

SORIANO I PIQUERAS

Informe anual sobre el estado del sector de los apartamentos turísticos

Edición Valencia · 2026

Primera edición · Septiembre de 2026
Madrid · Valencia · Roma

Índice

Resumen ejecutivo

1. Quién invierte y opera legalmente en Valencia

2. Vivienda de uso turístico y otras tipologías: reglas distintas para realidades distintas

3. El año en nueve hitos (septiembre 2025 – septiembre 2026)

4. Los seis problemas del año — y sus soluciones jurídicas

4.1. El Ayuntamiento de València: dos años de parálisis y un cierre por agotamiento estadístico

4.2. La prohibición por defecto en propiedad horizontal

4.3. Cuatro niveles normativos en movimiento simultáneo

4.4. Un régimen sancionador endurecido por decreto-ley y aplicado sin criterios públicos

4.5. La amalgama entre oferta legal e ilegal

4.6. La frontera difusa con el arrendamiento de temporada

5. Siete propuestas por la seguridad jurídica del alojamiento turístico

6. Perspectivas 2027

Resumen ejecutivo

Entre septiembre de 2025 y septiembre de 2026 el sector del apartamento turístico valenciano ha atravesado la mayor transformación regulatoria de su historia, y ningún actor ha contribuido tanto a la incertidumbre como el Ayuntamiento de València. Tras mantener suspendida la concesión de licencias para usos terciarios hoteleros desde el 28 de mayo de 2024, con dos prórrogas, el Pleno aprobó el 31 de marzo de 2026 la normativa municipal más restrictiva de España: tres topes de saturación simultáneos —el 8% de plazas turísticas sobre población empadronada por barrio y distrito, el 2% del parque de viviendas y el 15% de plantas bajas por manzana— con cierre automático de las zonas que los superen, sin acto administrativo que lo declare, sin publicación de los indicadores de los que depende y con unas condiciones de ubicación para la vivienda de uso turístico que, en la ciudad consolidada, equivalen a una prohibición con otro nombre. La ciudad ha decidido gobernar el sector por agregados estadísticos que nadie puede verificar y que suman en la misma bolsa al hotel de trescientas plazas y a la vivienda aislada de un pequeño propietario.

Ese es el frente central del informe, pero no el único. La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal convirtió desde el 3 de abril de 2025 a cada comunidad de propietarios en un tercer regulador, con la nueva actividad prohibida salvo autorización por tres quintos y una litigiosidad vecinal en plena expansión. El régimen sancionador autonómico, endurecido por decreto-ley hasta los 600.000 euros, se aplica sin criterios públicos de graduación ni estadística accesible. El debate público sigue cargando sobre el operador registrado los males de los cerca de 9.000 apartamentos sin licencia que las asociaciones vecinales estiman en la ciudad. Y la frontera con el arrendamiento de temporada, fijada en los diez días, mantiene bajo sospecha permanente la reconversión ordenada hacia la media estancia que los propios topes municipales están provocando.

Atraviesa todo el diagnóstico una confusión que este informe se propone desmontar: la que mezcla la vivienda de uso turístico con las demás tipologías de alojamiento. El establecimiento hotelero, el bloque gestionado por una única empresa y la vivienda aislada responden a regímenes jurídicos distintos; las reglas que solo afectan a la segunda —de la autorización comunitaria a las condiciones municipales de ubicación— no pueden discutirse, ni aplicarse, como si todo fuera lo mismo. Frente a cada problema, el informe identifica lo que el afectado puede hacer hoy y lo condensa en siete propuestas a las administraciones, con una idea rectora: si la voluntad es prohibir, que se prohíba con esa palabra, con su procedimiento y con sus consecuencias, no por agotamiento estadístico.

La conclusión es clara. Valencia funciona ya en régimen de número cerrado de hecho; la licencia existente se revaloriza como bien escaso; y cualquier operación exige una due diligence regulatoria que hace tres años era prescindible y hoy determina el precio. Defender al inversor cumplidor es defender la seguridad jurídica.

1. Quién invierte y opera legalmente en Valencia

El debate público sobre el apartamento turístico se libra a menudo con caricaturas; conviene devolverlo a lo que sabemos. La Comunitat Valenciana recibe cifras récord de turistas

extranjeros —10,4 millones ya en 2023, según recoge el propio preámbulo del Decreto-ley 9/2024— y una parte sustancial de esa demanda se aloja en viviendas de uso turístico registradas. Son viviendas sometidas a requisitos técnicos de diseño, calidad, seguridad y accesibilidad (anexo III del Decreto 10/2021), a la comunicación de viajeros al Ministerio del Interior a través de la plataforma SES.Hospedajes, obligatoria desde el 2 de diciembre de 2024, a la declaración informativa fiscal de las cesiones y a la disciplina simultánea de tres administraciones.

Sobre quién está detrás de esas viviendas, el Registro de Turismo no publica estadísticas de titularidad, y ese silencio alimenta el arquetipo del gran tenedor. La experiencia de este despacho dibuja otro perfil: predominan los titulares de una o dos viviendas, con frecuencia patrimonio familiar puesto en rentabilidad, junto a gestoras profesionales que operan por cuenta de aquellos. Publicar esa estadística costaría poco y desactivaría buena parte de la caricatura. Frente a la oferta registrada, las asociaciones vecinales estiman en unos 9.000 los apartamentos que operan sin licencia solo en la ciudad de València. La verdadera dimensión del problema no está en el registro; está fuera de él.

Queda el argumento económico que el debate suele omitir. El sector regulado tributa, genera empleo directo e inducido, desestacionaliza y da servicio en barrios sin planta hotelera. Y opera un efecto sustitución que cualquier observador del mercado reconoce: cuando la oferta legal se restringe sin atacar la ilegal, la demanda no desaparece; se desplaza a la clandestinidad, que ni tributa ni responde.

2. Vivienda de uso turístico y otras tipologías: reglas distintas para realidades distintas

Pocas cosas han hecho tanto daño al debate valenciano como meter en el mismo saco todo lo que aloja turistas. La legislación autonómica distingue con precisión varias familias, y confundirlas conduce a errores de inversión, de cumplimiento y, como se verá en el capítulo 4, también de regulación.

El establecimiento hotelero —hotel, hotel-apartamento, hostel— es una empresa de alojamiento abierta al público, con su propia clasificación, sus requisitos de establecimiento y su régimen de explotación profesional. Ni la definición de los diez días, ni la caducidad quinquenal de la inscripción, ni el informe municipal de compatibilidad exigido a las viviendas le resultan aplicables: su vida administrativa discurre por otro cauce.

El bloque o conjunto de viviendas turísticas gestionado por una única empresa es la figura intermedia que el Decreto 10/2021 regula de forma diferenciada: un edificio o agrupación explotado íntegramente de forma profesional. Al ocupar el inmueble completo, no convive con vecinos residenciales, de modo que le es ajena la conflictividad de la propiedad horizontal; y su implantación urbanística se analiza como la de un uso terciario en edificio entero, no como la inserción de una vivienda aislada en una escalera residencial.

La vivienda de uso turístico propiamente dicha —la VUT— es la vivienda aislada cedida íntegra, con finalidad turística e inmediata disponibilidad, por periodos de diez días o menos a un mismo arrendatario, conforme a la definición que introdujo el Decreto-ley 9/2024. Es la

única figura sometida al paquete completo que este informe examina: inscripción con vigencia quinquenal y renovación, informe municipal de compatibilidad urbanística, prohibición del alquiler por habitaciones, referencia catastral individualizada, periodo de funcionamiento declarado y, cuando se ubica en un edificio en régimen de propiedad horizontal, la regla estatal de autorización comunitaria previa introducida en 2025. A ella, y solo a ella, se dirigen también las condiciones municipales de ubicación —plantas bajas o primeras, acceso independiente, prohibición de compartir rellano— que examinaremos críticamente.

El alojamiento rural (Decreto 184/2014) y las demás figuras menores completan el mapa con regímenes propios que no procede desarrollar aquí.

Hay, con todo, obligaciones comunes: la comunicación de viajeros a través de SES.Hospedajes alcanza a toda actividad de hospedaje, y los topes municipales de plazas computan, como veremos, todas las tipologías a la vez. Precisamente ahí está una de las claves críticas de este informe: las reglas que miden y las que prohíben no siempre distinguen lo que la ley sí distingue. Un hotel de trescientas plazas y trescientas viviendas dispersas de trescientos propietarios pesan lo mismo en el agregado estadístico municipal, pero son realidades económicas, urbanas y jurídicas por completo diferentes. Regular la segunda con la lógica de la primera —o computarlas juntas para cerrar barrios— es un error de categoría con consecuencias muy concretas sobre el pequeño propietario.

3. El año en nueve hitos (septiembre 2025 – septiembre 2026)

(1) 3 de abril de 2025. Entra en vigor la reforma del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (disposición final cuarta de la Ley Orgánica 1/2025): la nueva actividad de VUT en edificios en propiedad horizontal requiere autorización expresa previa de la comunidad, por tres quintas partes de propietarios y cuotas, que puede además limitar, condicionar o prohibir la actividad e imponer recargos de hasta el 20% en los gastos comunes. La regla afecta a la vivienda aislada; no a hoteles ni a bloques de explotación íntegra.

(2) 30 de abril de 2025. Segunda prórroga de la suspensión de licencias para usos terciarios hoteleros en la ciudad de València, acordada el 28 de mayo de 2024 y prorrogada por primera vez el 28 de enero de 2025. Casi dos años de parálisis para cualquier proyecto, también para el legal.

(3) 1 de julio de 2025. Entra en vigor la exigencia del número de Registro Único de Arrendamientos del Real Decreto 1312/2024 para publicitar en plataformas, superpuesta a la inscripción autonómica.

(4) Segundo semestre de 2025 y enero de 2026. La administración autonómica depura el Registro de Turismo y extiende la revisión al informe municipal de compatibilidad urbanística de todos los expedientes.

(5) 31 de marzo de 2026. El Pleno del Ayuntamiento de València aprueba definitivamente la modificación puntual de las normas urbanísticas del PGOU para usos terciarios hoteleros: fin de la moratoria y sistema permanente de tres topes de saturación con cierre automático de zonas, en toda la ciudad salvo Ciutat Vella, que conserva su Plan Especial.

(6) Primavera de 2026. Publicación de la modificación en el Boletín Oficial de la Provincia y entrada en vigor a los quince días hábiles; la Junta de Gobierno Local aprueba en paralelo el régimen del Censo de Alojamientos Turísticos del Ayuntamiento de València (CATAV).

(7) 19 de mayo de 2026. STS 620/2026 (Sala Tercera): nulidad del procedimiento de registro único de arrendamientos estatal por falta de título competencial, en recurso de la Generalitat Valenciana; la referencia vuelve a ser el registro autonómico, y subsisten la Ventanilla Única Digital y las obligaciones de las plataformas de transmitir datos.

(8) 20 de mayo de 2026. Plena aplicación del Reglamento (UE) 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los alquileres de corta duración: su cumplimiento pivotará en España sobre los registros autonómicos.

(9) Verano de 2026. Primera temporada alta bajo el marco completo: topes municipales activos y foco inspector, con el interrogante de si se dirigirá donde debe: a la oferta ilegal.

4. Los seis problemas del año — y sus soluciones jurídicas

4.1. El Ayuntamiento de València: dos años de parálisis y un cierre por agotamiento estadístico

El problema. La actuación municipal merece capítulo propio, y no precisamente elogioso. Conviene reconstruir la secuencia completa. El 28 de mayo de 2024 el Ayuntamiento suspendió la concesión de licencias para usos terciarios hoteleros mientras estudiaba la modificación del planeamiento; prorrogó la suspensión el 28 de enero de 2025 y de nuevo el 30 de abril de 2025; y no aprobó definitivamente la nueva normativa hasta el 31 de marzo de 2026. Son casi dos años en los que ningún proyecto —tampoco el impecablemente legal— pudo tramitarse, con inversiones inmovilizadas, arras vencidas y decisiones empresariales tomadas a ciegas sobre cuál sería la regla final. La suspensión de licencias es una técnica legítima al servicio del planeamiento; convertida en estado permanente de un sector entero, es otra cosa: una prohibición provisional sin las garantías de una prohibición.

Lo aprobado en marzo de 2026 no devolvió la certidumbre; cambió su ausencia de formato. El sistema descansa sobre tres topes acumulativos —el 8% de plazas turísticas sobre población empadronada por barrio y distrito, el 2% del parque de viviendas destinable a uso turístico y el 15% de plantas bajas por manzana— cuyo rebasamiento cierra automáticamente la zona a nuevas implantaciones. Automáticamente quiere decir sin acto administrativo que lo declare, sin publicación oficial de los indicadores de cada zona y sin que exista un cauce para conocer, con efectos jurídicos, si un barrio está abierto o cerrado antes de comprometer capital en él. El inversor debe adivinar el estado de un semáforo cuya luz solo la administración ve; y cuando reciba la denegación, descubrirá que el cálculo se hizo con datos —padrón, censo de viviendas, plazas computadas— que nadie sometió a contradicción. Gobernar por agregados estadísticos no publicados es lo contrario de la transparencia que el propio Ayuntamiento predica.

La técnica de los topes encierra además el error de categoría que anunciábamos en el capítulo 2. El límite del 8% suma en una misma bolsa todas las tipologías: el hotel de trescientas plazas, el bloque de apartamentos de explotación profesional y la vivienda aislada del pequeño propietario computan juntos contra el mismo techo. El resultado es doblemente perverso. En barrios con

planta hotelera densa, el cupo llega consumido de antemano y la vivienda dispersa queda excluida por plazas que no son suyas; y a la inversa, cada nueva implantación hotelera estrecha el margen del resto. Mientras tanto, las condiciones de ubicación que la norma reserva en exclusiva a la VUT —solo plantas bajas o primeras, acceso independiente desde la calle, prohibición de compartir rellano con viviendas— describen un inmueble que apenas existe en la ciudad consolidada. Llamar a eso «condiciones de implantación» es un eufemismo: para la vivienda aislada en edificio residencial, es una prohibición con otro nombre, que además desplaza la escasa actividad posible justo a las plantas donde compite con el comercio de proximidad que se dice querer proteger. Y todo ello con una ciudad a dos velocidades, porque Ciutat Vella queda fuera, bajo su Plan Especial. A este cuadro se añade el CATAV, un censo municipal que se superpone al Registro autonómico —una lista más, una carga más— y cuya utilidad dependerá por entero de cómo se administre: puede ser la herramienta que por fin distinga públicamente la oferta legal de la clandestina, o una fuente añadida de señalamiento del operador registrado.

Por qué importa. El valor de cualquier activo pasa a depender de un dato administrativo cambiante y opaco que su titular no puede verificar; y el diseño castiga con especial dureza al eslabón más débil del sector, el propietario de una o dos viviendas, mientras el producto profesional de edificio completo navega por un cauce menos hostil. Si el objetivo declarado era proteger la vivienda, el resultado práctico es otro: transferir valor a las licencias ya existentes, empujar demanda hacia la oferta clandestina —que ningún tope alcanza— y sembrar los tribunales de asuntos que se resolverán durante años.

La solución hoy. Antes de invertir, verificación técnica de la saturación con la mejor evidencia disponible —padrón, censo, CATAV— y condicionamiento contractual de las arras al resultado. Ante una denegación, recurso con auditoría rigurosa del cálculo aplicado: delimitación de la zona, universo de plazas computadas y su tipología, fecha de referencia de los datos; la experiencia enseña que los sistemas de topes fallan antes en la aritmética que en el principio, y la falta de publicación de los indicadores es en sí misma un flanco impugnatorio. La propia modificación del planeamiento puede combatirse por vía indirecta con ocasión de cada acto aplicativo, cuestionando la suficiencia de su justificación y la proporcionalidad de unas condiciones de ubicación que materialmente prohíben. Y en supuestos cualificados —expedientes truncados por dos años de suspensión, inversiones amparadas en actos propios municipales—, procede explorar con fundamento la responsabilidad patrimonial.

Nuestra propuesta. Un certificado municipal de saturación por barrio, vinculante y con vigencia temporal tasada, que cualquier interesado pueda obtener antes de invertir; la publicación periódica, en formato reutilizable, de los tres indicadores por barrio y manzana, con identificación de las zonas cerradas mediante acto expreso y publicado; el cómputo separado por tipologías, para que la vivienda aislada no pague las plazas del hotel; y una revisión honesta de las condiciones de ubicación de la VUT, porque si la voluntad es prohibir, la ciudad merece que se prohíba con esa palabra, con su procedimiento y con sus consecuencias indemnizatorias, no por agotamiento estadístico.

4.2. La prohibición por defecto en propiedad horizontal

El problema. Desde el 3 de abril de 2025, la lógica del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal es de autorización previa: la actividad de vivienda de uso turístico en edificios en

propiedad horizontal requiere acuerdo favorable de tres quintos de propietarios y cuotas, y esa misma mayoría permite limitarla, condicionarla, prohibirla o gravarla con recargos de hasta el 20% en los gastos comunes; el presidente puede requerir la cesación inmediata de actividades no autorizadas. La reforma es formalmente irretroactiva —quien ejercía legalmente conserva su posición—, pero su aplicación está generando tres focos de conflicto: acuerdos adoptados sin la mayoría o el orden del día debidos; presiones sobre operadores preexistentes a los que se pretende aplicar la nueva regla; y recargos impuestos sin cobertura o con efectos retroactivos. Nótese, de nuevo, la importancia de la tipología: la regla alcanza a la vivienda aislada que convive con vecinos, no al bloque de explotación íntegra ni al establecimiento hotelero.

Por qué importa. La comunidad de propietarios se ha convertido en el tercer regulador del sector, junto a la Generalitat y el Ayuntamiento. Pero es un regulador sin procedimiento administrativo, cuyas decisiones se adoptan en juntas y se controlan solo mediante impugnación judicial. Para el operador y para el comprador, el acta de la comunidad vale hoy tanto como la licencia.

La solución hoy. Para el operador preexistente: blindaje documental de la preexistencia legal (inscripción, fecha de inicio, declaraciones fiscales, contratos) y oposición fundada a la aplicación retroactiva de acuerdos. Frente a acuerdos irregulares: impugnación al amparo del artículo 18 LPH —tres meses para los contrarios a estatutos o abusivos, un año para los contrarios a la ley—, con atención especial a la convocatoria, el quórum y el cómputo de la doble mayoría. Frente a cesaciones improcedentes: defensa en el proceso correspondiente, donde la carga de acreditar la falta de autorización y la naturaleza de la actividad no siempre está donde la comunidad cree. Para el comprador, la revisión de estatutos y actas es ya parte irrenunciable de la due diligence.

Nuestra propuesta. Publicidad registral obligatoria de los acuerdos adoptados al amparo del artículo 17.12, de modo que compradores y operadores conozcan las reglas antes de invertir; y protección legal expresa del operador preexistente frente a acuerdos posteriores, con regla clara sobre la transmisibilidad de su posición.

4.3. Cuatro niveles normativos en movimiento simultáneo

El problema. En veinticuatro meses, el titular de una vivienda de uso turístico en Valencia ha visto cambiar el Reglamento europeo aplicable, nacer y morir un registro estatal, reformarse la Ley de Propiedad Horizontal, endurecerse la ley autonómica por decreto-ley de agosto, prorrogarse dos veces una moratoria municipal y aprobarse un nuevo régimen urbanístico con censo propio. Ningún operador medio puede seguir ese ritmo. Ni siquiera las administraciones se siguen entre sí, como acredita la anulación del sistema estatal a instancia de la autonómica.

Por qué importa. La inestabilidad normativa es un coste económico directo —asesoramiento, adaptación, decisiones paralizadas— y un factor de expulsión del operador pequeño en favor de estructuras capaces de absorberlo. La paradoja merece subrayarse: la hiperregulación cambiante concentra el mercado.

La solución hoy. Cumplimiento regulatorio profesionalizado: calendario de obligaciones (renovación quinquenal de la inscripción, periodo de funcionamiento declarado, SES.Hospedajes, declaración informativa fiscal, requisitos técnicos), revisión anual de la

posición jurídica de cada activo y vigilancia de las cuatro fuentes normativas. Este informe anual nace, entre otras cosas, para servir de ancla a esa vigilancia.

Nuestra propuesta. Un texto consolidado autonómico que reúna la normativa dispersa, y un compromiso público de estabilidad del régimen de acceso a la actividad durante cinco años, salvo transposición obligada. La mejor política turística es la que no necesita rectificarse cada agosto.

4.4. Un régimen sancionador endurecido por decreto-ley y aplicado sin criterios públicos

El problema. El Decreto-ley 9/2024 no se limitó a redefinir la actividad: endureció de forma notable el régimen sancionador de la Ley 15/2018. Las infracciones muy graves se castigan con multas de 100.001 a 600.000 euros, con tipos nuevos como el ejercicio, comercialización u oferta de alquiler turístico por habitaciones o la sobreventa de plazas; las graves alcanzan los 100.000 euros, y aun las calificadas de leves llegan a cuantías capaces de absorber meses de rendimiento. Se añade una responsabilidad subsidiaria del propietario que, requerido para identificar al titular de la actividad, no lo haga en plazo; se abre la puerta a la delegación de la potestad sancionadora; y todo ello se aprueba por decreto-ley, en agosto, con entrada en vigor al día siguiente de su publicación.

Por qué importa. La severidad puede ser una opción legítima de política sancionadora. Su combinación con la vía de urgencia, la ausencia de criterios públicos de graduación y la inexistencia de estadística sancionadora accesible no lo es. El derecho sancionador exige rango, certeza y proporcionalidad: horquillas que llegan a 600.000 euros sin criterios de individualización conocidos convierten cada expediente en una lotería, y la responsabilidad subsidiaria del propietario exige garantías precisas sobre el requerimiento identificativo y su respuesta.

La solución hoy. Defensa técnica desde el acuerdo de inicio: tipicidad estricta —la frontera con el arrendamiento de temporada es aquí decisiva, y también la correcta calificación de la tipología explotada—, culpabilidad, prueba de la comercialización efectiva y de su imputación, graduación y proporcionalidad con motivación del beneficio ilícito, prescripción y caducidad, y respuesta diligente y documentada a los requerimientos de identificación para excluir la responsabilidad subsidiaria. Frente a resoluciones desproporcionadas, el contencioso viene ofreciendo un control efectivo de la graduación.

Nuestra propuesta. Consolidar el régimen sancionador en norma con rango de ley tramitada con audiencia pública; publicar los criterios de graduación e instrucciones de la inspección; y editar cada año la estadística sancionadora desagregada por tipos, cuantías y sujetos. Una potestad que puede alcanzar los 600.000 euros exige, como mínimo, ese control.

4.5. La amalgama entre oferta legal e ilegal

El problema. El debate público carga sobre el operador registrado los males causados por el clandestino. Las asociaciones vecinales estiman en unos 9.000 los apartamentos sin licencia en la ciudad de València: una magnitud que compite deslealmente con la oferta legal, escapa a la inspección, no comunica viajeros ni tributa, y alimenta la conflictividad vecinal que después se invoca para endurecer las reglas de quien sí está registrado. El Ayuntamiento ha dedicado dos

años a diseñar topes para la oferta que conoce y controla; ninguna cifra comparable de esfuerzo se ha hecho pública sobre la persecución de la que ignora.

Por qué importa. Cada euro de esfuerzo regulatorio dirigido contra el cumplidor es un euro que no persigue al clandestino, y cada vivienda expulsada del mercado legal es una candidata a engrosar la bolsa ilegal. Además de injusta, la amalgama es contraproducente para los propios objetivos de la política de vivienda: los topes no alcanzan a quien nunca pidió licencia.

La solución hoy. Para el operador legal, el cumplimiento es también un activo comercial: exhibir la inscripción, el informe de compatibilidad, la comunicación de viajeros y la trazabilidad fiscal distingue frente a plataformas, aseguradoras, comunidades y clientes. El CATAV, bien administrado, puede ser una oportunidad: un censo público que permita a cualquiera distinguir la oferta legal de la que no lo es.

Nuestra propuesta. Un plan público de inspección de la oferta ilegal con objetivos cuantificados y resultados publicados anualmente. El modelo de Ibiza demuestra que funciona: allí la oferta ilegal publicitada se ha desplomado en torno al 70% en dos años. Y que el CATAV se use como herramienta de distinción, no de estigmatización, del alojamiento con título habilitante.

4.6. La frontera difusa con el arrendamiento de temporada

El problema. El Decreto-ley 9/2024 fijó el deslinde en los diez días: solo es vivienda de uso turístico la cedida íntegramente, con finalidad turística e inmediata disponibilidad, por periodos iguales o inferiores a diez días continuados a un mismo arrendatario; por encima, la relación entra en la órbita de la LAU. El criterio aporta una certeza aparente que la práctica desmiente. La administración sospecha del arrendamiento de temporada como fraude de ley para eludir el régimen turístico, mientras el operador diligente carece de criterios oficiales sobre qué prueba de la causa de temporalidad se considera suficiente.

Por qué importa. La media estancia —trabajadores desplazados, sanitarios, docentes, estudiantes, obras y rodajes— es una demanda real y creciente en Valencia, y la vía natural de reconversión para muchos activos excluidos del uso turístico por los topes municipales o los acuerdos comunitarios. La paradoja es difícil de superar: la propia normativa municipal empuja a la reconversión y, al mismo tiempo, el reconvertido queda bajo sospecha. Sin reglas claras, esa transición ordenada, que debería celebrarse, se practica con miedo.

La solución hoy. Arquitectura contractual solvente: causa de temporalidad expresa, acreditada y documentada; duración coherente con la causa; renta y garantías propias del arrendamiento; exclusión de servicios turísticos; y coherencia entre contrato, publicidad y ejecución. Bien construido, el arrendamiento de temporada es plenamente legal y así lo viene reconociendo la jurisprudencia. Mal construido, es la puerta a una sanción muy grave.

Nuestra propuesta. Criterios interpretativos publicados por la administración turística sobre el deslinde y la prueba de la temporalidad, y un tratamiento expreso de su publicidad en plataformas, para que la media estancia deje de habitar un limbo.

5. Siete propuestas por la seguridad jurídica del alojamiento turístico

1. **Certificado vinculante de saturación.** Que cualquier inversor pueda obtener del Ayuntamiento, antes de comprar, un certificado con efectos vinculantes sobre el estado de los tres topes en la zona, junto a la publicación periódica de los indicadores y la declaración de las zonas cerradas mediante acto expreso.
2. **Cómputo separado por tipologías.** Que la vivienda aislada no pague las plazas del hotel: los topes deben distinguir lo que la ley distingue, con umbrales propios para cada figura.
3. **Estabilidad normativa mínima.** Compromiso público de no alterar el régimen de acceso a la actividad durante cinco años, salvo transposición obligada.
4. **Sanciones con ley y con criterios.** Consolidación del régimen sancionador en norma con rango de ley, criterios públicos de graduación y estadística anual desagregada: una potestad de hasta 600.000 euros exige control.
5. **Inspección sobre el ilegal, no cargas sobre el legal.** Plan público de inspección de los apartamentos sin licencia, con objetivos y resultados publicados anualmente.
6. **Publicidad de los acuerdos comunitarios.** Inscripción registral de los acuerdos del artículo 17.12 LPH y protección expresa del operador preexistente.
7. **Seguridad para la temporada.** Criterios oficiales que deslinden la vivienda de uso turístico del arrendamiento de temporada y protejan la media estancia.

6. Perspectivas 2027

La incógnita más ruidosa del próximo ejercicio será municipal: la primera aplicación contenciosa de los topes, las impugnaciones directas e indirectas de la modificación del PGOU y el rodaje del CATAV dirán si el sistema valenciano sobrevive a su propio diseño o se convierte en una fábrica de litigios. Otros municipios de la Comunitat observan antes de mover ficha; harían bien en aprender también de los errores. En paralelo, la reforma de la propiedad horizontal producirá su primera jurisprudencia consolidada sobre acuerdos, recargos y operadores preexistentes; la administración autonómica tiene pendiente decidir si publica de una vez criterios de graduación sancionadora; y la frontera con el arrendamiento de temporada seguirá tensándose a medida que los topes empujen la reconversión hacia la media estancia.

En el mercado, todo apunta a la consolidación de la prima de licencia —el activo con inscripción vigente y zona no saturada cotizará como bien escaso—, a la profesionalización de la gestión y a la revalorización de la due diligence regulatoria como determinante del precio. La litigiosidad crecerá en todos los frentes descritos, y con ella la necesidad de defensa especializada.

Cerramos con seis recomendaciones a operadores e inversores: (1) identifique con precisión la tipología de lo que compra o explota, porque de ella depende todo el régimen aplicable; (2) no compre sin verificación previa de saturación y sin condicionar las arras al resultado; (3) revise estatutos y actas de la comunidad como revisa la nota simple; (4) documente la preexistencia de su actividad y los actos de la administración en que apoyó sus decisiones, como si fuera a juicio mañana; (5) si reconvierte a temporada, hágalo con arquitectura contractual solvente, no con plantillas; y (6) actúe pronto: en este sector, todos los plazos que importan se cuentan en meses de uno o dos.