

"Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos (...)" Art. 1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos
"Tots els éssers humans naixen lliures i iguals en dignitat i drets (...)". Art. 1 de la Declaració Universal dels Drets Humans

Queja 2501405
Materia Urbanismo
Asunto Disciplina urbanística
Cese de actividad ilegal de vivienda turística
Inactividad municipal

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

El 03/04/2025 registramos un escrito que identificamos con el número de queja 2501405, en el que se manifestaba que la Administración podría haber vulnerado los derechos de la persona titular, (...) y que se ajusta a la normativa que rige el funcionamiento de esta institución.

La persona promotora denuncia la inactividad del Ayuntamiento de Valencia, tras la orden de cese de la actividad de vivienda turística ilegal debido a su falta de actuación efectiva en un caso de alquiler turístico ilegal que lleva denunciando desde noviembre de 2024. En su escrito de queja expresaba que:

(...) El inmueble en cuestión, ubicado en (...), opera como vivienda de uso turístico sin licencia, en incumplimiento de la normativa vigente. El propio Ayuntamiento reconoció la ilegalidad y emitió una resolución ordenando el cese inmediato de la actividad. Sin embargo, a día de hoy, la orden sigue sin ejecutarse debido a la falta de notificación al propietario, lo que ha dejado el procedimiento completamente bloqueado.

A pesar de haber presentado reiteradas instancias y aportar pruebas adicionales, el Ayuntamiento no ha tomado medidas efectivas para garantizar el cumplimiento de su propia resolución, permitiendo que el piso siga operando ilegalmente en plataformas (...).

Admitida a trámite la queja, solicitamos informe al Ayuntamiento de Valencia sobre las actuaciones efectuadas para notificar efectivamente el cese de la actividad de la vivienda turística en cuestión, puesto que la persona promotora de la queja manifiesta que han transcurrido más de cuatro meses desde la denuncia inicial, sin que se haya logrado la notificación efectiva ni el cese de la actividad, instando la notificación edictal y la aplicación de las medidas coercitivas previstas legalmente.

En fecha 16/04/2025 recibimos informe del Ayuntamiento de Valencia en el sentido siguiente:

(...) Vista la solicitud de informe se indica que se tramite en el Servicio de Licencias Urbanísticas expediente 3501 2024 6335 en el que con fecha 8 de abril de 2025 se ha notificado la orden de cese como uso turístico al nuevo titular de la actividad. Se están siguiendo los trámites preceptivos legalmente establecidos y se está dando debida cuenta al ciudadano que presenta la queja (...).

Trasladado el anterior escrito, en trámite de audiencia la persona interesada presentó alegaciones en fecha 22/04/2025, en relación con la tardanza en la tramitación administrativa, así como por la falta de respuesta directa a la persona denunciante de las actuaciones realizadas y de ausencia de

actuación en materia sancionadora, mientras persiste la actividad ilegal y los anuncios del inmueble como turístico en la plataforma Airbnb.

Recabado nuevo informe al Ayuntamiento de Valencia, este fue emitido en fecha 14/05/2025 en el sentido siguiente:

(...) Vista la solicitud de informe se indica, en relación con las nuevas alegaciones efectuadas ante el Síndic de Greuges, que en fecha 9 de abril se notificó al ciudadano la resolución de suspensión del uso del inmueble objeto del expediente 3501 2024 6335, encontrándose pendiente de publicación en el BOE la notificación al propietario del inmueble. Se reitera que cualquier actuación en el mismo será debidamente notificada al interesado.

Las cuestiones relativas a las posibles sanciones serán comunicadas al Servicio Central de Procedimiento sancionador una vez firme la resolución de cese definitivo del inmueble (...).

La persona denunciante aportó nuevo escrito de alegaciones en fecha 29/05/2025 insistiendo en que el piso turístico ilegal sigue funcionando, considerando que hay inactividad por parte del Ayuntamiento de Valencia.

2 Conclusiones de la investigación

Llegados a este punto, hemos de concluir que el Ayuntamiento de Valencia, ha contestado a la persona interesada en lo que respecta a la legalidad urbanística del inmueble denunciado, pero no en cuanto a lo alegado respecto a la comercialización del inmueble como vivienda de uso turístico

En consecuencia, tras la investigación que hemos llevado a cabo, concluimos que se han vulnerado los derechos de la persona titular.

- **Incumplimiento de las obligaciones de comprobación respecto al ejercicio de actividad de la vivienda turística sometida a licencia o declaración responsable por el excesivo retraso en el ejercicio de las competencias municipales delegadas en materia sancionadora respecto de viviendas turísticas.**

El Ayuntamiento de Valencia ha comunicado a la persona interesada las medidas que se están adoptando en el ámbito urbanístico para impedir el cambio de uso del inmueble en cuestión, habiendo ordenado el cese inmediato de la actividad desde el punto de vista urbanístico, sin que en este ámbito pueda inferirse falta de actividad administrativa, no así respecto a la comercialización turística del inmueble, en la que no se ha adoptado hasta el momento ninguna medida de carácter sancionador.

En este sentido, la Ley de la Generalitat Valenciana 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana condiciona la legalidad de la vivienda de uso turístico a que ésta respete las normas urbanísticas de planeamiento y disciplina urbanísticas y las propias competencias municipales para ejercer legalmente la actividad turística.

Tal como establece la normativa turística, la declaración responsable requiere para su validez y vigencia disponer de informe municipal urbanístico favorable, informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico, y éste sólo puede emitirse válidamente si la vivienda de uso turístico de que se trate cumple con las normas urbanísticas.

Por otro lado, el apartado 2 del artículo 98 de la Ley de la Generalitat Valenciana 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana establece la posibilidad de que los ayuntamientos valencianos puedan ejercer, por delegación de la Generalitat Valenciana, la potestad sancionadora por la comisión de todo tipo de infracciones tipificadas en la legislación turística

Como indica la persona interesada, **el Pleno del Ayuntamiento, de Valencia en sesión de 25/02/2025, aceptó la delegación de competencias contempladas en la Ley de la Generalitat Valenciana 15/2018, de 7 de junio, de Turismo, Ocio y Hospitalidad de la Comunitat Valenciana, para incoar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores en materia de viviendas de uso turístico y adherirse al convenio marco entre la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP).**

En relación con la actividad denunciada, el Ayuntamiento de Valencia ordenó el cierre de la actividad desde la perspectiva urbanística, respecto al cambio de uso del inmueble, pero no ha efectuado las comprobaciones oportunas a partir de la reiterada queja planteada por la persona denunciante, en cuanto a que el inmueble en cuestión se sigue comercializando en las plataformas turísticas.

Esta actitud municipal merece reproche jurídico por falta de diligencia en la comprobación de legalidad turística, ya que en el ámbito de sus competencias delegadas debe comprobar el cumplimiento de la legalidad turística en la vivienda objeto de la presente queja. más aún cuando hay reiteradas denuncias.

Es por tanto al Ayuntamiento de Valencia a quien corresponde incoar los respectivos expedientes sancionadores, sin que sirva de pretexto que ha de esperar la firmeza de la declaración de cierre del inmueble por el cambio de uso urbanístico como indica en su escrito. La competencia sancionadora en materia turística debe ejercerse con carácter obligatorio tras la comprobación de la actividad ilegal de comercialización de la vivienda de uso turístico, sin contar con la preceptiva autorización.

El artículo 93 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana. considera infracciones administrativas de carácter muy grave:

(...) 1. Ejercer, comercializar, ofrecer, prestar o hacer publicidad de actividades o servicios turísticos sin disponer de los requisitos necesarios establecidos en la normativa o sin haber realizado la declaración responsable de inicio de actividad.

Estas infracciones podrán ser sancionadas con multa desde 100.001 euros hasta 600.000 euros, así como con la clausura del establecimiento o cese de la actividad o del servicio turístico.

La sanción de multa será compatible con cualquiera de las restantes medidas en razón de las circunstancias concurrentes.

En el ejercicio de la competencia en materia sancionadora rige el principio de oficialidad, por lo que no puede ejercerse con carácter facultativo.

3 Consideraciones a la Administración

Por todo ello, formulamos al **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** las siguientes consideraciones:

1.RECORDAMOS EL DEBER LEGAL de ejercer las competencias delegadas en materia sancionadora en lo que respecta a las viviendas de uso turístico.

2.RECOMENDAMOS tras las comprobaciones oportunas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la realización de todos los trámites necesarios para impedir el funcionamiento como vivienda turística del inmueble situado en (...), de Valencia.

Según la ley que regula esta institución, las Administraciones a las que van dirigidas nuestras consideraciones están obligadas a enviarnos, en el plazo máximo de un mes, un informe donde manifiesten si aceptan estas consideraciones. Si las aceptan, deberán indicar las medidas que van a adoptar para cumplirlas. Si no las aceptan, deberán justificar su respuesta.

Finalmente, esta Resolución se notificará a todas las partes y se publicará en www.elsindic.com/actuaciones.

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana