



SÍNDIC DE GREUGES DE LA COMUNITAT VALENCIANA REGISTRE GENERAL
<b>10/05/2018</b>
EIXIDA NÚM. <b>11711</b>

Ayuntamiento de Valencia  
Excmo. Sr. Alcalde-Presidente  
Pl. de l'Ajuntament, 1  
València - 46002 (València)

=====  
Ref. queja núm. 1711612  
=====

**Asunto: Inactividad municipal ante denuncias de apartamentos turísticos ilegales.**

Excmo. Sr.:

Acusamos recibo de su último escrito, por el que nos informa de la queja promovida ante esta Institución por (...).

Como conoce, en su escrito inicial de queja el interesado sustancialmente manifestaba que desde el mes de marzo de 2014 viene denunciando la existencia de dos apartamentos turísticos que son alquilados para estancias cortas para turistas, generadores de molestias y problemas de convivencia y seguridad para los vecinos.

En relación con esta cuestión, el promotor del expediente señalaba en su escrito que sus denuncias se basan en la prohibición que contempla el PGOU de la ciudad de València de establecimiento de apartamentos turísticos en suelo residencial, al permitir únicamente los mismos en suelo terciario, así como en el informe de la Abogacía de la Generalitat de 3 de marzo de 2016, en el que se reconoce la primacía del PGOU sobre el resto de normas autonómicas en la materia, dada la vigencia del principio de especialidad.

El interesado señalaba que, a pesar del tiempo transcurrido desde la fecha de interposición de las citadas denuncias (la última de las cuales es de fecha 28 de febrero de 2017), no había recibido ni una contestación al respecto, ni una solución al problema que viene padeciendo y denunciando.

Considerando que la queja reunía los requisitos exigidos por la Ley reguladora de esta Institución, la misma fue admitida a trámite. En este sentido y con el objeto de contrastar el escrito de queja, solicitamos informe al Ayuntamiento de València.

En el informe remitido, la administración nos indicó que el Servicio de Descentralización y Participación ciudadana había informado, en relación con esta cuestión que,

La autenticidad de este documento electrónico puede ser comprobada en <a href="https://seu.elsindic.com">https://seu.elsindic.com</a>		
<b>Código de validación:</b> *****	<b>Fecha de registro:</b> 10/05/2018	<b>Página:</b> 1
C/. Pascual Blasco, 1 03001 ALACANT Tels. 900 21 09 70 / 965 93 75 00 Fax 965 93 75 54 www.elsindic.com Correo electrónico: consultas_sindic@gva.es		

*«mediante escrito presentado en fecha 31 de marzo de 2015, número (...) de Registro General de Entrada, [el interesado] presentó denuncia por el supuesto de ejercicio de una actividad ilegal destinada a alojamiento turístico (...), dando origen al expediente núm. (...) de la Junta Municipal de Ruzafa.*

*2. -Remitida la denuncia al Servicio de Inspección Municipal al objeto de comprobar los hechos denunciados, se emite informe en fecha 4 de marzo de 2016 en el que no se puede concluir que se trate de apartamentos turísticos tal y como manifiesta el interesado.*

*3.- Mediante oficio de 9 de marzo de 2016, notificado el 22 de marzo siguiente, se da traslado del informe al interesado para su conocimiento y a los efectos oportunos.*

*4.- Consultados los antecedentes obrantes en la Junta Municipal no consta reiteración de la denuncia por parte del solicitante. No obstante, desde el 30 de marzo de 2016 los expedientes relacionados con los apartamentos turísticos en toda la ciudad de Valencia se tramitan por el Servicio de Licencias Urbanísticas-Obras de Edificación».*

Del mismo modo, se informaba que el Servicio de Licencias Urbanísticas Obras de Edificación, había informado en relación con esta cuestión que

*«Vista la petición de informe solicitada por el Servido de Quejas y Sugerencias, se indica que en los expedientes (...) y (...) se ha notificado al propietario para que facilite la inspección, ya que en las diversas ocasiones en las que ha intentado acceder la inspección Municipal ha resultado infructuoso.*

*En el momento en que se informe se contestará a los interesados».*

Ante la información suministrada, transcurrido un periodo prudencial de tiempo y con la finalidad de mejor proveer la resolución final del expediente, en fecha 19 de octubre de 2017 se solicitó al Ayuntamiento de València que remitiese a esta institución escrito por el que nos comunicase el resultado de las actuaciones de inspección efectuadas por el servicio de referencia y las resoluciones, medidas y decisiones que, a la vista de lo actuado, hubieran sido adoptadas en relación con las denuncias formuladas por el interesado, promotor del expediente de queja.

En el informe remitido por el Ayuntamiento de València, con fecha de registro de entrada en esta Institución de 14 de diciembre de 2017, la administración nos comunicó que,

*«Visto la petición de informe efectuada en fecha 1 de diciembre de 2017, se indica que todavía no ha sido atendida la petición de facilitar la inspección por parte del interesado en el expediente de referencia. En el momento en que se pueda acceder se remitirá la información concreta» [sic].*

Recibido estos informes, dimos traslado de los mismos al promotor de la queja al objeto de que, si lo consideraba oportuno, presentase escrito de alegaciones; no obstante ello, y a pesar del tiempo transcurrido desde entonces, no tenemos constancia de que dicho trámite haya sido verificado.

El objeto del presente expediente de queja viene integrado por las molestias que el interesado viene padeciendo como consecuencia de la existencia de unas viviendas, en la zona que reside, que se destinan al comúnmente denominado alquiler turístico, sin contar, según entiende, con las preceptivas autorizaciones que justifiquen su funcionamiento, al ser incompatibles con los usos permitidos en el suelo terciario por el PGOU de València.

En relación con esta cuestión, la única información suministrada por la administración ha sido la relativa a los intentos realizados –todos ellos infructuosos- de girar visitas de inspección con la finalidad de determinar la realidad de las denuncias formuladas por el interesado en torno a la existencia de apartamentos de alquiler vacacional en el edificio de referencia.

En relación con la problemática objeto del presente expediente, es preciso recordar que la normativa vigente en materia de “apartamentos turísticos”, está integrada en el ámbito de nuestra Comunidad, por 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»*.

De acuerdo con el artículo 1 de este Decreto, el objeto del mismo se centra *«la ordenación turística de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, que, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, se dediquen a la cesión de su uso y disfrute»*.

Por su parte, el artículo 8 (Comunicación de dedicación al uso turístico de viviendas turísticas. Altas y modificaciones en el registro), establece que:

- «1. Las viviendas turísticas obtendrán la inscripción en el Registro mediante la comunicación del interesado acerca de su dedicación al uso turístico, realizada en impreso normalizado y dirigida al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde éstas radiquen, indicando su dirección, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación. La citada comunicación será preceptiva para el ejercicio de la actividad y contendrá una declaración responsable del interesado en la que expresamente dejará constancia de la disponibilidad del inmueble y de que en la vivienda concurren los requisitos exigidos por este decreto para su clasificación en la categoría solicitada. Además, cuando así resulte preceptiva en virtud de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, o norma que la sustituya, el interesado acompañará la licencia de primera ocupación.*
- 2. La obligación a la que se refiere el apartado anterior será potestativa para quienes con título bastante cedan directamente una sola vivienda turística. No*

*obstante y en cualquier caso, la vivienda deberá cumplir los requisitos que este decreto exige, al menos, para la categoría estándar, y estará sujeta al resto de prescripciones de esta norma» (el subrayado es nuestro).*

El artículo 9 (entrega de los alojamientos) determina que,

- «1. Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas, inscritas o no, deberán mantener los alojamientos que cedan turísticamente en perfecto estado de habitabilidad, en concordancia con su categoría y con la descripción hecha a la administración Turística.*
- 2. Las viviendas turísticas se pondrán a disposición de los usuarios en condiciones adecuadas de conservación, limpieza y prestación de servicios desde el día fijado para su ocupación, con suministros e instalaciones en funcionamiento.*
- 3. Por su parte, los usuarios respetarán las instalaciones, tanto de las viviendas turísticas como de los elementos comunes del edificio en el que se ubiquen, restituyéndolas a su propietario, titular o empresa gestora en su estado original» (el subrayado es nuestro).*

El artículo 10 (Publicidad) establece que,

- «1. La publicidad, oferta y gestión de las viviendas turísticas se ajustará a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquéllas, las condiciones de uso y las prestaciones que comprenden los servicios contratados; todo ello sin perjuicio de lo dispuesto por las normas vigentes sobre publicidad y defensa del consumidor y del usuario.*
- 2. Las empresas gestoras de viviendas turísticas estarán obligadas a incluir, en toda la publicidad que efectúen y cualquiera que sea el medio empleado, el número de registro que les haya sido asignado.*
- 3. La publicidad que se efectúe de las viviendas turísticas inscritas gestionadas directamente por sus propietarios o titulares deberá incluir, obligatoriamente, los números de registro de las citadas viviendas y sus categorías.*
- 4. Quienes en el ejercicio de la facultad prevista en el artículo 8.2 hayan optado por no comunicar la dedicación al uso turístico de las viviendas turísticas que cedan, deberán hacer constar esta circunstancia expresamente.*
- 5. El cumplimiento de lo dispuesto en los anteriores apartados será objeto de especial vigilancia en el supuesto de que la publicidad se efectúe a través de los servicios de la sociedad de la información».*

Finalmente, es preciso recordar que el artículo 19 (Régimen sancionador) de este Decreto prescribe que,

*«Las infracciones contra lo dispuesto en el presente Decreto serán sancionadas conforme a lo dispuesto en el Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, y disposiciones de desarrollo».*

En este sentido, es preciso tener en cuenta que la citada Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat, de Turismo de la Comunitat Valenciana, establece en su artículo 52 (Infracciones muy graves):

*«Se consideran infracciones administrativas de carácter muy grave:*

*1. El ejercicio de una actividad turística sin haber comunicado su inicio del modo legalmente determinado o sin la habilitación preceptiva para ello.*

*2. No reunir los requisitos esenciales establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de la actividad o no mantenerlos durante su ejercicio, así como carecer de la documentación sustancial que deba acompañarse o incorporarse a una declaración responsable o a una comunicación previa.*

*(...).*

*5. El incumplimiento de las obligaciones de publicidad y comunicación en la comercialización de apartamentos o viviendas turísticas, siendo responsables solidarios de la inclusión y la veracidad de los datos incluidos en sus medios los titulares de los canales de publicidad o comercialización» (el subrayado es nuestro).*

Por otra parte, y en relación con las molestias que vienen siendo denunciadas por el interesado como consecuencia del ejercicio de esta actividad, según se deduce del expediente, probablemente sin la debida autorización, es preciso tener en cuenta que la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de prevención de la contaminación acústica, establece en su artículo 1 que *«la presente ley tiene por objeto prevenir, vigilar y corregir la contaminación acústica en el ámbito de la Comunidad Valenciana para proteger la salud de sus ciudadanos y mejorar la calidad de su medio ambiente»*, indicando a reglón seguido (artículo 2) que *«se entiende por contaminación acústica o ruido ambiental, a los efectos de la presente ley, los sonidos y las vibraciones no deseados o nocivos generados por la actividad humana»*.

Fijados estos objetivos, la Ley señala que la misma *«será de aplicación en la Comunidad Valenciana a las actividades, comportamientos, instalaciones, medios de transporte y máquinas que en su funcionamiento, uso o ejercicio produzcan ruidos o vibraciones que puedan causar molestias a las personas, generar riesgos para su salud o bienestar o deteriorar la calidad del medio ambiente»*.

A estos efectos, el artículo 12 señala que *«ninguna actividad o instalación transmitirá al ambiente exterior niveles sonoros de recepción superiores a los indicados en la tabla 1 del anexo II en función del uso dominante de la zona. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de evaluación de estos niveles»* (el subrayado es nuestro).

Finalmente, y por lo que respeta al comportamiento incívico de los inquilinos de dichas viviendas, es preciso recordar que el artículo 47 (Comportamiento de los ciudadanos) de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Protección contra la contaminación acústica, prescribe que

*«1. La generación de ruidos y vibraciones producidos por la actividad directa de las personas, animales domésticos y aparatos domésticos o musicales en la vía pública, espacios públicos y en el interior de los edificios deberá mantenerse dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana y la presente Ley.*

*2. La nocturnidad de los hechos se contemplará a fin de tipificar la infracción que pudiera considerarse cometida y graduar la sanción que resultara imponible».*

Por medio de este precepto, la Ley de Protección contra la contaminación acústica viene a establecer la obligación de los ciudadanos de acomodar sus comportamientos a modos o formas que resulten compatibles con el respeto al medio ambiente y a la no causación –a otros- de molestias por contaminación acústica. De acuerdo con él, la nocturnidad, en caso de inobservarse dichas reglas, constituye un elemento a tener en cuenta a la hora de tipificar las posibles infracciones.

En resumidas cuentas, pues, la conclusión que debe obtenerse de la lectura de esta previsión legal es que los ciudadanos no pueden comportarse como lo deseen a la hora de realizar una actividad susceptible de generar molestias por contaminación acústica; la Ley, por el contrario, viene a establecer un deber de comportamiento cívico de todos los ciudadanos en la ejecución de aquellas conductas que puedan resultar potencialmente nocivas.

Con la finalidad de comprobar el cumplimiento de las medidas tendentes a la prevención de la contaminación acústica, el artículo 54 de la Ley señala que *«la facultad inspectora de las actividades sujetas a esta ley corresponde a los ayuntamientos y a los distintos órganos de la administración autonómica competentes por razón de la materia.*

*2. Tanto los alcaldes como el órgano correspondiente de la conselleria competente en medio ambiente podrán ordenar la práctica de visitas de inspección o medidas de vigilancia respecto de las actividades sometidas a esta ley, al objeto de comprobar su adecuación a las prescripciones normativas o de las correspondientes autorizaciones o licencias».*

En este sentido, es preciso destacar que el artículo 77 de la Ley valenciana Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, establece que *«la consellería competente en medio ambiente, para el supuesto de autorizaciones ambientales integradas, y el ayuntamiento en que se ubique la correspondiente instalación, para los restantes instrumentos de intervención ambiental contemplados en esta ley, serán los órganos competentes para adoptar las medidas cautelares, así como para ejercer la potestad sancionadora y para garantizar el cumplimiento de los objetivos de esta ley y la normativa básica en materia de prevención y control integrados de la contaminación, sin perjuicio de la competencia estatal en esta materia respecto de los vertidos a cuencas gestionadas por la Administración General del Estado».*

Y es que, en relación con la problemática que centra el objeto del presente expediente de queja (molestias por contaminación acústica), es preciso tener presente que los Tribunales de Justicia vienen declarando con reiteración que las molestias acústicas por encima de los límites legales inciden perniciosamente sobre el derecho fundamental a la inviolabilidad del domicilio (art. 18.1 de la Constitución) y los derechos constitucionales a la protección de la salud (art. 43), a un medio ambiente adecuado (art. 45) y a una vivienda digna (art. 47), por lo que, resulta de todo punto ineludible su firme protección por parte de los poderes públicos (por todas, Sentencias del Tribunal

Constitucional de 24 de mayo de 2001 y 23 de febrero de 2004 y Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2001, 26 de abril de 2003, 19 de octubre de 2006, 12 de noviembre de 2007 y 13 de octubre de 2008).

En esta línea de razonamiento, merece la pena transcribir a continuación algunas de las argumentaciones sostenidas por el Tribunal Constitucional, en su Sentencia núm. 119/2001, de 24 de mayo:

«En efecto, el ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental, cuyo valor como referencia científica no es preciso resaltar. En ellas se ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición prolongada a un nivel elevado de ruidos tienen sobre la salud de las personas (v. gr., deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas).

Desde la perspectiva de los derechos fundamentales implicados, debemos emprender nuestro análisis recordando la posible afección al derecho a la integridad física y moral.

A este respecto, habremos de convenir en que, cuando la exposición continuada a unos niveles intensos de ruido ponga en grave peligro la salud de las personas, esta situación podrá implicar una vulneración del derecho a la integridad física y moral (art. 15 CE). En efecto, si bien es cierto que no todo supuesto de riesgo o daño para la salud implica una vulneración del art. 15 CE, sin embargo cuando los niveles de saturación acústica que deba soportar una persona, a consecuencia de una acción u omisión de los poderes públicos, rebasen el umbral a partir del cual se ponga en peligro grave e inmediato la salud, podrá quedar afectado el derecho garantizado en el art. 15 CE».

Asimismo, queremos significar que el art. 17.2 del nuevo Estatuto de Autonomía de la Comunidad Valenciana dispone que *«toda persona tiene derecho a gozar de una vida y un medio ambiente seguro, sano y ecológicamente equilibrado»*.

A la vista de cuanto antecede, esta Institución no puede sino seguir recomendando que se adopten, en el marco del expediente de referencia, cuantas medidas resulten pertinentes para determinar la realidad de las denuncias formuladas por el interesado y, muy especialmente, para garantizar que la actividad que -en su caso- se constate que se viene ejerciendo, adecue su funcionamiento a los mandatos normativos contenidos en la Ley 7/2002, de protección contra la contaminación acústica y a los niveles máximos permitidos de emisiones sonoras y a la normativa vigente en materia de “alquiler de pisos vacacionales”, que hemos analizado, así como la normativa vigente en materia de compatibilidad de la citada actividad con los usos urbanísticos permitidos en la zona de referencia.

En este sentido, y en el caso de que se constaten incumplimientos de las obligaciones que establecen las normativas sectoriales aplicables que hemos analizado, sería procedente poner en marcha los expedientes sancionadores previstos por la legislación.

De la lectura de los documentos que integran el expediente de queja se deduce la insuficiencia e ineficacia de las medidas adoptadas por la administración, a raíz de las denuncias formuladas por el interesado, para paliar un problema que viene siendo padecido y denunciado por el mismo de manera constante.

En virtud de todo cuanto antecede y de conformidad con lo dispuesto en el art. 29.1 de la Ley 11/1988, de 26 de diciembre, reguladora de esta Institución, estimamos oportuno **RECOMENDAR** al **Ayuntamiento de València** que adopte, en el marco del expediente de referencia, cuantas medidas resulten necesarias (incluida la incoación de los expedientes sancionadores que correspondan) para garantizar que la actividad que - en su caso- se constate que se viene ejerciendo, adecue su funcionamiento a los mandatos normativos contenidos en la Ley 7/2002, de protección contra la contaminación acústica y a los niveles máximos permitidos de emisiones sonoras, a la normativa vigente en materia de “alquiler de pisos vacacionales”, que hemos analizado, así como a la normativa vigente en materia de compatibilidad de la citada actividad con los usos urbanísticos permitidos en la zona de referencia.

Lo que se le comunica para que, en el plazo máximo de un mes, nos informe si acepta esta recomendación o, en su caso, nos ponga de manifiesto las razones que estime para no aceptarla, y ello, de acuerdo con lo prevenido en el art. 29 de la Ley 11/1988, reguladora de esta Institución.

Para su conocimiento, le hago saber, igualmente, que, a partir de la semana siguiente a la fecha en la que se ha dictado la presente resolución, ésta se insertará en la página web de la Institución.

Atentamente le saluda,

José Cholbi Diego  
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana