

Excma. Sra. María José Català
Alcaldesa de València

Asunto: Solicitud de actuación urgente para frenar la proliferación de pisos turísticos ilegales en València

Estimada Alcaldesa,

Le escribo como ciudadano comprometido con el bienestar vecinal y la defensa del derecho a una vivienda digna en nuestra ciudad. Desde octubre de 2024, he venido denunciando la presencia continua de un piso turístico ilegal en **Calle de l'Agró nº 7, puerta 2**, que opera sin licencia en plataformas como Airbnb. A pesar de contar con una resolución municipal de cese (marzo 2025) y con la intervención del Síndic de Greuges reclamando medidas urgentes, el inmueble permanece activo, sin sanción ni precinto.

Por otro lado, **Barcelona ha sido un ejemplo notable de eficacia municipal**: desde 2016, su Ayuntamiento impuso sanciones millonarias a plataformas como Airbnb por publicitar alojamientos sin número de registro. En 2021 alcanzó un acuerdo histórico que le permitió:

- **Retirar automáticamente** los anuncios sin licencia.
- **Acceder a los datos de los anfitriones**, para verificar su estado legal.
- **Establecer protocolos de bloqueo inmediato**, evitando que se publiquen nuevas ofertas irregulares.

Gracias a esta alianza institucional y jurídica, Barcelona ha logrado retirar decenas de miles de anuncios ilegales, protegiendo la convivencia urbana y frenando el turismo residencial descontrolado.

En València ya existe el **Convenio de Delegación de Competencias Sancionadoras en materia turística** (DOGV n.º 10062, de 7 de marzo de 2025), que le otorga al Ayuntamiento la facultad de incoar expedientes sancionadores. Sin embargo, esa capacidad **aún no se ha ejercido de manera efectiva**.

Le solicito respetuosamente que adopte sin demora las siguientes medidas:

1. Iniciar un procedimiento sancionador inmediato contra la plataforma responsable del anuncio ilegal (Airbnb/Ireland UC), conforme al convenio y la ley autonómica.
2. Firmar un acuerdo de colaboración con dicha plataforma para implementar en València mecanismos autobloqueantes, similares a los de Barcelona.
3. Intensificar la ejecución de las resoluciones de cese, aplicando sanciones, precintos y, cuando corresponda, corte de suministros.

4. Establecer un procedimiento ágil y transparente para el seguimiento y control de los alojamientos turísticos, coordinado con la Guardia Urbana y otras autoridades.

Adjunto documentación relevante, incluido el informe del Síndic que subraya la inacción municipal, y quedo a su disposición para ampliar la información.

Muchas gracias por su atención a esta importante cuestión ciudadana.

Atentamente,

Matteo Vanoglio

València

matteo.vanoglio@nexiqua.com



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

N. Eixida <i>N. Salida</i>	00128-2025-073701	Destinatari(ària) / Destinatario(a)
D a t a <i>Fecha</i>	08/04/2025	MATTEO VANOGLIO
Expedient <i>Expediente</i>	E-03501-2024-006335-00	CL/ CARRETERA D'ESCRIVA, 18, 9
Servici <i>Servicio</i>	LICENCIAS URBANISTICAS	46007, VALÈNCIA (VALÈNCIA)
Secció <i>Sección</i>	1LCD	
ASSUMPTE <i>ASUNTO</i>	RESOLUCION	

Per Resolució LA-1873 de data 27/03/2025, dictada per EL DIRECTOR GENERAL DE LLICÈNCIES, en virtut de delegació conferida per RESOLUCIÓ 82 DE 7 D'ABRIL DE 2025, s'ha disposat:

HECHOS

I.- En fecha 26/10/2024 y con nº de registro I 00118-2024-243143 y I 00118-2024-243150, se presenta escritos por un ciudadano, exponiendo que la vivienda sita en la calle Agró nº 7, piso 1, puerta 2, se dedica al alquiler turístico de forma ilegal, publicitándose en la plataforma turística Airbnb, en los siguientes enlaces :
<https://www.airbnb.es/rooms/1168601832022081470>; <https://www.airbnb.es/users/show/522957575>, donde se puede verificar que el emplazamiento del inmueble es coincidente con el denunciado, acompaña diversas fotografías que acreditarían todo lo anterior.

II.- Consultado el informe de circunstancias urbanísticas correspondiente al emplazamiento que nos ocupa y verificado en los archivos informáticos del Servicio de Licencias Urbanísticas que no consta concedida licencia para cambio de uso, se ha comprobado a través de la sede del Catastro que el uso atribuido al inmueble sería el residencial, contando con usos residenciales, compartiendo planta lo que determina que el uso en curso de ejecución sea manifiestamente ilegalizable.

III.- Por Resolución LA-415 de 24/01/2025, se ordena a la propiedad del inmueble la suspensión inmediata del uso en curso de ejecución sin licencia, que se desarrolla en el inmueble sito en calle Ágró nº 7, piso 1, puerta 2, procediéndose a su notificación.

IV.- En fecha 17/02/2025 y con nº de registro 00118-2025-037509, se presenta escrito comunicando el cambio de nombre del denunciado en la plataforma turística donde se publica el inmueble, a los efectos se comprueba, tras consultar los datos informáticos municipales, la veracidad del cambio de propiedad de la vivienda denunciada.

1/7

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



V.- En fecha 21/03/2025 y con nº de registro I 00118 2025 066825, se reitera la denuncia inicialmente presente.

Por todo ello, dado que se ha constatado que el uso del inmueble en curso de ejecución sin licencia es incompatible con el atribuido por el planeamiento y además, que la actividad de vivienda de uso turístico que se está desarrollando en este inmueble, se trata de una actividad que se encuadraría en el ámbito de aplicación de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, sujeta a comunicación de actividades inocua (Anexo III), procede ordenar la suspensión del uso del inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1º.- Conforme a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, las siguientes materias: *a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística (...).*

2º.- El uso como vivienda turística, se debe incardinar en el uso terciario hotelero del artículo 7.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, y debe permitirse en aquellos supuestos en los que, siempre desde la perspectiva urbanística, sea compatible dentro del edificio donde se lleva o se va a llevar a cabo la actividad. En dicho artículo se define expresamente el Uso Hotelero como aquel que “comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a legislación específica, tales como: a) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera (Tho 1) (...)”, en contraposición al Uso Residencial que se define en el artículo 7.4 de la misma norma y cuya nota característica es que se considera como tal “aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas”.

A mayor abundamiento, en los artículos 6.6 y siguientes del Plan General de Ordenación Urbana se indica que si se trata de un edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

Consultada la ficha de circunstancias urbanísticas correspondiente a este emplazamiento, el mismo se encuentra ubicado en zona EDA (Edificación Abierta), con uso global o dominante de residencial plurifamiliar, resultándole de aplicación respecto a los usos el artículo 6.23 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana que señala, respecto a la compatibilidad de usos y para el uso como apartamento turístico (Tho.1), que “*Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario*”.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



La actividad de alojamiento en vivienda turística se trata de un uso terciario hotelero. Así se puso de manifiesto en la Sentencia nº 760 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el 30 de noviembre de 2018 en el R.A.- 206/2018 dice:

“La actividad de alojamiento en vivienda turística no puede ser considerada de uso residencial ya que no se destina a alojamiento permanente de personas sino que proporciona alojamiento temporal y transitorio (...).

Siguiendo la jurisprudencia establecida por la Sentencia nº 760 del TSJCV se han dictado muchas otras sentencias tanto por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana como por los Juzgados de lo Contencioso- Administrativo considerando que el uso de vivienda turística es un uso terciario hotelero (Sentencias TSJCV nº 334/220 de 26 de junio de 2020 (R.A. nº 320/2018) y su Sentencia nº 631 de 23 de noviembre de 2020 en el R.A. nº 59/2019).

3º.- Según dispone el artículo 232 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (en adelante TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, están sujetos a licencia urbanística, todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, y, en particular, las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta. Por lo tanto, cualquier cambio de uso de un inmueble está sujeto a licencia urbanística o declaración responsable acompañada de certificados de entidad colaboradora (ECUV).

4º.- El artículo 252, apartado 1º de la TRLOTUP determina que “1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo se realizasen sin licencia u orden de ejecución, la alcaldía, y en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, de oficio o a instancia de parte, comprobado que carecen de autorización urbanística, ordenará, sin más trámite, la suspensión inmediata de las obras o el cese del uso en curso de ejecución o desarrollo.

De igual modo se procederá cuando la obra esté sujeta a declaración responsable y esta se haya omitido o cuando se pretendan ejecutar en dicho régimen obras sujetas a licencia.”

5º.- Asimismo, el apartado 2º del citado art. 252 indica que “la notificación de la orden de suspensión podrá realizarse, indistintamente, a la parte promotora, a la persona propietaria, al o la responsable del acto o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con las obras, así como a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el suministro. La orden de suspensión deberá ser comunicada, asimismo, al registro de la propiedad para su constancia mediante nota marginal.”

6º.- Según establece el art. 260.2 del TRLOTUP: “(...) El incumplimiento de las órdenes de suspensión dará lugar a la ejecución subsidiaria por la administración urbanística actuante o a la imposición de multas coercitivas. En el caso de imposición de multas coercitivas, cada diez días se

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



podrá imponer una multa entre doscientos y dos mil euros, determinándose la cuantía con criterios de proporcionalidad teniendo en cuenta la entidad y trascendencia de la actuación urbanística de que se trate. Por este concepto no podrán imponerse más de diez multas coercitivas.

7º.- El artículo 254 del TRLOTUP dispone que en los supuestos de obras no legitimadas por autorización urbanística o disconformes con ella, el acuerdo de suspensión requerirá a la parte interesada para que, en el plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda.

No obstante ello, dado que, como se ha puesto de manifiesto, la consulta al planeamiento que resulta de aplicación al inmueble que nos ocupa, determina que el uso en curso de ejecución que se desarrolla en el mismo resulta incompatible, por corresponderle un uso residencial, apreciándose, por lo tanto, manifiestamente ilegalizable sin posible subsanación, procede incoar expediente de restauración de la legalidad proponiendo como medida de restauración el cese definitivo de la actividad y conceder trámite de audiencia por un plazo de 1 mes como trámite previo a resolver, al amparo de lo dispuesto en los artículos 255. 4, 257.1.d) y 259 del TRLOTUP.

8º.- La actividad desarrollada en los inmuebles que nos ocupan se encuadra, como se ha indicado, en el ámbito de aplicación de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, sujeta a comunicación de actividades inocua (Anexo III), pudiendo constituir una infracción tipificada en el artículo 93.4.a) como leve, “Ejercer alguna de las actividades incluidas en el régimen de declaración responsable ambiental o comunicación de actividades inocuas o llevar a cabo una modificación en la instalación que implique cambio entre estos instrumentos de intervención sin la presentación previa de dichos documentos al ayuntamiento donde se vaya a ubicar la instalación, siempre que no se haya producido un daño o deterioro para el medio ambiente ni se haya puesto en peligro la seguridad o salud de las personas”, o en su artículo 93.3.d) como grave, cuando además se derive daño o deterioro para el medio ambiente o se haya puesto en peligro la seguridad o salud de las personas.

El artículo 95 del mencionado texto legal regula las sanciones, estableciendo que:

“1.2 En el caso de infracciones graves:

a) Multa desde 20.001 hasta 200.000 euros respecto a las instalaciones o actividades sometidas a autorización ambiental integrada y multa desde 2.001 hasta 50.000 euros respecto al resto de actividades.

b) Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones por un período máximo de dos años.

c) Inhabilitación para el ejercicio de la actividad por un período máximo de un año.

d) Revocación de la autorización ambiental integrada o de la licencia ambiental, o suspensión de dichos instrumentos de intervención por un período máximo de un año.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



e) Imposición al titular de la obligación de adoptar las medidas complementarias que la autoridad competente estime necesarias para volver a asegurar el cumplimiento de las condiciones de la autorización ambiental integrada y para evitar la consecución de otros posibles incidentes o accidentes.

1.3 En el caso de infracciones leves:

Multa de hasta 20.000 euros respecto a las instalaciones o actividades sometidas a autorización ambiental integrada y multa de hasta 2.000 euros respecto al resto de actividades.

2. Cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción, la sanción será aumentada, como mínimo, hasta el doble del importe en que se haya beneficiado el infractor”.

En este punto, se debe tener en cuenta que, conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas, por lo que, a dichos efectos, procede dar traslado al Servicio Central del Procedimiento Sancionador.

9º.- El artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

10º) Es competente para adoptar la presente resolución el Director General de Licencias, en virtud de delegación de facultades resolutorias y de firma efectuada mediante resolución nº 54 de la Alcaldía, de 6 de marzo de 2025.

Per tot allò que s'ha exposat, ES RESOL: /

Por todo lo expuesto, SE RESUELVE:

Primero.- Ordenar a D/Dña. Xu Lianping como propietario/a del inmueble sito en calle Agró, nº 7, piso 1, puerta 2, la suspensión inmediata del uso en curso de ejecución sin licencia, (publicitado en plataformas públicas), que se desarrolla en el mismo como vivienda de uso turístico y, por lo tanto, incompatible con el uso residencial del inmueble, conforme a lo establecido en los apartados primero y segundo del artículo 252, del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (TRLOTUP), aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



Segundo.- Apercibir a D/Dña. Xu Lianping como propietario/a del inmueble sito en calle Agró, nº 7, piso 1, puerta 2, que el incumplimiento de la orden de suspensión señalada en el punto primero dará lugar a la ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento o a la imposición de multas coercitivas, en los términos establecidos en el artículo 260.2 del TRLOTUP.

Tercero.- Incoar expediente de restauración de la legalidad por uso en curso de ejecución del inmueble sito en calle Agró, nº 7, piso 1, puerta 2, sin licencia, para el desarrollo de una actividad incompatible con el planeamiento urbanístico de aplicación, siendo el uso permitido “residencial”, proponiendo como medida de restauración el cese definitivo de la actividad, y conceder a D/Dña. Xu Lianping, en su calidad de propietario/a del inmueble, audiencia, por un plazo de un mes, como trámite previo a resolver, al amparo de lo dispuesto en los artículos 255. 4, 257.1.d) y 259 del TRLOTUP.

Cuarto.- Notificar la presente resolución a los interesados, con indicación de los recursos que caben contra la misma, así como el lugar y plazos para interponerlos, y comunicarla a las compañías suministradoras de servicios públicos, para que suspendan el correspondiente suministro, y al Registro de la Propiedad para su constancia mediante anotación marginal, de conformidad con lo dispuesto en el art. 252.2 del TRLOTUP.

Quinto.- Comunicar la presente Resolución al Servicio del Procedimiento Sancionador, una vez se resuelva el procedimiento de restauración de la legalidad incoado y se acuerde el cese definitivo de la actividad a los efectos, en su caso, previstos en el Título VI de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, dado el uso que se está desarrollando sin instrumento ambiental que habilite para ello.

Sexto.- Comunicar esta Resolución al Servicio de Policía Local, a los efectos de realizar seguimiento del cumplimiento o incumplimiento de la orden de suspensión del uso sin licencia y en el supuesto de constatarse el incumplimiento, se adopten por la Policía Local cuantas medidas procedan conforme a Derecho, en ejecución subsidiaria de dicha Resolución, incluido el precintaje de los accesos al inmueble.

Séptimo.- Comunicar las actuaciones al Servicio Territorial de Turismo, una vez se resuelva el procedimiento de restauración de la legalidad incoado y se acuerde el cese definitivo de la actividad, a los efectos que puedan resultar oportunos dentro del ámbito de sus competencias.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710



Id. Document: HLTu Z12g zowQ FSUo vTDG RRbl Y8l=
Comprovar autenticitat en https://sede.valencia.es

Contra l'acte administratiu més amunt transcrit, el qual és definitiu pel que fa a la via administrativa, i d'acord amb les disposicions establides en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, i en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciós-administrativa, vosté podrà interposar un dels recursos següents:

a) Amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant el mateix òrgan que va dictar l'acte recorregut, dins el termini d'un mes comptador des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Transcorregut un mes des de l'endemà de la interposició del recurs de reposició sense que haja estat resolt, caldrà entendre que el susdit recurs haurà estat desestimat, per la qual cosa podrà interposar recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de sis mesos, comptadors des de la dita presunta desestimació.

b) Recurs contenciós-administratiu, davant el Jutjat de la Jurisdicció Contenciós-administrativa de València, dins el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la recepció de la present notificació.

Tot això sense perjudi de poder exercitar qualsevol altre recurs o acció que estime procedent.

Contra el acto administrativo transcrito, que es definitivo en vía administrativa, y de conformidad con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, podrá usted interponer uno de los siguientes recursos:

a) Con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto recurrido, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de la recepción de esta notificación.

Si transcurriese un mes desde el día siguiente al de la interposición del recurso de reposición sin que éste haya sido resuelto, podrá entender que ha sido desestimado e interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, en el plazo de seis meses, desde esta desestimación presunta.

b) Recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo de Valencia, dentro del plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la recepción de este notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime procedente.

PROTECCIÓN DE DADES PERSONALS / PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Les dades de caràcter personal que apareixen en esta comunicació formen part d'un tractament del que és responsable l'Ajuntament de València, la finalitat del qual és la tramitació d'expedients administratius i, sobre la base del que es disposa en el Reglament General de Protecció de Dades (UE) 2016/679, vosté podrà exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió i altres contemplats en el citat Reglament, com s'explica en la política de privacitat de la web d'este ajuntament: www.valencia.es.

Los datos de carácter personal que aparecen en esta comunicación forman parte de un tratamiento del que es responsable el Ayuntamiento de Valencia, cuya finalidad es la tramitación de expedientes administrativos y, sobre la base de lo dispuesto en el Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679, Ud. podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión y otros contemplados en el citado Reglamento, como se explica en la política de privacidad de la web de este ayuntamiento: www.valencia.es.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
CAP DE SECCIO ADMINISTRATIVA LLICENCIES URBANISTIQUES	JUAN JOSE MONLEON TOMAS	08/04/2025	ACCV RSA1 PROFESIONAL ES	64793961986759088878 88135726016385956411 6654162
CAP SERVICI - SERV.LLIC.URBANISTIQUES	MARIA DEL CARMEN MANZANO IMBERNON	08/04/2025	ACCVCA-120	20013844948117767220 552751742527681710

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

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

RESOLUCIÓN DE CONSIDERACIONES A LA ADMINISTRACIÓN

1 Tramitación de la queja

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

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

(...) El inmueble en cuestión, ubicado en calle Agro nº 7, piso 1, puerta 2, opera como vivienda de uso turístico sin licencia, en incumplimiento de la normativa vigente. El propio Ayuntamiento reconoció la ilegalidad y emitió una resolución ordenando el cese inmediato de la actividad. Sin embargo, a día de hoy, la orden sigue sin ejecutarse debido a la falta de notificación al propietario, lo que ha dejado el procedimiento completamente bloqueado. A pesar de haber presentado reiteradas instancias y aportar pruebas adicionales, el Ayuntamiento no ha tomado medidas efectivas para garantizar el cumplimiento de su propia resolución, permitiendo que el piso siga operando ilegalmente en plataformas (...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Conclusiones de la investigación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Consideraciones a la Administración

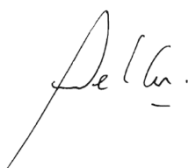
Por todo ello, formulamos al **AYUNTAMIENTO DE VALENCIA** las siguientes consideraciones:

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

2.RECOMENDAMOS tras las comprobaciones oportunas, la incoación del correspondiente procedimiento sancionador y la realización de todos los trámites necesarios para impedir el funcionamiento como vivienda turística del inmueble situado en Calle Agro nº 7, piso 1, de Valencia.

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

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



Ángel Luna González
Síndic de Greuges de la Comunitat Valenciana