

INTRUSISMO Y COMPETENCIA DESLEAL EN EL SECTOR DE LOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Alejandro Llobell Dalmau*

Resumen: El presente estudio analiza la competencia desleal, el intrusismo, la evasión de impuestos y la individualización vacacional al planificar las vacaciones familiares causando importantes cambios en el estilo y selección del alojamiento turístico a un determinado sector de la demanda que percibe en los alquileres turísticos el atractivo de la flexibilidad, ausencia de horarios determinados, total privacidad y una mayor relación familiar durante las vacaciones.

Palabras clave: Competencia desleal, intrusismo, fraude fiscal.

Abstract: This study analyzes the unfair competition, the intrusion into the holiday tourist sector, tax evasion and holiday individualization when planning family vacations, making significant changes in the way, style and choice of tourist accommodation in a particular sector the holiday demand, perceived attractiveness tourist rentals flexibility, no fixed hours, total privacy as well as increased family relationships during the holidays.

Key words: Unfair competition, intrusion, tax fraud.

I. INTRODUCCIÓN

En la historia inicial del turismo de masas en España en gran parte de los destinos del litoral el alojamiento de los primeros turistas se efectuaba en casas de pescadores arrendadas durante la temporada estival donde residían y llevaban a cabo sus vacaciones los turistas procedentes de Valencia, Alcoy y otras ciudades de España cuyo periodo vacacional coincidía con las vacaciones escolares desplazándose la familia entera al lugar elegido. Esta naciente actividad económica del turismo, redondeaba los escasos recursos económicos de la época en muchos destinos turísticos permitiendo unos ingresos extraordinarios, siempre bienvenidos en las familias humildes.

La creciente demanda turística, al principio llamada “Industria de los forasteros” (Amengual, 1906), impulsó en zonas del litoral mediterráneo, apartadas de las arterias de comunicación -como el pequeño pueblo de pescadores de Moraira perteneciente al municipio de Teulada- la reforma y/o transformación de casas particulares en fondas o casas de huéspedes donde se alojaban los turistas primigenios durante el veraneo. Este fenómeno transformador y revitalizador de los ingresos familiares, imprimió un carácter comercial así como una nueva forma de descubrir oportunidades hasta la fecha desconocidos que permitía en un breve espacio de tiempo, la amortización de los recursos existentes o futuros.

* Investigador y Asesor turístico. alejandrollobell2@gmail.com

II. HISTORIA, CONTEXTO ECONOMICO Y SOCIOLOGICO LOCAL

En este sentido, el Dr. Crú de Valencia adquiere en 1922, una casa de pescadores en la zona de la playa del Portet en Teulada-Moraira; en 1930 adquiere asimismo los terrenos colindantes donde construye cuatro pequeñas villas dedicadas al alquiler turístico de su círculo de amistades. Cada vivienda disponía de su cabina de baño –una auténtica innovación entonces- en la playa para desvestirse y guardar los efectos personales. A mediados de 1950, el señor Domingo Vidal construyó en la partida rural de la Cometa un chalet destinado al alquiler turístico. En la década de los 60 el señor Genaro Sabal de Valencia construyó al principio de la calle Dr. Calatayud un edificio de dos plantas con dieciocho viviendas y cafetería-restaurante dedicado exclusivamente al alquiler turístico, operando en realidad como apartahotel. El señor Vicente Martínez construye en la partida Fanadix un edificio de tres plantas con varios apartamentos dedicados al alquiler en los años 60 así como un bar-paellero y pista de baile que posteriormente daría nombre a la calle Camino del Paellero

Otros destinos del litoral de la Marina Alta como Denia, Jávea, Benissa, Calpe, etc. vivieron esta especie de *boom turístico* de la época -precursora del turismo de masas- iniciando un nuevo ciclo económico a escala local, comarcal, provincial y nacional.

En otras Comunidades Autónomas la oferta extra-hotelerá tuvo asimismo un papel importante en la naciente industria y

despegue turístico. En Palma de Mallorca después de la Gran Guerra, los visitantes ingleses coloquialmente llamados *forasters*, residían en la barriada del Terreno hasta que en 1920 comenzó el desarrollo de la industria hotelera (Jurdao, 1992). Igualmente los turistas de larga duración no residían en hoteles sino en casas alquiladas y raramente adquiridas (Cirer, 2005). En Cataluña destacan asimismo muestras de una amplia visión del futuro turístico en la expansión del alojamiento vacacional en apartamentos turísticos:

”finalmente, Muntanyola (1931) demuestra su visión de futuro al prever ya el crecimiento de la demanda a partir de la masificación, llegando a las capas de renta media, para la cual la industria necesitaba estar preparada y diversificar su oferta incorporando nuevos establecimientos entre los que cabría destacar por su menor coste, los apartamentos turísticos”

(Garay Tamajón, Luis Alfonso, 2007)

La actividad económica generada, resultante del despegue del turismo de masas y la demanda de servicios que componía, transformó progresivamente las industrias y recursos locales, cambiando la economía de supervivencia -generalmente agrícola- en una industria de servicios turísticos que incluía diversas actividades laborales y económicas. Con el paso del tiempo el aumento y demanda de servicios de calidad en el turismo concluyó en la especialización de varios sectores de servicios influyentes en el bienestar y ocio de las familias visitantes. Esta nueva actividad turística generadora de recursos económicos limitados se transfor-

ma progresivamente en la principal fuente de ingresos a nivel nacional y transforma la economía local en los destinos turísticos peculiares finalmente consolidados, creando al mismo tiempo una nueva actividad, donde ocasionalmente genera unos ingresos extra al tratarse de una actividad oficialmente no declarada. Este fenómeno causante de efectos en cascada implica normalmente gran variedad de actividades.

El intrusismo y la competencia desleal en el sector del alquiler turístico se ha convertido en un grave problema que afecta especialmente al sector de los alquileres turísticos modalidad de alojamiento más importante cuantitativamente en Teulada-Moraira, la Marina Alta (Alicante) así como en gran parte de la Comunidad Valenciana. El surgimiento en el sector de prestadores de servicios y actividades que actúan al borde de la legalidad sin seguir los criterios de calidad, competitividad y seguridad que impone la normativa legal, afecta negativamente a la imagen de los destinos turísticos y se impone la aplicación estricta de una normativa jurídica para eliminar el intrusismo, competencia desleal y clandestinidad en el sector.

III. POTENCIAL ECONÓMICO

El sector de alquileres turísticos en la Marina Alta, se ha convertido en una herramienta fundamental para el desarrollo económico, social y cultural del territorio por su aportación a la creación de empleo y riqueza con sus efectos dinamizadores en otros sectores económicos. En consecuencia, se puede afirmar que actualmente los

alquileres turísticos se mantienen sobre un modelo turístico de calidad, competitividad, transformación y sostenibilidad requeridos por la actual demanda turística. Sin embargo, estos principios básicos se enfrentan a un problema creciente: el intrusismo en la prestación de los servicios turísticos. Concretamente, la prestación de servicios y alquileres turísticos por agentes clandestinos ajenos al sector, que prestan sus servicios sin estar habilitados ni autorizados para ello, sin ajustarse a los criterios de calidad, seguridad e infraestructura que exige el ordenamiento jurídico actual. En definitiva, se ha convertido en un fenómeno que obstaculiza las bases del sector de alquileres turísticos. Este problema de alegalidad no es reciente. En el I Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo en 1994, opiniones autorizadas afirmaban:

“Junto con la multiplicación de alquileres turísticos, sobre todo en lo que se refiere a apartamentos en zonas de playa, escapan al control de la Administración pese a los intentos de fiscalización promovida por la Generalitat Valenciana, ya que suponen una evidente competencia desleal para el sector hotelero” (García Carretero, M.M., Navalón García, M.R., Such Climent, M.P. y Torres Alfosea, F.J. 1994 pp. 278)

Para un mayor conocimiento del potencial económico que representa el sector, el alquiler turístico de viviendas particulares en Teulada-Moraira aporta datos de extraordinaria relevancia económica: Un estudio de la rentabilidad turística de la temporada 2010 con un error muestral de 9,21% sobre una población finita de 588 unidades regladas, cifra la cantidad correspondiente al al-

quiler turístico en 5,1 millones de euros la rentabilidad de la oferta reglada. La oferta alega al carente de registro de Teulada-Moraira en chalets, villas, bungalós y apartamentos turísticos –según fuentes fidedignas- alcanza fácilmente la cifra de 2.800 unidades con una facturación superior a 24 millones de euros en ingresos turísticos no declarados a nivel local.

IV. SITUACIÓN ACTUAL

La existencia de prestadores de servicios turísticos que actúan de forma clandestina se debe a diversas causas, entre las cuales, la situación económica que favorece la aparición de prestadores turísticos que intentan obtener un beneficio “extra” reduciendo costes legales. El propio dinamismo del sector, ha provocado la aparición de nuevas tipologías de prestadores difíciles de controlar y sobre los que aún no existe una ordenación clara que responda a este problema. La industria turística es un sector dinámico en continua evolución, con nuevas fórmulas de oferta lo que permite el surgimiento instantáneo de prestadores clandestinos que intentan dar respuesta a las nuevas demandas del turista. Asimismo, la compleja actividad y comercialización turística a través de Internet facilita la promoción y oferta de servicios turísticos clandestinos.

En este sentido la actividad de prestadores clandestinos conlleva repercusiones negativas que obstaculizan desenvolver los criterios de calidad, competitividad y sostenibilidad que afectan de forma negativa al sector turístico, al empresario legal y al mercado laboral.

Con el objeto de reducir el coste de la actividad, prestan servicios faltos de calidad y mínima inversión reduciendo la competitividad de la oferta, la calidad del destino y el prestigio de la imagen turística cuando los niveles de satisfacción de la experiencia turística se confronta a la realidad de los servicios recibidos comparado con las expectativas anteriores a las vacaciones, provocando una importante y significativa pérdida de mercado. Asimismo, el intrusismo profesional del sector afecta a la definición de la política pública del turismo. Las personas físicas y, especialmente los establecimientos incontrolados, falsean los datos estadísticos oficiales que permiten ordenar el sector turístico. La evaluación de las necesidades de la oferta es errónea y en consecuencia, la ordenación de la actividad, la elaboración de programas de comercialización y promoción o las ayudas y subvenciones no responden a la realidad y reducen la eficacia de la Administración turística.

V. VACÍO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

Aún con la ordenación de la actividad de las empresas y personas físicas incontroladas existe un problema de fondo que escapa al control de la Administración: la cifra real de unidades registradas. Especialmente las grandes compañías multinacionales radicadas en Europa con dedicación empresarial mayoritaria al alquiler turístico, registran oficialmente un número relativo de sus unidades disponibles falseando en cascada los datos turísticos. Existen casos flagrantes de empresas con un potencial de alojamiento superior a las 3500 unidades en España

(Duhamel, 1998) registrando oficialmente la irrisoria cantidad de 264 unidades (Vera, 1990) para disponer de la preceptiva cobertura legal ante la Administración.

Con la globalización el nuevo modelo de economía colaborativa, Internet y las nuevas TIC's, el mercado de alquileres turísticos atraviesa por momentos de profundas discordancias, contrariedades y descontrol por las facilidades de contratación existentes accesibles a cualquier ciudadano del mundo. Esto implica e involucra a niveles desconocidos la competencia desleal y penetración galopante en los mercados turísticos de grupos operantes vía online como Airbnb, compañía con sede en San Francisco (Estados Unidos) con un potencial de 800.000 propiedades de alquiler en 192 países (en España más de 1.000) y 33.000 ciudades www.airbnb.es/(acceso: día 12/10/14).

Airbnb, en sus condiciones generales no se obliga como empresa a verificar de antemano si la unidad en alquiler cumple todos los requisitos legales de cada Comunidad Autónoma. Se limita a señalar que el anfitrión (el propietario) *“no infringirá ninguna ley o norma local, estatal, provincial, nacional o de otro tipo, ni ninguna orden judicial, incluyendo, sin limitación, las restricciones urbanísticas y los reglamentos tributarios”*, continúan las condiciones *“usted (el propietario) no ofrecerá como anfitrión, ningún alojamiento que usted mismo no posea ni tenga permiso para alquilar como propiedad residencial u otras”*

En conclusión, la empresa Airbnb, a diferencia de otras compañías operantes en el sector de alquileres turísticos no ejerce un

estricto control sobre el registro legal de las unidades ofertadas al consumidor en el mercado turístico.

Evidentemente, existirán propietarios actuantes en la estricta legalidad, pero, según se desprende de las condiciones generales, deja libre elección al respecto y no controla la legalidad y normativas obligatorias de cada unidad, simplemente ejerce de mediador online.

Igualmente, otro caso destacado es la plataforma Homeaway. En definitiva se trata de una plataforma online dedicada a la publicación de anuncios de villas, bungalós y apartamentos de particulares en su página web percibiendo por cada unidad publicada las cantidades de 129 a 649 euros anuales más impuestos (Universidad de Salamanca, Sondea, 2014).

Su objetivo es publicitar unidades de alojamiento vacacional mediante pago de la tarifa, según posición en la página y ofrecer al usuario la posibilidad de contactar directamente con el propietario, empresa o persona encargada para efectuar la reserva la cual se efectúa sin comisiones adicionales. Pero, la pregunta pertinente: ¿cumplen las unidades vacacionales con la legislación vigente dependiendo de la Comunidad Autónoma donde esté ubicada la unidad? ¿Se trata de competencia desleal? ¿Intrusismo? En definitiva, actúan como mediadores de servicios turísticos sin percibir para ello comisión alguna pero asegurando al mismo tiempo unas cuotas fijas mensuales o anuales independientes de la posible rentabilidad turística de la unidad publicitada.

Además la falta de oficinas propias o de representación legal en destino estas empresas establecen contactos con agentes propuestos por el propietario *“Por supuesto que usted mismo puede ocuparse de todas las tareas o encargárselas a una persona de confianza”* www.interhome.es (acceso: día 11.02.15) -la mayor de las veces vecinos sin la preparación profesional adecuada, ni vinculadas con la empresa, actuantes en representación del propietario que ejercen y desarrollan todas las actividades concernientes al sector: tareas de mantenimiento, reparaciones, limpieza, lavandería, recepción, transporte público, taxi, etc. En su mayoría, personas o turistas residentes europeos y jubilados que tienen un denominador común: desconocen el sector y les permite unos ingresos extraordinarios.

Los establecimientos que actúan al margen de la legalidad no contribuyen con las tasas e impuestos correspondientes. Se desaprovecha de esta manera una fuente de importantes ingresos factibles de potenciar y mejorar el funcionamiento del sector turístico. Asimismo el intrusismo reduce en gran medida las oportunidades de negocio de los empresarios legalmente establecidos ya que los prestadores clandestinos actúan con total libertad sin estar sujetos a las exigencias administrativas de tipo fiscal, social, municipal, sanitario, etc.; les permite reducir costes ajustando el precio final ofertando tarifas más competitivas y baja calidad en la prestación a diferencia del empresario sometido a condiciones administrativas que soporta estos costes sobre su cuenta de resultados. Sin lugar a dudas la contribución final del empresario legal al sector es mucha más productiva para la economía que los que actúan al margen de la legalidad.

VI. MARCO LEGAL

Esta existencia de actividades clandestinas, repercute asimismo de forma negativa sobre el turista que ve reducidas sus expectativas en los servicios adquiridos. Hay que recordar que las leyes autonómicas de turismo reconocen un amplio abanico de derechos a favor del turista para garantizar una prestación de servicios basada en la calidad: *“obtener un servicio adecuado en cuanto a la seguridad de las personas y las cosas”* (artículo 21.f de la Ley Aragonesa, Decreto 167/2013 del 22 de octubre y 1/2013 de 2 de abril del Gobierno de Aragón); *“recibir los servicios turísticos en las condiciones contratadas”* (artículo 34.b de la Ley Castellano-Manchega, Ley 8/1999 de Ordenación del Turismo de Castilla-La Mancha); *“derecho de la calidad del servicio, de acuerdo con el tipo de establecimiento y publicidad efectuada”* (artículo.11.2 de la Ley gallega, Ley 14/2008 de 3 de diciembre).

Sin embargo, el intrusismo del sector adolece de la prioridad necesaria de inspección y erradicación por parte de la Administración. En este sentido, la Ley asturiana asume como principio de su política turística *“la configuración de un marco que potencie el mejor desarrollo de la actividad de las empresas y sujetos turísticos y favorezca la calidad y competitividad de las mismas, a la vez que sea un instrumento útil en la lucha contra las prácticas ilegales y la competencia desleal”* (artículo 4.c. Ley 7/2001 de 22 de junio del Principado de Asturias). Para acelerar la necesaria erradicación del intrusismo y competencia desleal así como la clausura necesaria de la unidad de alojamiento ilegal, la Ley cántabra seña-

la expresamente “*para evitar el intrusismo profesional, la Dirección General de Turismo queda especialmente facultada para proceder a cerrar o clausurar aquellas actividades turísticas que se presten de manera totalmente ilegal sin autorización ni control alguno*” (Ley 5/1999 de 24 de marzo).

Asimismo, el artículo 403 del Código Penal, tipifica el delito de intrusismo, la ilegalidad de las prácticas y el intrusismo en el sector del turismo, estableciendo concluyentemente “*El que ejerciere actos propios de una profesión sin poseer el correspondiente título académico expedido o reconocido en España de acuerdo con la legislación vigente, incurrirá en la pena de multa de seis a doce meses. Si la actividad profesional desarrollada exigiere un título oficial que acredite la capacitación necesaria y habilite legalmente para su ejercicio, y no se estuviere en posesión de dicho título, se impondrá la pena de multa de tres a cinco meses*” y el art. 637 del mismo Código Penal prevé como falta entre otros “*el que se atribuyere públicamente la cualidad de profesional amparada por un título académico que no posea, será castigado con la pena de localización permanente de dos a 10 días o multa de 10 a 30 días*”.

Otras Comunidades Autónomas reconocen el deber de actuación de la Administración turística para la protección de los prestadores de servicios y empresarios legalmente establecidos. “*El ejercicio de las potestades administrativas vinculadas a la protección de las empresas turísticas legalmente constituidas y a la defensa de la actividad frente al intrusismo*” (artículo 67.i Ley 15/2002 de 21 de junio de la Ge-

neralitat de Catalunya) y continúa el reconocimiento del derecho de la empresa a ser protegidas por la Administración turística: “*las empresas turísticas tienen derecho a ser protegidas por la Administración competente contra la competencia desleal y el intrusismo en el sector*” (artículo 35.f Decreto 159/2012 de la Generalitat de Catalunya). La Ley andaluza expresa claramente “*la eliminación de la clandestinidad y la competencia desleal en la actividad turística*” (artículos 1.f y 23.1.a. Ley 12/1999 de 15 de diciembre de la Junta de Andalucía). En consecuencia, la ley faculta al empresario turístico legalmente constituido y lo habilita para presentar denuncias y solicitar de la Administración turística, la aplicación de aquellas medidas previstas para la regulación y eliminación de las actividades turísticas clandestinas.

VII. ESCENARIO ACTUAL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

La experiencia de la Comunidad Valenciana merece un especial interés ante el creciente problema del intrusismo en el sector de los alojamientos turísticos, por esta razón, ha aprobado dos Decretos para atajar y perseguir el intrusismo y el fraude: el Decreto 91/2009, de 3 de julio de la Comunidad Valenciana por el que se aprueba el reglamento regulador de los bloques y conjuntos de viviendas turísticas; el Decreto 92/2009, de 3 de julio por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas denominadas apartamentos, villas, chalés y bungalós, y de las empresas gestoras, personas físicas o jurídicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute por parte de los turistas.

El objetivo de esta regulación es “*disminuir el número de apartamentos turísticos que escapan al control de la Administración*”. Sin embargo, es notable la falta de eficacia administrativa ante los flagrantes casos denunciados a la Administración debido al escaso número de inspectores capacitados a tal fin.

No obstante existen lagunas legales en el Decreto 92/2009 para la erradicación del intrusismo y competencia desleal cuando el artículo 2 del Decreto aplica las excepciones siguientes: “*No existirá obligación de comunicar a la Administración la dedicación a uso turístico de la vivienda en el siguiente caso:*

1. *Cuando se trate de una sola vivienda, salvo que voluntariamente quieran sus propietarios comunicar tal dedicación a uso turístico.*
2. *Cuando la cesión se haga directamente del propietario al turista sin intermediarios*

Estas disposiciones legales no son las idóneas para una eficaz erradicación del intrusismo en el sector turístico, al contrario, otorga amplia potestad al actual intrusismo de la oferta directa obviando el control de la Administración en todos los ámbitos. En consecuencia, el Decreto 92/2009, tiene la efectividad legal limitada al depender de la buena voluntad de los propietarios de cualquier vivienda de explotación turística.

Sin embargo el preámbulo de la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana tipifica las infracciones y sanciones para ga-

rantizar la calidad de la oferta turística, la defensa de los empresarios y la persecución de los prestadores que actúan de forma alegal cuando menciona: “*El título V-régimen sancionador- se dirige al establecimiento de un nuevo Régimen de Disciplina Turística, teniendo en cuenta que los esfuerzos de potenciación turística, hacen necesaria esta regulación para velar por la calidad de la oferta del producto turístico valenciano, amparando simultáneamente los recursos turísticos, los intereses de los profesionales, empresarios y trabajadores del sector, y los derechos de los usuarios de estos servicios turísticos, constituyendo, al mismo tiempo, un instrumento ágil y útil para evitar las actividades turísticas clandestinas y la competencia desleal*”.

Sí se pretende erradicar la competencia desleal, amparar los recursos turísticos, los intereses profesionales, los trabajadores del sector y los derechos de los usuarios de servicios turísticos, la no obligación de registrar legalmente una vivienda para uso y disfrute turístico nos hallamos ante la duda, si se debe sancionar o no la vivienda turística comercializada directamente al consumidor o mediante otros canales de distribución como las redes sociales, Internet, etc. ante la manifiesta y expresa ausencia de los criterios de calidad, seguridad e infraestructura que exige el ordenamiento jurídico actual, aparte del fraude fiscal al no estar sujetos a las exigencias administrativas de tipo fiscal.

En consecuencia, existen incongruencias en la Ley Turística Valenciana cuando emprende reformas contra el intrusismo desleal y al mismo tiempo tolera que cualquier ciudadano, propietario de una unidad de alo-

jamiento turístico en la costa o el interior, tenga la capacidad jurídica legal necesaria para explotar comercialmente su propiedad eludiendo legalmente cualquier control sobre los criterios de calidad, seguridad e infraestructuras exigidas, así como las exigencias Administrativas de tipo fiscal, social, laboral, sanitario etc.

VIII. POTENCIAL ECONÓMICO

El potencial económico que representa el turismo a nivel local, comarcal o provincial comparado con otros sectores industriales es importante: representa el 17,42% del Producto Interior Bruto de la provincia de Alicante; el 12% de la Comunidad Valenciana y el 6,7% de España (INE, La Caixa, Exceltur. Datos referidos a 2004). En 2014, el P.I.B. turístico estimado es del 25% en la provincia de Alicante (Ivars 2014) resultando superior a otros sectores industriales así como un dinamizador permanente de la economía española.

Para evaluar de modo satisfactorio la importancia económica del sector turístico a nivel local resulta necesario el examen profundo de la comparativa existente de magnitudes turísticas entre Benidorm y Teulada-Moraira (Iribas, 2008) donde se refleja el número de viviendas secundarias existentes en Teulada-Moraira resumiendo el número total de 6.830 viviendas secundarias en el territorio.

Estudios recientes cifran la oferta no reglada, entre 30 y 50% del total de las viviendas secundarias existentes lo que representa la cifra aproximada de 1558 unidades no

registradas, ya deducidas las unidades debidamente regladas y registradas en Turisme de la Generalitat Valenciana.

La oferta local no registrada de Teulada-Moraira tolerada por la Administración, cifra en 13,7 millones de euros que eluden el control fiscal. Sin embargo, este tipo de oferta irregular recibe la misma prestación de los servicios sociales como la oferta reglada, que soporta con las tasas e impuestos correspondientes, la carga financiera y fiscal eludidos por los propietarios de unidades turísticas alegales.

IX. CONCLUSIONES.

La tolerancia de la Administración en la aplicación de la normativa vigente ante la actividad y explotación de alquileres -sector mayoritario del alojamiento turístico en la Marina Alta- debería ser sometida a revisión para rectificar los matices que benefician al intrusismo y competencia desleal para erradicar una importante economía sumergida, evitar el intrusismo laboral, la falta de calidad y la mala imagen del destino. Para ello la Administración Local basando estos principios en la Ley de Bases de Régimen Local y en virtud de los artículos 2.1 de dicha Ley que manifiesta de forma concisa “...deberá asegurar a los Municipios, las Provincias y las Islas su derecho a intervenir en cuantos asuntos afecten directamente al círculo de sus intereses, atribuyéndoles las competencias que proceda en atención a las características de la actividad pública de que se trate y a la capacidad de gestión de la Entidad Local”. De la reflexión y análisis sobre el contenido jurídico del artícu-

lo se deduce que la Administración Local posee la capacidad jurídica suficiente para obrar e intervenir en la regulación y control de los apartamentos y viviendas de explotación turística.

Asimismo el artículo 25.1 expone “*El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.* El apartado H del mismo artículo menciona la competencia y aptitud jurídica necesaria local para la “*Información y promoción de la actividad turística de interés y ámbito local*”.

Finalmente a tenor de la capacidad jurídica que otorga la Ley de Bases de Régimen Local; los Decretos y Normativa sobre Turismo de las Comunidades Autónomas; el Código Penal y la propia Constitución Española en su art. 148.1.18, la competencia desleal y el intrusismo en el sector turístico debería ser erradicada para el beneficio común de la sociedad. Para ello la disposición más eficaz es la desarrollada por la Generalitat de Catalunya en su Decreto 164/2010 de 9 de noviembre de la Generalitat de Catalunya que establece un marco legal, efectivo, eficaz y conciso para identificar y excluir la praxis inadecuada. Para ello el artículo 3.1 del derecho de la *vivienda de uso turístico con la autorización de la administración competente* y según el artículo 19.1 de la Ley “*es necesario disponer preceptivamente de la licencia municipal de actividad y de cualquier otra autorización sectorial que sea exigible. Así pues, la habi-*

litación o el permiso necesario es siempre y en todo caso, municipal”.

Esta controvertida medida supone un gran avance que permite un eficaz control de la oferta no reglada a nivel local, basada en las experiencias y conocimientos del territorio, la oferta y las personas operantes en el intrusismo profesional, competencia desleal y evasión de tasas e impuestos.

El traspaso de las competencias de la Administración Autonómica a la Administración Local puede resultar el marco de actuación eficiente donde radica el éxito o fracaso de una política turística eficaz, enérgica, transparente, impulsora de nuevas tasas e ingresos y la eliminación del intrusismo y competencia desleal rampante que perjudica seriamente al principal sector económico de Teulada-Moraira, la Marina Alta y de muchos destinos turísticos del litoral Mediterráneo.

BIBLIOGRAFÍA

- ANUARIO ECONÓMICO DE LA CAIXA 2013. www.anuarieco.lacaixa.comunicacions.com(acceso: día 1/03/15)
- BOLETÍN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Núm. 90 de 11 de mayo 2010.
- BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN Núm. 212 de 25 de octubre 2013.
- BOLETÍN OFICIAL DE CANTABRIA Núm. 235 de 9 diciembre de 2010.
- BOLETÍN OFICIAL DE LES ILLES BALEARS de 3 de Marzo 2006.
- BOLETÍN OFICIAL DEL PAÍS VASCO Nº 94 de 17 de mayo 2013.

- CONSELLERÍA DE TURISME, GOVERN DE LES ILLES BALEARS, UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS, (2009), «*Llibre blanc del Turisme de les Illes Balears*», Palma de Mallorca
- CORCHERO, MIGUEL (2011): “*Competencias de los municipios en materia de turismo*” en la *Revista Andaluza de Derecho del Turismo*, nº 5, PP. 149-190.
- DIARIO OFICIAL DE GALICIA Núm. 65 de 1 de abril de 2011.
- DIARI OFICIAL DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA Núm. 5755 – 15.11.2010.
- DIARIO LAS PROVINCIAS: David Valera “Hacienda pone el foco en los alquileres turísticos “on-line” para contener el fraude” publicado el día 9 de mayo de 2016. Acceso: día 12/05/16.
- FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, CARMEN, (2013): “*Derecho administrativo del turismo*”, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, Madrid.
- FIGUEROLA PALOMO, MANUEL: (2007) *50 años del turismo de España. Diez retos de futuro para el turismo español* en *Revista de Análisis Turístico*, pp.: 3-16.
- GARCIA CARRETERO, M.M., NAVALÓN GARCÍA, M.R., SUCH CLIMENT, M.P., TORRES ALFOSEA, F.J. (1994): “*El turismo residencial en la Costa Blanca: realidad y propuestas de futuro*”, en las Actas del I Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo, celebrado en Marbella.
- GENERALITAT VALENCIANA. CONSELLERÍA D’INDUSTRIA, COMERÇ I TURISME: (1990), *Libro blanco del turismo de la Comunidad Valenciana*. Valencia.
- GUILLÉN NAVARRO, N.A., IÑIGUEZ BERROZPE, T. (2015): “*Las viviendas de uso turístico en el nuevo entorno P2P. Retos sociojurídicos para el consumo colaborativo en el alojamiento turístico*”, en *Estudios Turísticos* nº 205, pp. 9-34.
- INSTITUTO VALENCIANO DE INVESTIGACION SOCIAL. CAMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACION: (1990) *El turismo en la Comunidad Valenciana. Evolución y Alternativas*, Valencia
- LLOBELL DALMAU, ALEJANDRO, (1996): “*Los apartamentos de turismo. Problemática y resultados*” en: “*La actividad Turística Española en 1996*”. Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo, pp. 87-92.
- MELGOSA ARCOS, JAVIER, (2003): “*La Constitución Española y el Turismo*” en la obra colectiva en su XXV aniversario” dirigida por BALADO y GARCIA REGUERO, ED. C.I.E.P. y Bosch.
- MINISTERIO DE COMERCIO Y TURISMO. SECRETARÍA GENERAL DE TURISMO: (1994): “*Plan Marco de competitividad del turismo español*”. Madrid
- QUINTANA CARLO, IGNACIO: (1997), “*Legislación turística básica*”. Ed. Tecnos, Madrid.
- ROCA ROCA, EDUARDO: (2004), “*Código de turismo*”. Ed. Aranzadi, Madrid.
- ROMÁN MÁRQUEZ, ALEJANDRO: (2014), “*Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamientos turísticos. Su exclusión de la Ley de Arrendamientos Urbanos*”, en *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, pp. 1-14.

