

LOS ALQUILERES TURÍSTICOS: CONTEXTO HISTÓRICO Y SITUACIÓN ACTUAL

Alejandro Llobell Dalmau*

Resumen: El turismo de masas ha activado la puesta en circulación de todos los recursos de alojamiento vacacional, configurando en algunos destinos turísticos de la Costa Blanca una nueva modalidad de alojamiento de grandes dimensiones denominada Viviendas de Uso Turístico (V.U.T.) paralela al alojamiento del sector hotelero especialmente en destinos con una limitada oferta hotelera. Esta modalidad –no tan reciente- de alojamiento vacacional conlleva asimismo actividades adyacentes al sector del turismo, entre ellas, la denominada economía P2P o economía colaborativa con fuerte incidencia en los alquileres turísticos, y, al mismo tiempo, aflorando problemas derivados de cierto descontrol administrativo no solo en la calidad del producto ofertado mediante plataformas digitales, sino, la opaca fiscalidad resultante por la falta de aplicación de las leyes y normativas existentes a nivel local, autonómico o nacional.

Este estudio analiza la actual situación existente en el ambiguo sector de alquileres turísticos, encerrado bajo el epígrafe de oferta extrahotelera, denominación imprecisa que define y determina todos los servicios de alojamientos turísticos -no englobados en la oferta hotelera- en un solo concepto. Existe no obstante una realidad bien diferenciada entre los diversos productos contenidos en esta definición, creadora por ende, de una gran confusión entre los consumidores.

Palabras clave: Alquileres turísticos, potencial económico, capacidad de alojamiento, puesta en valor, competencia desleal, intrusismo.

Abstract: The mass tourism has activated the circulation of all the resources of holiday accommodation, configuring in some tourist destinations of the Costa Blanca a new form of accommodation of large dimensions called Housing for Tourist Use (VUT) parallel to the accommodation of the hotel sector especially in destinations with a limited hotel offer. This modality -not so recent- of holiday accommodation also involves activities adjacent to the tourism sector, among them, the so-called P2P economy or collaborative economy with a strong impact on tourist rentals, and, at the same time, problems arising from a certain administrative lack of control not only in the quality of the product offered through digital platforms, but also the opaque taxation resulting from the lack of application of existing laws and regulations at the local, regional or national level.

This study analyzes the current situation in the ambiguous sector of tourist rentals, enclosed under the epigraph of extra-hotel offer, imprecise denomination that defines and determines all the services of tourist accommodation -not included in the hotel offer- in a single concept. However, there is a well differentiated reality between the various products contained in this definition, which is, therefore, a source of great confusion among consumers.

Key words: Tourist rentals, economic potential, accommodation capacity, value creation, unfair competition, intrusiveness.

I. INTRODUCCIÓN

Más de cincuenta años han transcurrido desde aquel lejano mes de Julio de 1959 cuando Las Cortes aprobaron el Plan de Estabilización de la Peseta. Los entonces ministros de economía y comercio, Navarro

y Ullastres, no se podían imaginar el cambio económico y social que se aproximaba a gran velocidad: el Plan de Estabilización de la Peseta, así como la creación del Ministerio de Información y Turismo facilitarían, pasados unos años el sorprendente desarrollo del actual turismo de masas en España.

* Asesor e investigador en turismo. alejandrollobell2@gmail.com

No obstante, los deberes en turismo no están completamente finalizados. Las lagunas legales que afectan a este tipo de oferta de viviendas de potencial uso turístico -actualmente denominadas Viviendas de Uso Turístico (VUT)- son importantes. Sería aconsejable establecer una definición clara aportando la información necesaria acerca del producto a contratar, así como concretar el tipo de actividad económica en la que se incluye. Sin embargo, de su ambigua definición existente dentro de los servicios de alojamiento y la ausencia de mecanismos efectivos de regulación y control de calidad pueden articular efectos negativos al consumidor. Mientras no se establezcan forzosa-mente los parámetros y requisitos necesarios del control de calidad, difícilmente los gestores turísticos podrán elaborar un marco conjunto para la explotación y comercialización de un sector importante en la oferta turística para ofrecer al consumidor un producto de calidad dentro del mercado turístico. Posiblemente, estas medidas correctoras revelarían las deficiencias de calidad del mercado turístico extrahotelero.

Asimismo, las instituciones transmisoras del conocimiento deben estimular la investigación para posicionar al sector de los alquileres turísticos en el lugar que le corresponde y ponderar en su justa medida el potencial económico que representa esta modalidad de alojamiento.

En cualquier foro, seminario o congreso sobre turismo, se define frecuentemente al sector hotelero -excepto el sector del camping- como la única oferta de alojamiento turístico y se elude el resto de la oferta de alojamiento. Incluso en el sector académico

existe un rechazo menoscabando al sector con frases como “*esto es ilegal*”. En contadas ocasiones se expone la situación de indefinición que afecta al sector del alojamiento extrahotelero, importante oferta en el conjunto de alojamiento turístico en la Marina Alta (Alicante) y en la Comunidad Valenciana. Por varias razones, la oferta de alojamientos en Viviendas de Uso Turístico (VUT) tiene un mal cartel, sobre todo por la continua intrusión en el sector de personas ajenas a esta actividad con nulos conocimientos y preparación profesional en el sector turístico.

II. OBJETIVOS Y METODOLOGIA

El objetivo de este trabajo es resumir el progresivo desarrollo del alquiler vacacional en la historia del turismo desde el siglo XVI y la imprecisa, poco transparente y alega situación creada en este sector con el paso del tiempo. Sector que ostenta en algunas Comunidades Autónomas el primer lugar en la oferta de alojamiento, doblando en capacidad a la oferta hotelera.

La metodología utilizada es de tipo historiográfico a partir de la bibliografía existente y los testimonios recogidos por la prensa de la época en el proceso del desarrollo de la entonces llamada *vinguda dels forasters* (Amengual y Muntaner, 1903. Asimismo, las fuentes secundarias usadas y los testimonios orales disponibles han sido recopilados mediante entrevistas personales a historiadores locales y personas inquietas cuya actividad, datos, vivencias y experiencias fueron transmitidos oralmente, existiendo en consecuencia poca documentación im-

presa. Los datos económicos relativos a esta actividad, pernoctaciones, rentabilidad, etc. fueron recopilados mediante entrevistas a diferentes empresas del sector.

III. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

La oferta turística en alquiler de villas, apartamentos y bungalós no es un producto de reciente creación para el uso y disfrute turístico. Esta tipología de alojamiento, tampoco es fruto de la eclosión del turismo de masas del siglo XX ni de la llegada del turismo de masas a España en la segunda mitad del siglo XX. Existen datos y estudios empíricos que confirman la importancia de la oferta turística extrahotelera y sugieren reflexionar sobre la importancia de esta tipología de alojamientos común en gran parte de los destinos turísticos.

En Europa desde el siglo XVI, la aristocracia británica ante la ausencia de hoteles y pensiones convenientes al rango que ostentaban, así como el elevado número de personas del séquito hacía impropio el alojamiento en pensiones y hostales existentes de la época; durante sus viajes culturales, de estudios y formación, residían largas temporadas en casas nobles existentes en su ruta, abonando la renta acordada con la familia propietaria de las mismas; incluso abonando el pago de la estancia impartiendo enseñanza de la cultura británica a los hijos de los nobles donde se alojaban.

El aristócrata francés, Alcide de Bonne Case, intermedió en la búsqueda de mansiones en régimen de alquiler. Estas familias aristocráticas procedían mayoritariamente

del Reino Unido y les permitía residir largos periodos de tiempo en Francia. El filósofo Locke de 1675 a 1679 realizó varias estancias prolongadas y entre 1685-1686, el obispo escocés monseñor Burnet visitó Francia, alojándose en régimen de alquiler en diferentes mansiones, entre ellas la Maison Mirabeau. (Venayre, 2012).

En vísperas de la revolución francesa, en Hyères (Costa Azul francesa) existían varias casas construidas exclusivamente para el alquiler turístico en la plaza de la Rade. En 1775, en la misma ciudad un adinerado cliente, el señor Sulzer, tenía una recomendación del señor Deluc para alquilar una casa en la campiña (Boyer, 2005).

Durante la Exposición Universal de París en 1855 se creó la Agencia General de la Exposición Universal, cuyo propósito era la reserva del alojamiento en casas y hoteles así como la gestión de reservas en restaurantes. Por este servicio, la agencia obtenía una comisión de 20 francos de la época. En esa misma época se instalaron en Francia dos agentes británicos: el señor Henry Gazes y el señor Thomas Cook llamados pocomposamente *agentes de turismo*. (Venayre, op.cit.).

En 1870, desplegó sus actividades en Granville (Francia) una agencia de alquileres cuya principal tarea era la búsqueda de alojamiento para viajeros extranjeros en casas o apartamentos. Aparte de los servicios de alojamiento, la agencia de alquileres informaba y prestaba gratuitamente a sus clientes los servicios de información necesarios para realizar una agradable estancia durante las vacaciones de sus clientes. Este

fue el modelo seguido por los Sindicatos de Iniciativas Turísticas en Francia a finales del siglo XIX (Venayre, 2012).

En Chamonix en los Alpes franceses se alojaron 24.000 turistas en 1892 cuando apenas existían pensiones (Duhamel y Sacreau, 1998).

En 1900, la familia del dramaturgo y cineasta Marcel Pagnol, se traslada en tranvía hasta La Treille, ciudad situada entre Aubagne y Marsella donde habían alquilado una casa de campo para residir durante las vacaciones y fines de semana. (Boyer, op. cit).

En 1906 una de las actividades el Sindicato de Iniciativas Turísticas de la ciudad de l'Aveyron, era inventariar y registrar la oferta de las casas dedicadas al alquiler turístico (L'Aveyron –Touriste, nº1 (Octubre-noviembre 1906).

El descubrimiento y avance histórico del turismo en España en los siglos XVII, XVIII y XIX; las visitas y viajes de Davillier, Gautier, Dumas, Beyle, Doré y otros; el desarrollo del India Mail; el neocolonialismo disfrazado de turismo de la compañía de las Indias Orientales, la British Niger Company y otras agrupaciones comerciales, contribuyeron nula o escasamente al gradual desarrollo de la modalidad turística del alojamiento extrahotelero.

Las visitas de estas ilustres personalidades, la divulgación de sus obras y experiencias viajeras, contribuyeron en cierta medida al conocimiento de España y su futura expansión turística. Sin embargo, no fueron

relevantes en la creación de una forma personalizada de practicar turismo como son los alquileres turísticos, al contrario de la nueva modalidad ya implantada en su época en Francia y otros países.

IV. LOS ALBORES DE LOS ALQUILERES DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA MARINA ALTA

Los precedentes históricos sobre esta actividad turística en la Marina Alta (Alicante) son modestos comparados con el desarrollo de la Costa Azul o las Islas Baleares pero, constituyen un referente importante de la principal oferta turística de alojamiento en la provincia de Alicante.

En Denia (Alicante) los Bremer's Bungalows construidos a mediados de 1950 propiedad del ciudadano alemán Gerd Bremer, estaban construidos en una pequeña urbanización compuesta por pequeñas viviendas; cerrada con un muro de tres metros de altura, disponía de paseo marítimo propio y cerraba el paso a un tramo del frente litoral localmente llamado Costa Bremer. (Cantarrero, 2010).

En Xàbia (Alicante) el pintor Joaquín Sorolla Bastida efectuó cinco largas estancias entre 1896 y 1903 aunque no está bien definido el lugar de residencia. Se supone en las cercanías del Cabo de San Antonio desde donde le gustaba contemplar el mar. Otros artistas como Ricardo Verde y el grabador Lambert residieron largas épocas en residencias prestadas o alquiladas ante la ausencia de hoteles en aquella época. José

Berenguer Sivera (El Venturo) propietario de la línea de autobuses Venturo construía en 1947 el primer hotel en Jávea, el Hotel Venturo en la zona del Muntanyar. Igualmente construía siete chalets destinados exclusivamente al alquiler turístico (1).

En Teulada-Moraira (Alicante) en 1922 el Dr. Crú de Valencia adquiere una casa en la zona del Portet. Unos años más tarde, en 1930 adquiere los terrenos colindantes donde construye cuatro pequeñas villas dedicadas al alquiler turístico para 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.

En 1935 la familia Eknes, residentes noruegos en Valencia, adquieren una antigua casa de pescadores en la zona del Portet en Teulada-Moraira, la rehabilitan y realizan cortas estancias veraniegas alquilando asimismo la casa a familiares y amigos. Se trata según consta de los primeros residentes extranjeros establecidos en Teulada-Moraira (2).

Ante la progresiva llegada de visitantes en 1947, la familia Llobell -“el tío Mañet”- transforma su vivienda en la fonda Mañet situada cerca de la playa del Portet. Esta sería la primera oferta hotelera de la zona diecisiete años después del primer alojamiento extrahotelero de Teulada-Moraira. Otras fuentes indican que a finales del siglo XIX ya existía esta fonda aunque con fines de alojamiento diferentes, en concreto para personas de Benissa para disfrutar de los baños de mar.

A mediados de 1950 el señor Domingo Vidal construyó en la partida rural de la Cometa un chalet destinado al alquiler turístico. Uno de sus primeros clientes fueron las familias francesas Dupont y Del Sol procedentes de la colonia francesa de Argelia (3). En la década de los 60, el señor Genaro Sabal de Valencia construyó en la calle Dr. Calatayud de Moraira un edificio de dos plantas con dieciocho viviendas y cafetería-restaurante dedicado exclusivamente al alquiler turístico, operando en realidad como aparthotel.

V. LOS INICIOS DEL ALQUILER DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN OTRAS ZONAS DE ESPAÑA

En otras Comunidades Autónomas la oferta extrahotelera, 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, también destacan 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 la 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”.

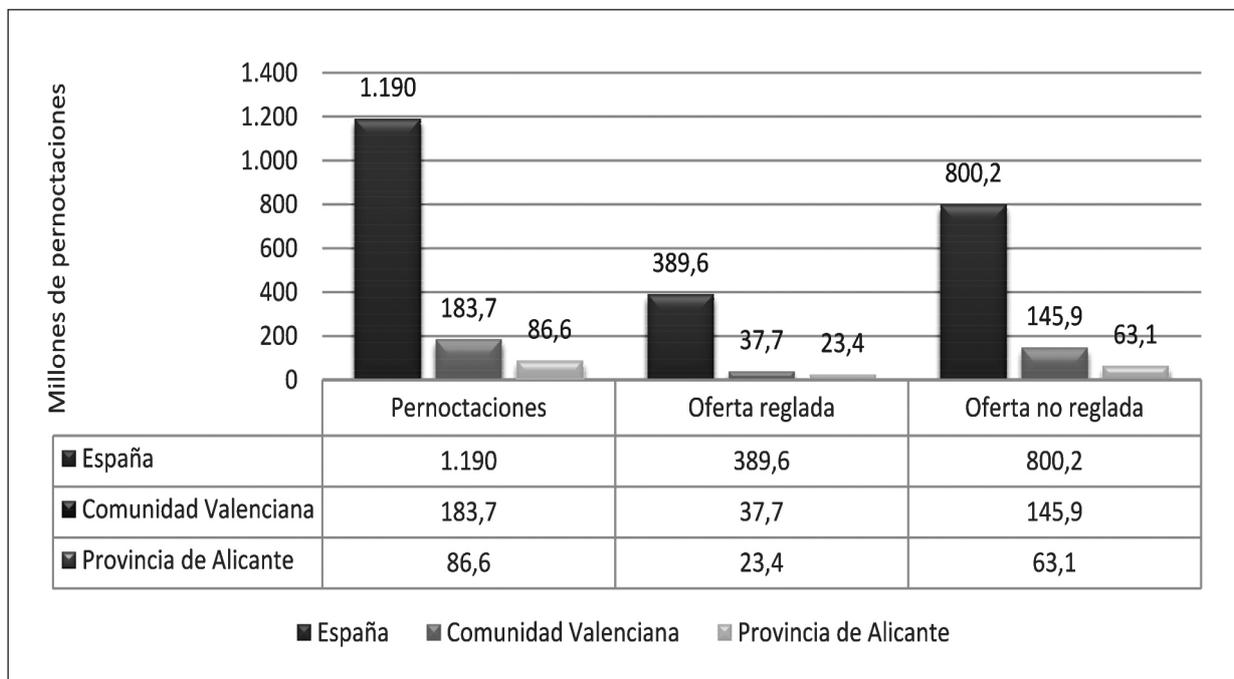
(Garay Tamajón, Luis Alfonso, 2007)

En Cadaqués (Girona) a principios del siglo XX se alojaron en casas particulares pintores y artistas como Marc Chagall, Picasso, Russiñol y Salvador Dalí. En 1930 llegaron los primeros veraneantes alojándose en casas tradicionales de pueblo conviviendo con gentes del lugar. (Pla, 1961).

VI. POTENCIAL ECONÓMICO DE LOS ALQUILERES TURÍSTICOS

En consecuencia, se debe valorar el importante papel histórico y su contribución al desarrollo turístico, social y económico del sector de alquileres turísticos en muchos destinos turísticos, especialmente del litoral Mediterráneo: *“La importancia cualitativa y cuantitativa de los apartamentos turísticos no ha sido debidamente asumida por las Comunidades Autónomas que han dedicado poca atención al hermano pobre, sin comprender que en muchas zonas turísticas el apartamento turístico es la base de la oferta”* (Bayón, 1999)

Gráfico 1
Millones de pernoctaciones 2014



FUENTE: Elaboración propia a partir del Anuario Económico de “la Caixa” 2014

El Anuario Económico de la Caixa, 2014, publica los resultados de la temporada turística 2014 con datos macroeconómicos que no dejan indiferente la importancia del sector de alquileres.

La importancia del sector extrahotelero no es reciente. El Noticiero Turístico publicado el 29 de marzo de 1975 reflejaba los siguientes datos del sector en España: “*El número de plazas hoteleras en diciembre 1975 es de 954.984 plazas. El número de plazas extrahoteleras en diciembre de 1975 es de 1,274.755 plazas*”. Estas cifras confirmaban la importancia del sector extrahotelero. Aunque esta afirmación no estaba bien definida al tratarse posiblemente de plazas referentes al turismo residencial.

En sus propuestas, el Primer Plan de Desarrollo Turístico 1964-1967 ya percibía la urgencia de ampliar el equipo de alojamientos extrahoteleros y el Segundo Plan de Desarrollo Turístico 1972-1975 tenía previsto en sus líneas de actuación el aumentar en 306.000 nuevas plazas la capacidad extrahotelera de España. La oferta extrahotelera, mantiene un firme crecimiento; la opinión de expertos cifraba en 11,5 millones en el año 2000 la capacidad de plazas turísticas configurada básicamente por apartamentos, segundas residencias y campings (Monfort, 2000). Otros, estiman entre 12 y 21 millones de plazas la capacidad alojativa existente en España (Requejo, 2007).

VII. ALOJAMIENTO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA

En las estadísticas sobre ocupación turística el sector hotelero ocupa –con autoridad–

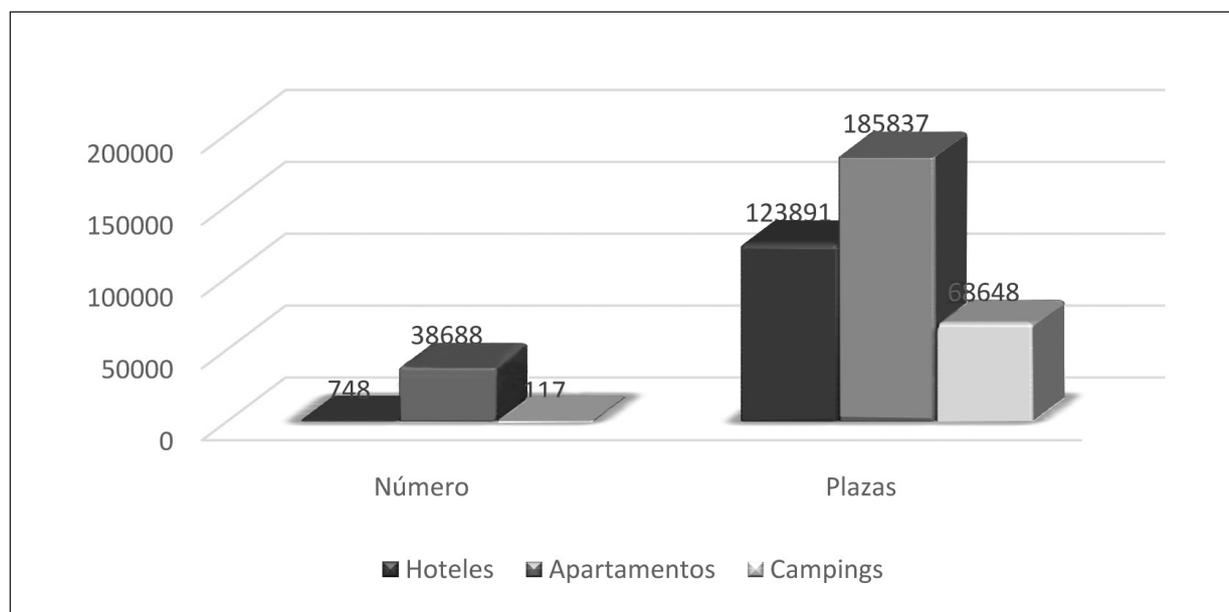
el primer plano de las mismas obviando generalmente las estadísticas la importancia económica real de la oferta en alquileres turísticos especialmente en el litoral y el traspaís. La oferta hotelera junto a la extrahotelera, que aglutina las plazas en campings, apartamentos y viviendas de potencial uso turístico, tiene un peso económico importante (Monfort, op.cit). Otros autores confirman la singularidad y potencial económico representado por este sector:

Se ha reiterado a lo largo del presente trabajo que la oferta no hotelera, asimilada al turismo residencial, es con mucho la que predomina en la Comunidad Valenciana; basta recordar que frente a las aproximadamente 68.000 plazas hoteleras, la franja litoral concentra algo más de 1,400.000 plazas de alojamiento en apartamentos y viviendas que, bajo distintas modalidades de propiedad y de ocupación, se integran en el mercado de la oferta turística.

(Vera, 1992)

El Instituto Nacional de Estadísticas en su encuesta de Ocupación de Alojamientos turísticos publica datos sobre la capacidad de alojamiento en dos sectores bien diferenciados: apartamentos turísticos y establecimientos hoteleros. Sin embargo, los datos de no son completamente fiables al tratar el número de plazas de los apartamentos como “plazas estimadas”. Un claro ejemplo: los datos oficiales de la Agencia Valenciana del Turismo relativo a los apartamentos turísticos indican una capacidad de 185.837 plazas en el año 2014. Para el mismo ejercicio

Gráfico 2
Plazas de alojamiento turístico Comunitat Valenciana
(Datos referidos a 2014)



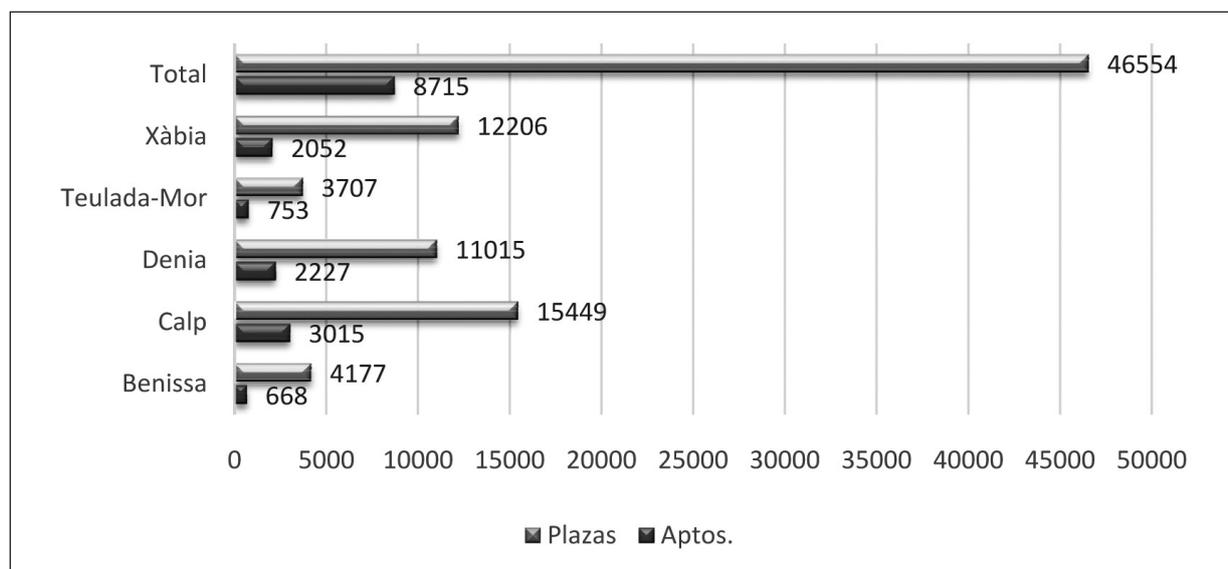
FUENTE: Elaboración propia a partir de la Agencia Valenciana del Turismo 2014

los datos oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas indican la cifra de 132.000 plazas estimadas en apartamentos turísticos, lo que confirma el escaso control sobre la oferta de apartamentos turísticos. Estos hechos corroboran la necesidad de legislar y regular de manera más eficaz este sector de la oferta extrahotelera que, como se ha apuntado anteriormente, presenta una gran importancia económica y social en el sector de apartamentos turísticos. Sin embargo, se debe ponderar y legislar adecuadamente el sector turístico extrahotelero por su importancia económica y social en varias Comunidades Autónomas.

VIII. LA OFERTA ACTUAL DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ALQUILER EN LA MARINA ALTA

El potencial de alojamiento del sector alquileres turísticos en los principales destinos de la Marina Alta (Alicante) registra una capacidad de alojamiento superior al sector hotelero (Perles, 2004) Las plazas de alojamiento registradas en 2014 en la Agencia Valenciana del Turismo de la Generalitat Valenciana en la Marina Alta (Alicante), confirma la cifra de 8.715 unidades de alquiler (apartamentos, bungalós, villas) y 46.554 plazas de aloja-

Gráfico 3
Apartamentos y plazas registradas en los principales destinos de la Marina Alta



FUENTE: Elaboración propia a partir de la Agencia Valenciana del Turismo 2014

miento en los principales destinos turísticos del litoral.

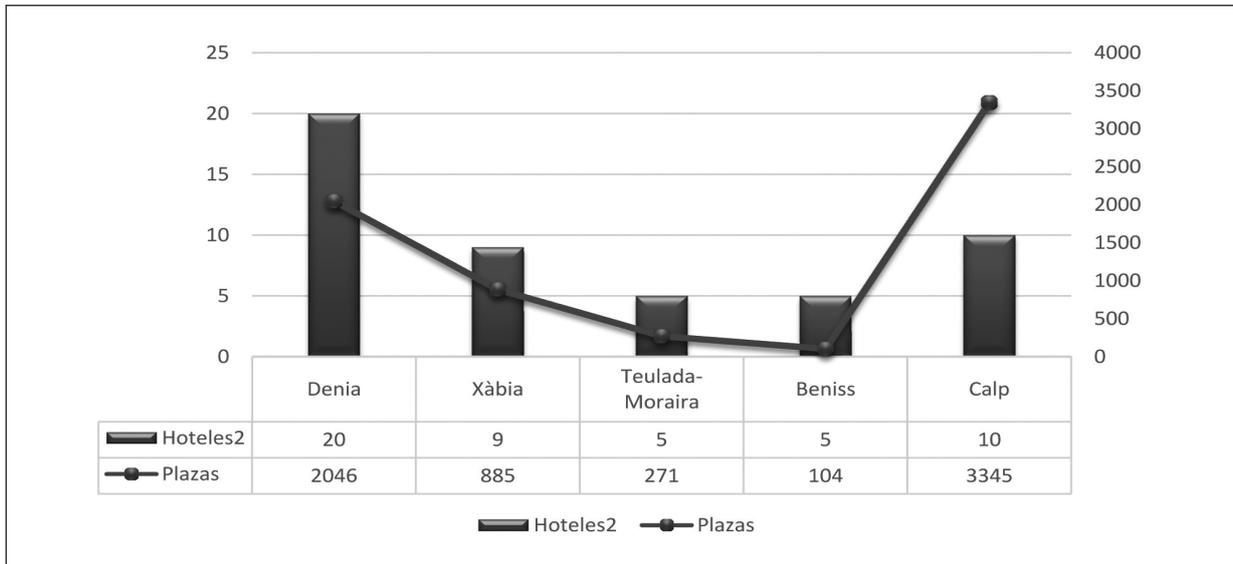
La comparación de la capacidad de alojamiento en los principales destinos de la Marina Alta confirma la superioridad en plazas del sector extrahotelero con 46.554 plazas frente al sector hotelero con 6.651 plazas según estadísticas de la Agencia Valenciana del Turismo de la Generalitat Valenciana.

La capacidad de alojamiento en apartamentos de alquiler legalmente registrados comparados con el sector hotelero, confirma la importancia económica de los alquileres turísticos en la Marina Alta (Alicante) en número de establecimientos y capacidad en plazas (Moncho, 2008) (Romero et al,

2008) (Perles, 2012). Comparando ambos sectores apartamentos turísticos y hoteles, los alquileres turísticos representan el 87% del total frente al 13% del sector hotelero. (Agència Valenciana del Turisme, 2014).

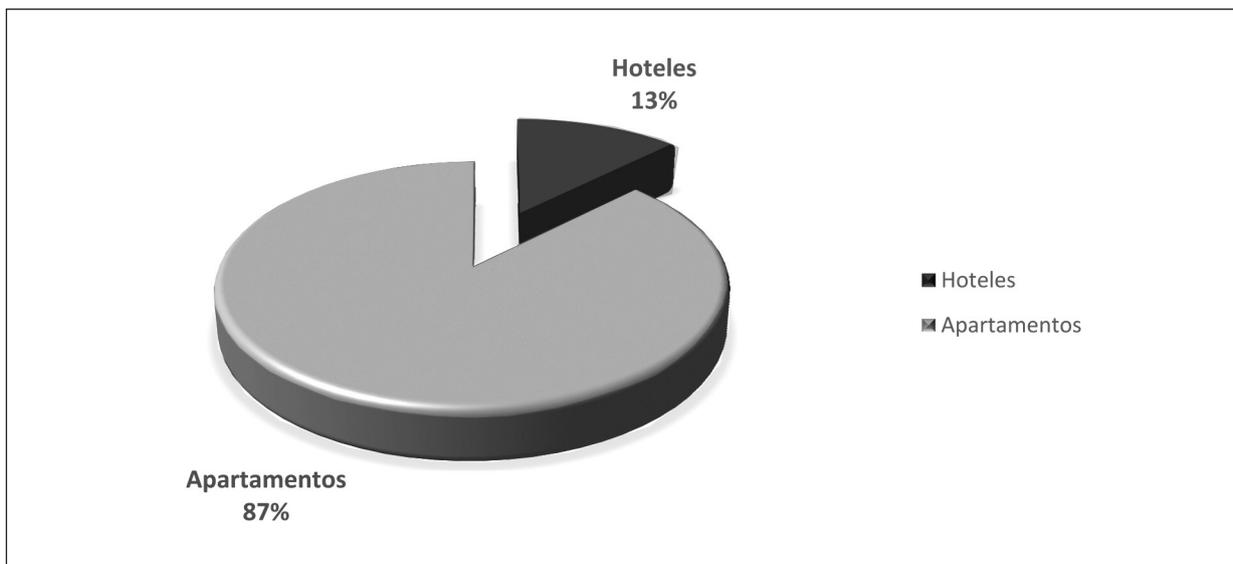
Para la elaboración de este trabajo, el municipio elegido es Teulada-Moraira. Municipio situado en la Marina Alta (Alicante). La oferta de viviendas de alquiler turístico tiene como principal inconveniente la ausencia de estudio y planificación del modelo óptimo para su explotación turística (Figuerola, 2007). Las unidades ofertadas en alquiler inicialmente fueron villas y apartamentos construidos para el uso y disfrute de sus propietarios mayoritariamente de la Unión Europea. Igualmente carece de un

Gráfico 4
Hoteles y plazas en los principales destinos de la Marina Alta



FUENTE: Elaboración propia a partir de la Agencia Valenciana del Turismo 2014

Gráfico 5
Comparacion capacidad de alojamiento en la Marina Alta



FUENTE: Agencia Valenciana del Turisme, 2014

modelo de vivienda vacacional regulado por la Administración que obligue al propietario e intermediarios a ofrecer unas pautas mínimas de calidad del producto (Vera y Monfort, 1994) (Calidad y Dirección S.L.1997). Generalmente, se trata de segundas residencias del litoral español, que ante el aumento del coste de la vida, sus propietarios optaron por la explotación económica mediante el alquiler temporal para cubrir los gastos variables de su propiedad (Lundberg, 1987) (Bull, 1994) (Mira, 1995) (Vera et al, 2008) (Perles, op.cit.) pasando con el paso del tiempo a formar parte de la oferta turística en todas las Comunidades Autónomas. Con esta complejidad determinadas administraciones crearon umbrales de calidad con criterios mínimos, por debajo de los cuales una empresa no puede operar en la explotación y alquiler de apartamentos turísticos. Igualmente algunos protocolos acreditados, pueden ejercer el papel de salvaguarda de un mínimo de calidad que la opacidad del actual sistema puede negar involuntariamente.

Este modelo de alojamiento ha propiciado la aparición de numerosas empresas dedicadas exclusivamente al alquiler turístico. Entre ellas, el grupo suizo Interhome fundado en Londres en 1964 con el nombre de Swiss Chalets-Interhome integrado en el grupo suizo Hotelplan-Migros a principios de la década de los noventa. El número aproximado de unidades gestionadas en alquiler por esta empresa a finales de 1980 era de 30.000 unidades en toda Europa con 8,003.784 pernoctaciones. La oferta declarada por Interhome en 1989 en España desde Peñíscola hasta Torrevieja era de 264 unidades de alquiler (Libro Blanco del Turismo en la Costa Blanca 1990) cuando la

realidad era diferente: la oficina de Calpe gestionaba directamente desde Moraira hasta Altea la cifra aproximada de 500 unidades de alquiler, cifras bien diferentes a las declaradas oficialmente. La elasticidad de las cifras declaradas inducen al error permanente cuando varían las cifras continuamente. Otros autores hablan de cantidades muy inferiores a las reales (Duhamel, et al 1998). Otras empresas dedicadas en exclusiva al alquiler turístico como Dr. Wulf, Ameropa, Cosmos, Inter Chalet, Vrij Uit, etc. han sido absorbidas progresivamente por grupos como Hotelplan, Migros, TUI y otros. Estas empresas detentan un potente oligopolio con fuerte implantación en el mercado turístico manejando los mercados con una política comercial agresiva imponiendo sus normas.

Este modelo de oferta turística resuelve una creciente demanda de un modelo de alojamiento vacacional común en amplios sectores de población residente y no residente. Una encuesta realizada a 10.000 personas durante el Salón du Tourisme en 1992 en París por el Centre de Communication Avancée dio los siguientes resultados: “A partir de 25 años, una movilidad, casi una *“bulimia turística”* por el deseo de viajar más lejos, consumir lo máximo posible en el marco de las vacaciones, entre amigos, en una casa en alquiler, por ejemplo”. (Texto original en francés, Traducción del autor). Otros estudios empíricos destacan, valoran y confirman la importancia económica y social del sector de alquileres turísticos cuando afirman con contundencia: “*El peso económico en Francia del alojamiento extrahotelero es del 70%, del 25% en hoteles y 5% del camping*” (Duran et al, 1994).

No solamente la demanda vacacional en Francia se inclina en gran medida por el alojamiento en unidades de alquiler turístico: en 1975 el 18% de los turistas alemanes alquilaban un apartamento o chalet; en 1990 eran el 20% (Secretaría General de Turismo. Turespaña, 1993). En la demanda turística internacional -exceptuando la demanda en esta tipología del mercado francés y alemán- el mercado británico aumentó un 70% el uso de las viviendas de alquiler. (Instituto de Estudios Turísticos 2008). En esta forma de acogida descansa hoy el mayor volumen de la demanda turística en la Comunidad Valenciana, motivos por lo cual deben establecerse los mecanismos necesarios para configurar una oferta cualitativa y competitiva que contribuya a la consolidación turística (Vera, 1992) (Monfort y Muguruza, 1996). Si bien la oferta del alojamiento hotelero sigue unas pautas de comportamiento regular, el alojamiento extrahotelero mantiene un crecimiento acelerado. Las cifras lo confirman: mientras el número de visitantes en alojamiento extrahotelero se multiplicaba por 40, la capacidad hotelera se multiplicó por diez (Pellejero, 1999) y así lo confirma el Instituto de Estudios Turísticos, Frontur y Egatur 2011) cuando afirma *“la vivienda alquilada fue la que evolucionó de una manera más favorable”*.

El firme crecimiento del flujo turístico de la demanda no hotelera es constante especialmente en la demanda exterior. El año 2013 la Comunitat Valenciana lideró el aumento de las pernoctaciones en oferta extrahotelera con una subida interanual del 6,3% con un total de 24.812.437 pernoctaciones (Agencia Valenciana del Turismo, 2013).

Sin embargo, esta modalidad turística conlleva efectos negativos al comprobar que el 30% de la misma acude mediante contactos directos, medios de comunicación social, anuncios en prensa, etc. a establecimientos no reglados normalmente apartamentos o casas dedicadas al alquiler turístico (Moncho, 2008). Esta modalidad de alojamiento turístico no reglado posee una curiosa componenda: gran parte de ellas proceden del llamado turismo residencial; sus propietarios residen en ella varios meses en el periodo comprendido entre octubre y abril (Perles, 2012) siendo cedidas en explotación turística a intermediarios, agencias locales, tour operadores o realizan directamente la explotación comercial de la misma de abril hasta septiembre (Mira, 1997) periodo generalmente de intenso movimiento turístico en todos los sectores.

IX. RESULTADOS ECONÓMICOS EN TEULADA-MORAIRA Y EXTRAPOLACIÓN A LA COSTA BLANCA

Las cifras tratadas en los alquileres turísticos a nivel local corresponden a datos económicos y de ocupación de la empresa Eurohome Costa Blanca S.L. y la Asociación empresarial de alquileres de la provincia de Alicante. Para recabar fácilmente los datos, se eligieron las 95 primeras unidades del programa informático de reservas, esto facilita la tarea al comparar datos económicos cada cinco años: 2005 y 2010 y 2014. Los resultados y cifras fueron las siguientes:

Para el estudio global de las unidades registradas en Teulada-Moraira (Alicante), los

Cuadro 1
Año 2005. Error muestral 9,10% sobre una población finita de 521 unidades registradas

CONCEPTO	TOTAL
Ocupación total en días 95 unidades	12.369
Ocupación promedio anual en días por unidad	130,2
Rentabilidad total en €uros 30 unidades	757.000
Rentabilidad promedio en €uros por unidad	7.741
Probabilidad de la oferta reglada local	4.033.000

FUENTE: Eurohome Costa Blanca, S.L.

Cuadro 2
Año 2010. Error muestral 9,21% sobre una población finita de 588 unidades registradas

CONCEPTO	TOTAL
Ocupación total en días 95 unidades	13.858
Ocupación promedio anual en días por unidad	145.8
Rentabilidad total en €uros 30 unidades	924.000
Rentabilidad promedio en €uros por unidad	8.798
Probabilidad de la oferta reglada local	5.173.000

FUENTE: Eurohome Costa Blanca, S.L.

Cuadro 3
Año 2014. Error muestral 9,36% sobre una población finita de 710 unidades registradas

CONCEPTO	TOTAL
Ocupación total en días 95 unidades	6.656
Ocupación promedio anual en días por unidad	70
Rentabilidad total en €uros 30 unidades	760.000
Rentabilidad promedio en €uros por unidad	8.000
Probabilidad oferta reglada local	6.024.000

FUENTE: Asociación Empresarial de Alquileres de la provincia de Alicante

resultados económicos sobre este número determinado de unidades, aplicado el promedio obtenido, refleja un importe para el total de unidades registradas de 4,033.000 Euros el año 2005; de 5,173.000 Euros en el ejercicio 2010 y de 6.024.000 Euros en la temporada 2014. Estos cálculos aplicados al potencial turístico existente en los principales destinos del litoral de la Marina Alta en 2014, -tomando como referencia el importe promedio- correspondiente al ejercicio 2005, con menor facturación per cápita, refleja los resultados de 63,4 millones de euros.

Es imposible obtener resultados fiables para un cálculo económico del sector de alquileres turísticos de la provincia de Alicante. Existe una remarcable diferencia entre la demanda turística de alojamiento del norte y del sur de la Costa Blanca y por ende, la Comunidad Valenciana. No obstante, a título de prueba reduciendo el promedio un 25% del ejercicio calculado del año 2010, es decir; 6.600 €.de ingresos por el número de 22.344 unidades de apartamentos turísticos registrados en la provincia de Alicante, cifran unos resultados de 147 millones de euros. La cantidad de 36.968 viviendas de uso turístico (Generalitat Valenciana, 2014) pueden ofrecer ingresos importantes a un sector turístico denostado.

X. REGULACIÓN LEGAL Y SITUACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA

Desde los inicios del turismo de masas, una de las asignaturas pendientes en el sector turístico en la oferta del alojamiento ex-

trahotelero, es la aplicación de una eficaz normativa que permita regular y diferenciar la oferta no reglada de la oferta reglada de las anteriormente denominadas viviendas turístico-vacacionales y actualmente apartamentos turísticos, calificación amplia que engloba apartamentos, villas, chalets, villas adosadas, bungalows, etc. sin definir concretamente el producto. Una diferenciación sobre todo necesaria para el consumidor final al definir concretamente el producto contratado.

La falta de control sobre las viviendas de uso turístico continúa. Numerosos artículos de prensa, actas de congresos, estudios, ponencias, etc. confirman el vacío existente en cuanto a oferta no reglada se refiere. La Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Valencia, (1990) Instituto Valenciano de Investigación Social en “El turismo en la Comunidad Valenciana. Evolución y Alternativas” señalaba: *“Las viviendas que los miembros de este grupo (extranjeros) poseen en la Comunidad Valenciana, son con frecuencia alquiladas de boca a oreja y el pago suele hacerse en el extranjero. Poco se podrá hacer entonces para que los rendimientos de esos inmuebles en concepto de alquileres, queden en la Comunidad Valenciana si no se arbitran inmediatamente medidas ad-hoc.”*

En las Actas del I Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo celebrado en Marbella se comunicaba notoriamente la ilegalidad que afectaba a una importante oferta turística desprovista de una reglamentación y ordenación capaz de regularizar las unidades fuera de control: *“en esta misma base de la elección*

de especialización turístico residencial se asienta una de sus características intrínsecas como es la ilegalidad que afecta a un sustancioso porcentaje de la oferta de alojamiento extrahotelero. Así, la proliferación de urbanizaciones fuera de ordenación, relacionadas con la actividad turística y con la residencia secundaria en sentido amplio, 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, Navalón, Such y Torres, 1994).

La oferta en apartamentos turísticos, mayoritaria entre las diferentes tipologías existentes en la Comunidad Valenciana cuenta con 123.689 plazas, sin duda solo un parte de las existentes. Otra característica de la oferta turística valenciana es el gran peso de la oferta extrahotelera, aunque debemos

tener en cuenta el volumen de apartamentos inscritos en el Registro de empresas explotadoras y apartamentos turísticos de la Agencia Valenciana del Turisme y considerar que solo representa un pequeño porcentaje del volumen total de esta tipología de alojamiento la cual supone un 150% de la que representan las plazas hoteleras (Gregori, 1998).

La unidad vacacional no registrada es el mayor problema que afecta al sector de alquileres turísticos. Podemos calificar como responsable directo del sector en alquileres turísticos ilegales a la propia Administración Central y Comunidades Autónomas. Leyes que regulan y competen directamente al sector actualmente llamado “*apartamentos turísticos*” existen, aunque la eficacia y resultado final de las mismas se corresponden raramente con el resultado esperado por la Administración o el sector profesional. Las últimas iniciativas y disposiciones legales son encomiables pero, posiblemente, el nivel de resultados finales no son satisfacto-

Cuadro 4

Región de Murcia	Consejo de Gobierno. Decreto número 75/2005 de 24 d junio por el que se regulan los apartamentos turísticos y alojamientos vacacionales.
Comunidad Valenciana	Conselleria de Turisme. Decreto 92/2009 de 3 de julio del Consell, por el que se aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalós y similares.
Canarias	Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento.
Cantabria	Decreto 82/2010, de 25 de noviembre, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento extrahotelero en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
Catalunya	Decreto 164/2010 de 9 de noviembre, de regulación de las viviendas turísticas
Comunidad Autónoma Illes Balears	Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears

rios. Desde el año 2005 varias Comunidades Autónomas han derogado, modificado o decretado leyes concernientes al sector extrahotelero entre ellas.

Todas estas disposiciones legales abordan la existente complejidad y confusa situación creada en el ámbito de los apartamentos turísticos desde el punto de vista centralizado de la propia Administración sorteando la oferta no reglada el control y ordenación vigente de cada Comunidad Autónoma excepto Catalunya, que cede la competencia del registro y control de los apartamentos turísticos a los Ayuntamientos según expresa el:

- *Régimen Jurídico*
- *Derechos y deberes de las personas titulares de la propiedad, de las personas intermediarias y de las personas usuarias*
- *Licencia municipal*
- *Vivienda de uso turístico ilegal*
- *Disposición final donde dice “Los ayuntamientos deben regular la actividad de vivienda de uso turístico en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto, sin perjuicio de las restricciones o limitaciones que puedan determinar en ejercicio de sus facultades de ordenación urbanística”.*

La Generalitat de Cataluña creó esta nueva regulación de viviendas o apartamentos turísticos por dos aspectos relevantes: los intereses económicos de Catalunya donde el turismo representa el 12,5% del PIB y

la ineficacia del régimen jurídico vigente hasta la fecha de entrada en vigor de la Ley del derecho a la vivienda en relación con el control administrativo del uso turístico de las viviendas. Estas nuevas disposiciones legales suponen un cambio sustancial al incorporar la nueva figura de las viviendas de uso turístico que a partir de la fecha requerirán comunicación previa de actividad al ayuntamiento competente (Franch y Ribas, 2013) e inciden en la regulación, fiscalidad y control de la calidad de la oferta no registrada existente en todo el territorio nacional.

La insuficiente reglamentación de las casas y apartamentos de alquiler turístico; la deficiente reglamentación de las antiguas V.T.V. (viviendas turístico-vacacionales) no concierne exclusivamente a determinadas Comunidades Autónomas. La política de registro ejercida por las distintas Administraciones en las últimas décadas no ha sido lo suficientemente eficaz. El resultado final pese al esfuerzo realizado no ha sido el esperado y su contribución a la regulación del sector de viviendas dedicadas al alquiler turístico escasa (Plan de Desarrollo Integral del Turismo en Andalucía (1993) Dirección General de Turismo. Junta de Andalucía. Sevilla). Esta modalidad de explotación turística alegal ha sido continuamente noticia comentada en varios artículos de prensa, entre ellos el periódico Información de Alicante. J.F.B. “*La Administración admite que puede haber unas 200.000 casas que se ofrecen irregularmente en la Costa Blanca*”. En parecidos términos se expresa el diario El País: “*la mayor parte de estancias turísticas son en alojamientos no reglados*” publicado el 1 de mayo de 2013. Esta situación irregular representa una competencia

desleal a la oferta debidamente reglada y sitúa al consumidor en una posición de indefensión ante cualquier contingencia aparte de afectar a la imagen del país. Aunque las últimas tendencias señalan una evolución positiva del sector en los últimos años marcada por un importante crecimiento de la oferta turística reglada, que se ha concentrado en un 80% en las seis principales comunidades autónomas tradicionalmente turísticas: Andalucía, Canarias, Cataluña, Valencia, Baleares y Madrid (Plan del Turismo Español Horizonte 2020).

Otros países conllevan el mismo problema de alegalidad del sector. Francia adolece asimismo de una legislación eficaz que permita la regulación y registro de las unidades de alojamiento así como un control más contundente sobre la calidad ofertada en las casas y apartamentos en alquiler (Py, 1996).

CONCLUSIONES

Los recientes acontecimientos de Barcelona -en la zona del Raval con turistas extranjeros- y otras ciudades del litoral recomiendan la revisión de la actual normativa legal para desarrollar los cambios, normas y líneas de actuación necesarias para erradicar la competencia desleal existente en el sector de alquileres turísticos. Más aún, si cabe, con la reciente irrupción en el mercado de la oferta vacacional de las nuevas empresas operantes en la denominada economía colaborativa, cuya definición y métodos no están claramente definidos en su operatividad.

Asimismo, la puesta en valor del principal sector de alojamiento vacacional en los

Entes Públicos comarcales es fundamental para impulsar esta modalidad turística como factor revitalizador de la economía local en los destinos turísticos consolidados, especialmente aquellos con una capacidad de alojamiento hotelero limitada en comparación con el alojamiento extrahotelero como es el caso en la mayoría de destinos de la Marina Alta (Alicante).

BIBLIOGRAFIA

- AGUILÓ PÉREZ, E.I, ALEGRE M. J., CLADERA MUNAR, M., SARD BAUZÁ, M. (2002): “*La fase de post-estancamiento de un destino maduro*”. Premio Tribuna Fitur Jorge Vila Fradera. Madrid. Pp. 38-41.
- ALONSO ALMEIDA, MARIA DEL MAR (2012): “*Crecimiento De las empresas turísticas en España: análisis desde la perspectiva de género*”, en Estudios Turísticos nº 192, Pp. 57 – 70.
- ANUARIO ECONÓMICO DE LA CAIXA, (2014).
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE EXPERTOS CIENTÍFICOS EN TURISMO, (1994): “*Apartamentos Turísticos*” en la Actividad Turística Española. “Los riesgos de una nueva fase de crecimiento de la demanda”. Pp. 28-29.
- BAYÓN MARINÉ, F. (1999): “*50 años del turismo español. Un análisis Histórico y estructural*”. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid.
- BOYER, M. (2005): “*Histoire générale du tourisme. Du XVII^e au XXI^e siècle*”. L'Harmattan, Paris.
- BULL, A., (1994) “*La economía del sector turístico*”. Alianza Editorial, Madrid.
- CALIDAD y DIRECCIÓN, S.L. (1997) “*Oferta alojativa extrahotelera de Teulada*”.
- CAM, (1990): “*El turismo en España y en la zona levantina*”.
- CAMARA DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE ALICANTE E INSTITUTO UNIVERSITARIO DE INVESTIGA-

- CIONES GEOGRÁFICAS, (2008): “Apartamentos turísticos” en: Jornadas Empresariales de Turismo de la Costa Blanca”. Alicante. Pp. 36-39.
- CAMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y NAVEGACIÓN DE VALENCIA, (1990) “El turismo en la Comunidad Valenciana. Evolución y alternativas”. Instituto Valenciano de Investigación Social, Valencia.
- CÁMARA DE COMERCIO DE CASTELLÓN. OCHOA, VIRGINIA, “Turismo Residencial y Estrategias de Comercialización”.
- COMUNITAT VALENCIANA, (2013): www.noticiascomunitat.cm.
- CANTARERO, J. (2010): “La huella de la bota”. Temas de Hoy. Ediciones Planeta, Madrid.
- CIRER, J.C. (2009): El turisme Balear sobreviu, en “La invenció del turisme de masses a Mallorca”. Edicions Documenta Balear, Palma.
- CIRER, J.C. (2005): “El turisme a les Balears”. Edicions Documenta Balear.
- CONSELLERÍA DE TURISME. GOVERN DE LES ILLES BALEARS. (2009): “Llibre Blanc del turismo de les Illes Balears. Cap a una nova cultura turística” Consellería de Turisme Palma de Mallorca.
- DIARIO DE MALLORCA: V. EZA: “Partido Popular y UM proponen una ley para regularizar unas 1.800 viviendas vacacionales” publicado el día 9 de julio de 2006.
- DUHAMEL, P. ; SACAREAU, I. (1998): “Le tourisme dans le monde”. Armand Colin, Paris.
- EDITUR: “Las agencias de viajes españolas se interesan progresivamente por los alojamientos extrahoteleros” publicado el 7 de febrero de 1969.
- EL PAÍS: “la mayor parte de estancias turísticas son en alojamientos no reglados” publicado el 1 de mayo de 2013.
- ESTEBAN, J. PEDREÑO, A. (1992): “La articulación territorial de la economía valenciana” en “Estructura económica de la Comunidad Valenciana”. Ed. Espasa-Calpe, Madrid.
- ESTEBAN TALAYA, A. GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, A.M. (2000): “Valores y estilos de vida en el análisis de la demanda turística” en Investigación Turística. Premio Tribuna Fitur Jorge Vila Fradera. Pp. 105-113.
- FIGUEROLA PALOMO, M. (1994): “Previsiones y cambios de la demanda turística internacional” en las Actas del I Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo celebrado en Marbella.
- FIGUEROLA PALOMO, M. (1999): “La transformación del turismo en un fenómeno de masas. La planificación indicativa (1950-1974)” en Historia de la economía del turismo en España, Civitas Ediciones, S.L. Madrid.
- FIGUEROLA PALOMO, M. (2007): Revista de Análisis Turístico nº 3 en “50 años del turismo de España. Diez retos de futuro para el turismo español”. Pp. 7.
- FRANCH FLUXA, J., RIBAS C., JOSÉ F. (2013): “El alquiler de viviendas para uso vacacional. Perspectiva actual, problemas y propuestas legales” en Estudios Turísticos, Pp. 33-57.
- FUNDACIÓN CAVANILLES DE ALTOS ESTUDIOS TURÍSTICOS (1996): “Asesoramiento y asistencia técnica en materia turística” en “Teulada: Diagnóstico y Estrategia para el desarrollo Turístico”, Pp. 14-15.
- GARCIA CARRETERO, M.M., NAVALON 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.
- GARAY TAMAJÓN, L.A. (2007): “El ciclo de Evolución del Destino Turístico. Una aproximación al desarrollo histórico del turismo en Cataluña”. Tesis Doctoral dirigida por Gemma Cánoves Valiente. Universitat Autònoma de Barcelona. Pp. 112-113.

- GORDON BERTRAM, M. (2002): “*El turismo de masas: un concepto problemático en la historia del siglo XX*” en Revista de Historia contemporánea 25. Pp. 125-156.
- GAVIRIA, M. (1974): “*España a go-go*”, Ediciones Turner, Madrid.
- GENERALITAT DE CATALUNYA. DEPARTAMENT DE LA PRESIDENCIA (1983) “*Llibre Blanc del Turisme a Catalunya*”. Barcelona.
- GENERALITAT VALENCIANA, Conselleria d’Industria, Comerç i Turisme (1990) “*Libro Blanco del Turismo de la Comunidad Valenciana*”, Valencia.
- GIL OLCINA, A. et al (2000): “*La oferta de alojamiento turístico*” en Cartografía Temática de las Tierras Alicantinas, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante pp.115.
- GOVERN DE LES ILLES BALEARS, (2009): “*Llibre Blanc del Turisme de les Illes Balears. Cap a una nova Cultura Turística*”. Conselleria de Turisme, Universitat de les Illes Balears, Sa Nostra, Cambra de Comerç de Mallorca.
- GREGORI AZNAR, R. (1998): “*El turismo en la Comunidad Valenciana*” en Revista Valenciana d’Estudis Autònoms, Pp. 83-108.
- GUSTAFSON, P. (2009): “*Estrategias residenciales en la migración internacional de jubilados*” en: Mazón, Tomas; Huete, Raquel y Mantecón, Alejandro “*Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*”. Icaria Editorial. Barcelona.
- INFORMACIÓN, F.J.B.A.: “*La ocupación turística en alojamientos irregulares se dispara en la provincia*” publicado el 18 de marzo de 2008.
- INSTITUTO VALENCIANO DE INVESTIGACIÓN SOCIAL, Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación, (1990). “*El turismo en la Comunidad Valenciana. Evolución y Alternativas*”. Valencia.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS TURÍSTICOS, (2008), “*Balance de resultados de demanda turística internacional 2004-2007 desde la óptica de los mercados emisores*. pp. 38.
- IRIBAS, J.M. (2011) “*La competitividad de sol y playa como oferta turística*” en “*Competitividad y gestión de destinos turísticos de sol y playa. El paradigma de Benidorm*”. Cursos de verano de la Universidad de Alicante. Alicante.
- JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE TURISMO Y COMERCIO, (2013). “*Balance del Año Turístico en Andalucía 2012*”.
- JUNTA DE ANDALUCIA. DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO (1993) “*Plan de Desarrollo Integral del Turismo de Andalucía. Plan DIA*”. Junta de Andalucía, Sevilla, pp. 153-156.
- JURDAO, F. (1992) “*Los mitos del turismo*” Endimión, Madrid.
- LA OPINION DE TENERIFE, Moisés R. Simancas Cruz: “*La residencialidad: ¿la alternativa a la oferta alojativa extrahotelera?* publicado el 12 de octubre de 2009.
- LE FIGARO, MICHÈLE MENABRÈA: “*Tourisme: le Languedoc-Roussillon en reconquête après une saison difficile*” publicado el día 3 de septiembre de 2004.
- LIBRO BLANCO DEL TURISMO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (1990): Generalitat Valenciana, Conselleria d’Industria, Comerç i Turisme. Pp. 107-112.
- LLOBELL DALMAU, A. AYUNTAMIENTO DE TEULADA (1996): “*Teulada en números*” en: “*Diagnóstico y estrategia para el desarrollo Turístico*”.
- LLOBELL DALMAU, A. (1996): “*Los apartamentos de turismo. Problemática y resultados*” en: “*La actividad Turística Española en 1996*”. A.E.C.I.T., Pp. 87-92.
- LLOBELL DALMAU, A., BUIGUES SAPENA, I. (2015) “*Revitalización del sector agrario a través del turismo en Teulada (Alicante)*” en Estudios Turísticos nº 205. Pp. 137-156.
- LLOBELL DALMAU, A. (2015): “*Intrusismo y competencia desleal en el sector de los apartamentos turísticos*” en Estudios Turísticos nº 206. Pp. 81-91.

- LOZATO-GIOTART, J. P. LEROUX, ERICK y Balfet, M. (2012): “*Management du tourisme. Territoires, offres et stratégies*”. Pearson. Paris.
- LUNDBERG, D.E. (1986): “*Organización y administración de turismo*”. Ed. Centrum, Barcelona.
- MANTECON, A. (2008): “*La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*”. Icaria.
- MARISCAL GALEANO, A. (2005): “*Mercado de trabajo y Turismo en Andalucía: Actividad, ocupación y paro (1990-2003)*”, Junta de Andalucía.
- MAZON, T. y ALEDO, A. (2005): “*Turismo residencial y cambio social*”. Editorial Agua Clara, Alicante.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (2005): “*Los límites del turismo residencial: el caso de Torrevieja*” en Estudios Turísticos nº 165. Pp. 77-95.
- MAZÓN, T.; HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2011): “*Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*”. Editorial Milrazones. Santander.
- MIRA, E., (1995): en Mantecón, Alejandro “*La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*” Icaria, 2008.
- MESPLIER, A. y BLOC-DURAFOUR, P. (2005): “*Le tourisme dans le monde*”. (2005).
- MINISTERIO DE COMERCIO Y TURISMO (1994) FUTURES. “*Plan Marco de Competitividad del Turismo Español*” pp. 29-32.
- MIRA, EDUARDO (1997) “*El turismo: la experiencia soñada, la experiencia vivida*” en las ponencias “El turismo cultural a Europa” celebrado en Xàtiva.
- MONCHO, J. (2008). “*La ciutat turística de hui al País Valencia*”. Editorial Denes, Valencia
- MONFORT MIR, V. M. (2011): “*Comunidad Valenciana*” en “*La actividad Turística Española en 2010*”. AECIT.
- MONFORT MIR, V. M. y MUGURUZA OSINAGA, L. M^a (1996): “*Apuntes sobre la evolución de la actividad turística en la Comunidad Valenciana durante 1996*” en La actividad Turística Española en 1996, A.E.C.I.T. Pp. 293-311.
- MONFORT MIR, V. M. (2000): “*Competitividad y factores críticos de éxito en la Hotelería de litoral*”. Premio Tribuna Fitur Jorge Vila Fradera. Madrid.
- MONFORT MIR, V. M. (2001), “*El sector turístico en España*”. Editorial Caja de Ahorros del Mediterráneo. Alicante. Pp. 216- 225.
- MORANT MORA, A. MONFORT MIR, V. M., IVARS BAI-DAL J. (1995): “*Introducción a la economía del turismo*”, Editorial Cívitas, Madrid.
- OBIOL E., PUMARES, P. LÓPEZ, D. LÓPEZ, J.F. VALDÉS, L. SENDÍN, M. A. CUESTA, M. DONAIRE, J.A.: (1999): “*La actividad Turística Española en 2000*” en “*Los productos del litoral*”.
- PASTOR PASTOR, P. (1997): “*Calp, ayer y hoy*”. Ayuntamiento de Calpe, Concejalía de cultura.
- PASTOR BORONAD, V. PASTOR FLUIXÀ, J. ZARAGOZA MAURI, G. (1991): “*Llibre de Calp*”. Ajuntament de Calp, Regidoria de Cultura. Pp. 99-122.
- PELLEJERO MARTINEZ, C. et al (1999): “*Historia de la economía del Turismo en España*”. Cívitas Ediciones S.L. Madrid.
- PY, PIERRE (1996). “*Le tourisme, un phénomène économique*”. La documentation Française. Pp. 98.
- RAYA MELLADO, P. BENÍTEZ ROCHEL J. J. (2002): “*Concepto y estimación del turismo residencial: aplicaciones en Andalucía*”. En: PAPERS DE TURISME Nº 31-32 pp.67-89.
- PRIMER PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO 1964-1967.
- SEGUNDO PLAN DE DESARROLLO TURÍSTICO 1972-1975.
- PLAN DE DESARROLLO INTEGRAL DEL TURISMO EN ANDALUCÍA (1993), Dirección General de Turismo. Junta de Andalucía. Sevilla.
- PEDREÑO, ANDRES et al (1996): “*Introducción a la Economía del Turismo en España*”, Editorial Cívitas, Madrid.
- PERLES RIBES, J.F. (2004): “*La ventaja competitiva de los destinos turísticos residenciales de*

- la Comunidad Valenciana. Calpe un estudio de caso*” PAPERS DE TURISME N° 36.
- PERLES RIBES, J. F. (2012): “*Calpe, causas del éxito turístico residencial*”.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2007): “*Turistas: del concepto legal a la compleja realidad del actual panorama español*” en Estudios Turísticos nº 172-173, pp. 149-150.
- ROMERO GONZÁLEZ, J. et al (2008): Sistema de indicadores en: “*Diagnóstico técnico sobre funciones urbanas y desarrollo territorial en Dénia*” Publicaciones Universidad de Valencia, 2008. Pp. 37-38.
- SOLSONA MONZONÍS, J. (1999): “*El turismo rural en la Comunidad Valenciana: análisis y planificación*”. Sociedad Castellonense de Cultura. Pp. 51-56.
- SOLSONA MONZONIS, J. (2010): “*Los apartamentos de turismo*” en: “*La actividad turística española en 2010*” AECIT. Pp. 97-109.
- SIMÓ NOGUERA, C.X., GINER MONFORT, J. I. (2012): “*Un peu dins, un peu fora. La immigració de residents europeus al municipi de Teulada*”. Universitat de Valencia. Institut d’Estudis Comarcals de la Marina Alta. Valencia.
- TAMAMES, R. (1985): “*Estructura económica de España*”. Ed. Alianza Editorial, Madrid.
- TORRES BERNIER, E. (2006): “*Estructura de mercados*”, Edit. UOC.
- USACH, J. (2002): “*Las viviendas turísticas de uso individual*” en “*La actividad turística española en 2001*”. Ed. A.E.C.I.T. Madrid.
- VENAYRE, S. (2012): “*Panorama du voyage (1780-1920)*. Les belles Lettres. Paris.
- VERA REBOLLO J.F. y MONFORT MIR V.M. (1994): “*Agotamientos de modelos turísticos clásicos, una estrategia territorial para la cualificación: la experiencia de la Comunidad Valenciana*” en Estudios Turísticos, nº 123, pp. 17- 45.
- VERA REBOLLO, J. F. et al. (1990), “*El Libro Blanco del Turismo en la Costa Blanca*”, Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Alicante.
- VERA REBOLLO, J.F (1992): “*El Turismo*” en “*Estructura económica de la Comunidad Valenciana*” Ed. Espasa-Calpe, Madrid.
- VERA REBOLLO, J. F. (2000): “*El modelo turístico de la Marina Alta: apuntes para una nueva etapa desde la sostenibilidad como referencia*” en Investigaciones Geográficas nº 24, Instituto Universitario de Investigaciones Geográficas. Universidad de Alicante.
- VERA REBOLLO, J.F. (2005): “*El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación*”, en Papers de Turisme 37-38, pp. 131-148.
- VERA REBOLLO, J.F. et al (2008): “*Diagnóstico técnico sobre funciones urbanas en Cullera*”, Publicaciones Universidad de Valencia.
- VILLALBA CABELLO, F. (2007): “*Informe anual del turismo en Andalucía 2006*”, Junta de Andalucía. Pp. 145-148.
- VILLALBA CABELLO, F. (2009): “*Informe anual del turismo en Andalucía 2008*” Junta de Andalucía. Pp. 161-163.
- VOGELER, C. (1999): “*50 años del turismo español. Un análisis histórico y cultural*”. Madrid.

NOTAS

- (1) Entrevista personal a Remedios Berenguer el día 14 de julio de 2013
- (2) Entrevista personal a José Chiarri Sanz el día 18 de febrero de 2015
- (3) Entrevista personal a Rosa Vila Vallés el día 13 de abril de 2015.

