

"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 2504436
Materia Servicios públicos y medio ambiente
Asunto Molestias procedentes de vivienda turística sin licencia

RESOLUCIÓN DE CIERRE

El presente expediente tiene su origen en la queja interpuesta por la persona interesada, en la que exponía su reclamación por las molestias procedentes de una vivienda destinada al alquiler turístico, que según expuso carece de las debidas autorizaciones.

En concreto, la persona interesada indicó:

(...) que en dicha localidad hay una vivienda de campo en camino (...) que desde el 2019 estando en confinamiento viene realizando actividad de eventos en el exterior fiestas y juegos con música, con equipo amplificado.

Consultando a la página web de la Generalitat valenciana dicha casa no está registrada como vivienda turística y están alquilando para hacer estos eventos se agrega multitud de personas dejando estacionado los vehículos en el camino puse denuncia en el registro del ayuntamiento 2023 con molestias de alta contaminación acústica.

Admitida a trámite la queja, en fecha 24/11/2025 nos dirigimos al Ayuntamiento de Gandia, solicitando que nos remitiera un informe sobre esta cuestión, concediéndole al efecto el plazo de un mes.

En fecha 29/12/2025 se recibió el informe emitido por la citada administración local. A través del mismo se expuso:

Tercera.- Con fecha 26 de abril de 2025, a las 20:41 horas, se recibió una llamada telefónica en la que se denunciaban molestias por el elevado volumen de música procedente de la vivienda ubicada en el Camí (...). El denunciante manifestó que dicha vivienda se alquilaba para la celebración de fiestas.

La patrulla policial que atendió el servicio procedió a realizar labores de mediación con los ocupantes del inmueble, sin que, tras dicha intervención, se volviesen a reproducir las molestias denunciadas.

Cuarta.- El siguiente episodio de molestias del que se tiene conocimiento, se inicia el 10 de noviembre de 2025, al recibirse nueva llamada, informando de que hay un chalet sin licencia, que realiza fiestas con música muy elevada.

Horas más tarde, ya en la madrugada del día 11, vuelve a registrarse otra llamada, en el mismo sentido.

Las patrullas intervinientes, tanto en el turno de tarde como en el de noche, procedieron a la identificación del arrendatario de la vivienda, quien manifestó haberla alquilado por un período de una semana, con vencimiento el día 15 de noviembre. En el marco de dicha

intervención, se llevó a cabo una labor de mediación con los ocupantes, con el fin de que cesaran inmediatamente las molestias denunciadas.

Asimismo, con fechas 13 y 14 de noviembre, en horario diurno, se recibieron nuevas comunicaciones telefónicas. En la primera de ellas se denunció nuevamente la existencia de música a volumen elevado, por lo que los ocupantes fueron nuevamente advertidos de la problemática y que debían cesar la música. En la segunda llamada, no se pudieron constatar las molestias denunciadas, quedando el servicio cerrado sin incidencias adicionales.

Quinta.- Con fecha 14 de noviembre de 2025, con registro de entrada núm. 2025-E-RE-38345, se recibió escrito presentado por la reclamante en el que se reitera la existencia de actividad de alquiler de la vivienda con destino a la celebración de fiestas, destacando la utilización de equipos de amplificación sonora en el exterior. Asimismo, se indica que dicha vivienda no consta dada de alta como de uso turístico y se solicita la remisión de las actas o partes de intervención policial correspondientes, con indicación de fechas y horas aproximadas de las llamadas recibidas, con el objeto de poder presentar las denuncias oportunas ante el Ayuntamiento y, en su caso, ante la Agencia Tributaria.

En la actualidad, la contestación al escrito y la remisión de la documentación solicitada se encuentran en fase de tramitación administrativa.

Sexta.- Como consecuencia de las intervenciones a las que se refiere la consideración cuarta, en la que hay indicios claros de que pudiera estar dándose uso turístico de la vivienda, así como del segundo escrito de queja citado en la consideración quinta, por parte de esta policía se han realizado las siguientes acciones:

I.-Con fecha 21 de noviembre de 2025 se dictó orden de servicio para el control de la problemática detectada. En ejecución de la misma, se han llevado a cabo —y continúan realizándose en la actualidad— rondas de vigilancia durante los turnos nocturnos de viernes, sábados, domingos y días festivos, con el fin de identificar la actividad denunciada y verificar la posible existencia de molestias asociadas.

Durante el periodo de vigilancia efectuado hasta la fecha, no se ha podido constatar la existencia de molestias ni de actividad relevante relacionada con los hechos denunciados.

II.- Con fecha 15 de diciembre de 2025, se concertó y llevó a cabo una entrevista personal con la reclamante, con el propósito de abordar de forma directa la problemática planteada.

Durante la misma se analizaron los antecedentes del caso, se informó detalladamente sobre las actuaciones policiales realizadas como consecuencia de los últimos hechos denunciados y se estableció un canal de comunicación directo con la reclamante para garantizar el adecuado seguimiento y resolución de la incidencia.

III.- Se ofició al Departamento de Actividades del Ayuntamiento de Gandia solicitando informe sobre la existencia o no de actividad económica o de cualquier otra naturaleza sujeta a control municipal, en el domicilio objeto del presente informe. El citado departamento emitió informe en el que se constata que no consta tramitación de ningún instrumento de intervención ambiental ni otro tipo de licencia

de actividad. Se adjunta el oficio remitido, así como el informe emitido por el Departamento de Actividades.

IV.- Se ofició al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Gandia, solicitando informe sobre si la vivienda en cuestión posee o no compatibilidad urbanística para uso turístico. Dicho departamento informó que la actividad turística no puede ser autorizada en dicha parcela.

Se adjunta el oficio y el informe del Departamento de Urbanismo.

V.- Vista la no existencia de licencia de actividad, así como la incompatibilidad urbanística con el uso para fines turísticos, se remitió oficio a la Dirección General de Turismo de la Conselleria de Innovación, Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana, con los antecedentes relatados, por si pudiera existir infracción administrativa a la normativa de viviendas turísticas.

Se adjunta dicho oficio.

VI.- Del mismo modo, se ofició a la Comisaría Local de la Policía Nacional de Gandia, por si pudiera existir infracción por incumplimiento de las obligaciones de registro documental establecidas en la Ley 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana, en relación con el Real Decreto 933/2021, de 26 de octubre, por el que se establecen las obligaciones de registro documental e información de las personas físicas o jurídicas que ejercen actividades de hospedaje y alquiler de vehículos a motor.

Se adjunta el oficio remitido a la Policía Nacional.

Además se han establecido formas de coordinación con la Policía Nacional, para que en el caso de detectar actividad turística se comunique a los efectos de que se realice inspección pertinente en el ámbito de sus competencias

VII.- Se remitió oficio al Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Gandia, poniendo en antecedentes de la problemática, por si pudiera existir infracción a la normativa urbanística, al carecer de compatibilidad urbanística para uso turístico de vivienda.

Recibido el informe, en fecha 05/01/2026 dimos traslado del mismo a la interesada al objeto de que presentara las alegaciones que estimara pertinentes a la vista de su contenido. No obstante, no tenemos constancia de que la ciudadana haya verificado este trámite.

En fecha 19/01/2026 la persona interesada presentó un escrito, por el que adjuntaba un vídeo en el que se apreciaba los ruidos y las molestias que se generan en la actividad de referencia.

De la lectura de los documentos que integran el expediente se deduce que la administración local, a través de las actuaciones realizadas, ha constatado la realidad de las molestias que vienen siendo padecidas y denunciadas por la persona interesada como consecuencia del ejercicio de una actividad que, no solo carece de autorización administrativa que ampare su funcionamiento, sino que es incompatible urbanísticamente y no puede ser autorizada en dicha parcela.

Asimismo, se aprecia que, a resultas de estas constataciones, se han iniciado las actuaciones para reaccionar frente a dichos incumplimientos, habiéndose dado traslado de la denuncia y de los antecedentes al órgano competente de la administración autonómica y a los servicios municipales para reaccionar frente a los incumplimientos e infracciones que están generando las precitadas molestias.

En atención a lo expuesto, **ACORDAMOS EL CIERRE DEL PRESENTE EXPEDIENTE DE QUEJA** y la notificación de esta resolución a todas las partes.

No obstante, no podemos dejar de tener en cuenta que ello no ha conducido (o al menos, ello no se deduce de lo informado) a la adopción de medidas concretas que, más allá de la investigación y constataciones de los hechos, garanticen el cese de una actividad sin licencia y no autorizable en la parcela de referencia.

Hemos de recordar, en este sentido, que el artículo 12 de Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección contra la contaminación acústica establece 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».

Con el objeto de evitar las molestias acústicas causadas injustamente a los vecinos afectados, los artículos 84 y 85 de la Ley valenciana Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, establecen que, previa audiencia al interesado, se podrá declarar la clausura y cierre del local, así como requerir la adopción de medidas correctoras que eviten las molestias.

En parecidos términos, el artículo 62 de la Ley valenciana 7/2002, de 3 de diciembre, sobre Protección contra la Contaminación Acústica, habilita al Ayuntamiento para ordenar la suspensión inmediata del funcionamiento de la fuente perturbadora hasta que sean corregidas las deficiencias existentes.

Por su parte, el artículo 54 (Actuación inspectora) de la norma analizada establece 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.

Dadas las anteriores circunstancias, debemos insistir al Ayuntamiento de Gandía para que, constatada la realización una actividad no autorizada ni autorizable que genera molestias, se adopten, con rapidez y determinación, las medidas precisas para lograr la restauración de la legalidad conculcada y el cese inmediato de los hechos que están afectando a los derechos a la salud, el descanso y el disfrute de una vivienda digna y un medio ambiente adecuado de las vecinos afectados (artículos 8, 9, 16 y 17 del Estatuto de Autonomía de la Comunitat Valenciana).

Finalmente, se informa a la persona interesada de que podrá dirigirse nuevamente a esta institución, **en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la presente resolución de cierre**, instando nuestra intervención, en el caso de que el Ayuntamiento de Gandía no adopte medidas concretas para intervenir en el asunto y lograr el cese de una actividad molesta no autorizada ni autorizable en la parcela de referencia.

Contra la presente resolución que pone fin al procedimiento de queja, no cabe interponer recurso alguno (artículo 33.4 de la Ley 2/2021, de 26 de marzo, de la Generalitat, del Síndic de Greuges).

Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana