

Los arrendamientos por temporada en la ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos

The seasonal Leases in the urban leases Law 29/1994 of november

por

JOSÉ MARÍA BOTELLO HERMOSA
Licenciado en Derecho. Asesor Jurídico

RESUMEN: En el presente trabajo analizaré los contratos de arrendamiento celebrados por temporada, una figura jurídica amplia cuyo perímetro conceptual no está claramente delimitado en nuestro orden jurídico al estar delimitado, de forma negativa o excluyente, respecto a otro tipo de arrendamientos urbanos: los celebrados para uso de vivienda. Para compendiarlos, delimitaré su ámbito de aplicación y los subtipos más relevantes que la componen y, asimismo, analizaré otras figuras contractuales que, aun reuniendo los parámetros de los arrendamientos por temporada, se excluyen de su regulación sometiéndose a una normativa propia cuya regulación tiende a confundirse y mezclarse con la de los arrendamientos por temporada.

ABSTRACT: *In this paper I will discuss the seasonal leases, a broad legal concept whose conceptual scope is not clearly defined in our legal order, being concreted in a negative or excluding way regarding other urban leases, held for housing use. In order to summarize them, I will first limit its scope and the most relevant subtypes that compose it. I will also discuss other contractual figures which, while meeting the parameters of leases by season, are excluded*

from its regulation applying its own stipulations whose regulation tends to be confused and mixed with seasonal leases.

PALABRAS CLAVES: Arrendamiento por temporada. Contratos. Ley de arrendamientos urbanos. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Temporalidad. Edificación habitable.

KEY WORDS: *Seasonal lease. Contracts. Urban Leases Law. Leases for use other than housing. Temporality. Residential building.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN: LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA. NOCIONES GENERALES: 1. EDIFICACIÓN. 2. DESTINO DISTINTO DEL DE VIVIENDA. 3. RÉGIMEN JURÍDICO.—II. LOS ARRENDAMIENTOS CELEBRADOS POR TEMPORADA: 1. ESPECIAL CONSIDERACIÓN EN LA NORMA. 2. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL. 3. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO: a) *Causa o destino primordial del contrato. La temporalidad.* b) *Objeto del contrato: ¿Edificación, o edificación habitable?* 4. LOS CONTRATOS POR TEMPORADA MÁS COMUNES: a) *De segunda residencia.* b) *Temporada académica.* c) *Vacacional.* 5. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.—III. SUPUESTOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA NO SOMETIDOS AL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU: 1. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS COMPLEJOS. EL CONTRATO DE HOSPEDAJE. 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA PARA USO TURÍSTICO VACACIONAL. 3. EL ARRENDAMIENTO VACACIONAL POR TURNO.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN: LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Para comenzar a analizar los contratos de arrendamiento por temporada debemos conocer, en primer lugar, qué son los contratos de arrendamiento celebrados para uso distinto del de vivienda, ya que aquellos constituyen un tipo «*sui generis*» de estos (art. 3.2 de la LAU).

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda vienen regulados en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante LAU), que dispone: «*1. Se considera arrendamiento para uso distinto del vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior* (se refiere, obviamente, al artículo 2, que regula los arrendamientos de vivienda y cuyo destino o uso primordial es satisfacer la necesidad permanente de vivienda

del arrendatario y cuyo objeto deberá ser una edificación habitable) 2. *En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren*». Este artículo engloba, de forme negativa o por exclusión, a todos los arrendamientos urbanos que, recayendo sobre una edificación, se destinen a un uso distinto del de vivienda, es decir, que se destinen a satisfacer una necesidad permanente de vivienda del arrendatario, denominándolos como «*arrendamientos para uso distinto del de vivienda*». Realmente no es «un tipo» de arrendamiento urbano sino que, más bien, este precepto es una exposición de las peculiaridades de todos aquellos arrendamientos que no se destinan a un uso permanente de vivienda y que, además, se celebran sobre una edificación (no edificación habitable como dispone el art. 2). Asimismo, el segundo apartado del artículo 3, a modo de especial consideración, hace una mención a los arrendamientos celebrados por temporada (sea de verano o cualquier otra) y a los celebrados para ejercerse en la finca urbana arrendada una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente (en adelante los denominaré para uso comercial o industrial) herederos de los antiguos contratos sobre local de negocio y asimilados de la LAU del 64.

El artículo 3 de la LAU engloba a un conjunto de arrendamientos que utilizan para su delimitación en conjunto dos criterios diferentes: el primero, referente al objeto del contrato, indica que se celebrarán sobre una *edificación*. El segundo se refiere a que el *destino primordial* (la causa del contrato) habrá de ser uno distinto del establecido en el artículo anterior, haciendo mención especial a los que son por temporada o con una finalidad de negocio. A continuación analizaremos brevemente estos parámetros que también forman parte de los arrendamientos por temporada pero con algunas peculiaridades como veremos en el apartado II.

1. EDIFICACIÓN

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 1, 2 y 3 de la LAU, los arrendamientos regulados en la LAU deberán recaer sobre una *edificación urbana*. Así, el artículo 1 de la LAU, relativo a su ámbito de aplicación, regula el régimen jurídico de aquellos arrendamientos que tengan por *objeto* una «*finca urbana*» destinada (*la causa* del contrato) a vivienda (art. 2) o a un uso distinto (art. 3). Para comprender qué se entiende por finca urbana, analizaré este concepto en el contexto de la LAU, donde ni el contenido del 64 ni la de 1994 ofrecen uno¹, y del que, doctrinalmente, tampoco existe una definición jurídica precisa.

Como señalan CASTÁN y CALVILLO, el concepto de finca urbana, a efectos de encuadrar determinado arrendamiento en el área de la Ley especial, es autónomo, en el sentido de que tal concepto ha de extraerse de la propia Ley de Arrendamientos Urbanos, con entera independencia de que, a otros fines (fiscales, hipotecarios, administrativos, arrendaticios rústicos), pueda merecer el objeto arrendado otra clasificación². Por tanto, para comprender el concepto de finca urbana en el sentido que pretende la LAU, comenzaré por concretar el término «finca» y, posteriormente, su calificativo «urbana».

La RAE define «finca» como: «una propiedad inmueble, rústica o urbana»³, es decir, todo aquel «inmueble» de carácter rústico o urbano. Para conocer qué se entiende jurídicamente por «inmueble» me remitiré a lo estipulado en el artículo 334 del Código Civil apartado 1, que prescribe como bien inmueble «Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo». Esta calificación de «bien inmueble» se completa conjuntamente con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la LAU, que rezan que los arrendamientos deberán recaer sobre una «edificación» excluyendo así del ámbito de aplicación de la Ley el arrendamiento de solares en concordancia con la doctrina común bajo la legislación anterior⁴. El legislador usa indistintamente los términos «finca» y «edificación» para referirse a la misma realidad, el objeto de los contratos de arrendamientos de la LAU, con el resultado de que más que a fincas urbanas, el ámbito de aplicación de la LAU se ciñe a las *edificaciones urbanas*, quedando por concretar aún qué se entiende por *urbana*⁵.

El calificativo de «urbana», a efectos prácticos de nuestro estudio, podemos hallarlo en el artículo 12.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, requiriendo su apartado a) «haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación», a través de las diferentes Comunidades Autónomas competentes en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda y, en particular, sobre patrimonios públicos de suelo, como competencia exclusiva atribuida a las mismas. Por tanto, para que sean urbanas deberá dictarse a través de los correspondientes planes de ordenación del territorio, es decir, que sean calificados directamente por los organismos correspondientes.

Para finalizar este apartado, haremos dos matizaciones respecto a las *edificaciones*. La primera es que una edificación no es cualquier tipo de construcción, así, por ejemplo, aunque una pared de frontón, un cobertizo, una valla, etc. son construcciones, no son sin embargo edificaciones. En sentido estricto, por *edificación* debe entenderse una construcción cerrada⁶, con techumbre que preserve al arrendatario de los incidentes atmosféricos⁷ y que sea idónea para el fin al que se destina⁸. Y la segunda es que la *edificación* que contempla el artículo 3.1 no requiere la condición de «habitabile» como sí se exigía sin embargo su predecesor de la LAU del 64 (el del antiguo local de negocio) y como

sí exige el artículo 2.1 que establece esta condición para los arrendamientos de vivienda. Esta diferencia entre ambos artículos no se puede tener como criterio para distinguir los dos tipos de arrendamientos ya que, la edificación, al ser de cualquier índole, plantea problemas para delimitar su ámbito de aplicación (como veremos en el apartado de los arrendamientos por temporada) ya que es posible que, sobre una misma edificación, se puedan constituir dos tipos diferentes de arrendamiento⁹ siendo el mismo objeto en ambos tipos sin posibilidad de diferenciarlos.

2. DESTINO DISTINTO DEL DE NECESIDAD PERMANENTE DE VIVIENDA

Constituye el segundo criterio para delimitar los arrendamientos de uso distinto del de vivienda y, como hemos expuesto anteriormente, se formula en términos excluyentes o negativos sobre los arrendamientos para uso de vivienda, como así indica el artículo 3: «*que tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior* (estar destinado a un uso permanente de vivienda (art. 2.1))».

Bajo mi punto de vista, este es el verdadero criterio diferenciador entre los arrendamientos de vivienda (art. 2) y los arrendamientos destinados a un uso distinto del de vivienda (art. 3) al disponer que, aquellos contratos que no se destinen a un uso permanente de vivienda del arrendatario, se rigen por las disposiciones del artículo 3. Es decir, el criterio que diferenciará que un contrato se rija por el artículo 2 o el 3 no será la *edificación* sobre la que recaiga el arrendamiento¹⁰ sino que, más bien, como en esos mismos artículos se recoge, el criterio que los distinguirá será *el uso* al que se destine el contrato (la causa del contrato), teniendo todas estas relaciones locativas la nota común de que no satisfacen la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. A título de ejemplo, en su segundo apartado, el artículo 3 enuncia unos destinos o usos a los que se puede consignar la edificación: «*por temporada*» o «*para uso comercial o industriales*». Esta enumeración no es de carácter cerrado, habilita a que puedan existir arrendamientos con finalidades distintas a las establecidas en el artículo 3.2 que tendrán en común que no satisfacen una necesidad permanente de vivienda y que se celebrarán sobre una edificación (excluyendo solares, garajes, etc.).

3. RÉGIMEN JURÍDICO

Estos tipos de arrendamientos se regulan, según lo dispuesto en el artículo 4 de la LAU, imperativamente por lo dispuesto en los Títulos I y IV de la LAU, por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo establecido en

el Título III de la misma norma y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

II. LOS ARRENDAMIENTOS CELEBRADOS POR TEMPORADA

Como hemos analizado en el capítulo precedente, los arrendamientos celebrados por temporada se regulan en el artículo 3 de la LAU ya que son un tipo «*sui generis*» de los arrendamientos destinados a uso distinto del de vivienda, cuyo artículo hace una mención especial a los mismos en su 2.º apartado. Se caracterizan, como todos los demás arrendamientos destinados para un uso distinto del de vivienda, por destinarse a un uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda, aunque en este caso concreto, los arrendamientos por temporada, bajo mi punto de vista, se destinan a *satisfacer una necesidad temporal de vivienda* que deberá estar en unas condiciones mínimas de habitabilidad.

1. ESPECIAL CONSIDERACIÓN EN LA NORMA

Los arrendamientos por temporada tienen una especial consideración en la regulación en el artículo 3.2 de la LAU, que dispone: «*En especial, tendrán esta consideración (arrendamientos para uso distinto del de vivienda) los arrendamientos de fincas urbanas (acorde con lo expuesto anteriormente, habrá de ser una edificación urbana) celebrados por temporada, sea esta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren*».

La inclusión de estos arrendamientos en la LAU tuvo una activa tramitación parlamentaria que se refleja en las numerosas modificaciones que sufrió el primigenio proyecto de Ley ya que, en la norma predecesora, la LAU del 64, en su artículo 2.1, se excluía expresamente de su ámbito de aplicación este tipo de arrendamientos. Sin embargo, en la LAU del 94, el legislador ha optado por englobarlos dentro de su articulado conjuntamente con los arrendamientos celebrados para ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, es decir, con los antiguos arrendamientos de local de negocio que, por el contrario, sí que se incluían en el ámbito de aplicación de la normativa, concretamente en el anterior artículo 1.

El legislador ha optado por dividir el antiguo artículo 1, que se componía por los arrendamientos destinados a vivienda y por los de local de negocio, en dos nuevos artículos diferenciados, como son el artículo 2, compuesto por los *arrendamientos de vivienda*, y el ambiguo artículo 3, que engloba a *todos aquellos*

contratos destinados a un uso distinto del anterior, haciendo especial referencia a los anteriores de local de negocio y de los arrendamientos por temporada. Con esta decisión, el legislador equipara, en cierto modo, a los arrendamientos por temporada con aquellos celebrados para desarrollar una actividad empresarial, industrial, comercial, etc., decisión que ha causado perplejidad y rechazo por parte de la doctrina, como es el caso de ROJO AJURIA, que se pregunta qué tienen en común los arrendamientos de temporada con aquellos celebrados para ejercerse una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, etc.¹¹, o también YUFERA SALES, que expone que no obedece a ningún criterio lógico el incluir en la legislación especial arrendaticia los contratos de temporada¹².

2. DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

Para perfilar el supuesto de hecho de los arrendamientos por temporada seguiré el mismo proceso que el usado para conceptuar los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, esto es, de forma excluyente o en sentido negativo, delimitando su concepto en comparación con los de vivienda y con los destinados a ejercer una actividad de negocio.

Desde antiguo ha persistido el problema de deslindar los arrendamientos de vivienda y los de temporada, situación esta que, con la publicación de la LAU del 94, más que ser solventada, se ha agravado. Muestra de ello es la evolución parlamentaria que han sufrido los arrendamientos por temporada desde la presentación del Proyecto de ley inicial, en donde el que el primigenio artículo 3.2 no los contemplaba pero si su preámbulo, hasta su resultado final, donde aparecen subsumidos dentro de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Actualmente, el criterio usado para diferenciarlos es *el uso* al que se destina el arrendamiento (la causa del contrato): satisfacer una necesidad permanente de vivienda (art. 2) o satisfacer una necesidad que no sea permanente (art. 3). Así dicho, en comparación con los arrendamientos destinados a vivienda, los celebrados por temporada se destinan a satisfacer una necesidad temporal de vivienda, no permanente, siendo la temporalidad el verdadero criterio diferenciador de ambos tipos de arrendamientos (esta idea se desarrolla en el apartado 3 a.). Así, aunque ambos arrendamientos se destinan a satisfacer una necesidad de vivienda —*necesidad de una edificación habitable*—, la diferencia sustancial entre ambos reside en que la causa que los motiva es distinta; en unos será satisfacer una necesidad permanente y, en la de los otros, una necesidad temporal. En este sentido, entiendo que, en ambos arrendamientos, se satisface una necesidad de vivienda —*edificación habitable*— con la particularidad de que en los celebrados por temporada será para un uso temporal y en los de uso de vivienda, para satisfacer una necesidad permanente. Bajo mi punto de vista, el criterio relevante no será el tiempo por el que se pacte el contrato, sino la

finalidad a la que se destine la edificación habitable —la vivienda—, para uso permanente de vivienda, o para uso temporal.

La diferencia de los arrendamientos por temporada es más clara respecto a los arrendamientos celebrados para uso comercial o industrial. Puede dar lugar a confusión el hecho de que ambos tipos se regulen en el mismo artículo 3, haciéndonos creer que tienen los mismos requisitos y características, pero no es así. Como hemos señalado anteriormente, este artículo no define a un tipo concreto de arrendamiento independiente de los demás, sino que engloba a todos aquellos que se destinen a un uso diferente al de la necesidad permanente de vivienda que se celebran sobre una finca/edificación urbana. La diferencia entre ambos tipos reside en que los de temporada se destinan a satisfacer una necesidad temporal de vivienda (que habrá de ser habitable), mientras que los arrendamientos destinados a usos comerciales o industriales, se destinan a ejercer una actividad profesional o industrial, por lo que no satisfacen ninguna necesidad de vivienda, ni temporal ni permanente, por tanto el objeto cierto del contrato puede ser una *edificación* que no reúna los requisitos de habitabilidad.

3. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO

Como es sabido, según lo dispuesto por el artículo 1261 del Código Civil, todo contrato requiere para su existencia de consentimiento, objeto y causa. En el caso de los arrendamientos urbanos, como dispone el artículo 1 de la LAU, el *objeto cierto* del contrato está formado por la finca/edificación urbana que se arrienda, *la causa* será el uso al que se destina el arrendamiento (satisfacer una necesidad permanente de vivienda o a un uso distinto) y el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la finca urbana y sobre el uso al que se vaya a destinar.

Asimismo, debe precisarse que el artículo 2, aunque se titule «*arrendamiento de vivienda*», no se está refiriendo, con el término «*de vivienda*», al objeto del contrato, es decir, no significa que los arrendamientos de vivienda son aquellos donde se alquila una vivienda sino que, el concepto «*de vivienda*», hace referencia al uso al que se destinará el arrendamiento que, en este caso, es para un *uso permanente de vivienda*. Es conveniente tenerlo presente para no caer en el error de interpretar que el artículo 2 se destina a regular todos los contratos sobre viviendas y que el artículo 3, en cambio, va dirigido a todos los demás arrendamientos realizados sobre lo que no sean viviendas.

a) *Causa o destino primordial del contrato. La temporalidad*

El artículo 2.1 de la LAU regula los arrendamientos de vivienda, y dispone que «*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae*

sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». El artículo 3, en su apartado 1, regula los arrendamientos para uso distinto del de vivienda que «se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, cayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior». De la lectura conjunta de estos artículos se percibe que la principal diferencia que se dilucida entre ambos tipos es la causa que los motiva, o lo que es lo mismo, el uso al que se destinan, *satisfacer la necesidad permanente de vivienda* en los primeros, y uno distinto del establecido en el apartado anterior, es decir, un *uso diferente al de la necesidad permanente de vivienda*, en los segundos.

El hecho de que un arrendamiento se destine a un uso distinto del de vivienda no significa que ese contrato no se pueda celebrar para un uso de vivienda en sentido literal, pues el título del artículo 3 —arrendamientos para un uso distinto del de vivienda— regula jurídicamente aquellos arrendamientos que se destinen a un uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente del arrendatario ya que esos vienen regulado en su artículo precedente, los arrendamientos del artículo 2 —el arrendamiento de vivienda—. A lo que realmente aluden estos arrendamientos es a que se destinen a un uso que no sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda o una necesidad de una primera residencia del arrendatario. Así, los arrendamientos por temporada se caracterizan por destinarse a satisfacer una necesidad temporal de vivienda (por temporada académica, vacacional, de segunda residencia, etc.). Considero que su destino primordial es, al igual que en los arrendamientos de vivienda, la satisfacción de una *necesidad vivienda*¹³, de una edificación habitable, pero, al contrario de aquellos no se trata de una necesidad permanente sino temporal. En estos términos, entiendo que el uso al que se destine el contrato será el criterio que determine el artículo al que se someten.

La hipótesis que planteo genera una cuestión fundamental para su sustento, ¿Qué se entiende por temporalidad? ¿Cómo se cuantifica? Este interrogante ya lo ha resuelto nuestro Alto Tribunal indicando reiteradamente que el requisito de la temporalidad o de la permanencia de la ocupación guarda relación no con el plazo de duración simplemente cronológico por que se pacta la duración del contrato sino con *la finalidad a que va encaminado*¹⁴. Es decir, que el verdadero criterio relevante y determinante de los arrendamientos de temporada no será, como ya hemos visto, ni su objeto ni la duración cronológica temporal del mismo¹⁵, sino la finalidad o el uso al que se destine el contrato que habrá de ser diferente al de uso permanente de vivienda¹⁶. En sentido contrario a esta concepción de la temporalidad se pronuncian, entre otros, ORDÁS ALONSO, VALLADARES RASCÓN y DÁVILA GONZÁLEZ considerando que si el plazo es inferior a un año es lógico presumir que se trata de un arrendamiento de temporada¹⁷.

Mi opinión es que la principal diferencia entre los arrendamientos de vivienda y los celebrados por temporada es *la causa* que los motiva, el fin que persiguen con la celebración del contrato, o satisfacer una necesidad permanente de vivienda o satisfacer una necesidad temporal de vivienda pero con la particularidad de que, en ambos casos, considero que deben tener el mismo objeto contractual: una vivienda que esté en condiciones de habitabilidad¹⁸. A mayor abundamiento, entiendo que, por mera comparación terminológica, si se cotejan los arrendamientos de viviendas con los de temporada, específicamente con *los arrendamientos de segunda residencia*, se deduce que, si existe un tipo de arrendamiento «*de segunda residencia*», obligatoriamente habrá de existir otro tipo de arrendamiento «*de primera residencia*» que viene representado por los arrendamientos de *vivienda* del artículo 2¹⁹. Por consiguiente, ambas modalidades deberán tener el mismo objeto del contrato, una vivienda habitable capaz de satisfacer tanto la necesidad de primera como de segunda residencia. Me parece incongruente que para los arrendamientos que se destinen a vivienda se imponga por Ley la obligación de que la edificación sea habitable pero no así en los casos en que se destine a un uso temporal. A título de ejemplo, si una pareja quisiera arrendar una vivienda, en el caso de que la destinen para satisfacer la necesidad de *primera residencia* la Ley exige que esta sea habitable, sin embargo, si en lugar de a primera residencia quisieran arrendarla para destinarla a ser una *segunda residencia*, la exigencia de habitabilidad ya no es imperativa y, por ende, no se impone esa obligatoriedad. Por este motivo entiendo que ambos tipos de arrendamiento comparten el mismo objeto contractual, una vivienda en condiciones de habitabilidad, que será destinada a satisfacer una necesidad de vivienda que, dependiendo del caso, será de carácter temporal o permanente.

b) *Objeto del contrato: ¿Edificación, o edificación habitable?*

El artículo 2 de la LAU dispone que el objeto de los arrendamientos de vivienda deberá ser una edificación habitable: «*se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*». Y, sin embargo, en el artículo 3.1 dispone que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda recaerán sobre una edificación sin el requisito de habitable²⁰: «*se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior*».

Como ya se ha desarrollado, el elemento principal que distingue estos arrendamientos es, «*de facto*», el destino primordial —o el uso— al que se destina pero, «*de iure*», la redacción de estos artículos nos muestra que el objeto del contrato es distinto. Se dispone que, los arrendamientos de vivienda recaerán

sobre una «*edificación habitable*» mientras que en los arrendamientos celebrados por temporada (art. 3), deberán celebrarse sobre una «*edificación*» sin el calificativo de habitable. Pudiera parecer que, de este modo, la hipótesis que anteriormente expuse (arrendamientos de vivienda y los celebrados por temporada tienen en común el mismo objeto del contrato, una edificación habitable) no se sustente debido a la supresión del adjetivo *habitable*, pero entiendo que no es así. Considero que el hecho de que se suprima el adjetivo «*habitable*» en el artículo 3 se debe a un motivo puramente clasificatorio por parte del legislador. Tenemos que recordar que el artículo 3, en su apartado 2, además de regular los arrendamientos por temporada, también incluye los arrendamientos destinados a ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, etc. (los arrendamientos de local de negocio), siendo este el principal motivo por el que entiendo que el legislador, con la pretensión de acordar *un objeto* del contrato compatible con esos tipos de arrendamientos, optó por incluir únicamente el término «*edificación*» suprimiendo el calificativo de «*habitable*». Con esta decisión, el legislador puede incluir en una misma categoría dos tipos diferentes de arrendamiento.

A *sensu contrario*, si se exigiera que el contrato se celebrase sobre una «*edificación habitable*», como se hace en el artículo 2, sí existiría un límite a su ámbito de aplicación ya que aquellas edificaciones que no estén en condición de ser habitadas no se podrían englobar en esta categoría por no cumplir tal exigencia. El hecho de que no se exija la *habitabilidad* no supone ni una barrera ni ningún impedimento a que a los arrendamientos de temporada sí que se les debiera exigir (aunque fuese por jurisprudencial) el requisito de que la edificación sobre la que se celebrase debiera reunir las condiciones de habitabilidad en las mismas condiciones que a los arrendamientos del artículo 2. Este es el motivo por el que entiendo que solamente aparece el término «*edificación*» como el *objeto* de los arrendamientos por temporada sin la exigencia de la habitabilidad, creando así la duda acerca de si los arrendamientos del artículo 3.2, concretamente los celebrados por temporada (segunda residencia y los celebrados por temporada), podrían tener por objeto una edificación sin la condición de habitabilidad.

A mayor abundamiento, entiendo que por respeto a cualquier ser humano, la edificación que se arrienda para ser habitada, ya sea para uso permanente o temporal, ha de ser habitable. De lo contrario, se podría aludir que estos arrendamientos no son conformes al *uso* al que se destinan²¹ (ser habitadas), pues no satisfacen la necesidad de vivienda la que un individuo o una familia desarrollen con normalidad y dignidad la intimidad de la existencia. A título de ejemplo, tengamos en cuenta el supuesto de hecho en el que una familia alquila una vivienda para 2 meses de vacaciones y que, al día que entran, no se encuentra en las mínimas condiciones de habitabilidad imposibilitándoles disfrutar del inmueble con la normalidad que cabría esperarse. De seguir una

interpretación literal del artículo 3, se «estaría cumpliendo» con lo dispuesto en la norma y el objeto del contrato sería conforme a la LAU ya que sería una edificación, sin importar la condición de habitabilidad. Pero en este supuesto, la realidad fáctica es que no se cumpliría con *la causa o destino* que motivó la celebración del contrato, esto es, para disfrutar temporalmente de una edificación habitable en la que desarrollar la intimidad de la existencia con total normalidad, adecuación y dignidad. Entiendo que el contrato no respetaría la causa o destino al que se destina y, por tanto, no debería considerarse válido (aunque, como ya he indicado, ciñéndonos a lo establecido en la LAU, sería legal y conforme a derecho). Este supuesto de hecho no estaría conforme a lo dispuesto en el Título VI (Del contrato de arrendamiento), Capítulo Segundo Sección Segunda (De los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario), cuyos artículos 1554. 2.º y 3.º establecen que el arrendador «*está obligado a hacer en ella* (en la cosa objeto del contrato, es decir, en la edificación) *durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato*», seguido del 1555. 2.º, que añade que el arrendatario está obligado a «*A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra*». De esta lectura se desprende que, si se acuerda un arrendamiento de una vivienda con el fin de pasar en ella unas vacaciones, el arrendador tiene la obligación de que la edificación esté en las condiciones adecuadas para servir a ese uso al que se destina garantizándole el uso pacífico del arrendamiento, obligación relacionada con la del arrendatario que debe de destinarla exclusivamente para el uso que se pactó, es decir, no dedicarla a otros usos diferentes como por ej. llevar a cabo una actividad empresarial. Por tanto, este contrato no sería conforme al Código Civil, y considero que, no exigiendo la habitabilidad del objeto de los arrendamientos por temporada, se estaría dejando en una posición de vulnerabilidad y falta de protección total a los arrendatarios. Se podría generar un clima de inseguridad jurídica y se conseguiría un resultado inverso al perseguido por esta norma: el fomento del mercado inmobiliario en nuestro país.

Desde el punto de vista del *objeto* del contrato relaciono los arrendamientos de vivienda con los arrendamientos celebrados por temporada (no con los arrendamientos para local de negocio), pues ambos deberían acordarse sobre una edificación habitable ya que, aunque el título que lo regula da lugar a confusión (*arrendamiento para uso distinto del de vivienda*), *la causa* que los fundamenta es una necesidad temporal de vivienda y necesita de una edificación habitable para satisfacerse pues es precisamente la causa del contrato la que, bajo mi criterio, fundamenta la diferencia principal entre estos dos tipos de arrendamientos: satisfacer la necesidad de una vivienda habitable de forma permanente o para un uso temporal.

A modo de recapitulación, opino que tanto los arrendamientos de vivienda (art. 2) como los celebrados por temporada (art. 3.2), cuya diferencia es *la causa* (el uso o el destino para el que se lleve a cabo el contrato), deberían celebrarse sobre una *edificación habitable*. Entiendo que tienen en común el *objeto* del contrato que, según el tipo de arrendamiento, se destinará a satisfacer una necesidad PERMANENTE de vivienda en el primer caso, o una TEMPORAL en el segundo. Sin embargo, en el caso de los arrendamientos destinados a unos usos diferentes a los de vivienda, como podrán ser los comerciales, industriales, etc., también recogidos en el apartado 3.2, sí que podrán tener como objeto una «*edificación*» sin la exigencia de la habitabilidad.

Según la LAU de 1994, es así como, de forma sintética e ilustrativa, quedan clasificados los Arrendamientos Urbanos:

Clasificación de los Arrendamientos Urbanos según la LAU 1994.		
(Arrendamientos)	CAUSA	OBJETO
De vivienda (art. 2)	Necesidad PERMANENTE de vivienda	Edificación HABITABLE
Para usos distintos del de vivienda (art. 3)	Necesidad TEMPORAL de vivienda (de temporada o de segunda residencia)	Edificación
	Ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente	

Sin embargo, según la teoría que planteo, la clasificación de los Arrendamientos Urbanos sufriría una pequeña modificación y se quedaría de la siguiente forma:

Clasificación de los Arrendamientos Urbanos según mi hipótesis.		
(Arrendamientos)	CAUSA	OBJETO
De vivienda (art. 2)	Necesidad PERMANENTE de vivienda	Edificación HABITABLE
Para usos distintos del de vivienda (art. 3)	Necesidad TEMPORAL de vivienda (de temporada o de segunda residencia)	
	Ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente	Edificación

4. LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA MÁS COMUNES

Las diferentes acepciones y nombres que recibe el arrendamiento por temporada pueden generar confusión al pensar que, si existen diferentes tipos, pudieran tener un ámbito de aplicación y una regulación normativa distinta. Nada más lejos de la realidad. El hecho es que, una misma figura jurídica, el arrendamiento por temporada (diferenciada de otros arrendamientos que también se destinan a un uso distinto del de vivienda, como pudieran ser los celebrados para industria, o para llevar a cabo un negocio, etc.), recibe diferentes acepciones en función de la causa-origen que dé lugar a la celebración del contrato. Este hecho no significa que estas nociones constituyan «*per se*» diferentes tipos de arrendamientos con características diferentes entre ellos, sino que tan solo son formas diferentes de denominar al mismo tipo contractual, el contrato de arrendamiento temporal. Dependiendo de la causa «origen» del mismo, se le denominará de una forma u otra en función de la misma.

a) *De segunda residencia*

Entiendo que esta acepción del arrendamiento por temporada se origina por mera comparación terminológica con los arrendamientos de vivienda que se destinan a satisfacer la necesidad permanente de una vivienda (art. 2 LAU), es decir, a satisfacer la necesidad de su primera residencia. Si existe un tipo de arrendamiento que se destina a satisfacer la primera residencia del inquilino, por contraposición, deberá existir otro que se destine a satisfacer una necesidad de segunda residencia.

A partir de este punto, en el supuesto de que un arrendatario, con la necesidad permanente de vivienda satisfecha, celebre un arrendamiento de alguna vivienda, el uso al que se debería destinar debería ser uno diferente del de satisfacer la necesidad permanente/primer de vivienda. Debería tener como destino un uso temporal de vivienda, o lo que es lo mismo, un uso de segunda residencia, ya que la necesidad permanente de vivienda se encuentra ya satisfecha con el primer arrendamiento. A título de ejemplo, podríamos comentar el supuesto de una persona que, habiendo encontrado trabajo en una ciudad diferente a la suya, una vez trasladado y habiendo satisfecho su necesidad permanente de vivienda, le gustaría poder regresar a su entorno a ver a su familia y, para ello, arrienda otra vivienda en su ciudad natal. En este supuesto, el sujeto celebraría un arrendamiento de segunda residencia ya que la necesidad permanente de vivienda o de primera residencia la satisface en la nueva ciudad en la cual tiene su residencia habitual. Otro ejemplo podría ser el supuesto en el que un trabajador fuese trasladado a otra ciudad por motivos laborales para un tiempo predeterminado con el fin de desempeñar una tarea concreta, volviendo a su

puesto natural tras la finalización de la misma. En este caso, el contrato que celebrase en la ciudad de destino sería un arrendamiento temporal, un arrendamiento de segunda residencia celebrado únicamente por el tiempo de duración del trabajo. Se trataría de una necesidad temporal de vivienda, únicamente por el tiempo que durase ese trabajo, ya que la necesidad permanente estaría ya cubierta con su domicilio presente.

En conexión con estos ejemplos, situamos el artículo 7.1 de la LAU que indica que en los supuestos en los cuales el arrendatario deje de tener en la finca arrendada su vivienda permanente, esta no dejará de servir al uso de vivienda permanente al que se destinó en los casos en que permanezcan en la misma su cónyuge no separado legalmente o de hecho o sus hijos dependientes.

b) Por temporada académica

Este concepto de arrendamiento por temporada, al igual que todos los arrendamientos destinados a un uso distinto del de vivienda, tampoco satisface una necesidad permanente de vivienda.

Esta acepción proviene, obviamente, de la causa que lo motiva, la necesidad temporal de una edificación habitable prescrita por una temporada académica. Este concepto engloba aquellos arrendamientos cuya causa original sea por motivos académicos sin importar la duración pactada para el contrato, sino la duración del periodo académico que genera causa de celebración del mismo. Así, el ejemplo tipo se da cuando un estudiante se traslada a otra ciudad para llevar a cabo sus estudios y necesita una vivienda durante ese periodo, viéndose en la obligación de llevar a cabo un arrendamiento para poder vivir allí durante el tiempo que dure el curso. En esos casos se celebran contratos de arrendamiento por temporada académica, habitualmente de septiembre a principios de julio.

El dato determinante de que el contrato sea temporal no lo determinará el plazo que las partes acuerden en el contrato, sino la causa que genera que se celebre ese acuerdo: realizar los estudios académicos. La causa será la necesidad temporal de una vivienda por el tiempo que dure el curso y el objeto deberá ser una edificación habitable que sirva para el uso al que se destina, habitar en ella.

c) De temporada vacacional

Como su propio nombre indica, esta calificación la reciben aquellos arrendamientos por temporada que se celebren por periodos vacacionales, generalmente durante los meses de verano e invierno. La causa que origina estos contratos es la de disfrutar, durante un tiempo predeterminado, de unas vacaciones, para lo cual se genera una necesidad de vivienda —de una edificación

habitable— que permita que la finalidad del contrato (disfrutar de unas vacaciones) se lleve a cabo con normalidad. Piénsese, a título de ejemplo, en una familia que desea pasar una quincena en alguna localidad de la costa y alquila una vivienda. En estos casos, donde no se satisface la necesidad permanente de vivienda, el contrato de arrendamiento, denominado «por temporada vacacional», entiendo que deberá celebrarse sobre una edificación habitable por el hecho de que se destina a satisfacer una necesidad temporal de vivienda, para una época estival.

Como posteriormente veremos en el apartado III, esta acepción de los arrendamientos por temporada presenta grandes similitudes con otro tipo de arrendamientos, también celebrados por temporada, que se rigen por una normativa especial propia, planteándonos dudas y generando confusión en cuanto al deslinde de su ámbito de aplicación entre la LAU y su normativa específica.

5. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Al igual que el resto de arrendamientos que se destinan a un uso diferente del de satisfacer una necesidad permanente de vivienda, los arrendamientos por temporada se regularán por lo dispuesto imperativamente en los Títulos I y IV de la LAU, por lo acordado *inter partes* y, en su defecto, por el Título III de los arrendamientos para unos distinto del de vivienda (excepto los arts. 32, 33 y 34, vinculados a los arrendamientos «de local de negocio») y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

En primer lugar, se someten imperativamente a lo dispuesto en los Títulos I y IV, cuya consecuencia más relevante es, en caso que así lo determinen la comunidad autónoma, la obligatoriedad del depósito de una fianza de 2 mensualidades de la renta en un registro de la Comunidad Autónoma (art. 36). Este requisito resulta algo excesivo para este tipo de arrendamientos ya que, por lo general, suelen ser por temporadas cortas y esta exigencia parece ilógica en comparación con la de los arrendamientos de vivienda a los que se les requieren únicamente una mensualidad.

Además, los arrendamientos por temporada, se caracterizan por la amplia libertad de pacto de la que gozan las partes del contrato para acordar aquello que estimen convenientes. En defecto de acuerdo, se aplicará lo dispuesto en el Título III como sucede en el caso del derecho de adquisición preferente del arrendatario (al art. 31, que se remite al 25), que se aplicará en el caso en que las partes no establezcan explícitamente lo contrario.

Finalmente, y de forma supletoria, se someterá a lo dispuesto por el del Código Civil, concretamente a lo dispuesto en los Títulos II y VI, normativa de contratos y, específicamente, del contrato de arrendamiento.

III. SUPUESTOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA NO SOMETIDOS AL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LAU

Existen determinados arrendamientos por temporada que, a pesar de reunir los elementos esenciales de estos contratos, no se regulan por la LAU sino a través de una normativa propia, generalmente aprobada por motivos de políticas económicas dando como resultado, en muchos casos, a una situación confusa e imprecisa en cuanto al *ius cogens* de los mismos. A continuación, analizaremos los tipos más relevantes.

1. ARRENDAMIENTOS COMPLEJOS. EL CONTRATO DE HOSPEDAJE

En primer lugar, y como aspecto común a los siguientes tipos de contratos, analizaremos los conocidos como «*arrendamientos complejos*» que tanta confusión generan en cuanto a su regulación jurídica y dentro de los cuales se engloban, además de muchos otros, los contratos de hospedaje.

Los contratos de arrendamientos complejos pueden dar lugar a confusión y hacernos pensar que son un tipo de arrendamientos regulados en la LAU, como pudieran ser los arrendamientos de vivienda o los celebrados por temporada, pero la realidad es distinta. Se trata de un contrato atípico, es decir, carente de una regulación legal propia que no se regula por una normativa concreta. Se trata de un concepto jurídico elaborado por la doctrina²² para referirse a unos tipos de contratos que, en base al artículo 1255 del Código Civil, se constituyen unificando una serie de contratos de diversa naturaleza jurídica que orbitan alrededor de un arrendamiento urbano, configurando entre todos ellos un único contrato «complejo» precisamente por esa pluralidad de contratos regulados por diversas normativas. Esto es, se forman a partir de un arrendamiento urbano en torno al cual orbitan otra serie de acuerdos bilaterales conectados al primero y que se rigen cada uno por una normativa específica, conformando entre todos ellos un nuevo contrato único por un precio cierto, planteando la duda acerca de cuál de todas esas normativas le será aplicable a este contrato único. Esta confusión hace que la doctrina se decante por excluirlos de la LAU.

Así visto, nuestra jurisprudencia define el contrato de arrendamiento complejo como aquel que está constituido por un conjunto de negocios jurídicos bilaterales combinados, pactos lícitamente contraídos según el artículo 1255 del Código Civil, y que por su naturaleza principal y características, no constituyen un arrendamiento simple o corriente, sino que aparecen investidos de una complejidad que determina que no puedan ser incluidos todos sus aspectos en el cauce del régimen jurídico simple y sencillo del contrato de arrendamiento de establecimiento industrial²³. Señala nuestro Alto Tribunal, a su vez, que supone el establecimiento a cargo del arrendatario de prestaciones que no son

propias y específicas de la relación arrendaticia, o complementarias de ella²⁴, sentenciando que es doctrina jurisprudencial superada el hecho de que cuando un arrendamiento disponga de una serie de prestaciones accesorias no se regirá por la LAU al ser considerado como un arrendamiento complejo²⁵.

En cuanto a lo dispuesto por nuestra Doctrina, CASTÁN TOBEÑAS²⁶ considera que los arrendamientos complejos, mixtos o irregulares caen fuera del ámbito de la legislación especial de arrendamientos urbanos, y se hallan sujetos a las normas sustantivas —y procesales— establecidas en la legislación civil, común o foral, que le sean, respectivamente, aplicables. Este criterio, no expresado directamente por la LAU, pero establecido sin titubeos por el TS, de aplicarse, como advierte la STC de 29 de mayo de 1950 y 6 de octubre de 1953, con la máxima cautela y la más absoluta y estricta objetividad para evitar el peligro de que, por viciosas y poco meditadas interpretaciones, llegue a desvirtuarse la elevada finalidad social que la ley especial persigue. Continúa este autor indicando que estos contratos se pueden celebrar en virtud del artículo 1256 del Código Civil y que, para su existencia, requieren de 3 requisitos: a) ha de ser un *contrato único*: ha de ser un contrato unitario y no de una unión o pluralidad de contratos típicos, b) ha de tener prestaciones típicas del arrendamiento de cosas: indica que la *finalidad arrendaticia* ha de ser el elemento prevalente o principal, han de ser dominados por la finalidad arrendaticia y c), tener *interferencia de prestaciones principales* de otra especie a tenor de la STC de 21 de abril de 1951, que con el uso y el precio se entremezclen figuras jurídicas distintas o cláusulas principales que desborden el área del simple arrendamiento. Indica CASTÁN que la coordinación de prestaciones propias del arrendamientos, y otras de diferente naturaleza puede multiplicarse en la práctica hasta el infinito, dada la amplitud del principio de autonomía contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil dentro de esta variedad. Este autor entiende que, estos contratos mixtos los distingue la doctrina en 3: combinados (hospedaje), mixtos en sentido estricto y contratos de doble tipo. En cuanto a los contratos combinados (dentro de los cuales deben subsumirse los de hospedaje), entiende que están integrados por aquellos contratos en virtud de los cuales una de las partes se obliga a varias prestaciones principales, que corresponden a distintos tipos de contratos, mientras que la otra parte promete una contraprestación unitaria. En este sentido, el contrato de hospedaje, como parte de este grupo, es aquel por el que una persona se obliga a prestar a otra alojamiento y, cuando menos, los servicios complementarios de vivienda, mediante un precio. Finaliza CASTÁN argumentando que aunque es muy discutida la naturaleza jurídica de este contrato, cree que debe prevalecer la tesis de su carácter complejo en todo caso. En virtud de este carácter complejo, el hospedaje se hallaría excluido del ámbito material de aplicación de la LAU.

En definitiva, los contratos de arrendamientos complejos, y por lógica los contratos de hospedaje, al recaer sobre un contrato principal de arrendamiento sobre el cual se dan otras prestaciones adicionales de carácter principal, aunque

reúnan los requisitos para incluirse dentro de los arrendamientos del artículo 3 de la LAU, el carácter temporal del arrendamiento y que no se destina a satisfacer la necesidad permanente del individuo, se diferencian de los contratos de arrendamientos por temporada y se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU por la existencia de otros contratos accesorios y principales que dotan a ese arrendamiento de una complejidad en cuanto a su regulación.

2. ALQUILER DE VIVIENDAS PARA UN USO TURÍSTICO

La primera referencia administrativa a este tipo de relaciones contractuales la encontramos en la Orden de 17 de enero de 1967, sobre Ordenación de apartamentos, bungalós y otros alojamientos similares de carácter jurídico que ya advertía en su preámbulo sobre la diferencia de estos contratos de alojamiento turístico respecto a los arrendamientos urbanos regulados en la LAU del 64; *«No puede, por tanto, confundirse la prestación de alojamiento turístico con el simple arrendamiento de una vivienda amueblada, conforme al artículo segundo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por cuanto en ese último caso se trata de la transferencia del uso temporal y oneroso de una vivienda, sin que el arrendador se obligue a prestar ningún servicio ni a realizar actividad alguna en beneficio del arrendatario mientras que en el primero lo característico es el conjunto de asistencias que recibe el cliente de la Empresa desde el momento mismo de la ocupación del alojamiento, no desvirtuando su naturaleza el que se presten todos o solamente algunos de los servicios que en la propia Ordenación se mencionen»*. Esta normativa ya diferenciaba entre el «*alojamiento turístico*» y el simple «*arrendamiento de una vivienda amueblada*», centrando la nota diferencial de ambos en la prestación de servicios adicionales a través de un empresario, conformándose un tipo de contrato de arrendamiento complejo pero regulado por esa normativa específica.

Posteriormente se publica una nueva normativa que tratará estos arrendamientos desde el punto de vista básicamente administrativo y que modificará a la anterior en lo relativo a los apartamentos turísticos²⁷ y viviendas turísticas vacacionales²⁸, el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre de Ordenación de apartamentos turísticos y viviendas turísticas vacacionales²⁹, en el cual se hace distinción entre ambos tipos haciendo hincapié en que en el primero se ofrece empresarialmente (no por un particular) en alquiler de modo habitual y debidamente dotado de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios para su inmediata ocupación por motivos turísticos o vacacionales, mientras que en la segunda, por el contrario, podrá tratarse de cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezca en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos, es decir, un simple arrendamiento temporal de una vivienda realizado entre particulares.

Con estos antecedentes, tras la entrada en vigor de la nueva LAU de 1994, la doctrina se divide entre los que consideran que con la LAU se deroga parcialmente la anterior normativa en aquello en que hubiera contradicción³⁰, y los que consideraban que no, los que opinan que ambas normativas no eran incompatibles y que era posible el mantenimiento de ambos regímenes por ser independientes entre sí y por tener ámbitos de aplicación diferentes³¹. Coincido con la última postura, y para ello me fundamento en que la anterior normativa regula un tipo específico de arrendamiento que se engloba dentro de los denominados «*contratos complejos*» en los que, además de que se exige que el arrendador ha de ser un «empresario» definido en la propia norma, deben prestarse unos servicios adicionales y principales al de la vivienda, formando, en conjunto, un único «*contrato de arrendamiento complejo*», siendo estos excluidos del ámbito de aplicación de la LAU que no los prevé (como anteriormente hemos comentado), al igual que sucedía con los contratos de hospedaje. Es decir, que esta norma regula administrativamente un tipo concreto de actividad, el de la vivienda turística vacacional que se llevará a cabo mediante un contrato de arrendamiento temporal, destinado a un uso diferente del de satisfacer una necesidad permanente de vivienda, con unos servicios adicionales que conforman en conjunto un *contrato de arrendamiento complejo*.

Por este motivo entiendo que, además de que estos contratos no están afectos al ámbito material de la LAU, esta norma tampoco deroga el Real Decreto 2877/1982, de 15 de octubre, puesto que ambas normas regulan dos supuestos de hecho diferentes con ámbitos de aplicación diferentes.

Tradicionalmente, el arrendamiento temporal de viviendas para uso turístico y por periodos concretos, sin la prestación de servicios complementarios al arrendamiento (limpieza, seguridad, recepción, cajas fuertes, etc.) que son típicos de los contratos de hospedaje (excluidos de la LAU), como puede ser a título de ejemplo, el tradicional alquiler de una vivienda en la playa llevado a cabo entre dos particulares, se ha sometido al artículo 3.2 de la LAU en calidad de arrendamiento por temporada vacacional pero, como hemos dicho, ha sido tradicionalmente.

En la actualidad, esta situación se ha visto modificada tras la reforma de la LAU con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas que introduce un nuevo apartado (e) al artículo 5 (arrendamientos excluidos) indicando que «*la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediata, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial*». Quiere decir este nuevo apartado que, los arrendamientos por temporada vacacional, para ser excluidos de la LAU y someterse al resto de la normativa estatal y a las disposiciones de su Comunidad Autónoma (sobre la actividad de turismo), deben reunir las siguientes circunstancias:

— Que exista una *cesión temporal* de uso de la *totalidad de la vivienda*

Este apartado hace referencia a los arrendamientos del artículo 3, es decir, a los destinados a un uso diferente del de vivienda y, concretamente, a los arrendamientos celebrados por temporada. En este sentido cabría plantearse qué sucede entonces en los supuestos que el objeto del contrato sea una única habitación, es decir, un contrato de arrendamiento de habitación (CAH), ¿Qué sucedería entonces? ¿Se excluiría también de la LAU? Mi opinión al respecto es que los CAH se excluyen en todo caso de la LAU y ni este ni ningún otro precepto de la LAU afectarán a los contratos cuando se celebren únicamente sobre una habitación³². Y desde la perspectiva contraria, ¿Qué sucede en aquellos casos en los que se celebre un arrendamiento de una vivienda para un uso vacacional pero el arrendador se reserve un derecho a utilizar una única habitación dentro de la misma, es decir, que se alquile la vivienda completa excepto una sola habitación reservada para uso personal del propietario? En estos casos, también considero que estos arrendamientos se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU ya que no se celebran sobre la totalidad de la vivienda como expresamente indica este precepto «*cesión temporal de uso de la totalidad de la vivienda*» y, a mayor abundamiento, porque igualmente considero que los arrendamientos de vivienda cuando son parciales, también se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU y se deben someter igualmente a lo establecido *inter partes* y, supletoriamente, a lo dispuesto en el Código Civil³³.

— Que la vivienda esté *amueblada y en condiciones de uso inmediato*

En sentido negativo, el alquiler de una vivienda que no esté amueblada ni en condiciones para ser destinada a uso turístico no estará excluida de la LAU. Este apartado excluye los locales de negocio que, generalmente, se alquilan vacíos para desempeñar en los mismos actividades comerciales e industriales. Con este apartado, el Legislador diferencia sutilmente entre los tipos de arrendamiento regulados en el artículo 3 sobre los que hace especial referencia: los celebrados por temporada y los de local de negocio. Así, mediante la nota de la temporalidad del contrato, reduce el ámbito de aplicación únicamente a los arrendamientos regulados en el artículo 3 (los celebrados para un uso distinto del de vivienda), y con la exigencia de que esté en condiciones de uso inmediato y que esté amueblado, prácticamente está descartando a los destinados a usos comerciales o industriales.

— Que sea *comercializada o promocionada en canales de oferta turística*

Por canales de oferta turística podemos entender las agencias de viaje, las inmobiliarias especializadas en turismo, a través de internet... No en

cambio, cuando se concierte directamente por el arrendador y el usuario turístico (supuesto poco realista hoy en día). Este apartado se puede entender como una medida clara de carácter político para enfrentar, preventivamente, al auge de los arrendamientos de viviendas de uso turístico que se viene produciendo en el último lustro gracias a las plataformas online o webs 2.0 y que reflejan una nueva realidad y un nuevo reto jurídico. Con esta medida el legislador estatal cede al autonómico «el testigo» para que sea él, a través de las competencias que tiene cedida por la Constitución en materia de turismo, quien regule esta actividad y que sea quien, asimismo, asuma el conflicto que se deriva de estas prácticas entre los lobbies hoteleros y los particulares que arriendan.

— Que se realice con *finalidad lucrativa*.

Este requisito no presenta dudas al respecto ya que si fuera gratuito sería un contrato de comodato.

— Que esté regulado por un *régimen específico derivado de su normativa sectorial*.

Es decir, que desempeñe una actividad que esté regulada específicamente por la Comunidad Autónoma, en el mismo sentido que lo apuntado en el tercer guión. Bajo mi punto de vista, este es el parámetro más relevante de todos porque, además de que los otros requisitos suelen ser comunes generalmente a todos los contratos celebrados por temporada, será el que realmente determine si estos arrendamientos por temporada (que reúnan el resto de requisitos) se regulan por la LAU o se excluyen de la misma. Para que se puedan excluir es requisito «*sine qua nom*» que la Comunidad Autónoma haya legislado sobre el turismo y, de forma específica, regule administrativamente las actividades mencionadas, ya que no bastará con que únicamente regule el turismo de forma general pues, como este mismo apartado indica, ha de estar regulado por un régimen específico.

Haciendo una lectura detenida de este apartado e) comprobamos que no se está excluyendo de la LAU a aquellos arrendamientos por temporada vacacional ni prohibiendo que se sometan a su ámbito de aplicación, sino que está anunciando que, cuando en un arrendamiento celebrado por temporada se den todas y cada una de las circunstancias mencionadas, solo entonces, esta relación contractual quedará excluida de la LAU. Asimismo, tampoco implica que se haya creado un nuevo tipo de arrendamiento de uso turístico por la normativa sectorial de la Comunidad Autónoma ya que, según el artículo 148.1. 8.º y lo sentenciado por nuestro Tribunal Constitucional, la regulación de las condiciones generales de contratación o de las modalidades

contractuales corresponde al legislador estatal y que, todo aquello que afecte al contenido contractual, es competencia estatal³⁴. Consecuentemente, y en relación con el artículo 148.1. 18.º que atribuye la competencia a las CC.AA. en materia de «*promoción y ordenación del turismo en su ámbito territorial*», la normativa sectorial autonómica podrá regular, de forma específica, cuáles son las actividades que se consideran como «*de uso turístico*» y los aspectos y criterios que habrán de llevarse a cabo. Estas medidas podrán consistir en definir cuáles son las actividades destinadas al uso turístico, los requisitos a cumplir para poder ejercerlas, los criterios de calidad de las mismas, los servicios mínimos que deberán ofrecer, el ámbito subjetivo de estas actividades y sus obligaciones para con la administración, los mecanismos de control, falta de estándares de calidad, de medidas y controles específicos de seguridad y salubridad para sus usuarios, de tributación por parte de quien percibe esas rentas, la convivencia entre residentes habituales y turistas, etc., pero estos requisitos administrativos no podrán afectar a la esencia misma del contrato, no podrán crear un nuevo tipo contractual, una nueva relación jurídico privada entre el arrendador y arrendatario, sino tan solo regulará administrativamente la actividad que se lleve a cabo. En este sentido, los arrendamientos del artículo 5e) se excluyen de la LAU, pero no se someterán a la normativa sectorial sino al resto de la normativa estatal (Código Civil, normativa de consumos y usuarios, etc.) y, complementariamente, a lo establecido en la normativa autonómica, conforme al artículo 1258 del Código Civil «*Los contratos (...) se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*». Como precisa MARTOS CALABRUS, M. Angustias, una cosa es la actividad de arrendamiento y otra el contrato de arrendamiento. El contrato se rige (o debería regirse) por normas civiles (estatales) y la actividad por normas administrativas o turísticas (autonómicas)³⁵. Así pues, en estos contratos de arrendamientos de viviendas para uso turístico que reúnan todos los requisitos del apartado e) del artículo 5 de la LAU, se darán dos tipos de relaciones jurídicas: la del arrendador-arrendatario, sometiendo el contrato a las normas estatales, y la del arrendador-administración, que se regirá por la norma autonómica que regule específicamente esa actividad.

A modo de conclusión, el apartado e) excluye de la LAU únicamente a aquellos arrendamientos que reúnan todas las características numeradas por lo que, en caso contrario, la relación contractual seguirá siendo un arrendamiento por temporada sometido al artículo 3.2. Además, en el caso de excluirse, no quiere decir que se constituya un nuevo tipo de arrendamientos turístico creado por las CC.AA. sino que, tan solo, su regulación se excluirá de la LAU, sometiéndose al Código Civil y a la normativa estatal y, administrativamente, a lo dispuesto por las CC.AA.

3. EL ARRENDAMIENTO DE APROVECHAMIENTO POR TURNO: LA MAL LLAMADA «MULTIPROPIEDAD»³⁶

Los arrendamientos vacacionales por turno son, según los artículos 1, 2, y 27 de la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio de normas tributarias, aquellos contratos celebrados entre un empresario y un consumidor de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, entendiéndose por *empresario* toda persona física o jurídica que actúe con fines relacionados con su actividad económica, negocio, oficio o profesión y cualquier persona que actúe en nombre o por cuenta de un empresario, y, por *consumidor*, toda persona física o jurídica que actúe con fines ajenos a su actividad económica, negocio, oficio o profesión.

Se trata de un derecho mediante el cual se atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un periodo específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. Precisa que el periodo anual de aprovechamiento no podrá ser nunca inferior a siete días seguidos y que el derecho real de aprovechamiento por turno no podrá, en ningún caso, vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad, ni de cualquier otra manera que contenga la palabra propiedad, todo ello porque podrá dar lugar a una confusión en cuanto al negocio que se lleva a cabo. Dicho con otras palabras, se trata de un tipo especial de arrendamientos por temporada a través del cual se lleva a cabo un contrato de alquiler de un alojamiento/vivienda en una época determinada (mínimo de 7 días seguidos) en varios años diferentes, asegurándose con ello el alquiler de una estancia, en un determinado lugar, para disfrutar generalmente de las vacaciones, ahorrándose así las molestias de tener que volver a celebrar cada año un nuevo contrato entre las mismas partes y con el mismo contenido. De esta forma, se configura como una especie de arrendamiento de temporada que se prolongará durante un mínimo de 2 años y un máximo de 50 (no tienen por qué coincidir la misma temporada cada año pero no podrán ser inferior a 7 días seguidos). Esta actividad se ha regulado por parte del estado imponiendo otra serie de servicios adicionales para poder desempeñarla generando que se configure como un «arrendamiento complejo» y excluyéndose, consecuentemente, de la LAU.

No es tarea fácil delimitar el régimen jurídico de los arrendamientos vacacionales por turno al estar regulado por una normativa en constante modificación

que, actualmente, se concreta y unifica en la citada Ley 4/2012, de 6 de julio la cual hace referencia, de forma laxa, a los arrendamientos objeto de nuestro estudio, los arrendamientos por temporada, planteándonos el interrogante de qué normativa les será aplicable y en qué medida. Concretamente, en los puntos II y III del Preámbulo se indica que estos contratos son una variante del arrendamiento por temporada y, específicamente, se indica en el artículo 23.6 que estos contratos quedarán sujetos a lo dispuesto en este Título II (de la propia Ley) sin perjuicio de lo prevenido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en la legislación general de protección del consumidor. Ante esta situación, en la que a los arrendamientos de aprovechamiento por turno se les pueden aplicar dos normas especiales, tanto la LAU como la Ley 4/2012, de 6 de julio, nos planteamos la siguiente cuestión. Si a los arrendamientos por temporada se les aplican imperativamente, según el artículo 4 de la LAU, una serie de requisitos (fianza, libertad de forma, etc.) y, a su vez, la Ley 4/2012, de 6 de julio dispone otra serie de requisitos imperativos para los arrendamientos de uso turístico por turno (forma escrita del contrato, inserción de publicidad como parte del mismo, el derecho de desistimiento, irrenunciabilidad del consumidor de los derechos concedidos en la norma, nulidad de los arrendamientos que contengan los mismos requisitos descritas en esta norma y que no se sometan a la misma, etc.), ¿Cuál de las dos prevalecerá? ¿Qué preceptos tendrán prioridad?

Observamos que se contradicen ambas disposiciones imperativas (por ej. la LAU aboga por la libertad de pactos entre las partes y la libertad de forma del contrato frente a la otra norma que exige un contenido mínimo que habrá de constar, además, por escrito), obligándonos a preguntarnos cuál de las dos será la que deba, consecuentemente, aplicarse. En este sentido, considero que este «conflicto normativo» se debe a una remisión desafortunada de la Ley 4/2012 de 6 de julio a la LAU con la intención de evitar, sorprendentemente, posibles situaciones de contradicción entre ambas normas³⁷. Mi opinión es que estos arrendamientos sometidos al ámbito de aplicación de la nueva normativa se asemejan más a los *contratos complejos* que a los arrendamientos por temporada, ya que además de la exigencia de que el arrendador deba ser un «empresario» han de prestarse una serie de servicios adicionales al de la vivienda. Como anteriormente hemos analizado, este tipo de arrendamientos quedarían excluidos del ámbito de aplicación de la LAU y, por tanto, la normativa prevalente sería la Ley 4/2012, de 6 de julio por ser más específica que la LAU que tan solo se refiere a los arrendamientos de temporada de una forma genérica y sin ninguna especialidad en tanto que la nueva normativa se publicó especialmente para establecer la regulación normativa y las características y exigencias a estos tipos contractuales.

Finalmente, considero que la LAU no se podrá aplicar tampoco supletoriamente ya que este tipo de contratos, los complejos, quedan excluidos de su ámbito de aplicación.

IV. CONCLUSIONES

I. Los arrendamientos celebrados por temporada se regulan conjuntamente con todos aquellos que se celebren para un uso distinto al de satisfacer una necesidad permanente de vivienda. Este hecho no quiere decir que tengan las mismas características entre ellos, sino que la única circunstancia que los equipara es que no se destinan a satisfacer esa necesidad permanente de vivienda y que, además, deben celebrarse sobre una edificación.

II. Los contratos celebrados por temporada son un tipo de arrendamientos a los que, según el uso al que se destinen, se les añade una acepción al título para precisar la temporalidad del contrato, como por ejemplo los contratos de arrendamiento por temporada académica. La única diferencia entre las distintas «modalidades» es terminológica, es el adjetivo calificativo que se emplee y que, además, sirve como criterio clarificador del destino del contrato (de segunda residencia, académica, vacacional...).

III. La temporalidad de los arrendamientos se determina por el uso al que se destinen los contratos y no por la duración que pacten las partes. La temporalidad no es un criterio que se determine cuantitativamente. En este sentido, el arrendamiento por temporada tiene la nota característica de que se destina a satisfacer una necesidad temporal de vivienda, a diferencia de los arrendamientos de vivienda que se destinan a satisfacer una necesidad permanente de vivienda.

IV. Los arrendamientos celebrados por temporada tienen como objeto del contrato una vivienda que se destinará a satisfacer una necesidad temporal de vivienda, por lo que la edificación sobre la que se celebre deberá reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, en contraposición con el resto de arrendamientos regulados también por el artículo 3 que sí que se podrán celebrar sobre una simple edificación sin la característica de habitabilidad. Es decir, que los arrendamientos celebrados por temporada deben tener por objeto cierto del contrato una edificación habitable.

V. Aquellos contratos que reúnan los criterios para ser calificados como de temporada, pero que se regulen por una normativa propia, se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU, no pudiéndoseles aplicar supletoriamente. En líneas generales, se trata de contratos de arrendamientos complejos compuestos de un arrendamiento principal sobre el cual orbitan otra serie de acuerdos bilaterales, también de carácter principal, con normativas propias y conectados con el primero, conformando entre todos un único contrato «complejo» que, debido a esa dificultad normativa, se excluyen del ámbito de aplicación de la LAU.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ALBÁCAR (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R. (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch
- BOTELLO HERMOSA, J. M. (2016). El contrato de arrendamiento de habitación. La problemática de su regulación (Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil) *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 754. También en: Los arrendamientos parciales de vivienda. Ámbito normativo. *Actualidad Civil*, núm. 2, febrero. Editorial LA LEY.
- CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General. Madrid: Reus.
- COLINA GAREA, R. (1998). *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*. Barcelona: Cedecs.
- DÁVILA GONZÁLEZ, D. (1994). Artículo 3.º. En: V. Guilarte Gutiérrez (dir.), *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova.
- DE PABLO CONTRERAS, P. (1996). *El nuevo arrendamiento urbano: régimen civil y registral*. En: Pau Pedrón (director) Centro de estudios registrales.
- DIEGO, C. *Instituciones de Derecho Civil español*. Tomo II, 2. Madrid, 1930.
- FUENTES LOJO. (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa.
- MARTOS CALABRUS, M.ª A. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de Derecho Civil*, vol. 1, núm. 1 (enero-marzo). Ensayos.
- O'CALLAGHAN, X. (1995). Introducción. En: O'Callaghan, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Edersa.
- ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Navarra: Aranzadi.
- PÉREZ SERRANO, N. *El contrato de hospedaje en su doble aspecto civil y mercantil*. Madrid, Imprenta del asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús.
- ROJO AJURIA, L. (1995). Artículo 3. En: Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas, S.A.
- VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.º R. (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos* Barcelona: Bosch.

NOTAS

¹ En el mismo sentido YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 35-37. Barcelona: Bosch.

² CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General, p. 158. Madrid: Reus.

³ <http://www.rae.es/>.

⁴ Respecto al concepto de «edificación»: CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General, pp. 159-169. Madrid: Reus. DÁVILA GONZÁLEZ, D. (1994). Artículo 3.º. En: V. Guilarte Gutiérrez (dir.), *LAU. La nueva ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova, pp. 28 y 29; ROJO AJURIA, L. (1995). Artículo 3. En: Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Civitas, S. A., pp. 79-80; YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 49-51. Barcelona: Bosch; ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Navarra: Aranzadi, pp. 60-62.

⁵ Respecto del concepto de «urbana», se pronuncian CASTÁN y CALVILLO, disponiendo que en el Derecho común, la doctrina y la jurisprudencia manejan diferentes criterios para distinguir las fincas urbanas de las rústicas, como son el de la situación, construcción, destino y accesoriadad, imperando el criterio de la situación de la finca. V. CASTÁN Y CALVILLO, *Tratado...*, T. I, p. 159. Sobre este concepto, se pronuncian también: ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 1, Ámbito de aplicación. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Navarra: Aranzadi, pp. 60 a 62; GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, p. 56; YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 49-51. Barcelona: Bosch.

⁶ Así lo recoge VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos, p. 72, en alusión a VALLADARES RASCÓN, E.

⁷ VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.º R. (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R. (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 55. Valencia: Tirant lo Blanch.

⁸ Artículos 1554. 2.º y 1555 2.º del Código Civil.

⁹ En el mismo sentido, GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, pp. 63 y 67.

¹⁰ Ya que, según lo dispuesto en los artículos 1554 2.º y 1555 2.º del Código Civil sobre contratos de arrendamiento, esta siempre habrá de ser idónea para el fin al que se destina, sea el que sea. Por ello, dependiendo del fin al que se destine el arrendamiento, se registrará por un artículo o por otro.

¹¹ ROJO AJURIA, L. (1995). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pantaleón Prieto, F. (dir.). Madrid: Civitas, S.A., p. 77.

¹² YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, p. 64. Barcelona: Bosch.

¹³ En el mismo sentido, GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O' Callaghan (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, p. 68. «Así, respecto de los arrendamientos celebrados por temporada (...) aun celebrados para vivienda, por su propia esencia resultan incompatibles

con aquel (los arrendamientos de vivienda), al no reunir los requisitos del destino primordial y de servir a la necesidad permanente de aquella (...). Además, dentro de los requisitos que cita el autor que no reúnen, no indica que la edificación no es habitable.

¹⁴ SSTs de 28 de enero de 1960 (RJ 1960, 445), 30 de junio de 1976 (1976/3199), STS de 15 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9352), FJ. 3.º.

¹⁵ Los contratos se podrán celebrar tanto por un verano como por dos, como por fines de semanas o semanas enteras, o días sueltos, etc. La duración del arrendamiento es irrelevante a la hora de determinar los contratos por temporada.

¹⁶ En el mismo sentido ROJO AJURIA, L. (1995). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pantaleón Prieto, F. (director). Madrid: Civitas, S.A., p. 76.

¹⁷ ORDÁS ALONSO, M. y VALLADARES RASCÓN, E. (2013). Artículo 3, Arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la ley de arrendamientos urbanos*. Navarra: Aranzadi, p. 115, «en nuestra opinión, si el plazo es inferior a un año es lógico presumir que se trata de un arrendamiento de temporada». DÁVILA GONZÁLEZ, D. (1994). Artículo 3.º. En: V. Guilarte Gutiérrez (dir.), *LAU. La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova, p. 31, «(...) son aquellos que no se destinan a la ocupación por todo el año, sino que se emplean por periodos determinados (...)».

¹⁸ En el mismo sentido, VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos, p. 75. En sentido análogo, COLINA GAREA, expresa la misma idea pero sobre los arrendamientos de temporada académica, COLINA GAREA, R. (1998). *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*. Barcelona: Cedecs., p. 157, VLEX [En línea] disponible en <http://0-app.vlex.com.fama.us.es/#/vid/199178> (2004).

Leyendo a GUILARTE ZAPATERO, podríamos deducir que se sitúa en esta misma línea pues cita que: «la edificación habitable (...) ha de reunir las indispensables condiciones objetivas para que en ella sea posible desenvolver las actividades domésticas de quienes moran en ella. Esta idea, en relación con la declaración en la que considera que «(...) el texto legal, al determinar el objeto de estos arrendamientos, habla simplemente de edificación y de edificación habitable (...) tal circunstancia no es decisiva ni suficiente para matizar la diferencia entre una y otra clase de arrendamientos, pues (...) es posible que sobre una edificación, idónea (...) para satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, se constituya un arrendamiento del otro tipo. Piénsese, por ejemplo, en el piso de un edificio arrendado (...) para servir de hogar de este, pero no de forma primordial y continuada, como serían los casos de la segunda residencia o del arrendamiento por temporada», hace que, de la lectura conjunta de ambas declaraciones, diluido que este autor considera que los arrendamientos por temporada deben tener como objeto del contrato una edificación habitable, ver GUILARTE ZAPATERO, V. (1995). Artículos 1 a 8. En: Xavier O'Callaghan (dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*. Madrid: Edersa, pp. 63 y 67.

¹⁹ En el mismo sentido, dice O'CALLAGHAN «(...) los arrendamientos de vivienda son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda primaria y permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes (...)». O'CALLAGHAN, X. (1995). Introducción. En: O'Callaghan, X. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Edersa 1995, p. 20. En los mismos términos. ROJO AJURIA, L. (1995). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pantaleón Prieto, F. (dir.). Madrid: Civitas, S.A., p. 68.

²⁰ El requisito de habitabilidad, si se exigía en la LAU de 1964 pero fue eliminado con carácter general a través de las enmiendas 254 y 255 del grupo socialista durante la tramitación del Proyecto de Ley, exigiéndose únicamente para los arrendamientos de vivienda, modificando así el artículo 3 del proyecto de 1992, que disponía en su 1.º apartado: «Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda el de fincas urbanas que recaiga sobre una edificaciones habitables cuyo destino primordial sea distinto del establecido en el artículo anterior».

²¹ Respecto al concepto de la *habitabilidad*, el TS se ha pronunciado reiteradamente estableciendo que consiste en la aptitud de las viviendas, edificaciones o construcciones en general para ser utilizados conforme a su concreto y particular destino (RJ 1992, 7545).

²² En este sentido, ALBÁCAR entiende «son aquellos contratos unitarios, en los que además de prestaciones típicas del contrato de arrendamiento, acuerdan las partes otras principales que han de coonestarse con aquellas, produciendo una mutación importante de su contenido o régimen», FUENTES LOJO opina que «los contratos de arrendamiento en los que las partes en uso de la autonomía de su voluntad disponían un contenido más complejo que el previsto en el Texto Refundido (LAU 64), sin que con lo mismo se desvirtuara la tipicidad del contrato; ello a pesar de una jurisprudencia nada clara en este sentido. Estos contratos deberían someterse al régimen de la legislación especial. (STC de 24 de octubre de 1963, 10 de octubre de 1988)» VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.º R. (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 46. Valencia: Tirant lo Blanch. VATIER FUENZALIDA, a su vez, concibe los contratos de arrendamiento complejos como «aquellos contratos unitarios en los que se unen al arrendamiento prestaciones especiales de carácter principal, en términos tales que su resultado es un contrato nuevo y distinto». En comparación a estos contratos, escribe este autor que los arrendamientos mixtos, entendidos como aquellos a los que se añaden o yuxtaponen prestaciones accesorias, carecen de la entidad suficiente como para apartar el contrato de arrendamiento típico (por ej. los arrendamientos con opción a compra). Concluye indicando que «La doctrina anterior entendía a los complejos excluidos y a los mixtos incluidos en el TR 64». VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos, p. 60. Asimismo, DE DIEGO, lo califica como «contrato consensual por virtud del cual una persona se obliga a prestar a otra alojamiento y suministrarle alimentación mediante un precio». DIEGO, C. DE: *Instituciones de Derecho Civil español*. Tomo II, 2. Madrid, 1930, pp. 245 y 246. A su vez, YUFERA concibe los contratos de arrendamientos complejos como «aquellos en que las partes pactan como cuestiones esenciales del contrato una serie de prestaciones ajenas a la relación arrendaticia y que son consustanciales al contrato, es decir, que no son ni accesorias, ni complementarias, ni eventuales» YUFERA SALES, P. L. (2000). *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, pp. 67 y 68, Barcelona: Bosch. Para PÉREZ SERRANO, «la nota esencial y perdurable del contrato fue y sigue siendo el *complexus jurídico formado por la cesión de habitaciones y de los servicios complementarios a la vivienda*. Cuando él se da, tenemos contrato de hospedaje; cuando falta, no existe dicho contrato. El suministro de alimentos no influye de un modo decisivo en la existencia de aquel, aunque tenga notable importancia para la debida solución de algunos de sus aspectos». PÉREZ SERRANO, N.: *El contrato de hospedaje en su doble aspecto Civil y mercantil*. Madrid, Imprenta del asilo de Huérfanos del Sagrado Corazón de Jesús, 1930, p. 86.

²³ STS de 18 de abril de 1989 (RJ 1989, 3067).

²⁴ STS de 21 de febrero de 2000 (RJ 2000, 1239), STS de 24 de enero de 2000 (RJ 2000, 115).

²⁵ Ver primer considerando de la STS de 16 de junio de 1982 (RJ 1982, 5828).

²⁶ CASTÁN TOBEÑAS, J. y CALVILLO MARTÍNEZ DE ARENAZA, J. (1956). *Tra-tado practico de arrendamientos urbanos*. T. I. Parte General, pp. 135-142. Madrid: Reus.

²⁷ Artículo 1: «Se configuran como turísticos y en su consecuencia quedan sujetos a lo dispuesto en la presente ordenación, los bloques o conjuntos de apartamentos, y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o turísticos. Solo este tipo de alojamientos recibirán la denominación oficial de apartamentos turísticos y tendrán derecho a ser incluidos en las guías oficiales y a beneficiarse de las acciones de fomento promovidas por la Administración Turística del Estado».

²⁸ Artículo 17: «No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas y chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, se ofrezcan en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos».

²⁹ Real Decreto 1982, 2877, de 15 de octubre, de Ordenación de Apartamentos Turísticos y Viviendas Turísticas Vacacionales, actualmente derogado por la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, incorporada al ordenamiento interno mediante la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, a la que ha seguido la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

³⁰ En este sentido, DE PABLO CONTRERAS, P. (1996). *El nuevo arrendamiento urbano: régimen Civil y registral*. En: Pau Pedrón (dir.). Centro de estudios registrales, Madrid, p. 40.

³¹ En este sentido, VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.º R. (1994). Artículo 3. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda. En: Valpuesta Fernández, M.º R (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, p. 58. Valencia: Tirant lo Blanch; VATIER FUENZALIDA, C. (1996). Artículo 3.º. Arrendamientos para usos distintos del de vivienda. En: Lasarte Álvarez, C. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Tecnos, p. 76. «A nuestro juicio, es claro que se trata de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda (los arrendamientos turísticos), y ello por estas dos razones, a saber: por un lado, aunque sean edificaciones habitables, el arrendatario no satisface en ellas su necesidad permanente de vivienda y, por otro, el contrato se celebra por temporadas y se debe regir, por tanto, por el Título III de la LAU».

³² Hipótesis que amplió y concreto en: BOTELLO HERMOSA, J. M.ª (2016). El contrato de arrendamiento de habitación. La problemática de su regulación ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil, *Revista Crítica del Derecho Inmobiliario*, núm. 754, pp. 999-1037.

³³ Esta hipótesis la amplió y desarrollo en: BOTELLO HERMOSA, J. M.ª (2016). Los arrendamientos parciales de vivienda. *Ámbito normativo. Actualidad Civil*, núm. 2, febrero. Editorial LA LEY, p. 4.

³⁴ sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 1982. RTC 1982, 71.

³⁵ MARTOS CALABRUS, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento de vivienda vacacional tras la reforma del artículo 5 de la LAU por la Ley 4/2013. *Revista de Derecho Civil*, vol. 1, núm. 1 (enero-marzo). Ensayos, pp. 91-102.

³⁶ La propia normativa que regula estos contratos prohíbe el empleo de la denominación «multipropiedad» dado que la utilización del término puede inducir a error ya que lo que se adquiere realmente es un derecho de uso y no de propiedad sobre el alojamiento que va a ocupar temporalmente, como así viene indicado en el artículo 23.4 de la propia norma 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio de normas tributarias, que dispone que «El derecho real de aprovechamiento por turno no podrá en ningún caso vincularse a una cuota indivisa de la propiedad, ni denominarse multipropiedad».

³⁷ Enmienda número 151 de Coalición Canaria. BOCG, núm. 80-10, p. 94.

(Trabajo recibido el 28-7-2015 y aceptado para su publicación el 22-9-2015)