos legales y pasos a seguir para realizar un arrendamiento en cualquiera de sus modalidades, propiciando que el sector se profesionalice y como cualquier otro, se regule, de manera que los beneficios económicos que llevarían implícitos los

impuestos puedan ser recaudados. Debido al crecimiento de las plataformas P2P y la importancia de esta nueva realidad, es fundamental que en una ciudad como Valencia se propicie el alta de estas viviendas y siguiendo la legislación reguladora de las mismas (Ley de Turismo), creando el citado censo. Para asegurar que se cumplan estas medidas, se podrían regular sanciones, buscando eliminar, por tanto, la oferta ilegal, para lo que también se podría recabar la colaboración de los propios vecinos afectados, pudiendo transmitir la información a través de las entidades administradoras de los inmuebles y del propio ayuntamiento.

Propuesta 4. Convenios de colaboración entre el ayuntamiento y las asociaciones que engloban al sector de viviendas turísticas. Su principal objetivo debería ser el de mejorar la integración de las viviendas en el modelo turístico de la ciudad de Valencia. El rápido crecimiento de este sector ha desbordado todas las previsiones y lleva tal como se ha comentado a la falta de control por parte de las distintas entidades, de lo que no cabe duda es de que es un fenómeno que ya no tiene marcha atrás y, por tanto, parece lógico pensar en que las viviendas de uso turístico sean “uno más” dentro del sector turístico, alcanzando en la actualidad alrededor del 50% de la oferta, aportando cifras significativas al sector económico. Se debería buscar la implicación y colaboración conjunta de todas las asociaciones valencianas mayoritarias en el sector, APARTVAL, VIUTUT y AVAEC. Haciéndose necesario que se cree un convenio entre las mismas con y Ayuntamiento de forma que se puedan poner de manifiesto y por orden de prioridad, sus aportaciones y necesidades, convirtiéndose en un espacio de debate, búsqueda de soluciones y planificación, dándoles visibilidad y la importancia requerida a esta nueva forma de negocio que son las viviendas de uso turístico. Algunos de los objetivos de estos convenios, deberían ayudar a facilitar una mayor regularización del sector de manera que se consiga una mejor oferta, a la vez que reglada; encontrar indicadores de medición e impacto; medidas encaminadas a evitar la sobrecarga en alguna zona; y la creación de un nuevo Plan Estratégico de Turismo de Valencia mediante mayor planificación turística.

Propuesta 5. Convenios de colaboración entre el Ayuntamiento y las plataformas colaborativas P2P. Su objetivo consiste en establecer un marco común y de trabajo, entre el Ayuntamiento y las principales plataformas de HomeSharing¹¹ que mejore la planificación de la oferta turística en la ciudad. El

¹¹Home Sharing es una nueva modalidad de alquiler de economía colaborativa que consiste en compartir la vivienda entre el arrendador y el arrendatario

fin de ese convenio debería ser garantizar un alquiler legal y responsable en las plataformas P2P, junto con el necesario intercambio de información. Con relación a la oferta ilegal de viviendas, por parte del Ayuntamiento se podrían tener en cuenta algunos elementos como son: articular una tasa por utilización (estilo tasa turística), la formación de policías locales que de modo específico pudieran controlar estas viviendas con relación a las molestias que puedan producir al resto de vecinos, la búsqueda de anuncios ilegales en la red y la creación y mayor incidencia en la prestación de servicios públicos como baldeo de calles o limpieza viaria general.

Propuesta 6. Buscar adecuación del elemento turístico en la futura ordenanza de convivencia. Su objetivo principal sería recabar el respeto de los usuarios de viviendas turísticas en la normativa de convivencia de las comunidades de vecinos donde se alojen. Buscando reducir en su totalidad la problemática existente en este campo, creando compromisos y obligaciones, tanto entre propietario-inquilino como propietario-comunidad de vecinos, permitiendo el descanso de los mismos. Por otro lado, podría introducirse un mayor número de sanciones en este sector, que, aunque triste solución, a veces parece que es la única que nos hace reflexionar sobre lo idóneo de nuestras acciones.

Propuesta 7. Información a las comunidades de propietarios sobre sus derechos. También el conocimiento de sus facultades para limitar el alquiler de vivienda turística por parte de las comunidades de propietarios puede ayudar a controlar su fenómeno expansivo. Definitivamente desde el 6 de marzo de 2019 y gracias al Real Decreto 7/2019, las comunidades de propietarios ya pueden limitar de forma clara la actividad de alquiler turístico en pisos, mediante el acuerdo favorable de las 3/5 partes del total de los propietarios. Sólo en Cataluña se exige la mayoría de 4/5 o el 80 % de sus propietarios. Además, podrán adoptar acuerdos que establezcan cuotas especiales de gastos o aumentar la participación de los gastos comunes de la vivienda objeto de alquiler turístico, siempre que no supongan un incremento superior al 20% del resto de viviendas. También ayudaría el hecho de que la norma obligara al propietario de la vivienda turística a comunicar al resto de propietarios su actividad para que el resto pudiera decidir si quiere que esa actividad se desarrolle en su comunidad y limitar o no en función de sus propios intereses.

13. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

OBJETIVO 9. INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Según una publicación de la publicación Tourinews de 7 de julio de 2022. Se indica que mientras las reservas de pisos turísticos para este verano se sitúan entre el 90 y el 95%, los establecimientos hoteleros se mantienen algunos puntos por debajo de las cifras de 2019 (gran año para el sector) El trasvase en el sector desde los hoteles hacia las viviendas turísticas es un hecho más que contrastado en la Comunidad Valenciana. Los conocidos como ‘pisos turísticos’ están adelantado a los establecimientos hoteleros este verano, con “cifras récord” de ocupación que se estima superen el 95% en algunas zonas. La inflación y el alza incesante de los precios podría estar detrás de este trasvase en el sector turístico valenciano. Este fenómeno se acompañará de efectos y cifras económicas favorables, pero siempre a medio camino en la tan deseable economía general de la comunidad, porque las ocupaciones de viviendas turísticas tienen unas características muy particulares y limitadas en relación con ésta. En primer lugar, los beneficios repercuten directamente en el arrendador, sin afectar directamente a los colectivos que prestan sus servicios en el sector hotelero como son el personal que gestiona, mantiene o sirve en los establecimientos, así como el sector terciario auxiliar que trabaja indirectamente en los mismos: empresas de reparaciones, transporte, mantenimiento, lavandería, venta de alimentos para su preparado, entre otros. Todo ese personal no será contratado porque efectivamente, no existen esas empresas ni esa ocupación en los hoteles. Y por otro, los impuestos que generaría en su caso toda esa actividad no se ingresan, esas empresas al no prestar sus servicios no pueden facturar, por lo que la actividad turística necesariamente no alcanzará su zenit productivo.

Por parte de la Asociación de Apartamentos Turísticos de la Comunitat, y Según los cálculos de APTUR CV, la ocupación de los 85.000 apartamentos y pisos turísticos de la Comunitat con más de 250.000 plazas, que suponen el 55% del conjunto de la oferta total de la Comunitat. De acuerdo con sus cifras, estas viviendas generan un impacto anual de más de 1.700 millones de euros, beneficiando específicamente al comercio local minorista de las zonas en las que opera, por lo que la organización insta a consolidar el sector como "motor de la recuperación económica". Sin embargo, sí existen impuestos aplicables a las distintas relaciones jurídicas que surgen de esta actividad, por un lado, para la plataforma digital, cada vez más importante, que realiza labores de intermediación y por el otro para el propietario de la vivienda objeto de alquiler.

Además de los impuestos autonómicos y el deber de información que deriva en las plataformas intermediarias, como es evidente, se trata de una materia en la que ha habido un gran fraude fiscal, ya que la actividad genera dificultades para identificar a los contribuyentes y sus ingresos y donde el intercambio de información entre los diferentes países está muy limitado y no tiene un desarrollo suficiente. Por ello se ha fijado un deber de información a las plataformas tratando de paliar el impago sistemático que se estaba dando hasta 2018.

Además, es especialmente importante esto último ya que las plataformas digitales de intermediación son el medio más utilizado entre arrendatario y arrendador, innovando en el terreno de las TIC, ya que su evolución es constante en el día a día.

OBJETIVO 11. CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

En cuanto al normal avance hacia las ciudades y comunidades sostenibles, el impacto del sector del alquiler de las viviendas de uso turístico es importante y se hace necesaria una regulación adecuada para alcanzar el tan deseado propósito.

Los impactos que se le asocian a nivel económico, social y también ambiental se pueden considerar como fuentes de conflicto en las ciudades. De un lado, por su influencia en el deterioro de la calidad de vida percibida por la población que reside en las mismas, de otro, por la incidencia en la percepción de competencia desleal de parte de las empresas hoteleras tradicionales de alojamiento, y también por la complejidad jurídica que conlleva la ordenación y control de esta actividad.

La actividad turística representa uno de los principales factores de transformación territorial y, por tanto, de las ciudades de la Comunitat: estructura de la población, infraestructuras, ocupación del espacio público, así como los recursos naturales entre otros. Teniendo en cuenta además que es el principal factor del importante crecimiento económico de las áreas litorales, sin olvidar el desarrollo en entornos rurales o la diversificación económica de los espacios urbanos. Pero también han aparecido importantes conflictos que existen en todas las grandes ciudades, por tanto, se trata de un fenómeno de carácter global.

Las prácticas y relaciones que se producen dentro de un destino turístico se encuentran afectados por cambios característicos de la era posmoderna. La transformación de las relaciones sociales, la globalización del capital cultural y económico, la internacionalización de las empresas por el rápido crecimiento de las redes globales, el avance de las TICs y el mismo transporte, han dado lugar a

una expansión global y social de los viajes. Todo ello ayuda a que actualmente el turismo sea un fenómeno mucho más variado y complejo que cuando la Comunitat inició su expansión como destino turístico de primer orden en los años setenta del pasado siglo y en todos sus ámbitos: gestión, oferta y demanda.

El turismo redefine el uso del espacio urbano produciendo a su vez cambios socio territoriales que no son fruto del cambio interno de los territorios y de sus características propias. Las nuevas formas de viajar, el deseo de los turistas de tener una relación más cercana con los residentes y con la realidad que viven los territorios. Los cambios en la demanda ponen de manifiesto, por una parte, la importancia de conocer el perfil del turista, incluyendo la microsegmentación y la generación de ocio tipos; esto permite una mejor oferta de productos especializados y personalizados, orientados a la satisfacción del mismo, y que genere a su vez si ello es posible, el desarrollo en las comunidades anfitrionas. Y por otra parte, la importancia de investigar y la extensión del uso turístico en el territorio y la necesidad de ordenación y gestión de flujos de visitantes en las ciudades, buscando compatibilizar el turismo con la vida residencial garantizando la calidad de vida de los residentes.

Dentro de los cambios sociales y económicos podemos encontrar que la oferta de alquiler se mueve por un beneficio claro, es evidente que los propietarios de las viviendas encuentran unos beneficios mayores en los alquileres para corta estancia a turistas que para larga estancia a residentes, este hecho limita el acceso de una parte de la población al parque inmobiliario como es normal. El incremento de la intensidad turística por la implantación de las VUT, contribuye al encarecimiento del centro de las ciudades, donde muchos de los comercios, restaurantes y servicios dirigen su actividad de forma fundamental a turistas, el incremento del precio de la vivienda en estas zonas, influye en el desplazamiento de población residente y, como consecuencia, los barrios se desconfiguran y pierden su identidad, se convierten en centros turistificados desapareciendo las relaciones sociales tradicionales entre vecinos. Las tendencias de cambios en oferta y demanda ponen de manifiesto la mayor complejidad que han adquirido los destinos turísticos.

Estos nuevos retos sólo pueden superarse mediante la incorporación de herramientas en la gestión turística que permitan una visión integral del destino, tanto interna (local) como externa (global), contando necesariamente con la participación de los diferentes agentes que configuran el sistema turístico. Los efectos de las viviendas con fines turísticos muestran que la expansión del uso turístico requiere nuevas necesidades de ordenación y gestión de flujos de

visitantes. Es por ello necesario garantizar la compatibilidad del turismo con la vida residencial y la protección de la calidad de vida de los residentes.

Se precisa, por tanto, mejorar los sistemas de información y control que se dispone de este tipo de oferta y revisar la idoneidad de la normativa actualmente vigente en pro de unas ciudades más sostenibles en las que su tejido residencial no se vea limitado o desaparezca fruto del flujo turístico.

BIBLIOGRAFÍA

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

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

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

WEBGRAFÍA

Alquiler vivienda vacacional (2020, 14 de febrero). ¿Qué modelo de gestión utilizas para alquilar tu vivienda turística? - Alquilerviviendavacacional.com
<https://alquilerviviendavacacional.com/que-modelo-de-gestion-utilizas-para-alquilar-tu-vivienda-turistica/>

Arthur, G. (2022, 12 de enero). Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico. Blog sobre alquiler vacacional – Lodgify.com
<https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/#:~:text=Las%20viviendas%20de%20uso%20tur%C3%ADstico,el%20mismo%20durante%20una%20temporada.>

Asociación para la excelencia turística, Exceltur.” Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo” 2019, pág 48
https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2020/12/impactur_VALENCIA-2019.pdf

Barrillas Bonet, Judit “La economía colaborativa, el turismo y el comportamiento del consumidor” Junio de 2017, pág 53
https://economiasocial.coop/wp-content/uploads/TFM_Economia_colaborativa_turismo_y_comportamiento_del_consumidor.pdf

Blog Arquitectura (2017, 11 de mayo) Asesoramiento Técnico para arquitectos - asesorarq.es
<http://www.asesorarq.es/viviendas-turisticas-viviendas-uso-turistico/>

Bt2asociados (2017). La vivienda turística y el ayuntamiento de Valencia. (2017) - [Noticias.bt2asociados.com](https://noticias.bt2asociados.com)
<https://noticias.bt2asociados.com/la-vivienda-turistica-en-valencia/>

Carballido, S.R. (2018, 9 de marzo). ¿Viviendas turísticas o de uso turístico? Artículo en Linkdin.com
<https://es.linkedin.com/pulse/viviendas-tur%C3%ADsticas-o-de-uso-tur%C3%ADstico-susana-rodr%C3%ADguez-carballido>

Comisión Defensa Competencia (CDC) “Vivienda turísticas” 14/2015, pág 23

https://cindi.gva.es/va/documents/161328267/162627523/2016.12.22.+Informe+Ex+ped.+CDC+PROM+14_2015+VIVIENDAS+TUR%C3%8DSTICAS/98636562-912d-4433-+aff1-ec9f4d91e978

Detalle de procedimientos (2013). Gva.es

https://www.gva.es/es/inicio/procedimientos Id_proc=19207

E.D. (2021, 20 diciembre). El precio del alquiler sube un 4% en la Comunitat Valenciana – Levante-emv.com

<https://www.levante-emv.com/economia/2021/12/20/precio-alquiler-valencia-60865022.html>

Estudió del impacto de las TIC en el turismo: análisis de su influencia en los habitantes de la ciudad de Gandía durante la planificación de un viaje “2013, pág 50

<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/33985/memoria.pdf?sequence>

Eva María, M. Derechos y deberes de los usuarios de viviendas de uso turístico – consumoteca.com

<https://www.consumoteca.com/turismo-y-viajes/alquiler-apartamentos/derechos-y-deberes-de-los-usuarios-de-viviendas-de-uso-turistico/>

Expansión (2022, 9 de mayo). Los turistas gastan más y se quedan más días - Expansión.com

<https://www.expansion.com/valencia/2022/05/09/62793daf468aeba6048b4580.html>

Fernández Figueres, Estévez (2015, 13 de marzo). Regulación del alquiler de viviendas de uso turístico o vacacional – Abogadosparatodos.net

<https://www.abogadosparatodos.net/regulacion-del-alquiler-de-viviendas-de-uso-turistico-o>

HousfyBlog (2022, 6 de marzo). ¿Cuáles son los requisitos de habitabilidad de una vivienda? - Housfy.com

<https://housfy.com/blog/requisitos-se-necesitan-la-habitabilidad-una-vivienda/>

Iberley (2019, 2 de abril). Resolución de contrato de arrendamiento de vivienda con acuerdo entre las partes – Iberly.es

<https://www.iberley.es/formularios/resolucion-contrato-arrendamiento-vivienda-acuerdo-entre-partes-58321>

José. F, B.C (2021, 29 de abril). La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica – laadministracionaldia.inap.es

<https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1511773>

Mar, Guadalajara (2018, 10 de diciembre). El caso de los alquileres turísticos en Valencia. - Las Provincias.es

<https://www.lasprovincias.es/valencia-ciudad/caos-alquileres-turisticos-20181203202436-nt.html>

Montserrat de Gregorio, Pachón “IMPACTO DE LAS TICS EN EL SECTOR TURÍSTICO” septiembre de 2014, pág 135

<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/8459/TFG-O%20435.pdf;jsessionid=4456DEAA0BCCC0B16334288E1B694668?sequenc>

Morcillo, F.M. Ámbito de aplicación de la ley especial (Ley 29/1994) - Studocu.com

<https://www.studocu.com/es/document/universidad-de-granada/derecho-civil-iii/5-arrendamiento-urbano/15143260>

Pablo, P. (2022, 13 de marzo). La ordenanza de pisos turísticos de Valencia, en el aire dos años después – valenciaplaza.com

<https://valenciaplaza.com/la-ordenanza-de-pisos-turisticos-de-valencia-en-el-aire-dos-anos-despues>

Redacción ADP (2019, 23 febrero). ¿Qué es un contrato electrónico y que tipos existen? - ADP.es

<https://www.apd.es/que-es-un-contrato-electronico>

Wonder Legal. Contrato de arredramiento de vivienda para uso turístico o vacacional – Wonder.Legal.

<https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-arrendamiento-vivienda-para-uso-turistico-vacacional>

ANEXO NORMATIVO

Constitución Española 1978 (Título VII, Capítulo III) págs. 41-49 <https://www.boe.es/legislacion/documentos/ConstitucionCASTELLANO.pdf>

Código Civil de España, de 27 de julio de 1989
<https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-civil/>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. (BOE nº282 de 25/02/1994)
<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. (BOE nº236 de 02.10.2015)
<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/39>

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (BOE nº236 de 2/10/2015)
<https://www.boe.es/eli/es/l/2015/10/01/40/con>

Ley 15/2018, 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8313 de 08.06.2018)
<https://www.boe.es/eli/es-vc/l/2018/06/07/15>

Decreto 15/2020, de 31 de enero, del Consell, de disciplina turística en la Comunitat Valenciana. (DOGV nº8737 de 06.02.2020)
https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=001290/2020&L=1

Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. (DOGV nº9015 de 08.05.2021)
https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=001092/2021&L=1

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 Comunitat Valenciana, desarrollar y explicar el decreto. (DOGV nº6051 de 07.07.2019)
https://dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion_pc.jsp?sig=007941/2009&L=1

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (BOE nº55 de 01.03.2019)

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7>

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el código civil. (BOE nº206 de 25.07.1889).

[https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)