

GUÍA DE LA VIVIENDA TURÍSTICA PARA PROPIETARIOS

Índice:

- INTRODUCCIÓN
- 1- ¿Qué ES y qué NO es “vivienda turística” en la Comunitat Valenciana?
 - 1.1.- ¿Qué es una “vivienda turística” en la Comunidad Valenciana?
 - 1.2.- No son “viviendas turísticas” y están exceptuados de la aplicación del Reglamento.
 - 1.3.- Tipología de las “viviendas turísticas”: apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares
 - 1.4.- Categorías y requisitos de las viviendas turísticas
- 2- ¿Cuáles son las OBLIGACIONES y los DEBERES de los propietarios de las viviendas turísticas?
 - 2.1.- INSCRIPCIÓN de las viviendas turísticas en el correspondiente registro de viviendas turísticas
 - 2.2.- Altas y modificaciones en el Registro
 - 2.3.- Publicidad y distintivos de la vivienda turística
 - 2.4.- Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios
 - 2.5.- Eficiencia Energética
 - 2.6.- Obtención de las hojas de reclamaciones y del cartel preceptivo indicativo de la existencia de tales hojas
 - 2.7.- Listado-registro de los usuarios de los apartamentos turísticos (Ministerio Interior)
 - 2.8.- Obligaciones de los propietarios y de los usuarios de la “vivienda turística” frente a la Comunidad de Propietarios.
 - 2.9.- Cumplimiento de la normativa de protección de datos
 - 2.10.- Obligaciones fiscales de los arrendadores, y obligaciones laborales de los arrendadores como empleadores de las personas que acudan a limpiar la vivienda y a prestar el resto de servicios propios ofertados, o como contratistas de las empresas a las que encomiendan la prestación de tales servicios.
- 3- Derechos de los propietarios de las viviendas turísticas:
 - 3.1.- derecho a percibir un precio por la cesión de la vivienda turística.
 - 3.2.- derecho a exigir depósito.
 - 3.3.- derechos en caso de anulación de reservas.
 - 3.4.- derechos en caso de que la vivienda no fuera ocupada.
 - 3.5.- derecho a que el cliente-usuario respete las instalaciones.
 - 3.6.- derecho a resolver el contrato si el cliente-usuario incurre en alguna de las causas de resolución
- 4.- Régimen sancionador de los propietarios cedentes
- 5.- Otros trámites administrativos exigibles.

INTRODUCCIÓN:

El Decreto 30/1993 del Consell aprobó el primer *Reglamento de Apartamentos Turísticos, Villas, Chalets, Bungalows y similares*, que dio carta de naturaleza en la Comunitat Valenciana a una modalidad de alojamiento turístico distinta de la prestada en establecimientos hoteleros y campamentos de turismo: la **vivienda turística**.

Más de quince años después, el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, aprobó un nuevo ***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 la Comunitat Valenciana***. Ha sido modificado por tres Decretos posteriores: 206/2010, de 3 de diciembre; 22/2012, de 27 enero; y 75/2015, de 15 de mayo.

http://www.turisme.gva.es/opencms/opencms/turisme/es/contents/legislacion/empresa_turistica/2009_Decreto_92_2009_viviendas_turisticas_texto_consolidado

La presente guía va dirigida principalmente a los **propietarios o titulares** de esas viviendas turísticas que, mediante precio y con habitualidad, ceden su uso, directamente, a los usuarios turísticos, sin hacerlo a través de empresas gestoras de viviendas turísticas.

1.- ¿Qué ES y qué NO es “vivienda turística” en la Comunitat Valenciana?

1.1.- ¿Qué es una “vivienda turística” en la Comunidad Valenciana?

En la Comunitat Valencia se consideran “*viviendas turísticas*” los **inmuebles** que cumplan los requisitos siguientes:

- 1) Denominados “*apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, cualquiera que sea su tipología*”.
- 2) Cuyo uso se ceda:
 - mediante precio
 - con habitualidad,
 - en condiciones de inmediata disponibilidad,
 - con fines turísticos, vacacionales o de ocio

Se presume la habitualidad cuando concurra respecto al inmueble alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Ser cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Ser puesto a disposición de los usuarios turísticos directamente por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el periodo de tiempo contratado, siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera como los de limpieza del inmueble, cambio de lencería de la vivienda (toallas, sábanas, fundas nórdicas, paños de cocina, etc.), custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento, o similares.
- c) O cuando se utilicen canales de comercialización turística, como operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido internet u otros sistemas de nuevas tecnologías.

1.2.- No son “*viviendas turísticas*” y están exceptuados de la aplicación del Reglamento:

- a) **Las viviendas que se arrienden por temporada** según lo establecido en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, y en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunitat Valenciana, para uso distinto al turístico, vacacional o de ocio.
- b) **Los establecimientos denominados “*hotel-apartamento*”** definidos por el DECRETO 75/2015, de 15 de mayo, del Consell, regulador de los establecimientos hoteleros de la Comunitat Valenciana.
- c) **Las unidades o módulos tipo cabaña, bungalow o ‘*mobil-home*’ que se instalen en los campamentos de turismo**, del DECRETO 6/2015, de 23 de enero, del Consell, regulador de los campings y de las áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas de la Comunitat Valenciana.

1.3.- Tipología de las “viviendas turísticas”: apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares (ver art. 1 del Reglamento)

El Reglamento no da una definición de *apartamento, villa, chalé y bungalow*, pero sí en el Diccionario de la lengua española de la RAE, y en otros diccionarios:

Apartamento: Piso pequeño para vivir. Vivienda unifamiliar en un edificio de varios pisos, generalmente constituida por una o dos habitaciones, cocina y baño.

Villa: Casa de recreo situada aisladamente en el campo. Casa con jardín en el campo, generalmente aislada de otras y utilizada para pasar temporadas de descanso o de recreo.

Chalé: Edificio de una o pocas plantas, con jardín, destinado especialmente a vivienda unifamiliar. O vivienda unifamiliar con una o varias plantas, generalmente rodeada de terreno ajardinado

Chalé adosado: Chalé que tiene alguna de sus paredes colindante con otra vivienda de las mismas o similares características.

Bungalow: Casa pequeña de una sola planta, que se suele construir en parajes destinados al descanso.

Y otras viviendas **similares**, es decir cualesquiera otros inmuebles cerrados y cubiertos que cuentan con la distribución, las instalaciones, los equipamientos y las demás condiciones para ser habitados por personas, y en consecuencia son aptos para destinarse a residencia propia de una o más personas y, en su caso, también de su familia.

1.4.- Categorías y requisitos de las viviendas turísticas (art. 12 y Anexo I del Reglamento)

Las viviendas turísticas de la Comunitat Valenciana se clasifican en tres categorías: superior, primera y estándar, en función de los requisitos técnicos del Anexo I del repetido Reglamento:

1. **Accesos, comunicaciones y estacionamiento** (Anexo I, N.º 1)
 - Entrada de clientes
 - Ascensores
 - Escalera de clientes
 - Parking para clientes
 -
2. **Instalaciones y servicios.** Ver detalles del Anexo I, N.º 2.
3. **Dimensiones de las viviendas.** Ver cuadro detallado del Anexo I, N.º 3.

4. **Dotación de las viviendas** (Anexo I, N.º 4). En general todas las viviendas han de estar dotadas de mobiliario, cubertería, menaje, lencería y demás utensilios y accesorios necesarios para atender las necesidades de los clientes conforme a su capacidad. Todos los dormitorios han de estar dotados de armario, dentro o fuera del mismo. Las viviendas turísticas de categoría superior y primera han de estar dotadas de TV color. La cocina ha de estar dotada como mínimo de dos fogones cuando la capacidad de la vivienda no exceda de 4 plazas, y de tres o más cuando exceda de dicha capacidad, y ha de tener frigorífico, plancha eléctrica, horno/microondas y extractor de humos; las viviendas de categoría superior y primera han de estar dotadas de lavadora automática, y las viviendas de categoría superior, también de lavavajillas.

2).- ¿Cuáles son las obligaciones y los deberes de los propietarios de las viviendas turísticas?

2.1.- Inscripción de las viviendas turísticas en el correspondiente Registro de viviendas turísticas, presentando en el Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde radiquen las viviendas el impreso normalizado previsto en el Anexo II del Reglamento; en el que se aportarán los siguientes documentos o datos:

- Comunicación del interesado de que va a destinar la vivienda al uso turístico.
- Indicar su dirección, número de plazas y cuantos requisitos sean necesarios para su clasificación en la categoría superior, primera o estándar.
- 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.
- Aportar documentación acreditativa de la personalidad física o jurídica del interesado, salvo autorización expresa a la Administración para que pueda recabar sus datos de identidad personal.
- Aportar documentación sobre la vivienda: licencia de ocupación o, en su defecto, declarar que dispone de ella
- Indicar el número de referencia catastral

El modelo a cumplimentar se puede descargar desde:

[http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/25082 BI.pdf](http://www.gva.es/downloads/publicados/IN/25082_BI.pdf)

2.2.- Altas y modificaciones en el Registro

Las declaraciones de inicio de actividad deberán realizarse con carácter previo al mismo, debiendo comenzar la actividad en un plazo no superior a dos meses desde la presentación de la comunicación.

Por su parte, las modificaciones deberán notificarse una vez realizadas, y el cierre de la actividad debe notificarse en los quince días siguientes a producirse.

La tramitación puede efectuarse de varias formas:

- Presencial. - Presentando la declaración ante el Registro del Servicio Territorial Provincial de Turismo, ante los correspondientes de los órganos administrativos de la Administración del Estado, así como en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares de España en el extranjero.
- Correo. - Ante cualquier oficina de Correos, con el sobre abierto para que pueda estamparse el sello y fecha de solicitud, en el impreso y en la copia.
- Internet. - Con certificado electrónico utilizando el siguiente enlace:
https://www.tramita.gva.es/ctt-att-atr/asistente/iniciarTramite.html?tramite=DGM_GEN&version=2&login=c&idioma=es&idCatGuc=PR&idProcGuc=14752

La presentación de la declaración permite el inicio de la actividad.

Sin embargo, el Servicio Territorial de Turismo puede requerir, si encuentra omisiones o incorrecciones, la subsanación de las mismas. En el caso de encontrar dichas omisiones de entidad suficiente, se puede acordar la imposibilidad de continuar la actividad.

La inscripción es gratuita.

2.3.- Publicidad y distintivos de la vivienda turística

A.- La publicidad, la oferta y la gestión de las viviendas turísticas se debe ajustar a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, proporcionando al cliente o usuario información suficiente sobre las características de aquellas, 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.

La publicidad que se efectúe de las viviendas turísticas inscritas deberá incluir, obligatoriamente, los números de registro de las citadas viviendas y sus categorías. El cumplimiento de esta obligación en materia de publicidad 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, siendo responsables solidarios los titulares de los canales de publicidad o comercialización de su inclusión y de la veracidad de los datos incluidos en sus medios.

B.- Los distintivos de las viviendas turísticas:

Las viviendas turísticas exhibirán, de forma visible a su entrada, bien en el interior o en el exterior de las mismas, la correspondiente identificación de su condición de vivienda turística y número de Registro.

Estos distintivos vienen regulados por el Decreto 2/2017, de 24 de enero, que establece sus características concretas:

Debe ser un vinilo adhesivo de color rojo Pantone 485, tendrá unas medidas de 200x276 mm, de unas 6 micras y cortado mediante plóter con esquinas de radio de 10 mm, en cuya parte superior debe constar el número de inscripción en el Registro de cada alojamiento, con el contorno perfilado de llavero en forma de casa, y deben contar con el logotipo institucional Comunitat Valenciana.

Los archivos PDF editables necesarios para su producción están a disposición de los interesados en la página [web hhttp://www.turisme.gva.es](http://www.turisme.gva.es)

2.4.- Entrega de las viviendas turísticas a sus usuarios

Los propietarios deben mantener las viviendas turísticas en perfecto estado de habitabilidad, en concordancia con su categoría y con la descripción hecha a la Administración Turística, y cuando vayan a ocuparla los usuarios deberá estar en condiciones adecuadas de conservación, limpieza y prestación de servicios, con suministros e instalaciones en funcionamiento.

Los usuarios están obligados a respetar las instalaciones, tanto de las viviendas turísticas como de los elementos comunes del edificio en el que se ubiquen, restituyéndolas en su estado original.

El incumplimiento de dichas prohibiciones podrá constituir causa de resolución del contrato de alojamiento turístico, previa advertencia entre las partes y sin perjuicio de aquellas otras que en su caso pudieran pactar.

2.5.- Eficiencia energética

El Real Decreto 235/2013 de 5 de abril, establece la necesidad de obtener el Certificado de Eficiencia Energética, entre otros, de las viviendas que se dediquen al alquiler.

El Procedimiento básico que se define en el mencionado Real Decreto, excluye de la obligación del certificado (artículo 2.g)) a las viviendas cuyo uso sea inferior a los cuatro meses anuales, o en las que el consumo de energía es inferior al 25% de un consumo que resultaría de todo el año.

Dicho certificado debe realizarse por técnico competente y registrarse en la Agencia Valenciana de la Energía (AVEN), por medio de la web <https://sgcee.aven.es/>.

La vigencia del Certificado es de diez años, y debe estar a disposición del usuario de la vivienda.

2.6.- Obtención de las HOJAS DE RECLAMACIONES y del cartel preceptivo indicativo de la existencia de tales hojas:

Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas han de adquirir en los Servicios Territoriales de Comercio y Consumo, previo abono de las tasas las hojas de reclamaciones. La carta de pago se puede obtener en la siguiente dirección: <http://www.chap.gva.es/web/tributos-y-juego/tributos-impuestos-declaraciones-tasas-046-consindustria>

Para adquirir el cartel preceptivo indicativo de la existencia de las hojas de reclamaciones, puede acceder al siguiente enlace:

<http://www.indi.gva.es/documents/161328197/161333046/Cartell+Fulls+de+Reclamacions+per+al+establiment/d6ad8c5a-30ae-468d-a60a-457f0c302524>

2.7.- Listado-registro de los usuarios de los apartamentos turísticos (Ministerio Interior)

El Decreto 1513/1959 de 18 de agosto, establece la obligación, para los establecimientos de hostelería, de llevar un libro registro de viajeros; dicha obligación se amplía a otras modalidades de alojamientos, como los apartamentos turísticos, por el Decreto 393/1974 de 7 de febrero.

La Orden INT/1922/2003 de 3 de julio, establece la obligación, de la preparación de libros registro y partes de entrada de viajeros, a los establecimientos dedicados de modo profesional o habitual mediante precio, a proporcionar habitación a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario.

En el Anexo de dicha Orden se tiene el modelo de “*parte de entrada de viajeros*”, que debe firmar el viajero y sellar el establecimiento, donde se reflejan los datos del viajero y del establecimiento a aportar.

Los partes de entrada de viajeros se deberán presentar, dentro de las veinticuatro siguientes horas al comienzo del alojamiento, ante la Comisaría de Policía o el Puesto de la Guardia Civil, por uno de los siguientes sistemas:

- Presencial.
- Fax.
- Internet. - Utilizando el siguiente enlace:
<http://hospederias.guardiacivil.es>
<https://webpol.policia.es/e-hotel/>

Los partes de entrada, una vez cumplimentados, conformarán un libro registro (de entre 100 y 500 partes) que debe quedar en el establecimiento por un plazo no inferior a tres años, a contar desde la última de las hojas que lo integran.

Dicho libro estará, en todo momento, a disposición de los miembros de las Fuerza y Cuerpos de Seguridad.

2.8.- Obligaciones de los propietarios y de los usuarios de la “vivienda turística” frente a la Comunidad de Propietarios.

A.- Las normas de la Comunidad de Propietarios como posible límite a la explotación de la vivienda turística. -

El cumplimiento estricto de las pautas y requisitos que establece la normativa en materia de turismo y en particular el Decreto 92/2009, no siempre será suficiente para poder explotar legalmente una determinada vivienda como turística. Otras normas públicas o privadas pueden limitar e incluso impedir esa actividad en un determinado ámbito.

Por ello, en las viviendas ubicadas en un edificio en régimen de propiedad horizontal, antes de iniciar la actividad será esencial comprobar que las normas comunitarias y en particular los Estatutos, no prohíben o limitan las cesiones de los departamentos con fines turísticos.

Cualquier propietario, si no dispone de ellos, puede solicitar los estatutos al administrador de la finca o bien pedirlos al Registro de la Propiedad en el que esté inscrito el edificio.

Como norma general, solo una norma contenida en los Estatutos y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, podrá prohibir el uso de una vivienda como turística desde el punto de vista de la propiedad horizontal. Cuestión distinta será, como luego veremos, que otro tipo de normas administrativas, distintas a las emanadas de la autoridad en materia de turismo, puedan también establecer límites o impedir dicho uso.

B.- El cumplimiento de las normas comunitarias y su notificación al usuario.

- Según establece el artículo 16.2 del decreto 92/2009, en el precio de la vivienda turística, salvo especificación expresa o pacto en contrario, queda incluido el uso de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles, entre los que se mencionan las piscinas, jardines, solanas y terrazas comunes o parques infantiles.

- El mismo artículo 16.2 recalca que “la utilización de estos elementos se someterá a las normas de uso de la comunidad de propietarios”.

- Y, por otra parte, el artículo 9.3 recuerda que “los usuarios respetarán las instalaciones, tanto de las viviendas turísticas como de los elementos comunes del edificio”.

Consecuencia de todo lo anterior es que el propietario deberá informar a los usuarios de las normas básicas que puedan afectar al uso de la vivienda o de los elementos comunes, preferiblemente facilitándoles un folleto que resuma dichas obligaciones o limitaciones o incluso poniendo a su disposición copia íntegra de las mismas y poniéndolas en la vivienda en un sitio visible.

Esas normas comunitarias pueden estar contenidas en los Estatutos, en el Reglamento o Normas de Régimen Interior, o incluso en Acuerdos aislados de la Junta de Propietarios. El propietario debe informarse de la posible existencia de todas esas normas y comunicarla al usuario en cuanto puedan afectar a la correcta utilización de los elementos comunes o de la propia vivienda. A modo de ejemplo podemos citar los horarios de uso de la piscina, de zonas de juego o de parques infantiles; horario para sacar basuras y lugar de depósito; tendido de ropa; emisiones sonoras; uso de ascensores, etc....

C.- La responsabilidad del propietario frente a la Comunidad. -

El propietario de la vivienda puede ser responsable frente a la Comunidad tanto de las infracciones que él mismo pueda cometer directamente como de aquellas que pudieran cometer los usuarios de su vivienda (artículo 7 de la Ley de propiedad horizontal).

En consecuencia, el propietario tiene una especial obligación de vigilancia de las conductas de esos usuarios y de diligencia en lo que se refiere a advertencias o apercibimientos a los usuarios infractores.

Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que, según señala el artículo 19 del Decreto regulador 92/2009, pudiera imponer la administración competente en materia de turismo como consecuencia de la infracción de las pautas establecidas en dicho Decreto.

Recomendación de mediación a los propietarios cedentes

El destino de viviendas para uso turístico en edificios residenciales, en ocasiones, genera conflictos propios de los intereses contrapuestos de sus distintos titulares.

Los legítimos derechos de todos los propietarios, pueden ser conciliados, para evitar que tanto el desarrollo de la actividad de alquiler vacacional, como el descanso de los residentes, o cualquier otra actividad propia de la comunidad, convivan de manera pacífica.

En aras a esta pacífica convivencia, los Colegios de Administradores de fincas de Valencia-Castellón, y de Alicante, ponen a disposición de la ciudadanía sus Servicios de Mediación, ofreciendo un sistema alternativo al proceso judicial para la solución de conflictos de forma colaborativa. Puede consultar a través de los siguientes enlaces:

Colegio Administradores de Fincas de Valencia y Castellón:

<https://aaffvalencia.es/cemei/>

Colegio Administradores de Fincas de Alicante: <http://www.coafa.es/mediacion-del-colegio/>

Cláusulas contractuales de mediación

<https://aaffvalencia.es/cemei/clausulas-contractuales-de-mediacion/>

2.9.- Cumplimiento de la normativa de protección de datos

Los datos personales tratados y recabados durante la explotación de la actividad deberán ser : a) tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el huésped; b) recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos, y no serán tratados ulteriormente de manera incompatible con dichos fines; c) adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados; d) mantenidos de forma que se permita la identificación de los interesados durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento de los datos personales; f) tratados de tal manera que se garantice una seguridad adecuada de los datos personales, incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas.

En base a lo anterior, los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas, en el momento en que estos se obtengan los datos de los huéspedes, deberán facilitar toda la información indicada a continuación:

- a) la identidad y los datos de contacto de la persona jurídica responsable del tratamiento y, en su caso, de su representante;
- b) los datos de contacto del delegado de protección de datos, en su caso;
- c) los fines del tratamiento a que se destinan los datos personales y la base jurídica del tratamiento;
- d), los intereses legítimos del responsable del tratamiento o de un tercero;
- e) los destinatarios o las categorías de destinatarios de los datos personales, en su caso;
- f) en su caso, la intención del responsable de transferir datos personales a un tercer país u organización internacional.

Además de toda esta información, se deberá facilitar al interesado, en el momento en que se obtengan los datos personales, la siguiente información necesaria para garantizar un tratamiento de datos leal y transparente:

- a) el plazo durante el cual se conservarán los datos personales o, cuando no sea posible, los criterios utilizados para determinar este plazo;
- b) la existencia del derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación o supresión, o la limitación de su tratamiento, o a oponerse al tratamiento, así como el derecho a la portabilidad de los mismos.

Por último, los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas deberán en cada caso, velar con el cumplimiento del registro de actividades que marca el art. 30 del Reglamento Europeo de Protección de Datos.

2.10.- Obligaciones fiscales de los arrendadores, y obligaciones laborales de los arrendadores como empleadores de las personas que acudan a limpiar la vivienda y a prestar el resto de servicios propios ofertados, o como contratistas de las empresas a las que encomiendan la prestación de tales servicios.

Consultar con el siguiente enlace:

<https://aaffvalencia.es/legislacion-inmobiliaria/vivienda/>

3.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS:

3.1.- DERECHO A PERCIBIR UN PRECIO POR LA CESIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA.

Normativa aplicable: A la cesión de las viviendas turísticas les son de aplicación cuantas previsiones en materia de precios y reservas se efectúan en el Decreto 19/1997, de 11 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el régimen de precio y reservas en alojamientos turísticos, salvo pacto en contrario.

Precio. Los precios de mercado vienen ajustados o marcados atendiendo a la oferta y la demanda.

Deben adecuarse a la calidad de los bienes y servicios, y, a falta de especificación expresa o pacto en contrario, han de comprender las reparaciones y suministros necesarios para la utilización de la vivienda turística con arreglo a su destino, incluyendo el uso de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles.

En particular, se entenderán comprendidos en el precio la conservación, mantenimiento y reparaciones, a excepción de las que excedan del uso normal y diligente, la recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito, el suministro de agua, energía eléctrica y combustible, las piscinas, jardines, solanas y terrazas comunes, con los elementos que les sean propios, los parques infantiles y los gastos de comunidad de propietarios.

Los precios se especificarán por vivienda y por todos y cada uno de los demás servicios que se presten.

Publicidad de los precios. Los precios deberán gozar de la máxima publicidad, y figurar en lugares de fácil localización y lectura por el público. Así los clientes han de estar siempre correctamente informados del precio y de los servicios que se incluyen.

Tiempo y lugar de pago del precio. La práctica habitual es el pago antes de la entrega de llaves y uso y disfrute de la vivienda, es decir, a la contratación.

A falta de convenio, se entenderá que el pago deben efectuarlo en el mismo establecimiento y en el momento en que les fuese presentada al cobro la factura.

3.2.- DERECHO A EXIGIR DEPÓSITO. Los propietarios de vivienda turística podrán exigir el depósito de una cantidad que, salvo pacto en contrario, no será superior a 250 €, por pérdida o deterioro de instalaciones, y por el incremento del número de ocupantes. Ese depósito se hará constar al formalizar el contrato entre el usuario turístico y el propietario cedente del uso. Una vez desocupada la vivienda turística, esta fianza se reintegrará al cliente previas las deducciones que, en su caso, procedan.

3.3.- DERECHOS EN CASO DE ANULACIÓN DE RESERVAS. El propietario, titular o empresa gestora de la vivienda turística deberá poner a disposición de los clientes las viviendas que reúnan las características pactadas. Cuando los clientes hubieran reservado viviendas concretas, y el cedente las hubiera confirmado, estará obligado a ponerlas a disposición de aquéllos en la fecha convenida y en caso de anulación por parte del cliente este deberá conocer el porcentaje de devolución de la suma abonada atendiendo al tiempo de antelación en que haya practicado la comunicación de la anulación. Una indemnización que puede rondar entre el 10 o el 100% según lo acordado y en su caso de la legislación citada.

Cuando sea el cedente quien no atienda la reserva por él confirmada, el cliente tendrá derecho a optar entre:

- a) Ocupar otra vivienda turística de iguales o superiores características y categoría.
- b) U obtener una indemnización por una cantidad igual al doble del anticipo efectuado.

3.4.- DERECHOS EN CASO DE QUE LA VIVIENDA NO FUERA OCUPADA. Pérdida de reserva y anticipo. Cesará la obligación de reservar la vivienda turística, con pérdida del anticipo en su caso efectuado, cuando no fuera ocupada en el plazo convenido, salvo que dentro de dicho plazo el cliente confirme su llegada de forma indubitada.

3.5.- DERECHO A QUE EL CLIENTE-USUARIO RESPETE LAS INSTALACIONES. Los usuarios deben respetar las instalaciones de las viviendas turísticas, así como los elementos comunes del edificio, debiendo restituirlas en su estado original al término de la cesión de la vivienda turística.

3.6.- DERECHO A RESOLVER EL CONTRATO si el cliente-usuario incurre en alguna de las CAUSAS DE RESOLUCIÓN siguientes:

- a) La utilización de la vivienda turística y/o la pernocta en la misma de un número de usuarios superior al de la capacidad máxima del alojamiento o, en su caso, de la que se hubiese fijado en el contrato.
- b) La cesión a terceros del uso de la vivienda turística.
- c) Realizar cualquier actividad que entre en contradicción con los usos de convivencia, higiene y orden público habituales, o que impida el normal descanso de otros usuarios del inmueble.

4.- REGIMEN SANCIONADOR DE LOS PROPIETARIOS CEDENTES

El artículo 19 del Reglamento establece que las infracciones contra lo dispuesto en el mismo serán sancionadas conforme a lo dispuesto en la **Ley 3/1998 de Turismo** de la Comunitat Valenciana, y normas de desarrollo.

Los propietarios de viviendas turísticas deben cuidar de no incurrir en ninguna infracción, prestando especial atención a las siguientes:

Infracciones LEVES:

- Incumplir la obligación de exhibir el distintivo correspondiente a la vivienda turística inscrita, con su categoría: no exhibir el distintivo de forma visible a su entrada, en el interior o en el exterior de la vivienda; o exhibir un distintivo que no corresponda a la vivienda.
- Incorrección en el trato a los clientes o a las clientas.
- Deficiencias en la limpieza y funcionamiento de locales, instalaciones, mobiliario y enseres.
- Incumplir el deber de conservar copia de las facturas o cualquier otra documentación.

Infracciones GRAVES:

- La emisión de publicidad falsa o que induzca a engaño.
- La deficiente prestación de servicios, o el deterioro de las instalaciones.
- Carecer de hojas de reclamación a disposición de los clientes y de las clientas, la negativa a facilitarlas o no hacerlo cuando se solicitan, sin causa justificada.
- La emisión de contratos de cesión del uso de la vivienda turística, cualquiera que sea su soporte formal, no ajustados a las prescripciones establecidas.
- El incumplimiento de contrato o de las condiciones pactadas, respecto del lugar, tiempo, precio o demás elementos integrantes de la cesión de vivienda turística acordada.
- El incumplimiento de las disposiciones relativas al régimen de reservas o de su cancelación.
- La percepción de precios superiores a los publicitados o a los exhibidos, así como la falta de publicidad de todos o alguno de los mismos.
- La negativa a expedir factura de cobro.
- La obstrucción a la labor de la inspección de turismo en el ejercicio de sus funciones

Infracciones MUY GRAVES

- ❖ No comunicar al Servicio Territorial de Turismo de la provincia donde se halle la vivienda que va a dedicarse al uso turístico de vivienda turística.
- ❖ 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 la antedicha comunicación previa.
- ❖ El incumplimiento de la normativa de protección y prevención de incendios, medidas de seguridad, o de sanidad e higiene, cuando entrañe grave riesgo para la integridad física o salud de las personas.
- ❖ El incumplimiento de las obligaciones de publicidad y comunicación en la comercialización de viviendas turísticas.

Las sanciones previstas en la Ley son: apercibimiento y multa de hasta 601 € para las infracciones LEVES; multa de hasta 6.010 €, y suspensión o clausura por un periodo de hasta seis meses, para las infracciones graves; y multa de hasta 90.151,82 €, y clausura o suspensión de hasta tres años.

5.- OTROS TRAMITES ADMINISTRATIVOS EXIGIBLES. -

¿Es suficiente el cumplimiento de los requisitos y trámites que establece el Reglamento regulador de las viviendas turísticas para poder desarrollar legalmente esta actividad, o por el contrario son exigibles, además, otros trámites, permisos o licencias administrativas?

Cualquier actividad susceptible de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos a las personas o al medio ambiente puede requerir el control administrativo para su legal ejercicio, como también lo requiere la apertura de establecimientos públicos.

En definitiva, para desarrollar legalmente determinadas actividades se requerirá un trámite o instrumento administrativo que habilite su ejercicio (*“instrumento habilitante”*).

Según el tipo de actividad y sus características, ese *“instrumento habilitante”* puede consistir en una comunicación del interesado a la administración (comunicación de actividades inocuas o declaración responsable) o bien en una resolución administrativa previa (autorización o licencia).

El simple arrendamiento de una vivienda sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos no requiere de un *“instrumento habilitante”* especial, más allá de disponer de la correspondiente cedula de habitabilidad o licencia municipal de ocupación.

Pero, por lo que a las viviendas turísticas se refiere, el hecho de que puedan prestar servicios propios de la industria hostelera o cualquier otra circunstancia, puede implicar que el Ayuntamiento en cuestión exija un control específico de dicha actividad, distinto y además del control propio de la administración competente en materia de turismo.

Según las normas u ordenanzas que rijan en cada municipio en materia de actividades, el Ayuntamiento podrá exigir o no ese control o “*instrumento habilitante*” y podrá hacerlo en la forma más simple y rápida, mediante comunicación previa o declaración responsable, o bien exigiendo la expresa licencia o autorización administrativa expresa como requisito previo para el legal desarrollo de la actividad. En algunos municipios las ordenanzas podrán limitar o incluso prohibir el desarrollo de esta actividad en determinadas zonas o inmuebles o restringirla en función de la ubicación de la vivienda dentro del propio edificio (por ejemplo, cuando en el edificio existan viviendas destinadas a residencia habitual al mismo nivel o por debajo de la que se pretende explotar como turística).

En consecuencia, cualquier propietario que pretenda destinar su inmueble en régimen de vivienda turística, además de cumplir los trámites y requisitos previstos en el Decreto 92/2009 regulador de las viviendas turísticas, deberá asesorarse acerca de su viabilidad desde el punto de vista de la normativa municipal y sobre la necesidad de cumplimentar ante el Ayuntamiento los trámites que según dicha normativa sean exigibles. También, como se ha dicho, deberá comprobar la viabilidad de la explotación de acuerdo con las normas que rijan la comunidad de propietarios a la que la vivienda pertenezca (estatutos o reglamento de régimen interior).

Agradecimientos al Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana, a los Colegios Territoriales de Valencia-Castellón y de Alicante, y a sus asesores:

- D. Francisco Nemesio Casaban
- D^a María Dolores Delgado de Molina
- D. Fernando Lerma Besó
- D. Rafael Peguero
- D^a Remedios Barona
- D. Luis López
- D. Augusto Cambrils
- D. José Luis Mur

Coordinación: Secretaria Técnica del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunitat Valenciana D^a María José Valero i Vicent