

EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO EN LA COMUNIDAD  
VALENCIANA

LEASING TOURISM IN VALENCIA

*Actualidad Jurídica Iberoamericana, núm. 4, febrero 2016, pp. 198 - 225.*

---

Fecha entrega: 02/01/2016  
Fecha aceptación: 15/01/2016

DRA. M<sup>a</sup> PILAR MONTES RODRÍGUEZ  
Profesora TEU Derecho civil  
Universidad de Valencia  
[Pilar.Montes@uv.es](mailto:Pilar.Montes@uv.es)

**RESUMEN:** El presente estudio analiza el régimen jurídico del arrendamiento turístico tanto en el Derecho estatal, tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, como en el Derecho autonómico, con especial análisis de la normativa de la Comunidad valenciana

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento turístico; arrendamiento de temporada; Comunidad Autónoma valenciana.

**ABSTRACT:** This study analyzes the legal regime of tourist leases both the spanish state law, following the entry into force of the Law 4/2013, of July 4, as in the regional law, with special analysis of the rules of the Valencian Community

**KEY WORDS:** tourist leasing; seasonal lease; Autonomous Community of Valencia.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.- II. SITUACIÓN EN EL DERECHO ESTATAL. SU EXCLUSIÓN COMO ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA DE LA LAU TRAS LA LEY 4/2013.- III. SITUACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.- 1. Decreto 30/1993, de 8 de marzo.- 2. Decreto 92/2009, de 3 de julio.- 2.1. Publicidad.- 2.2. Entrega de los alojamientos y obligación de conservación.- 2.3. Precio.- 2.4. Resolución del contrato de arrendamiento turístico.- IV. CONCLUSIONES.

## I. INTRODUCCIÓN.

En España y especialmente en la Comunidad valenciana, el turismo aporta una parte muy importante del PIB. Se trata de una actividad en alza<sup>1</sup> incluso en tiempos de crisis y los ordenamientos jurídicos, entre los que se encuentra el español y el autonómico valenciano, no permanecen ajenos a esta situación. Desde sus inicios la regulación de la actividad turística ha sido dual<sup>2</sup>, en parte desde el derecho público que perseguía su control desde las administraciones públicas y en parte desde el derecho privado por cuanto tal actividad se desarrolla fundamentalmente mediante la contratación entre las empresas del sector y sus clientes, los turistas<sup>3</sup>. Con la llegada del Estado autonómico, la inclusión del turismo como potencial competencia de las

---

<sup>1</sup> Un análisis de los fundamentos socioeconómicos del aumento de la actividad turística no reglada y los problemas que ello apareja en ROMÁN MÁRQUEZ, A.: “Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, *Revista internacional de doctrina y jurisprudencia*, vol. 6º, núm. 1, 2014, pp. 4 a 6.

<sup>2</sup> Así lo entiende RAMALLO MILLÁN, E. P.: *Manual Básico del Derecho turístico*, Tecnos, Pamplona, 2013, p. 18: “Del propio contenido normativo multisectorial surge la dualidad que rige el *derecho turístico*, esto es el Derecho Privado y el Derecho Público. De este modo se explica que las directrices, la ordenación administrativa de las empresas turísticas y la acción administrativa de fomento turístico, así como su régimen disciplinario sean regidos por legislación que corresponde al Derecho Público y la regulación del estatuto jurídico de los sujetos particulares que participan en el comercio turístico – empresarios y usuarios turísticos-y las relaciones jurídico-privadas establecidas entre ellos a través de los contratos turísticos sean regulados según el Derecho Privado”.

<sup>3</sup> Para FERNÁNDEZ PÉREZ, N.: “Lección 1. El turismo como fenómeno objeto de regulación.”, en AA.VV.: *Manual de contratación turística* (dir. por J. FRANCH FLUXÁ), Atelier, Barcelona, 2015, pp. 20 y 21, en el ámbito del turismo, como en otros, puede advertirse claramente dos fenómenos que son propios de la evolución y adaptación del Derecho a la realidad económico-social. De un lado asistimos a una publicación del Derecho Privado, básicamente Mercantil, motivado por el incremento de las normas dirigidas a proteger a los turistas, en su mayoría debido a su condición de consumidores y usuarios. Y ello se realiza no sólo a través de leyes como el TRLGDCU, sino también a través de un ingente número de normas reglamentarias de la más diversa índole. Por otra parte, se asiste al fenómeno inverso, por cuanto las Administraciones Públicas acuden a las posibilidades de creación de personas jurídicas (sociedades públicas, agencias de turismo, etc.) a las que resulta de aplicación un régimen de Derecho Privado, que les permite un funcionamiento más ágil y adaptado al contexto económico en el que se desenvuelven.

CCAA en el art. 148 CE y su posterior asunción por los Estatutos, se multiplicó la regulación administrativa que, en demasiadas ocasiones se ha extendido más allá de la actividad turística, abarcando, sin competencia para ello, la regulación contractual. Por otro lado y tras la entrada en la Unión Europea, la incorporación de Directivas que pretendían, desde la necesidad de un mundo en proceso de globalización, homogeneizar las reglas de la contratación turística (viajes combinados, aprovechamiento por turnos) elevó el nivel de protección del contratante turista. Se trata de un proceso simultáneo en el tiempo pero aparentemente contradictorio, de gran complejidad y, en ocasiones, difícil comprensión que ha llevado a algunos autores, aunque no sin críticas, a hablar de Derecho turístico<sup>4</sup>.

Y uno de los principales objetivos de esa regulación es articular diferentes mecanismos jurídicos para facilitar al turista un alojamiento provisional en el lugar donde pretende pasar parte de su tiempo libre.

Cuando el turista necesita alojamiento durante un determinado espacio de tiempo en un determinado lugar diversas son las posibilidades que el ordenamiento jurídico español y el mercado turístico en él contempla para satisfacer este interés vacacional.

Las opciones pueden tener visos de permanencia. La primera, la más costosa económicamente, consistiría en comprar un apartamento o segunda vivienda para pasar en ella el tiempo de ocio, o al menos de vacaciones. Si se encuentra lejos del domicilio habitual la utilización puede ser escasa y por tanto es la opción más cara. La segunda posibilidad sería adquirir un derecho de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles (la mal denominada multipropiedad) al que se le aplique la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turnos de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa de intercambio y normas tributarias.

Un segundo grupo de soluciones estarían marcadas por la idea de temporalidad y carácter esporádico. Dentro de ellas la primera opción sería celebrar un contrato de hospedaje y alojarse en cualquier establecimiento hotelero disfrutando de una habitación, suite o bungalow con el nivel de calidad elegido (clasificación por estrellas) y otros servicios accesorios, incluidos en el precio siempre como la piscina, en ocasiones (alojamiento y desayuno, media pensión o pensión completa) o siempre pagados a parte

---

<sup>4</sup> RAMALLO MILLÁN, E. P.: *Manual básico...*, cit., p.18, lo entiende como la regulación jurídica de las actividades económicas privadas que surgen de los servicios turísticos utilizados por los usuarios particulares o grupales y sobre cuya actividad conjunta tiene potestad normativa y regulatoria la Administración pública en sus distintos estamentos jerárquicos (estatal, autonómico, provincial, municipal).

como el gimnasio o el spa.

Otra posibilidad sería la cesión temporal (una, dos semanas, un mes o dos) y con una finalidad vacacional no de vivienda de un apartamento amueblado a cambio de un precio. Estamos ante el arrendamiento turístico o vacacional.

La mayoría de estas opciones son ofrecidas por empresarios que se dedican específicamente a la prestación onerosa de tales actividades en el mercado. Así el contrato de hospedaje lo prestan empresas hoteleras o el aprovechamiento por turno de bienes inmuebles exige la Ley que se preste por un empresario y que el adquirente sea un consumidor.

No ocurre lo mismo con el arrendamiento o alquiler turístico, también denominado comercialización de estancias turísticas<sup>5</sup> o alojamiento turístico o en apartamento o vivienda turística o de uso turístico. La legislación de arrendamiento no exige que el arrendador sea un empresario, incluso en el arrendamiento para un uso distinto del de vivienda (que ahora ya no se denomina legalmente arrendamiento de local de negocio). Por tanto un propietario puede ceder el uso de su inmueble amueblado durante un periodo de tiempo a cambio de un precio sin ejercer actividad empresarial alguna y por tanto sin exigirle la realización de trámites o el pago de impuestos<sup>6</sup>. Precisamente esta no exigencia ha difuminado los límites entre la actividad particular de arrendamiento y la actividad empresarial de cesión onerosa de inmuebles para su uso turístico, dando lugar a comportamientos fraudulentos que justificarían los cambios legales. En cualquier caso siempre resulta beneficioso al arrendatario contratar con un empresario porque en ese caso su calificación como consumidor permite que se le aplique toda la normativa de protección.

Además, cabe destacar la variada terminología utilizada tanto por el legislador europeo (la decisión 1999/34/CE habla de alojamiento turístico<sup>7</sup>), el Estado

---

<sup>5</sup> FRANCH FLUXÁ, J.: “Lección 4. El contrato de alojamiento”, en AA.VV.: *Manual de contratación turística* (dir. por J. FRANCH FLUXÁ), Atelier, Barcelona, 2015, p. 100, utiliza la expresión estancias turísticas en alojamientos privados.

<sup>6</sup> MARTOS CALABRÚS, M. A.: “El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013”, *Revista de Derecho Civil*, vol. 1, núm. 1, enero-marzo 2014, p. 91, señala “una cosa es ceder en arrendamiento un inmueble (o varios), sin ordenar medios ni recursos que permitan de forma estable la obtención de un beneficio, y otra, dedicarse, organizada, habitual y profesionalmente a realizar esta clase de arrendamientos. En el primer caso no hay actividad económica, ni empresa; en el segundo, sí”.

<sup>7</sup> La Decisión de la Comisión 1999/34/CE, de 9 de diciembre de 1998, sobre los procedimientos de aplicación de la Directiva 95/57/CE, del Consejo, sobre la recogida de la información estadística en el ámbito del consumo, define en su anexo I, al alojamiento turístico como toda instalación que regularmente (no ocasionalmente) ofrece plazas para que el turista pueda pasar la noche. Y luego distingue entre Establecimientos de alojamiento colectivo (hoteles, viviendas de vacaciones, campings, etc.) y alojamiento turístico privado (habitaciones alquiladas en casas particulares o a particulares).

(el RD 2887/1982 habla de apartamento turístico) o las diversas comunidades autónomas que, en sus regulaciones supuestamente administrativas eluden la utilización del término arrendamiento (ostenten o no competencia en materia de Derecho civil), comportamiento que mantiene el legislador estatal pues tras la reforma de 2013, tampoco utiliza como veremos en el art. 5 e) la palabra “arrendamiento”.

## II. SITUACIÓN EN EL DERECHO ESTATAL. SU EXCLUSIÓN COMO ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA EN LA LAU TRAS LA LEY 4/2013.

El Estado español goza de competencia exclusiva en materia de Derecho civil, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 149.1 8ª “sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan”. Y, en todo caso corresponde al Estado competencia exclusiva sobre “bases de las obligaciones contractuales”. En ejercicio de esa competencia ha legislado en materia de arrendamientos urbanos. El Código civil dedica a este contrato el art. 1543, que define el arrendamiento de cosas, y los arts. 1.546 y siguientes que pretenden dar a conocer los derechos y las obligaciones de arrendador (art. 1554) y arrendatario (art. 1555, 1661 a 1.563) y además disponemos de un régimen más completo y detallado en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU).

La LAU diferencia<sup>8</sup>, como es sabido, entre arrendamientos de vivienda (art. 2 y Título II) que son aquellos que recaen sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y arrendamientos para uso distinto el de vivienda (art. 3 y Título III), que serían aquellos que, recayendo sobre una edificación, tengan por destino primordial uno distinto del de vivienda.

Dentro de esta segunda categoría, el art. 3.2 LAU incluye los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. El arrendamiento de temporada puede recaer sobre una edificación habitable, semejante a la que podría ser objeto del arrendamiento de vivienda, pero con la cesión onerosa de su uso no se pretende satisfacer una necesidad permanente de vivienda, precisamente porque se caracteriza por la

---

<sup>8</sup> Analizan ambas modalidades contractuales, tras las modificaciones introducidas en la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio, ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E.: “Comentario al art. 2.1 y 2.2 Arrendamiento de vivienda” y “Comentario al art. 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO), Thomson Reuters Aranzadi, 6ª ed., Pamplona, 2013, pp. 63 a 97 y 99 a 118; y GUILARTE GUTIERREZ, V.: “Comentario a los arts. 2 y 3”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. por F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Thomson Reuters Lex Nova, 1ª. ed., Pamplona, 2014, pp. 29 a 75.

provisionalidad, la temporalidad<sup>9</sup>.

Por tanto tales arrendamientos de temporada se someterían, al igual que el resto de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV de la Ley (art. 4.1) y, en lo no dispuesto allí, se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código civil (art. 4.3 LAU). La aplicación imperativa del Título IV imponía al arrendatario para un uso diferente del de vivienda, la prestación de fianza<sup>10</sup> de dos mensualidades y su depósito ante la administración autonómica, lo que en el caso del arrendamiento turístico planteaba problemas de aplicación por su reducida duración<sup>11</sup>.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas cambia esta situación al excluir determinados arrendamientos de temporada del ámbito de aplicación de la LAU. La finalidad de tal exclusión radica de acuerdo con la EM<sup>12</sup> de la Ley 4/2013, en que tales arrendamientos podrían estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la

---

<sup>9</sup> En este sentido MAGRO SERVET, V.: “Interpretación del alcance de la exclusión de los arrendamientos de aprovechamiento turístico de la LAU en la Ley 4/2013, de 4 de junio”, *Revista de Derecho inmobiliario*, 1 julio 2013, p. 2: “la Jurisprudencia de forma unánime ha establecido que la duración inicialmente pactada en el mismo no califican por si misma al contrato como de vivienda o temporada. Para calificarlo como de uno u otro tipo es necesario determinar si el arrendatario necesita esa vivienda como permanente o sólo temporalmente. Si lo es temporalmente será de temporada”.

<sup>10</sup> Precisamente es el deber de fianza el que justifica el cambio legislativo, en opinión de CARRASCO PERERA, A.: “Comentarios al Proyecto de Ley de reforma de los arrendamientos de vivienda”, *Revista Cesco de Derecho de Consumo*, núm. 4, 2012, pp. 120-121: “en la LAU vigente, la cesión del uso turístico de la vivienda, individualmente o a través de un canal intermediador, excluye que el contrato se califique de arrendamiento de vivienda, pero no queda excluido de la LAU, y pasa a ser considerado arrendamiento para uso distinto de vivienda, que en términos prácticos comporta que hay que pagar fianza obligatoriamente y depositarla en la caja correspondiente de las CCAA. Con el texto de la reforma, estos contratos quedan excluidos enteramente de la LAU si son comercializados por una empresa intermediaria, pero siguen siendo arrendamientos para uso distinto de vivienda si la contratación opera directamente entre particulares. Lo único que se consigue con esto es conceder “una ayuda de estado” a las empresas comercializadoras, que pueden ofrecer productos más interesantes que los meros particulares, al quedar excluidos aquéllos del deber de prestar fianza”.

<sup>11</sup> En este sentido, CRESPO ALLUÉ, F.: “Comentario al art. 36 LAU”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. por F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Thomson Reuters Lex Nova, 1<sup>a</sup> ed., Pamplona, 2014, p. 864, al comentar el ámbito de aplicación del art. 36 LAU: “ello plantea como interrogantes la inclusión de la obligatoriedad en figuras difícilmente encajables en ella, tales como los arrendamientos de temporada (sometidos a la LAU, artículo 3.2) donde el importe de la fianza podría, en algunos casos, superar a la propia renta a pagar, cuando la duración del arrendamiento (temporada de verano, por ejemplo) sea especialmente corta”.

<sup>12</sup> Ya en el 121/000021 Proyecto de Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (en adelante PLMFMAV) aparecía esta justificación en la Exposición de motivos y la modificación del art. 5, añadiéndole un apartado e), en su artículo primero, dos. BOCG Congreso de los Diputados, X Legislatura, Serie A: Proyectos de Ley, nº 21-1, de 7 de septiembre de 2012.

calidad de los destinos turísticos. “De ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación”<sup>13</sup>.

Así pues el art. 5 LAU, que regula los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la ley, incluye un nuevo apartado e), que declara excluida la cesión temporal del 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. En principio tal exclusión tan sólo resulta aplicable respecto de los arrendamientos vacacionales que cumplan estos requisitos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la ley, que no tiene en este caso eficacia retroactiva<sup>14</sup>, de acuerdo con su D. Transitoria 1º, y salvo que las partes pacten someterse a sus efectos<sup>15</sup>.

Diversos son los requisitos exigidos por el apartado e) del art. 5 LAU, para que se produzca la exclusión:

a) En primer lugar ha de tratarse de una cesión temporal del uso de una vivienda realizada de manera lucrativa. Como es sabido tal cesión durante un tiempo del uso de un inmueble a cambio de un precio sitúa al contrato en el

---

<sup>13</sup> Muy crítico con estos argumentos se muestra CARRASCO PERERA, Á.: “Comentarios al Proyecto”, cit., pp. 120 y 121, al hablar de disparatada justificación que la EM ofrece para esta novedad. Para este autor, por la cautela que evite que se produzcan situaciones de intrusismo y competencia desleal, se expulsa estos arrendamientos del ámbito de la LAU para su regulación en la normativa sectorial, que era precisamente lo que estaba ya ocurriendo, “con el agravante que “la normativa sectorial” específica a que se refiere es un conjunto de reglamentaciones aisladas de las CCAA sobre arrendamientos turísticos, que no contienen un régimen jurídico civil”. En la misma línea GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: “Comentario al art. 5”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (dir. por F. CRESPO ALLUÉ y V. GUILARTE GUTIÉRREZ), Thomson Reuters Lex Nova, 1ª ed., Pamplona, 2014, p. 107. La enmienda núm. 85 (BOCG, Congreso de los diputados, X legislatura, serie A: Proyectos de Ley, Enmiendas e índice de enmiendas al articulado, de 12 de febrero de 2013, p. 65) presentada por el Grupo Parlamentario vasco (EAJ-PNV) solicitaba la supresión del art. 5 e), por entender que excluir esta modalidad del ámbito de aplicación de la Ley es incongruente con los objetivos que persigue la Ley.

<sup>14</sup> En este sentido DE VERDA Y BEAMONTE, J. R. y CHAPARRO MATAMOROS, P.: “El arrendamiento urbano”, en AA.VV.: *Derecho civil II. Obligaciones y contratos* (coord. por J. R. DE VERDA Y BEAMONTE), Tirant lo Blanch, 3ª ed., Valencia, 2015, p. 318.

<sup>15</sup> La Disposición transitoria primera, tras la rúbrica *Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley*, dispone: “Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley”.

ámbito del arrendamiento<sup>16</sup> de cosas (art. 1543 CC) y fuera de su calificación como comodato o precario (art. 1.740 CC).

b) El bien objeto de la cesión ha de ser la totalidad (no sólo una parte, alquiler de habitación) de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato. En la medida que se utiliza el término vivienda cabe exigir que la misma tenga las condiciones necesarias para servir como tal (con instalación de luz, agua, etc.) y que, a tal efecto, le haya sido concedida cédula de habitabilidad. Además debe estar íntegramente amueblada y en condiciones de uso, esto es, con electrodomésticos, ajuar y menaje del hogar suficiente para su adecuada utilización como vivienda. Por tanto no cabe excluir el arriendo de una vivienda no amueblada o de un inmueble que no tenga la calificación de vivienda.

c) Además se exige que tal cesión temporal y onerosa haya sido ofrecida para su comercialización o promoción en canales de oferta turística, por ejemplo Airbnb. Si la invitación a contratar se realiza entre particulares mediante un cartel en el zaguán o en el balcón, continuaría siendo un arrendamiento para uso distinto del de vivienda incluíble en el art. 3 y cuyo régimen jurídico aplicable sería el contemplado en el art., 4.3 LAU<sup>17</sup>. Para que se produzca la exclusión no exige el art. 5 e) la habitualidad en la cesión onerosa del uso o la prestación de servicios turísticos, como si hacen, como veremos, tanto el RD 2877/1982 y las normas autonómicas, entre ellas la valenciana (aunque en ésta la comercialización en canales turísticos constituye una forma de habitualidad).

d) Por último, aunque no menos importante, la exclusión parece condicionarse a que esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial, que puede ser estatal o autonómica.

En efecto y desde una perspectiva exclusivamente turística, y aparentemente administrativa, el Estado reguló el arrendamiento turístico en el RD 2877/1982, de 15 de octubre, de ordenación de apartamentos turísticos y viviendas vacacionales. Tal y como señalaba su propio título el mencionado RD diferenciaba entre apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales.

De acuerdo con el art. 1, se configuraban como turísticos los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y

---

<sup>16</sup> ORDÁS ALONSO, M.: “Comentario al art. 5 Arrendamientos excluidos”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (coord. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ CANO), Thomson Reuters Aranzadi, 6<sup>a</sup> ed., Pamplona, 2013, p. 175, “se trata, aunque la Ley evite utilizar tal denominación de arrendamientos tanto porque carece de sentido excluir de su ámbito de aplicación algo que no se encontraría sometido al mismo, como por la necesaria finalidad lucrativa exigida por el precepto”.

<sup>17</sup> En este sentido ORDÁS ALONSO, M.: “Comentario al art. 5”, cit., p. 175.

similares que fueran ofrecidas empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Su régimen jurídico era el más extenso y se ubicaba en el capítulo primero. De acuerdo con el art. 2.1 los apartamentos turísticos podían ser ofrecidos para su ocupación en las modalidades de bloque (el edificio o edificios integrados por apartamentos que se ofrecieran en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación) o conjuntos. Para su apertura y funcionamiento, los apartamentos turísticos debían ser previamente clasificados por la Administración mediante reconocimiento forma de sus características y categorías. Además, el art. 3 exigía a las empresas explotadores de tales inmuebles (excepto cuando fueran las propietarias de los inmuebles o cuando fueran administradores de fincas o API colegiados) la obligación de prestar fianza para responder de la correcta prestación de los servicios concertados. En cuanto al contenido del propio contrato de arrendamiento, el art. 9 señalaba que en la publicidad o propaganda impresa de los apartamentos turísticos, deberían figurar de forma que no indujera a confusión los servicios comprendidos en la oferta de precios y la de aquellos que fueran opcionales para el cliente. Con la finalidad de delimitar las prestaciones que siempre se entendían incluidas, el art. 10 señalaba que la cesión del apartamento turístico comprendía siempre el uso y goce del mismo y de los servicios e instalaciones anejas a él así como de las comunes al bloque o conjunto en que se encontrara. De acuerdo con el apartado 2 del art. 11 se consideraban servicios comunes incluidos en el precio, las piscinas, jardines y terrazas comunes, hamacas, toldos, sillas, columpios y mobiliario propio de jardines o playas, los parques e instalaciones infantiles y los aparcamientos al aire libre no vigilados ni con plaza reservada.

En cuanto al precio, de acuerdo con el art. 14, podría ser fijado libremente por la empresa para las diversas temporadas sin más obligación que la de notificar anualmente a la administración turística, para la debida información y orientación del usuario, las tarifas máximas vigentes en cada temporada y respetarlas en su aplicación. Además prohibía que los precios fueran alterados al alza durante el transcurso del año de vigencia, y en ausencia de declaración anual, se presumía la vigencia de los del ejercicio anterior.

Además el apartado 1 del art. 11 señalaba que en el precio del mismo se incluirían siempre los siguientes servicios: suministro de agua, energía eléctrica, energía para cocina, calefacción y agua caliente, recogida de basuras, así como la entrega del alojamiento, mobiliario, instalaciones y equipos en las debidas condiciones de limpieza así como la atención al usuario durante el tiempo de duración del contrato. Además podían incluirse también en el precio, de acuerdo con el apartado 3 del propio precepto, otros servicios complementarios. Cuando éstos no se incluyeran en el precio se debería dar

publicidad a sus precios, no ser obligatoria su utilización así como dar el debido justificante de los pagos. En todo caso el art. 15 señalaba que el precio del alquiler de los alojamientos turísticos y el de los servicios ofrecidos tenían que ser aceptados por escrito por el cliente, no siendo válido pacto en contrario.

Por último y en cuanto a la duración del contrato, el art. 16 señalaba que sería el que libremente hubieran fijado por escrito las partes, sin que en ningún caso pudiera ser inferior a 3 días o superior a 45, salvo las posibles prórrogas firmadas por las partes.

Como cabe observar de lo expuesto, el RD 2877/1982 no se limitaba a regular administrativamente la actividad turística de cesión onerosa del uso (arrendamiento) de un apartamento turístico sino que se extendía también a su regulación contractual, a las obligaciones de las partes (condiciones del inmueble y del uso, precio, servicios incluidos), esto es abordaría también cuestiones civiles para las que el Estado ostenta competencia *ex* art. 149.1. 8<sup>a</sup> CE.

Pues bien, el RD 2877/1982 fue derogado por el RD 39/2010, de 15 de enero. La razón que justificaría la derogación de la normativa estatal en favor de la de las Comunidades autónomas radica, según la EM del mencionado Real Decreto, en la entrada en vigor de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, que incorpora al derecho español 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. La Directiva europea persigue suprimir o reducir las trabas a la prestación de servicios y parece que una doble regulación no resulta muy eficaz en este sentido.

Pero lo cierto es que esa doble regulación no siempre existe. Efectivamente la mayoría de las Comunidades Autónomas han legislado al respecto, en algunos casos con anterioridad a 2010 y, en general, su normativa presenta notables semejanzas con la incluida en el RD estatal de 1982 y, por tanto, no se limitan a regular administrativamente la actividad turística de alojamiento en apartamentos turísticos sino que también abordan la regulación contractual del contrato de cesión onerosa del uso, pero cuidando de no utilizar el término arrendamiento, conscientes de que no tienen competencia legislativa para ello<sup>18</sup>.

---

<sup>18</sup> En este sentido me pronuncié, en relación a la competencia de las Comunidades autónomas sobre protección contractual de los consumidores tras la STC núm. 71/1982, hace ya mucho tiempo en MONTES RODRÍGUEZ, M<sup>a</sup>. P.: “La defensa de los consumidores y usuarios y la jurisprudencia del Tribunal Constitucional”, *Lunes cuatro treinta. Revista de asuntos registrales*, núm. 221-222, 1997, pp. 24-42 y 23-48. Y recientemente MARTOS CALABRÚS, M. A.: “El contrato de arrendamiento...”, cit., p. 91: “hemos dicho que el legislador autonómico es incompetente para regular un tipo contractual, en

En efecto, existe regulación sectorial en Andalucía, el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, en la Comunidad Autónoma de Aragón el Decreto 167/2013, de 22 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los apartamentos turísticos, en Asturias el Decreto 60/1986, sobre ordenación de los apartamentos turísticos, en Baleares la Ley 2/2005, de 22 de marzo de comercialización de estancias turísticas en viviendas y la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears, en Canarias el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos de Canarias, así como la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en Cantabria el Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, en Cataluña el Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico de Cataluña, en Euskadi el Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos, en Extremadura el Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en Galicia el Decreto 52/2011, de 24 de marzo, por el que se establece la ordenación de apartamentos y viviendas turísticas de la Comunidad autónoma de Galicia, en la Comunidad de Madrid el Decreto 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico, en la Región de Murcia el Decreto 75/2005, de 24 de junio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales, en Navarra el Decreto foral 230/2011, de 26 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los apartamentos turísticos en la Comunidad Foral de Navarra y, como veremos, también en la Comunidad Valenciana. Aquellas Comunidades Autónomas en las que el turismo es un sector económico relevante han sido las más rápidas en ofrecer una regulación.

No habría normativa específica sobre apartamentos turísticos en las Comunidades autónomas de Castilla León, Castilla La Mancha, en la Rioja y en las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

La opción de técnica legislativa adoptada por el legislador estatal es, a mi

---

virtud de lo establecido en el art. 149.1.8ª de la constitución, que hace reserva a favor del Estado, “en todo caso” de las “bases de las obligaciones contractuales (...)”. En cualquier caso, y es a lo que vamos, el legislador autonómico lo que no puede hacer es establecer el contenido del contrato ni crear un tipo contractual; o sea, no puede crear ni regular un contrato de alquiler de vivienda vacacional.

juicio, errónea, por cuanto supone una renuncia competencial implícita a la regulación contractual del arrendamiento vacacional. Ciertamente es que la utilización de la Ley de arrendamientos urbanos y de la figura del arrendamiento de temporada de forma masiva por los particulares suponía una suerte de fraude de ley que perjudicaba en primer lugar a la Hacienda Pública, en cuanto se producían supuestos de economía sumergida, a la competencia con otros operadores turísticos que cumplen la normativa al respecto y pagan sus impuestos, pero sobre todo al arrendatario turista que se veía privado de la posibilidad de utilizar la normativa de protección porque aquel con quien contrataba, el arrendador, no era un empresario formalmente, aunque se dedicara a alquilar de forma reiterada en el mercado y utilizando medios de difusión específicos de los empresarios pero sin someterse a los controles que aquellos soportan. Por ello parece justo que se someta a estos arrendadores a la normativa específica, y ello desde luego beneficia al arrendatario consumidor o usuario que va a poder exigir niveles superiores de calidad en la vivienda cedida y un mayor control en el cumplimiento de las condiciones contractuales además de la aplicación de toda la normativa de protección y la utilización de los medios específicos de solución de controversias como el sistema arbitral o la mediación de consumo. Y este nivel contractual protector lo ofrecen ahora muchas de las comunidades autónomas, aunque no sean formalmente competentes a tenor de lo dispuesto en el art. 149.1.8<sup>a</sup> CE.

Pero el principal problema radica en que el Estado ha derogado su normativa específica en favor de las Comunidades autónomas y, en ellas no siempre existe esa normativa específica, por lo que en muchos casos nos encontramos antes supuestos de vacío legal. En los casos de carencia de Derecho autonómico cabría aplicar, tal y como apunta el art. 5 e) en su último requisito y corrobora el art. 149.3 CE, el derecho estatal como derecho supletorio, en este caso las normas sobre arrendamiento de temporada de la LAU (arrendamiento para uso distinto del de vivienda) y, en lo no dispuesto en ellas, las del arrendamiento del Código civil<sup>19</sup>.

### III. SITUACIÓN EN LA COMUNIDAD VALENCIANA.

El art. 31.2 de la LO 5/1982, de 1 de julio, por la que se aprobó el Estatuto de Autonomía de la Comunidad valenciana de 1982, concedía competencia exclusiva a la Generalitat valenciana para legislar sobre la promoción y la ordenación del turismo en su ámbito territorial, al amparo de lo dispuesto en el art. 148.1.18 CE. Y también competencia exclusiva para la conservación,

---

<sup>19</sup> Se pronuncia en este sentido BERROCAL LANZAROT, A. I.: “Primeras reflexiones sobre la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas”, *Actualidad civil*, 5 junio 2013, p. 5.

modificación y desarrollo del Derecho civil valenciano, aunque tal competencia fue interpretada de una manera restrictiva -a tenor de lo dispuesto en el art. 149.1.8ª y limitándola al derecho consuetudinario existente en la Comunidad a la entrada en la Constitución- por la STC 121/1992, que resolvía el recurso de inconstitucionalidad planteado por el Gobierno frente a la Ley 6/1986, de 15 de diciembre, sobre regulación de los Arrendamientos Históricos Valencianos<sup>20</sup>.

### 1. Decreto 30/1993, de 8 de marzo.

En ejercicio, en principio, de la competencia en materia de Turismo, se dictó el Decreto 30/1993, de 8 de marzo del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Apartamentos turísticos, villas, chalés, bungalows y similares. El art. 1 delimitaba el objeto del Reglamento a la ordenación administrativa de las condiciones técnicas, de uso y servicios de los apartamentos turísticos ubicados en el territorio de la Comunidad valenciana, su regulación y sus modalidades de explotación, así como a las empresas dedicadas a la cesión de su uso y disfrute. Su art. 2 nos daba una definición de apartamento turístico: “los inmuebles, cualquiera que sea su configuración y características, cuyo uso se ceda, mediante precio, una o más veces durante un año para habitación ocasional de personas no residentes habitualmente en la localidad o que los ocupen con fines de vacaciones o de ocio”.

En el art. 3 describía a quienes se dedicaban en el tráfico a explotar tales bienes, las empresas explotadoras de apartamentos turísticos, esto es “las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares de los alojamientos, que realicen de forma habitual la actividad de uso o disfrute de los mismos. Se entiende que existe habitualidad cuando se destinen al tráfico turístico bloques, tal y como estos se definen en el párrafo segundo del artículo siguiente o conjuntos cuando el agregado sea de más de cinco unidades de alojamiento”.

Pero, añadía el apartado 2º de la misma norma, no tendrían la consideración de empresas explotadoras “quienes, disponiendo de hasta cinco apartamentos, con título bastante, los cedan directamente para su uso y disfrute turístico, entendiéndose, en este caso, que destinan al tráfico turístico unidades de alojamiento turístico tal y como estas se definen en el apartado 4 del artículo siguiente”.

---

<sup>20</sup> Al respecto MONTES RODRÍGUEZ, Mª. P.: “Competencia legislativa de la Comunidad Autónoma Valenciana en materia de Derecho civil”, *Revista Jurídica de la Comunidad Valenciana*, núm. 25, 2008, pp. 5-29, y más específicamente en relación al régimen económico matrimonial MONTES RODRÍGUEZ, Mª. P.: “Competencia de la Comunidad Autónoma Valenciana para legislar sobre régimen económico matrimonial”, en AA.VV.: *El régimen económico matrimonial de la Comunidad Valenciana* (coord. por Mª. D. MAS BADÍA), Tecnos, Pamplona, 2010, pp. 437-470.

La idea de la habitualidad identificaba la actividad de explotación de apartamentos turísticos y su sumisión a las reglas del Decreto valenciano. Parece pues que no estaban sujetos a la aplicación del mismo, por no ser realizados por una empresa explotadora, aquellos contratos realizados por personas físicas o jurídicas que cedieran el uso de hasta 5 apartamentos con fines vacacionales. En estos casos debería aplicarse las reglas de la LAU.

Para los que sí estaban sujetos, el Decreto 30/1993 aportaba una serie de exigencias de registro de las empresas (Capítulo II arts. 5 a 12), establecía una clasificación atendiendo a sus características (Capítulo II arts. 13 a 17) o regulaba la autorización para la explotación de bloques (Capítulo IV, arts. 18 a 20). Pero lo más destacable, por lo que a nuestro análisis respecta, se encontraba en los tres últimos capítulos, V, VI y VII.

El primero de ellos se dedicaba a los servicios y precios. El primero de sus preceptos, el art. 21, intentaba regular (a semejanza del art. 8 LGDCU entonces vigente) la obligación de información en la publicidad sobre los apartamentos turísticos, y su exigibilidad por el usuario aunque sus características, condiciones y prestaciones no figuraran expresamente en el contrato celebrado. Además su apartado 2 exigía, a modo de declaración de intenciones, que los precios fueran adecuados a la calidad de los bienes y servicios y que, a falta de pacto en contrario, incluirían las reparaciones y suministros necesarios para el apartamento y elementos comunes. En cualquier caso se considerarían incluidos, (y por tanto a cuenta del arrendador) la conservación, mantenimiento y reparaciones (a semejanza del art. 21 LAU y 1.554.2 CC), la recogida de basuras desde la vía pública, suministro de agua, energía eléctrica y combustible y conserjería. También formaban parte del precio los siguientes servicios comunes, de acuerdo con el art. 22, las piscinas, jardines y terrazas comunes, parques infantiles, y todos los que las empresas expresamente ofrecieran como incluidos en el precio. Respecto de los que no se incluyeran en el precio debían anunciarse los precios.

Por su parte los arts. 23 a 25 regulaban los precios, libres en su fijación, pero debidamente comunicados anualmente. Todo servicio no incluido en el precio del alojamiento debía especificarse de forma concreta, y debe ser puesto en conocimiento del cliente. La lista de precios debía colocarse en lugar visible (cartel en la conserjería y en los apartamentos) y además se debía entregar al cliente, junto con la llave, información detallada de todos los conceptos que se debían abonar y sus precios. El art. 26 permitía al empresario exigir anticipos que no podían exceder del 25% del precio global del alojamiento, y para el supuesto de anulación de reservas, el art. 27 lo obligaba a reembolsar el anticipo pero permitiéndole retener (salvo por fuerza mayor del cliente), en concepto de indemnización el 10% si se anulaba

con más de 30 días, el 50% entre 7 y 30 días y el 100% con menos de 7 días. Si no se ocupaba en las 48 horas siguientes al día fijado, se cesaba en la obligación de reserva con pérdida del anticipo pagado. También cabía la exigencia de un depósito o fianza de no más de 25.000 ptas. para responder de pérdida o deterioro (art. 29).

El Capítulo VI estaba dedicado a la ocupación y uso de los apartamentos que, en principio, sería el fijado en la publicidad o el contrato y, en lo no dispuesto, comenzaría a las 17 horas del primer día contratado y finalizaría a las 10 horas del último, transcurrido el cual se deberá desalojar el apartamento (arts. 30 y 31). Además, de acuerdo con el art. 32, quedaba prohibido a los clientes introducir muebles o realizar obras o reparaciones sin autorización escrita, alojar a más personas de su capacidad máxima, dedicar el alojamiento a fines diversos e introducir animales o sustancias explosivas, inflamables o realizar actividades molestas o contrarias a la convivencia, higiene u orden público.

Por último el Capítulo VII dedicaba sus reglas a la responsabilidad por el incumplimiento de las prescripciones contempladas en el Decreto y al régimen de sanciones.

Como puede comprobarse el contenido del Decreto valenciano era muy semejante al del RD 2887/1982 del Estado. E igualmente incluía reglas que no sólo regulaban la actividad administrativa de control de la actividad turística de cesión onerosa del uso de apartamentos turísticos sino también el contenido de dicho contrato, incluyendo los derechos y deberes de las partes, aunque sin utilizar la denominación de arrendamiento. Y la Comunidad valenciana no ostentaba competencia para ello, a tenor de lo dispuesto en la STC 121/1992. Pero el Decreto no fue objeto de recurso alguno ante el TC. Y otras comunidades autónomas se unieron a ella dictando normas semejantes al amparo de su competencia en materia de turismo incluso careciendo formalmente de competencia en materia de Derecho civil.

## 2. Decreto 92/2009, de 3 de julio.

Más adelante el Parlamento Valenciano abordó la regulación normativa general de la actividad turística en el territorio de la Comunidad autónoma al dictar la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo de la Comunidad Valenciana. El art. 2 delimita su ámbito de aplicación al territorio de la CV tanto a las personas físicas o jurídicas que realicen una actividad turística en la C. Valenciana y a los establecimientos turísticos.

En el año 2006, se modificó el Estatuto de autonomía valenciana por Ley

Orgánica 1/2006, de 10 de abril, cuyo art. 55 modificó el Título IV, y el art. 49, en cuyo apartado 1.2º se atribuyó competencia exclusiva para conservar, modificar y desarrollar el derecho civil foral valenciano y en el 12º competencia exclusiva a la CCAA Valenciana en Turismo.

En ejercicio de esta última competencia y en desarrollo de la Ley 3/1998, se dictó el Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que se 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. La primera observación que cabe hacer a esta nueva regulación que pretende mejorar lo dispuesto en el Decreto 30/1993 es que no lo deroga formalmente.

En efecto, en su Preámbulo se alude al mencionado Decreto, que a juicio del legislador valenciano perseguía un doble objetivo: garantizar la calidad de sus instalaciones y de los servicios prestados e intentar disminuir el número de apartamentos turísticos que escapaban al control de la administración. Pues bien, como reconoce el mismo Preámbulo, “si bien el primero de los objetivos está notablemente cumplido, el segundo no se ha conseguido, en su totalidad, por múltiples razones: La primera, de puro concepto. La definición de los apartamentos contenida en la normativa hasta hoy vigente no introducía notas que claramente definiesen y singularizasen estos inmuebles respecto de las viviendas arrendadas por temporada de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Siendo así, no todo inmueble cedido mediante precio una o más veces al año para la habitación ocasional de personas, aun cuando su fin fuese vacacional o de ocio, debía ser turístico. Las notas subjetivas que definían al apartamento turístico, haciendo referencia a la temporalidad y a los fines que motivaban su uso, franqueaban el paso de estos inmuebles a la Ley de Arrendamientos Urbanos, donde bajo sus auspicios encontraban acomodo todo tipo de alquileres, turísticos o no.

En segundo lugar, la irrupción de nuevas y rápidas formas de comercialización, directas y sin intermediarios, y en especial a través de las técnicas de la sociedad de la información -internet-. La oferta inmobiliaria a través de la red es muy vasta. Disponiendo de un terminal con conexión a la red un usuario medio puede tanto arrendar una vivienda como ofertarla en arrendamiento, sin que en ningún momento intervenga un tercero, público o privado, en la transacción. Esta inmediatez en la contratación, esta aparente facilidad, no va acompañada en todos los casos, y como sería deseable, de un excelente servicio, de una óptima dotación de los inmuebles, ni de unas mínimas garantías para los usuarios, al tiempo que facilita la elusión de las normas, tanto turísticas como de otra índole, y dificulta la investigación de las

infracciones administrativas que pudieran cometerse.

Ante esta situación, esta norma se dirige a paliar, en la medida de lo posible, las disfunciones descritas, además de orientarse hacia las siguientes metas: 1. Potenciar la calidad de los establecimientos. 2. Contribuir a la profesionalización del sector, instituyendo como piedra angular de la comercialización a las empresas gestoras de viviendas turísticas. 3. Incidir en el modo en que se efectúa la publicidad de las viviendas y en los derechos y obligaciones que incumben a las partes. Expresamente se indica que la publicidad deberá ajustarse a las exigencias de veracidad, objetividad y buena fe, haciendo especial énfasis en aquella que se efectúa por internet. 4. Clarificar la responsabilidad de empresas, personas físicas o jurídicas y entidades que gestionen viviendas turísticas y establecer una lista no exhaustiva de causas de resolución del contrato de alojamiento turístico. Con esos objetivos se ordenan las viviendas turísticas denominadas apartamentos turísticos -que no deben confundirse con las que integran un bloque o conjunto de apartamentos, cuya regulación se aborda en el Decreto 91/2009, de 3 de julio, del Consell, así como sus empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, que se dediquen a la cesión de su uso y disfrute. Ambos conceptos, viviendas y empresas gestoras, se abordan, respectivamente, en los artículos 2 y 4 de esta norma”.

En el artículo único del Decreto 92/2009 se 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, cuyo texto se incluye en el anexo.

Dentro del mismo y en su Capítulo I, el art. 1 delimita su ámbito de aplicación: El presente reglamento tiene por objeto 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.

El Decreto no denomina en su art. 1 arrendamiento al contrato a realizar y, a lo largo del mismo, se utiliza la expresión contrato de alojamiento turístico (art. 18), aunque es evidente que estamos ante el arrendamiento de cosa (inmueble urbano) regulado por el CC y descrito en él en el art. 1.543: en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Por ello, en lo no dispuesto en el mismo, creo aplicables en todo caso y con carácter supletorio, las normas contempladas en los art. 1546 y ss CC.

Por su parte el art. 2 define el objeto del contrato, que entiende por vivienda turística. Como podemos comprobar la denominación cambia, ya no es un apartamento turístico sino una vivienda turística que podrá ser apartamento, villa, chalé, bungalow o similar. Se amplía pues su ámbito objetivo de aplicación.

Su tenor literal afirma: “1. Se consideran viviendas turísticas los inmuebles, cualquiera que sea su tipología, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad, en condiciones de inmediata disponibilidad, y con fines turísticos, vacacionales o de ocio. 2. Se considerará que existe habitualidad cuando se de alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble:

- a) Sea cedido para su uso turístico por empresas gestoras de viviendas turísticas.
- b) Sea puesto a disposición de los usuarios turísticos por sus propietarios o titulares, con independencia de cuál sea el periodo de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de la industria hostelera.
- c) Cuando se utilicen canales de comercialización turística. Se considera que existe comercialización turística cuando se lleve a cabo a través de operadores turísticos o cualquier otro canal de venta turística, incluido Internet u otros sistemas de nuevas tecnologías”.

De acuerdo con el Preámbulo del propio Decreto 92/2009, el concepto de vivienda turística se compone de las siguientes notas: cesión onerosa, habitualidad, inmediata disponibilidad y finalidad vacacional o de ocio. A ellas habría que añadir el cumplimiento, según la categoría en la que pretenda clasificarse la vivienda, superior, primera o estándar, de una serie de requisitos que se fijan en el anexo. De entre todas las notas que definen a la vivienda turística, la habitualidad es la más importante al anunciar su carácter vocacional turístico. El concepto es sencillo de concebir por contraposición a aquellos otros arrendamientos de vivienda que, aun de temporada, son percibidos como meramente coyunturales y en los que no se prestan, necesariamente, servicios adicionales distintos del puro y estricto alojamiento. A los efectos de esta norma existirá habitualidad, esto es, la vivienda tendrá vocación turística, cuando, alternativamente, se dé alguna de las siguientes circunstancias respecto del inmueble: cuando sea cedido por empresas gestoras -esto es tanto como decir que sea cedida por los profesionales del sector -; cuando, sin ser empresa quien ceda el uso, se presten en la vivienda servicios propios de la industria hostelera -esta característica, además de indiciaria de profesionalidad, incorpora un concepto acuñado y ampliamente utilizado en la legislación tributaria- y, finalmente, cuando se utilicen canales de comercialización turística.

Por primera vez, y para su deslinde de figuras afines, la norma recoge un ámbito de aplicación objetivo referido exclusivamente al inmueble. Mediante las exclusiones que se operan en la norma se pretende, en un caso, acotar el objeto de regulación y, en otros, además de señalar la proximidad de dichas figuras con la que en este decreto se regula, poner de relevancia la normativa que les es aplicable.

El art. 3, en su apartado a) exceptúa del ámbito de aplicación objetivo de esta norma, las viviendas que se arrienden por temporada según lo establecido 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, siempre que el arrendador no se comprometa a prestar servicios propios de la industria hostelera al arrendatario ni el alojamiento se comercialice turísticamente, pues en tales casos el inmueble y la persona que efectivamente lo gestione deberá cumplir las prescripciones de este decreto. Se consideran propios de la industria hostelera servicios como los de limpieza de inmuebles, cambio de lencería, custodia de maletas, lavandería, reparaciones y mantenimiento y similares, aunque no cabe olvidar que tanto en el C.C., art. 1554.2 como en la LAU, arts. 21 y 30 el arrendador está obligado a reparar y conservar el inmueble arrendado.

Hay que tener presente que el Decreto Valenciano se dicta en 2009, con anterioridad a la derogación de la normativa sectorial estatal en 2010 y de la entrada en vigor de la Ley 4/2013 que introduce la exclusión en el apartado e) del art. 5 LAU.

Se aprecian no obstante diferencias entre ambos preceptos, pues en el art. 3, a) del Decreto 92/2009 se exige para la remisión a la LAU tanto que no se presten servicios propios de la industria hotelera como la no comercialización en canales de oferta turística, mientras que el art. 5 e) de la LAU tan sólo exige la publicitación en canales profesionales de la oferta contractual y no menciona la prestación de servicios hoteleros, probablemente porque la reparación se ha de realizar de acuerdo con sus propias reglas.

Además, el art. 3 Decreto 92/2009, en su apartado 2º y en su art. 4 delimita su ámbito de aplicación desde un punto de vista subjetivo.

En efecto el art. 3.2 señala que quedan fuera del ámbito de aplicación subjetivo de esta norma, en cuanto a la obligación de comunicar la dedicación al uso turístico de la vivienda y las modificaciones que en ella se produzcan, quienes con título bastante cedan directamente una sola vivienda turística, salvo que voluntariamente soliciten su clasificación turística. Se entenderá que se ceden directamente cuando sean puestas a disposición del

usuario por el propietario o titular. En el mismo sentido el art. 8º 2, dedicado a la obligación de comunicación al uso turístico de las viviendas turísticas dispone: “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”.

Por su parte, el art. 4 define a las empresas gestoras de viviendas turísticas. Se consideran empresas gestoras de viviendas turísticas las personas jurídicas o físicas cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de, al menos, cinco viviendas turísticas, con independencia de su ubicación o no en un mismo edificio o complejo y de cuál sea el título que les habilite para hacerlo.

De lo expuesto por ambos preceptos y de la explicación aportada por el preámbulo, parece deducirse que en función del número de viviendas turísticas que se cedan para su uso turístico (en las condiciones del art. 2) por su propietario (que en principio no habría de revestir el carácter de empresa gestora), las obligaciones impuestas por el Decreto serán diferentes.

Si sólo se cede una vivienda turística para su uso con tales fines, en las condiciones del art. 2, el propietario no estará obligado a comunicar tal uso, y por lo tanto no se inscribirá la vivienda en el registro ni se la clasificará por la administración. En cualquier caso puede hacerlo si lo desea y se le sometería todas las obligaciones que después analizaremos

No obstante, la no comunicación no impide que a ese arrendamiento de vivienda turística se le aplique el Decreto valenciano, aunque de una manera limitada.

En efecto, de lo dispuesto en los arts. 3.2 y 8.2 se derivarían las siguientes obligaciones:

- a) Si en la cesión del uso de la única vivienda turística se utiliza publicidad (y en ello se incluirían los canales de oferta por internet), el art. 10.4 dispone que quienes, en el ejercicio de la facultad prevista en el art. 8.2, hayan optado por no comunicar la dedicación al uso turístico de las viviendas turísticas que cedan, deberán hacer constar esta circunstancia expresamente.
- b) Además el art. 8.2 señala que la vivienda estará obligada a cumplir los requisitos que se exigen para las viviendas turísticas clasificadas en la categoría estándar, la más baja de acuerdo con el art. 12, e incluidas en el anexo.

c) Y el contrato de arrendamiento deberá, además, cumplir el resto de obligaciones incluidas en la norma, sobre precio, entrega, publicidad, ya demás como veremos los que regula el Código civil sobre arrendamiento de finca urbana.

Si por el contrario, el propietario cediera dos o más viviendas turísticas y, desde luego, si reúne las características de la empresa gestora a las que alude el art. 4, se deberá comunicar el inicio de la actividad, la inscripción en el Registro de empresas gestoras y su correspondiente clasificación turística.

En efecto el art. 5 señala que el ejercicio de la actividad de cesión del uso y disfrute de viviendas turísticas por parte de las empresas definidas en el art. 4 requerirá, con carácter preceptivo, su comunicación a la administración Turística. Además, el art. 8.1 señala que 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.

En ninguno de los dos preceptos se dice nada de si estarán obligados también quienes como propietarios, personas físicas cedan en arrendamiento entre 2 y 4 apartamentos, pero interpretando a contrario lo dispuesto en los arts. 3.2 y el apartado 2 del propio art. 8, donde se señala que esta obligación tan sólo es potestativa para quienes con título bastante cedan directamente una sola vivienda turística, cabe responder afirmativamente a tal cuestión. Sobre todo si tenemos presente lo dispuesto en el apartado 3 del art. 10: “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”.

El art. 6 dispone como debe solicitarse la inscripción y sus efectos:

“1. El inicio de la actividad de la empresa gestora se comunicará, mediante impreso normalizado y a los efectos de su inscripción en el Registro General de Empresas, Establecimientos y Profesiones Turísticas de la Comunitat Valenciana -en adelante, el Registro-, al Servicio Territorial de Turismo de la

provincia donde esté ubicado el mayor número de viviendas turísticas, adjuntando la siguiente documentación:

a) Documento acreditativo de la personalidad física o jurídica del solicitante. Si se tratase de una persona física, se aportará copia del Documento Nacional de Identidad. En el supuesto de personas jurídicas, se acompañará copia de su documento de constitución, debidamente inscrito, y su código de identificación fiscal.

b) Declaración responsable acerca de:

1º. La disponibilidad de un local u oficina de atención al público.

2º. Que ostenta la disponibilidad de las viviendas turísticas que se gestionan y que éstas cumplen cuantos requisitos establece este decreto para su clasificación en la categoría declarada. Deberá efectuarse una relación indicando la dirección completa de cada una de ellas y su número de plazas.

2. La declaración responsable junto con la relación de viviendas efectuada y, en su caso, la licencia de primera ocupación de las mismas, servirá de comunicación a la administración de su dedicación al uso turístico

3. Cuando se trate de agentes de la propiedad inmobiliaria, de agencias de viajes o administradores de fincas, bastará que acompañen a la comunicación la declaración responsable que contenga la relación de viviendas y, en su caso, la documentación sobre las mismas citada anteriormente. Todo ello sin perjuicio de las atribuciones que les correspondan de acuerdo con sus normas reguladoras.

4. Efectuada la comunicación, el Servicio Territorial de Turismo competente asignará a la empresa el número de registro correspondiente e inscribirá en el Registro a ésta y a las viviendas que se gestionen, según lo comunicado, notificándoselo al interesado. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas comprobaciones resulten pertinentes”.

Además, tal y como señala el art. 13. 1, efectuada la comunicación a la que se refiere el artículo 8 de este Decreto, el Servicio Territorial de Turismo de la provincia en que se ubique la vivienda la clasificará turísticamente e inscribirá en el registro, de conformidad con lo declarado. A tal efecto, entregará al titular un documento que acredite la inscripción. Posteriormente dicho órgano efectuará cuantas comprobaciones resulten pertinentes.

En su ordinal 2º, la inexactitud o falsedad de los datos declarados, la indisponibilidad de la documentación preceptiva o el incumplimiento en las

viviendas turísticas de los requisitos técnicos generales y específicos exigidos en este decreto para su clasificación, sin perjuicio de las responsabilidades a que pudieran dar lugar en el ámbito disciplinario, podrán comportar, previa audiencia al interesado, la baja de la vivienda en el registro, con la consiguiente pérdida de su clasificación turística. Las mismas consecuencias podrán comportar no iniciar la actividad en el plazo de dos meses, contados desde el día de la comunicación efectuada.

De acuerdo con el art. 12 del Decreto 29/2009, las viviendas turísticas se clasificarán en las categorías superior, primera y estándar, cuyas características exigibles constan en el anexo del propio Reglamento. El apartado 3 del propio precepto señala que las instalaciones y servicios de las deberán mantenerse, en todo momento, con las condiciones y requisitos y calidades determinantes de su clasificación y categoría y exhibirán, de acuerdo con el art. 15, a su entrada, interior o exterior, el distintivo correspondiente.

#### 2.1. Publicidad.

El art. 10 dispone en su apartado 1 que 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. En él se impone a los propietarios de viviendas que utilicen la publicidad como instrumento para dar a conocer su oferta un doble deber, de veracidad sobre lo afirmado y de información sobre las características del mismo, su número de registro (apartados 2 y 3) o la no obligación de inscripción (apartado 4.). El cumplimiento de este deber será objeto de especial vigilancia, señala el apartado 5, cuando la publicidad se efectúe a través de los servicios de la sociedad de la información (páginas web de la empresa o portales de oferta turística).

Y desde luego a tales afirmaciones publicitarias cabe aplicarles lo dispuesto en el art. 61 TRLGDCU.

#### 2.2. Entrega de los alojamientos y obligación de conservación. Depósito.

El art. 9 establece, respecto del inmueble objeto del arrendamiento, la vivienda turística, diferentes obligaciones tanto para arrendador como para arrendatario, coherentes en gran medida con las que establece el CC al regular el arrendamiento de cosas.

En cuanto al arrendador la primera de las obligaciones es la de entrega, tal y

como señala el art. 1.554.1 CC, e impone el apartado 2 del art. 9 Decreto 92/2009: “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”. En cuanto al momento en que se ha de realizar la entrega, el art. 16. 1 señala que en defecto de especificación expresa de hora de inicio, se entenderá que el derecho de ocupación del alojamiento comienza a las 17 horas del primer día de estancia.

Además, la obligación de entrega para su uso, pues en eso consiste el arrendamiento, en la cesión del mismo, ha de realizarse en condiciones adecuadas de conservación.

Ello implica una segunda obligación para el arrendador, previa y posterior al contrato que es conservar el inmueble en las circunstancias anunciadas y propias de su clasificación. Esta obligación también aparece en el CC en el art. 1.554.2 y en los arts. 30 y 21 LAU para el arrendamiento de temporada. El apartado 1 del art. 9 dispone al respecto que 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.

Pero no son los arrendadores los únicos obligados a conservar la vivienda turística porque también el arrendatario lo está, de acuerdo con el art. 1.555.2 CC, usándola con la diligencia de un buen padre de familia, y del apartado 3 del art. 9 Decreto 92/2009: “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”.

En efecto el arrendatario está obligado, tal y como también señala el art. 1.561 CC a devolver la vivienda turística en su estado original, sin menoscabos que, de acuerdo con el CC no se deban a supuestos calificables como caso fortuito o al deterioro producido por el mero paso del tiempo. Por tanto responderá por todos los daños que en el mismo se deriven por causa imputable a él o a quienes le acompañen en el arrendamiento (arts. 1.562 a 1.564 CC).

Con la finalidad de poder reparar los mismos, el art. 17 Decreto 92/2009 permite al arrendador exigir un depósito de una cantidad para efectuar tales reparaciones y que, salvo pacto en contrario, no podrá exceder de 250 euros. Tal depósito es semejante a la fianza regulada por la LAU en el art. 36, pero aparece limitada en la cuantía lo que resulta especialmente adecuado en

contratos de duración temporal muy limitada como los contemplados en el Decreto 92/2009.

Además el art. 17 dispone que se hará constar dicha opción de exigir un depósito en el momento de formalizar el contrato entre el usuario turístico y el cedente. Dicho depósito responderá también por el incremento del número de ocupantes, en el caso de que el alojamiento sea ocupado de hecho por más personas de las permitidas para el mismo, según el precio estipulado con el cedente y sin perjuicio de su facultad para resolver el contrato. Conforme a lo pactado en el contrato y a su término, y una vez desocupado el alojamiento, dicha fianza se reintegrará al cliente, previas las deducciones que, en su caso, procedan, y que servirían para reparar los daños causados en el inmueble por causa imputable al usuario.

En cuanto al momento de la devolución el art. 16.1 señala que el derecho la ocupación del alojamiento termina a las 10 horas del día en que esta finalice, salvo especificación expresa diversa.

### 2.3. Precio.

El art. 16.1 remite en cuanto al régimen jurídico aplicable a los precios del arrendamiento de vivienda turística, a lo dispuesto en el Decreto 19/1997, de 11 de febrero, excepto en lo relativo a la duración de los servicios contratados, a los que dedica los tres restantes apartados:

“2. Los precios serán adecuados a la calidad de los bienes y servicios, incluirán cuantos impuestos resulten aplicables de conformidad con lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, y, a falta de especificación expresa o pacto en contrario, deberán comprender las reparaciones y suministros necesarios para la utilización de la vivienda turística con arreglo a su destino, incluyendo la de los elementos comunes y accesorios de los inmuebles. La utilización de estos elementos se sujetará a las normas de uso de la comunidad de propietarios.

En particular, se entenderán comprendidos en el precio los siguientes servicios, instalaciones y suministros:

- a) Conservación, mantenimiento y reparaciones, a excepción de las que excedan del uso normal y diligente.
- b) Recogida de basuras desde la vía pública o recinto especialmente destinado a su depósito.

- c) Suministro de agua.
- d) Energía eléctrica y combustible.
- e) Piscinas, jardines, solanas y terrazas comunes, con los elementos que les sean propios.
- f) Parques infantiles.
- g) Gastos de comunidad de propietarios.

3. Los propietarios, titulares o empresas gestoras de viviendas turísticas podrán ofrecer a los clientes, como comprendidos en el precio, cuantos servicios complementarios estimen oportunos.

4. Cuando se presten otros servicios complementarios no incluidos en el precio de la vivienda, se les dará la debida publicidad”.

#### 2.4. Resolución del contrato de arrendamiento turístico.

El art. 18 establece de manera no exhaustiva (cabe pactar otras diferentes) una serie de conductas prohibidas para los usuarios arrendatarios, cuya comisión confiere al arrendador una facultad de resolución del contrato (art. 1124 CC), previa advertencia entre las partes.

En efecto, sus apartados 1 y 2 disponen:

“1. En todo caso, queda prohibido a los clientes:

- a) La utilización habitual 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.

2. Asimismo queda prohibida la presencia simultánea de usuarios turísticos en un mismo alojamiento y periodo como consecuencia de la celebración de distintos contratos, aun cuando ocupen habitaciones diferentes”.

#### IV. CONCLUSIONES.

De nuevo y a semejanza de lo que hacía el Decreto de 1993 e incluso más allá, el Decreto valenciano 92/2009 no sólo aborda la regulación

administrativa de la actividad turística de cesión onerosa del uso de viviendas turísticas sino también acomete las reglas contractuales, estableciendo de manera precisa derechos y obligaciones de las partes no sólo frente a la Administración sino entre sí. Y lo hace en principio sin tener competencia para ello, a pesar de lo que diga el art. 49.1. 2º EA, pues no había sobre la materia (arrendamiento de cosa) derecho foral que conservar, modificar o desarrollar.

Pero la criticable renuncia del Estado sobre su competencia en esta materia, concretada no únicamente en la derogación de las normas turísticas con el RD 2010, sino también en el art. 5 e) LAU, tras la Ley 3/2014 cambia la situación no sólo de la Comunidad Valenciana sino de todas aquellas que han asumido competencia en materia de Turismo y han legislado sobre la cuestión que aquí nos aborda. Y, desde luego, la aplicación de la normativa autonómica puede suponer una elevación del nivel de calidad en la prestación de estos contratos turísticos en la medida en que no sólo mejora la competencia en el sector y ayuda a recaudar impuestos en tiempos de crisis económica sino que supone además una aumento del nivel de protección del arrendatario turista que va a disponer no sólo de la normativa sectorial autonómica sino también de toda la demás legislación estatal de protección de los consumidores y usuarios (TRLGDCU).

ÍNDICE