

LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU PROBLEMÁTICA



Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Derecho, Universidad de Cantabria

Junio 2024

David Lanza Fernández

Tutor: Francisco José Carral Fernández

ÍNDICE

1. RESUMEN, ABSTRACT	3
2. INTRODUCCIÓN.....	4
3. ABREVIATURAS.....	5
4. LEGISLACIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS	6
4.1. EVOLUCIÓN DE LA LEY EN LA HISTORIA	6
4.2. LEGISLACIÓN ACTUAL.....	7
5. DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA HABITUAL	13
5.1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL	13
5.1.1. Requisitos necesarios para que se dé un arrendamiento de vivienda habitual	14
5.1.2. Elementos accesorios de la vivienda	18
5.2. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.....	18
6. PROBLEMÁTICA DE LOS PISOS TURÍSTICOS CON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS	34
7. PROBLEMÁTICA EN EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO A TRAVÉS DE PLATAFORMAS COLABORATIVAS, AIRBNB.....	42
8. CONCLUSIÓN.....	45
9. BIBLIOGRAFÍA.....	47

1. RESUMEN, ABSTRACT

En este trabajo se profundizará en el mundo de los arrendamientos urbanos, observando así todas las clases de arrendamientos existentes y las diferencias entre ellos. Además de las problemáticas que los arrendamientos ocasionan tanto a arrendador como arrendatario. Por último, haremos mención a las plataformas web intermediadoras en los arrendamientos urbanos, que hoy en día es el medio más usado para que clientes y arrendadores acuerden el arrendamiento para uso vacacional u otro diferente.

In this work we will delve deeper into the world of urban leases, thus observing all the types of existing leases and the differences between them. In addition to the problems that leases cause for both the landlord and the tenant. Finally, we will mention the intermediary web platforms in urban leasing, which today is the most used means for clients and landlords to agree on the lease for vacation or other different use.

2. INTRODUCCIÓN

El tema en torno al que gira este trabajo es la problemática de los arrendamientos de viviendas españolas y lo ello supone, un asunto de interés para la población actual. Como eje central, se encuentra la vigente Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, y que ha ido siendo modificada debido por las sucesivas reformas llevadas a cabo, hasta llegar a la última actualización, publicada el 25 de mayo de 2023. Junto a la Ley de Arrendamientos Urbanos hay que sumar otra ley que entra en vigor el 26 de mayo de 2023, Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Es necesario hacer mención a la Constitución Española, norma suprema del ordenamiento jurídico español que, en su artículo 47, establece el derecho fundamental que tienen todos los españoles a poder disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Ese derecho fundamental de manera legal se puede alcanzar de dos formas: por un lado, mediante la compraventa y, por otro lado, mediante el arrendamiento.

En el siguiente trabajo se realiza un análisis de los diferentes tipos de arrendamientos, así como una visión general de la evolución llevada a cabo en los arrendamientos. Además, abordaré la problemática concurrente, demostrada a través de casos actuales.

3. ABREVIATURAS

BOE = Boletín Oficial del Estado

CE = Constitución Española

LAU = Ley de Arrendamientos Urbanos

CC= Código Civil

RD= Real Decreto

4. LEGISLACIÓN EN LOS ARRENDAMIENTOS

4.1.EVOLUCIÓN DE LA LEY EN LA HISTORIA

La importancia de la regulación de los arrendamientos urbanos en la actualidad tiene su origen en la Ley de Arrendamientos Urbanos y su evolución a lo largo de la historia.

Comienza con la publicación en el BOE el 29 de Diciembre de 1964 y entrada en vigor el 1 de Enero de 1965 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, el Decreto 4104/1964. Esta ley consistía en un texto refundido del Real Decreto de 21 de Junio de 1920, que obligaba a actuar de una manera muy protectora e intervencionista en favor del inquilino o arrendatario, ya que se consideraba al inquilino como la parte débil en el contrato. Esta Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, contenía un derecho fundamental para el arrendatario, como es el derecho a prórroga forzosa. Este derecho permitía al inquilino permanecer en el inmueble durante toda su vida y, en caso de que este falleciese, se subrogaban en la posición del arrendatario su mujer e hijos. Aun así, este derecho ya venía recogido desde comienzos del siglo XX, en concreto en el mencionado Real Decreto de 1920, por lo que siempre hemos podido ver una protección en favor del inquilino.

Durante el fin del Régimen Franquista en España, durante el mandato de Felipe González, el ministro de economía del momento Miguel Boyer, se crea el Real Decreto – Ley 2/1985, sobre medidas política económica, conocido por el nombre de Decreto Boyer. Supuso un gran cambio, ya que eliminó la prórroga forzosa y legal, que estaba vigente desde 1920, provocando que los contratos de arrendamientos urbanos tuviesen la duración acordada por los contratantes. Se suprime la prórroga forzosa para incentivar la inversión en los alquileres.

Tras la reforma de Boyer, no se consiguió el objetivo principal de que se aumentase la oferta de los alquileres. Tras este fracaso, se redacta y publica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, donde se volvía a dar una mayor protección al inquilino, no se vuelve a una prórroga forzosa vitalicia, pero se establece un mínimo de residencia en el inmueble alquilado por un plazo de 5 años, prorrogables 3 años más. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sufre una reforma con la publicación de la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, donde se reduce el plazo mínimo a 3 años, más otro año de prórroga.

Actualmente, nos regimos por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que ha ido sufriendo sucesivas modificaciones hasta llegar a la última modificación sufrida el 25 de mayo de 2023. Para entender la problemática en la que nos encontramos hoy en día con fecha de 26 de mayo de 2023 entra en vigor, con el fin de complementar la Ley de Arrendamientos Urbanos, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda ^{1 2}.

4.2.LEGISLACIÓN ACTUAL

En España, debemos seguir el sistema de fuentes del ordenamiento jurídico español que vienen definidas en el Código Civil, artículo 1, que establece como fuentes: la Ley, la costumbre y los principios generales del derecho. Sin embargo, la Constitución Española, establece una jerarquía de normas y, a tal efecto, la prelación de normas en el Derecho español es la siguiente:

1. La Constitución Española.
2. Tratados internacionales.
3. La Ley en sentido estricto: Ley Orgánica, Ley ordinaria y normas con rango de ley.
4. Normas emanadas por el poder ejecutivo, como: Real Decreto, Orden ministerial, etc.

La CE no hace ninguna remisión a los arrendamientos. Pasamos a analizar el Código Civil, título VI, capítulo II. En cuanto a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, presenta una serie de artículos relacionados con disposiciones generales, derechos del arrendador y arrendatario, etc. Sin embargo, se va a acudir al Código Civil de manera supletoria, ya que los arrendamientos se rigen imperativamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sin embargo, nuestra principal fuente de regulación es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se compone de cinco títulos: título I. Ámbito de la ley, título II. De los arrendamientos de vivienda, título III. De los arrendamientos para

¹ *Historia: Evolución de los arrendamientos urbanos en España; la prórroga forzosa.* (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/evolucion-urbanos-prorroga-forzosa-277676>

² Arrendamientos, A. (2023, 14 marzo). *La evolución legal y social del alquiler de vivienda en los últimos 60 años.* ABOGADO ARRENDAMIENTOS BARCELONA. Abogados Especialistas En Derecho Inmobiliario. <https://www.abogadoarrendamientos.com/denegacion-prorroga-forzosa/>

uso distinto de vivienda, título IV. Disposiciones comunes, título V. Procesos arrendaticios.

Sin embargo, antes de mencionar algunos de los artículos que tienen más importancia para el desarrollo del presente trabajo, si acudimos al artículo 4 de la LAU, que regula el régimen aplicable, se observa que en este artículo se establece un orden a seguir de manera imperativa, siendo:

1. En primer lugar, los arrendamientos se van a someter de manera imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la presente ley.
2. En segundo lugar, respetando lo dispuesto en el primer apartado, los arrendamientos de vivienda se registrarán por los pactos, cláusulas y condiciones determinadas por las partes, conforme al título II y, supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

La intención del legislador tras la redacción de este artículo, es permitir que las partes puedan, conforme a la autonomía de la voluntad, tener una libertad de pactos. Sin embargo, esa libertad de pactos se ve condicionada porque tales pactos deben de cumplir con los títulos I y IV de la LAU.

En su apartado 3, acerca de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, aparece lo siguiente: *“Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.”*

La LAU presenta una excepción a tal imperatividad en el apartado 2 del artículo 4, donde se establece: *“Se exceptúan de lo así dispuesto los arrendamientos de viviendas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se registrarán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.”*. Con este apartado, lo que podemos observar es que las “viviendas suntuarias” se registrarán por la voluntad de las partes, no existiendo imperatividad de los títulos I y IV.

Siempre va a existir una posibilidad de libertad de pactos, siempre que no se perjudique al arrendatario o subarriendo. En el caso de que se de ese perjuicio, tal pacto o estipulaciones devendrán nulas, así queda establecido por el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Además de los artículos ya mencionados, hay otros artículos, los cuales se citan a continuación:

Artículo 1, sobre el ámbito de aplicación: *“La presente ley establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos urbanas que se destinen a viviendas o a usos distintos del de vivienda.”*

El artículo 2 es el que marca la directriz de este trabajo, donde aparece el concepto de arrendamiento de vivienda. Dicho artículo establece:

“1. 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.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.”

El artículo 3 relata las condiciones del arrendamiento para uso distinto de la vivienda. Este artículo es esencial para en los arrendamientos por temporada:

“1. 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.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta 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.”

En la Ley de Arrendamientos Urbanos encontramos artículos esenciales, como puede ser el ya comentado relativo al régimen aplicable en el artículo 4. Sin embargo, me

gustaría hacer especial mención al artículo 9, situado en el título II, capítulo II, que regula el plazo mínimo. Cabe recalcar que el artículo 9 permite entender muchas de las problemáticas actuales sobre los arrendamientos de viviendas. Dicho artículo establece:

“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de

sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.”

Relacionado con el anterior y situándose en el mismo capítulo, encontramos el artículo 10, sobre prórroga del contrato.

Como último artículo a reseñar destaco el artículo 36, relativo a la fianza. Este artículo va a presentar suma importancia a la hora de ver una de las diferencias entre contrato de vivienda habitual y contrato de temporada:

“1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.

3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.

4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.”

La idea principal a acentuar es la diferencia en la cantidad a exigir como fianza en metálico, siendo para el arrendamiento de vivienda habitual exigir como fianza la renta correspondiente a una mensualidad, y para el arrendamiento de uso distinto para vivienda exigir como fianza la renta equivalente a dos mensualidades. En los siguientes apartados de este artículo, se regula para el supuesto de los arrendamientos de viviendas las posibles actualizaciones de la fianza. Así como para cualquier tipo de contrato, la posibilidad de pactar otra garantía adicional a la fianza.

Los artículos anteriormente citados son los que considero de mayor relevancia en relación al tema central que abordo, los arrendamientos de viviendas temporales y arrendamientos de temporada. Si bien es cierto que existen artículos que hacen referencia a esto mismo, desarrollo el siguiente trabajo a partir de las ideas recogidas en este apartado.

5. DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA HABITUAL

Como acabamos de ver en los mencionados artículos, se tiene que hacer una importante distinción entre un arrendamiento destinado para vivienda y un arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En la Ley de Arrendamientos Urbanos, se distingue en que el arrendamiento destinado para viviendas aparece regulado en su artículo 2 y el destinado para uso distinto del de vivienda en su artículo 3. Es de gran necesidad realizar esta distinción, debido a que si el arrendamiento es para vivienda, va a ostentar unos derechos que de ser destinado a uso distinto al de vivienda no va a presentar.

5.1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL

En primer lugar, la Real Academia Española define vivienda como: “Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”³. La definición dada por la RAE en este caso es muy general.

Aunque es cierto que las definiciones que pueden darse son múltiples y no idénticas, según destacar, siempre presentan similitudes entre ellas. Un amplio sector de la doctrina que estudian la vivienda desde una perspectiva constitucional, donde encontramos autores como: Ortega y Díaz- Ambrona establece el siguiente concepto de vivienda desde la perspectiva familiar: <<aquella que constituye el ámbito habitual de desarrollo de las relaciones conyugal y de filiación>>⁴. Este autor define el concepto de vivienda, como el espacio donde la familia realiza la vida diaria. Desde esta perspectiva, también ofrece el autor Elorriaga de Bonis una definición siguiendo la misma línea: <<La “vivienda familiar” es el espacio físico donde se localiza el matrimonio y la familia>>⁵.

Por otra parte, existe otro sector doctrinal más neutral que, en vez de seguir un concepto de vivienda familiar, sigue un concepto más espacial. Ejemplo de ello es el autor Herrero García: <<Lugar habitable donde se desarrolla la convivencia familiar>>⁶.

³ (S/f). Rae.es. Recuperado de <https://dle.rae.es/vivienda>

⁴ («Constitución y vivienda familiar», en P.-J. Viladrich (coord.), El hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales. Bases conceptuales y criterios judiciales, Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra, S.A., 1986, pp. 48-49.

⁵ Régimen jurídico de la vivienda familiar, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A., 1995, p. 194

⁶ Comentario al artículo 1320, en Paz-Ares Rodríguez / Díez-Picazo y Ponce de León / Bercovitz / Salvador Coderch (dirs.), Comentario del Código Civil, t. ii, Madrid: Secretaría General Técnica –Centro de Publicaciones, 1991, p. 588.)

Una vez visto, las diferentes definiciones dadas por diferentes sectores de la doctrina, nos vamos a centrar en la Ley de Arrendamientos Urbanos que en su artículo 2.1 es donde aparece definido qué arrendamiento es un arrendamiento de vivienda habitual: “*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*”.

De esta definición podemos destacar cuáles son los requisitos esenciales para que sea un arrendamiento de vivienda y no un arrendamiento de uso distinto al de vivienda. Estos requisitos son: que el arrendamiento recaiga sobre edificación habitable y que el destino primordial no sea otro que satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Es evidente, que este artículo no es completo, pudiendo ver que no se hace mención a la renta y otros elementos determinantes. Es importante analizar los requisitos básicos mencionados en el artículo, para contextualizar la problemática actual en el mercado de los arrendamientos.

5.1.1. Requisitos necesarios para que se dé un arrendamiento de vivienda habitual

5.1.1.1. Edificación habitable

En primer lugar, encontramos como primer requisito esencial para que se pueda realizar un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, que dicho arrendamiento recaiga sobre una finca urbana, y además sobre una edificación habitable. Ello quiere decir, que la vivienda es segura, funcional y que no presenta ningún riesgo para los inquilinos⁷.

Para el autor Francisco Fuentes Lojo, el concepto de habitabilidad depende del destino que se le va a atribuir a la finca. Siempre concurriendo el requisito imprescindible de que exista un espacio físico construido que pueda ser destinado a morada humana⁸.

La Ley de Arrendamientos Urbanos en el artículo 21 apartado 1, establece que, si no se dan unas condiciones de habitabilidad, no se puede alquilar el piso:

“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones

⁷ How FEMA Determines if a Home is Habitable. (2023, 2 mayo). FEMA.gov. <https://www.fema.gov/fact-sheet/how-fema-determines-if-home-habitable#:~:text=FEMA%20verifies%20if%20a%20home,to%20make%20the%20home%20functional>.

⁸ FUENTES LOJO, Francisco. Suma de Arrendamientos Urbanos, tomo I, Bosch, Barcelona, 1989.

de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil”.

Se trata de una obligación ex lege del arrendador, que no tienen derecho a elevar la renta al arrendatario por la realización de dicha obra con el fin de conservar el inmueble, pero el punto clave es que dichas obras de conservación sirvan para que el inmueble se encuentre en condiciones de habitabilidad.

Alrededor del concepto de habitabilidad hay mucha jurisprudencia, la mayoría ocurren cuando el inquilino hace efectivo su derecho de disolución de contrato por falta de habitabilidad. Podemos verlo en las siguientes sentencias:

Sentencias de la Audiencia de León, (Sección 2ª), de 18-2002, y de la (Sección 1ª) de la de Segovia, de 1-12-2001. En ambas sentencias se establece que, aunque el inquilino este pagando una renta muy reducida, el arrendador no queda libre de su obligación.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, (Sección 6ª), de 16-9-2010, donde se disuelve el contrato de arrendamiento por entregar el arrendador al inquilino la vivienda sin cerradura, siendo servicio esencial⁹.

Audiencia Provincial de Cantabria, (Sección 2ª), Sentencia núm. 293/2013 de 16 mayo:

“...a interrupción del goterón no es un problema de mero acabado, sino que afecta a la función misma del goterón de proteger la fachada y permitir la caída del agua sin adherencia a la pared, de suerte que es un defecto de habitabilidad por afectar a un elemento funcional de los elementos constructivos (art. 3,1, c LOE ...

...el defecto en que consiste esa caída libre de las aguas pluviales con infracción de la normativa municipal y afectación del uso satisfactorio del edificio es esencialmente de diseño de la edificación en ese punto, fruto de la decisión del arquitecto director de obra en el curso de la misma...”

⁹ Arrendamientos, A. (2023a, febrero 2). *La resolución del contrato de alquiler de vivienda por falta de habitabilidad*. ABOGADO ARRENDAMIENTOS BARCELONA. Abogados Especialistas En Derecho Inmobiliario. <https://www.abogadoarrendamientos.com/aqui-no-se-puede-vivir-jurisprudencia/>

Por último, remarcar, una última sentencia Audiencia Provincial de Toledo, (Sección 2ª), Sentencia núm. 321/2015 de 16 octubre:

“las filtraciones al garaje (planta sótano) desde las partes interiores en las zonas que se corresponden con los sumideros y rejillas, debido a una mala ejecución de los impermeabilizantes con los ...

afectando significativamente a su habitabilidad, más aún si no son corregidos con la necesaria diligencia no solo en la redacción del Proyecto de Ejecución, sino también en la ejecución”¹⁰.

Lo que se quiere ver al mencionar estas sentencias, es que, al presentarse un defecto en la habitabilidad, es decir, un defecto que hace que la vivienda no sea apta para desarrollar la vida familiar en su interior, no puede ser arrendada. En el supuesto de que ese arrendamiento de vivienda inhabitable este vigente se puede extinguir dicho arrendamiento, además de como hemos visto en las sentencias, puede el inquilino obligar al arrendador solucionar dichos defectos.

Cabe mencionar que existe un requisito administrativo que en ciertas comunidades autónomas es necesario tanto para vender como para arrendar, la cédula de habitabilidad, que ciertamente es un certificado administrativo expedido por el Ayuntamiento que confirma que la propiedad cumple con las condiciones necesarias para ser habitada.

La cédula de habitabilidad, tras la entrada en vigor de la Ley por el derecho a la vivienda, no existe una regulación específica que prohíba alquilar una vivienda sin esta cédula. Sin embargo, en algunas Comunidades Autónomas sigue siendo obligatoria, como son: Asturias, Canarias, Cantabria, Cataluña, La Rioja, Murcia y Navarra.

5.1.1.2. Destino primordial: satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario

En segundo lugar, que el destino no sea otro que: “satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Esto quiere decir que el fin del arrendamiento es que esa edificación sea para un uso de vivienda habitual y no para otro fin, como por ejemplo podría ser un fin comercial. Es por ello que en la Ley de Arrendamientos Urbanos se distingue entre arrendamiento para uso de vivienda habitual y el arrendamiento para el

¹⁰ De Tu Vivienda, D. R. L. D. (2021, 30 junio). *Jurisprudencia daños de habitabilidad*. - DPCON. DPCON. <https://dpccon.es/jurisprudencia-danos-de-habitabilidad/>

uso distinto del de vivienda, además de tener uno y otro un diferente tratamiento, quedando establecido en el artículo 3.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Lo esencial para establecer que el arrendamiento sea de vivienda habitual, es que el destino sea el de darle a esa edificación habitable el uso como vivienda habitual, además de quede pactado entre arrendador e inquilino que el arrendamiento es de vivienda habitual.

Hay que remarcar que el destino ha de ser primordial, es decir, a la vivienda se le puede dar un uso diferente al de vivienda habitual, pero ese otro fin no puede ser el principal sino secundario.

Ese fin de vivienda habitual es únicamente aplicable para los arrendamientos de vivienda que cubren ese derecho fundamental recogido en la Constitución Española de satisfacer la necesidad de que una persona física tenga una vivienda habitual, quedando excluido por tanto la vivienda que constituye una segunda residencia, como puede ser una vivienda para uso vacacional, que más adelante veremos que entra en arrendamientos para uso distinto del de vivienda, concretamente arrendamientos por temporada.

Es de suma importancia citar el artículo 7: “El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición, aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes”. Se entiende que esa necesidad de vivienda habitual, además de aplicarse al arrendatario, se extiende a su cónyuge e hijos.

Otra característica esencial para que sea un arrendamiento de vivienda habitual es el carácter permanente. Sin embargo, no hay que entender que el arrendamiento de vivienda habitual es permanente, ya que la duración del arrendamiento queda establecida por las partes en el contrato. Ese carácter permanente hace referencia a la necesidad del arrendatario, su cónyuge e hijos de tener una vivienda. Respecto al carácter permanente, se pronuncia el autor José Antonio Blanco Anes comentando: *“El arrendatario podrá utilizar la finca arrendada como vivienda habitual, como residencia principal, pero no como vivienda permanente. El contrato se registrará por las normas del arrendamiento de vivienda cuando su finalidad sea la de satisfacer esa necesidad de vivienda, en el sentido de contar con una sede que tiene toda persona. Lo que es permanente es esa necesidad.”*

En conclusión, el arrendatario va a usar la vivienda como principal pero nunca como permanente, es lo que defiende la LAU la necesidad permanente y no que el arrendatario ocupe la vivienda permanente.

5.1.2. Elementos accesorios de la vivienda

Elementos como pueden ser: trastero, garaje, mobiliario y otras dependencias que pueden ser anexas o no a la vivienda. Sin embargo, lo que las hace estar reguladas por las mismas normas que la vivienda es que son elementos que están incluidos en la relación arrendaticia, siendo necesarios para mejorar el disfrute de la edificación constituida como vivienda habitual, de otro modo se regularía en un contrato independiente.

Los elementos accesorios quedan regulados en el artículo 2.2 de la LAU:

“Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.”

5.2. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

El arrendamiento para uso distinto del de vivienda puede definirse como aquel arrendamiento que recae sobre finca urbana y está destinada a satisfacer necesidades distintas a las de vivienda habitual, y que se extiende al igual que el arrendamiento de vivienda habitual al arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes. El artículo 3 de la LAU es el que establece la definición del arrendamiento de uso distinto del de vivienda, estableciendo los arrendamientos que tienen tal consideración, que son:

- Los celebrados para ejercerse en una finca una actividad:
 - Industrial.
 - Comercial.
 - Artesanal.
 - Profesional.
 - Recreativa.
 - Asistencial.
 - Cultural.
 - Docente.

- Los celebrados por temporadas, sea ésta de verano o cualquier otra.

Una de las grandes diferencias entre arrendamiento de uso distinto del de vivienda habitual con el de vivienda habitual, es el no requisito de la habitabilidad, siendo solamente aplicable cuando se va a ocupar una vivienda con el destino primordial de satisfacer la necesidad de vivienda por parte del arrendatario. Sin embargo, considero un apunte muy positivo el realizado por Valladares señalando que, aunque no es un requisito la habitabilidad en la edificación sometida al arrendamiento de uso distinto del de vivienda, para que la finca sea considerada urbana: *“parece evidente que el hecho de que contenga una pared con tejadillo para resguardar el coche no evita su exclusión del ámbito de aplicación de la Ley”*, este apunte fue realizado en base a la a SAP de Cuenca de 22 de abril de 1996¹¹.

Uno de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda que aparecen en el apartado segundo artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y que actualmente está conllevando una gran problemática son los arrendamientos por temporada.

A. ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Para adentrarnos en la problemática que rodea los arrendamientos de uso por temporadas, es necesario conocer que el arrendamiento de temporada se diferencie del de vivienda, principalmente en la duración del contrato, ya que el de temporada tiene por objeto un alojamiento temporal o transitorio, a diferencia del de vivienda que se busca una estabilidad residencial, dando cumplimiento a la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Otra característica esencial para diferenciar el arrendamiento de vivienda o temporal es la intencionalidad de las partes que queda suscrita en el contrato, es decir, la calificación del contrato. Sobre la calificación existe jurisprudencia del Tribunal Supremo en sentencia del 21 de mayo de 1997, que establece:

“La calificación del contrato es la inclusión del mismo en un tipo determinado, la averiguación de su naturaleza y de la normativa que le es aplicable: es precisa una previa interpretación para llegar a la correcta calificación del contrato, la cual está por encima de las declaraciones e incluso de la voluntad de los sujetos”. Por tanto, los sujetos no pueden establecer un contrato de arrendamiento por temporada cuando en realidad no lo

¹¹ Comentarios a la L.A.U. de José Antonio Blanco Anes.

son, que es lo que está ocurriendo hoy en día falsos contratos por temporada cuando en realidad son contratos de vivienda habitual.

La doctrina jurisprudencial establecida por el Tribunal Supremo en sentencias del 17 de diciembre de 1960, 8 de febrero de 1962, 30 de marzo de 1974, 4 de febrero de 1975 y 30 de junio de 1976. Siguiendo la doctrina jurisprudencial de las citadas sentencias, el Tribunal Supremo en su sentencia del 15 de diciembre de 1999, nos establece las características del arrendamiento por temporada:

“es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda ... durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar ..., sino ... para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de «temporalidad» de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, ..., y no a la necesidad de habitar permanentemente ..., ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial ..., según las cuales la exclusión de los arrendamientos de temporada de la legislación especial obedece a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, debiendo tenerse en cuenta los hechos de los que cabe inferir la intención de las parte ...”.

Dentro de la jurisprudencia señalada encontramos dos elementos: uno positivo, que es la existencia de la limitación temporal de los periodos de ocupación; uno negativo, que es la imposibilidad de constituir la residencia habitual del arrendatario, así como no tener vocación de permanencia o estabilidad que le permita al arrendatario cumplir con la necesidad de vivienda del arrendatario.

Retomando el punto principal de este apartado, los arrendamientos por temporada pensaríamos que se rigen en primer lugar por la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo esto incorrecto. Ya que en los contratos por temporada estamos ante lo que estipulen en dicho contrato el arrendador y arrendatario, a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a lo que disponga el Código Civil. Con la excepción de que se rige por la Ley de

Arrendamientos Urbanos únicamente lo relativo a la fianza en el contrato de arrendamiento por temporada, lo que significa que la LAU no establece duración específica de un contrato de alquiler por temporada, por tanto, podríamos considerar que no existen mínimos ni máximo de tiempo de alquiler, a diferencia de los arrendamientos de vivienda que aparece regulado en su artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos encargada de regular las fianzas en el artículo 36, establece una gran diferencia entre arrendamientos de temporada y arrendamiento de vivienda habitual, siendo de dos mensualidades y de una respectivamente.

Tras esta falta de regulación por la Ley de Arrendamientos Urbanos, el contrato de temporada se caracteriza por ese carácter temporal, además de no poder ser indefinido, es decir, en el contrato se tiene que pactar tanto la fecha de entrada como de salida del inquilino u arrendatario, no existiendo la posibilidad de prórroga. Para que no se dé la situación de un contrato turístico, se tiene que arrendar necesariamente por un plazo superior al de un mes y con un límite máximo de 12 meses. Como hemos señalado antes, la fianza queda regulada en la Ley de Arrendamientos Urbanas en su capítulo V; título IV, relativo a las disposiciones comunes; artículo 36, establece en su apartado primero:

“1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.”

Como se señaló al principio del trabajo, se exigirá una fianza equivalente a la renta de una mensualidad para el arrendamiento de vivienda habitual y para el arrendamiento de temporada se exigirá una fianza equivalente a dos meses de renta^{12 13}.

Arrendamiento de piso turístico comparado con el arrendamiento por temporada

Una vez hemos distinguido los arrendamientos por temporada de los de vivienda habitual, surge una nueva confusión entre arrendamientos por temporada y el arrendamiento de piso turístico. Son conceptos con una gran similitud pero que varían fundamentalmente en el ámbito de aplicación y su legalidad.

¹² Da. (2024, 6 febrero). *El alquiler de temporada*. Deltell Advocats. <https://abogadocivilpenal.com/alquiler-arrendamiento-temporada/>

¹³ Cáceres, F. S. (2021, 21 septiembre). *Arrendamientos de temporada*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/arrendamientos-de-temporada/>

En primer lugar, el artículo 5 de la LAU, establece arrendamientos excluidos y en su apartado e) establece: *“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”*. Por tanto, se excluye la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos para el arrendamiento de piso turístico.

En segundo lugar, la duración entre ambos arrendamientos es diferente. La duración máxima para permanecer en la vivienda que esta arrendada para uso turístico es de 31 días, en cambio para el arrendamiento por temporada comprende desde 32 días como mínimo hasta un máximo de 11 meses.

En tercer lugar, el alquiler turístico no tiene una ley, sino que se rige por la legislación que cada Comunidad Autónoma establezca libremente, además de por la jurisprudencia dada por los tribunales.

En último lugar, otra diferencia entre ambos arrendamientos es el fin al que está destinado a la vivienda, siendo el turístico con un fin exclusivamente vacacional. Mientras que el por temporada, puede tener otro destino como: residencia para estudiantes, por motivos laborales, etc. En el arrendamiento de piso turístico también se dan unos servicios complementarios propios de establecimientos hoteleros, como: servicio de habitaciones, servicio de limpieza, mantas, etc., que en los arrendamientos de temporada no ofrece el arrendatario al arrendador.

Respecto a los pisos turísticos tanto en España como en el resto del mundo, están siendo restringidos o prohibidos por el propio estado como por las comunidades de propietarios en los órdenes del día¹⁴.

Contratos fraudulentos de los arrendamientos de temporada

Hoy en día, se tiene que hablar de la problemática surgida en España, es debido al establecimiento de falsos contratos de temporada para camuflar un arrendamiento de vivienda habitual.

¹⁴ *¿Alquiler turístico o alquiler de temporada? ¿Cuál es mejor?* (s. f.). <https://www.smoobu.com/es/guides/alquiler-turistico-o-alquiler-de-temporada/#:~:text=La%20principal%20diferencia%20entre%20un,hasta%20un%20m%C3%A1ximo%20de%2011>

La creación de contratos de temporada fraudulentos ha derivado de una política expansiva y de fomento de la propiedad, que derivó en un largo proceso de Reales Decretos hasta que finalmente introdujo el Gobierno la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Lo que se busca con esta ley es permitir a la mayoría de ciudadanos españoles cumplir con lo que dispone nuestra Constitución. Además impone a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos, el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho. Lo que se busca con esta ley por el derecho a la vivienda es solucionar las elevadas rentas de los alquileres en España, así como incentivar a los ciudadanos al alquiler de viviendas, para lograr el objetivo comentado del artículo 47 de la CE¹⁵.

Sin embargo, los españoles propietarios de viviendas que tienen dichos inmuebles puestos para alquilar tras la entrada en vigor el 26 de mayo de 2023, de la Ley por el derecho a la vivienda, que establece numerosas medidas respecto al arrendamientos de viviendas regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos, prefieren realizar arrendamientos por temporada que arrendamientos de vivienda, y esto se debe a las medidas adoptadas en dicha ley, únicamente para el arrendamiento de vivienda habitual. No siendo aplicable a los arrendamientos por temporada, respecto a la ley por el derecho a la vivienda:

- Renta: *“En los contratos por temporada no existe una limitación en la renta, se encuentre o no la vivienda en zona de mercado residencial tensionado”*, artículo 17.6 de la LAU; o *“el arrendado sea o no un gran tenedor”*, artículo 17.7 de la LAU.
- Prórroga del contrato de arrendamiento: En primer lugar, la duración del arrendamiento es la establecida en el contrato, como bien se ha comentado ante la falta de regulación en el artículo 9 de la LAU de plazo mínimo, no existe. Tampoco existe en el contrato por temporada la prórroga legal que si existe para el contrato de vivienda habitual, regulado en el artículo 10 de la LAU.

¹⁵ De Vicente, B. C. (2023, 15 diciembre). Del alquiler de vivienda residencial al arrendamiento de temporada. *La huida del alquiler de vivienda residencial hacia el arrendamiento de temporada*. <https://blog.sepin.es/alquiler-vivienda-residencial-arrendamiento-temporada>

- Revisión de renta: Con los contratos por temporada se evita que se puedan realizar continuas revisiones de las rentas anuales, realizando sucesivamente contratos por temporada se evitaría ese control a través de las revisiones, provocando un fraude de ley. Además, el artículo 46 del Real Decreto Ley 6/2022, de 29 de marzo que contempla la limitación extraordinaria de rentas, aplicando el porcentaje establecido del Índice de Garantía de Competitividad: Siendo un 2% para el año 2023, 3% para el año 2024; dichos porcentajes no son de aplicación para los arrendamientos de temporada. Esto es debido a que únicamente la persona arrendataria de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual sujeta a la LAU cuya renta deba ser actualizada porque se cumple la anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley de limitación extraordinaria de rentas y el 31 de diciembre, pudiendo negociar el arrendatario con el arrendador el incremento en la actualización anual de renta, pudiendo ser el arrendador gran tenedor o no. Por tanto, al ser el contrato por temporada, siendo un contrato de uso distinto al de vivienda, no es aplicable el Real Decreto Ley.
- Gastos de inmobiliaria y formalización a cargo del arrendador, quedando regulado para los arrendamientos de vivienda habitual en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece:

“Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador”¹⁶.

Una vez vistos que los anteriores puntos no son aplicables a los arrendamientos por temporadas, se empieza a entender por qué los españoles hoy en día, evitan realizar contratos de arrendamientos de vivienda habitual y realizan un falso contrato de arrendamiento por temporada. En conclusión, se debe a una regulación más estricta y dura para los contratos de arrendamientos de vivienda habitual, donde el arrendador debe asumir unas responsabilidades que, en el caso de realizar un contrato por temporada, las asume el arrendatario. Este es el motivo por el cual hay una gran cantidad de contratos de arrendamiento de vivienda habitual encubiertos en la figura de un contrato de temporada.

Pero, nos surge la pregunta de: ¿Puede el arrendador obligar al inquilino a firmar un contrato de arrendamiento por temporada, teniendo la finalidad vivienda habitual?: La respuesta a esta pregunta es no, de ninguna manera el arrendador puede obligar al arrendatario a firmar un contrato de arrendamiento por temporada, con el fondo de destinarse para vivienda habitual, siendo el de temporada fraudulento. Lo que debe hacer el inquilino es no firmar el contrato y acogerse a la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto que se aplique la norma de aplicación establecida en esta para los contratos de arrendamientos de vivienda habitual, y con ello que se proteja al inquilino con los derechos que le corresponden.

Hay que recalcar que el arrendamiento no se define por el nombramiento que se le da, es decir, no por llamarlo arrendamiento por temporada va a ser por temporada. Lo que permite saber ante que caso estamos es el contenido que conforma dicho contrato, para ello es necesario observar varios puntos en el contrato:

- En el propio contrato no se establece que su uso vaya a ser destinado para vivienda habitual.
- El tiempo de duración pactado es inferior a un año.
- No se establece la posibilidad de prorrogar el contrato hasta el mínimo legal de 5 años o de 7 años si es persona jurídica.

¹⁶ De Vicente, B. C. (2023a, julio 11). ¿Qué arrendamientos escapan a la Ley de la vivienda? ¿Qué arrendamientos de vivienda escapan a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda? <https://blog.sepin.es/arrendamientos-ley-12/2023-derecho-vivienda>

- El precio es inferior al del precio correspondiente del mercado de dicho inmueble¹⁷.

Como veremos posteriormente, comienza a haber abundante jurisprudencia donde los tribunales se han pronunciado sobre la falsedad del contrato de temporada por no cumplir el contrato con el contenido que lo compone, distinguiendo estos contratos de los de vivienda habitual. Estas sentencias dan las claves para considerar que un contrato es en realidad por temporada: la AP de Cantabria (Sección 4ª), sentencia 28 de noviembre de 2011:

“ es pacífica la jurisprudencia que establece que la calificación de arrendamiento de temporada no deriva del plazo concertado, sino de la finalidad de la ocupación, ajena a la ocupación como residencia habitual del arrendatario... ”

STS de 15 de diciembre de 1999, se señala que:

*“la nota esencial del arrendamiento de temporada es la de haberse convenido el uso durante un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas de modo que la ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes y no a la necesidad de habitar como residencia habitual y permanente ”*¹⁸.

Finalmente, el arrendatario tiene que revisar las cláusulas del contrato y entender a lo que autores como Pedro L. Yúfera Sales establecen: *“contrato de temporada hay que entender aquel contrato establecido por un tiempo determinado, con independencia de la duración que tenga, ya sea por períodos continuos o alternativos y teniendo en cuenta la finalidad del mismo.”* 18.(YUFERA SALES, Pedro L., Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable sistematizada por conceptos, pág 65.)

Con estas situaciones, lo que se está provocando es una indefensión al inquilino y una sobreprotección y aprovechamiento del arrendador, que está terminando en una vulneración de derechos del inquilino.

¹⁷ Madrid, D. A. (2023, 24 octubre). *Arrendamientos de vivienda habitual firmados como de temporada*. Debelare. <https://www.debelareabogados.es/contratos-arrendamiento-temporada-esconden-vivienda-habitual/>

¹⁸ *Contrato de arrendamiento de temporada: ¿qué es y en qué consiste?* (s. f.). Abogados Legalitas. <https://www.legalitas.com/actualidad/contrato-alquiler-de-temporada>

B. ARRENDAMIENTO DE USO DE HABITACIÓN

En el arrendamiento de uso de habitación, tiene como objeto la cesión del arrendador del goce y disfrute de una de las dependencias o habitaciones integradas en una vivienda a favor del arrendatario (inquilino) a cambio de un precio.

Sin embargo, al dar esta definición hay una gran controversia doctrinal sobre cuál es la normativa aplicable al arrendamiento de uso de habitación, es decir, no está claramente esclarecida por la doctrina ni por la jurisprudencia.

Para una corriente de la doctrina, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de vivienda establecido en el artículo segundo apartado primero de la LAU, además de afirmar que se debe aplicar la Ley de Arrendamientos Urbanos, los autores que siguen esta corriente doctrinal son los magistrados Barcala Fernández de Palencia, Ferrer Gutierrez.

Existe otra corriente doctrinal con Álvarez Sánchez por referencia que establece que no estamos ante un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, sino que estamos ante un arrendamiento para uso distinto del de vivienda regulado en el artículo 3 de la LAU.

Por último, tenemos como tercera corriente doctrinal, la considerada doctrina mayoritaria con autores como García Chamón Cervera y otras pronunciations jurisprudenciales como son:

- Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección 1ª), STC 14 de Septiembre del 2017, que establece: *“Al respecto hemos de partir de lo establecido en el art. 2 de la LAU de que define el arrendamiento de vivienda como aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, siendo esencial, para resolver la cuestión planteada, la concreción del término de habitabilidad del objeto arrendado en el caso concreto que nos ocupa. Así, hemos de convenir que será habitable una edificación cuando la misma sea adecuada a servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su hogar, sin que este concepto sea trasladable propiamente a una habitación o dependencia que forma parte de una vivienda, objeto del contrato suscrito entre las partes, pues la misma carece de los servicios mínimos y esenciales (baño, cocina,...), y que sólo*

resultan suplidos por la concesión del derecho a utilizar en forma compartida, no en exclusiva, otras dependencias de las que simultáneamente se sirven los restantes ocupantes de la vivienda.

El hecho de que no se incluya este supuesto (arrendamiento de habitación en una vivienda) en el art. 5 LAU no debe conducir a aplicar la normativa especial, pues la enumeración recogida en el citado precepto no es de numerus clausus, lo que es perfectamente compatible con la naturaleza de legislación excepcional o especial, en contraposición con la normativa general, aunque efectivamente menos aplicable, del Código Civil.

Asimismo y dado que la LAU aborda las distintas cuestiones jurídicas que se plantean en relación con el arriendo de las viviendas, debe conducir a pensar que, si en el espíritu de la ley hubiera estado contemplar el arriendo parcial de la vivienda, lo lógico hubiera sido que se hubiera contemplado alguna norma al respecto del arrendamiento de una parte de la vivienda es la afectada por el contrato de arrendamiento.

En base a lo expuesto, hemos de estimar que el arrendamiento litigioso no puede considerarse sometido a la normativa especial arrendaticia urbana, sino al régimen general del Código Civil”¹⁹.

- Existen otras Sentencias que siguen esta corriente doctrinal como pueden ser: Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3ª), de 15 de diciembre de 2015. Sentencia de la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, de 20 de mayo de 2010.

Tras repasar la jurisprudencia existente y observar las corrientes doctrinales, nos vamos a remitir a dos sentencias contrarias.

- Por un lado, la Sentencia de la Audiencia provincial de Barcelona de 8 de mayo de 2008, que establece: *“lo característico del contrato de arrendamiento para uso de vivienda es que la edificación sea adecuada para servir las necesidades de morada o residencia, donde la persona o la familia desarrolla en la intimidad de su existencia. Por ello, una habitación, que carece de los servicios mínimos*

¹⁹ Cáceres, F. S. (2023, 7 marzo). *Contrato de arrendamiento de una habitación*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/contrato-arrendamiento-una-habitacion/>

indispensables, los cuales se suplen por el derecho a utilizar de forma compartida la cocina y el baño, carecen del requisito de la habitabilidad”.

- Por otro lado, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cádiz de 18 de julio de 2007: *“que entiende que el arrendamiento de un salón cocina en la parte baja de un edificio, de dos dormitorios y un baño en la planta superior constituye arrendamiento de vivienda, aunque existen zonas comunes”.*

En conclusión, al seguir la doctrina y jurisprudencia mayoritaria que sostiene que no se sigue la LAU, sino el Código Civil. Esto conlleva que el contrato de arrendamiento de habitación puede ser verbal donde puede quedar establecida la duración del contrato. Esa duración del contrato, es la pactada por las partes y al no regularse por la LAU, el inquilino no tiene el derecho que le otorga esta ley de continuar con el arrendamiento, como sí que ocurre con los arrendamientos de vivienda habitual^{20 21 22 23}.

C. PISOS TURÍSTICOS

a. Introducción

Como bien hemos visto, al comparar el arrendamiento por temporada con el de piso turístico el legislador en el artículo 5 de la LAU da una definición de este, además de excluirlos de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El autor José F. Bosch Castel, remarca en la Revista General de Derecho de los Sectores Regulados que la doctrina mayoritaria ha criticado esa exclusión hecha por el legislador en el citado artículo 5 por ser incompleta e ineficaz. La calificación hecha por la doctrina tiene sus motivos: por un lado, no se produce una clara distinción entre los arrendamientos de temporada y los de pisos turísticos y; por otro lado, no todo arrendamiento de piso turístico se excluye de la LAU. Para que se produzca la exclusión de la Ley se tienen que dar cuatro elementos: La totalidad de la vivienda tiene que estar

²⁰ López, A. G. (2022, 16 septiembre). *DERECHOS. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA HABITACIÓN*. ABOGADOS. <https://www.alfredogarcialopez.es/derechos-el-contrato-de-arrendamiento-de-una-habitacion/>

²¹ Redacción. (2014, 8 mayo). *Alquiler por habitaciones: regulación, requisitos y régimen fiscal*. Economist&Jurist. <https://revistainmueble.economistjurist.es/alquiler-por-habitaciones-regulacion-requisitos-y-regimen-fiscal/>

²² Cáceres, F. S. (2023b, marzo 7). *Contrato de arrendamiento de una habitación*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/contrato-arrendamiento-una-habitacion/>

²³ Lefebvre. (2018, 17 julio). *Normativa aplicable al contrato de arrendamiento de habitaciones - El Derecho - Civil*. El Derecho. <https://elderecho.com/normativa-aplicable-al-contrato-de-arrendamiento-de-habitaciones>

cedida para un uso temporal, que se encuentre amueblada y equipada, que este comercializada o promocionada y con finalidad lucrativa y finalmente que esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial^{24 25}.

En el supuesto de que no se cumpla uno de los requisitos mencionados, la exclusión no operaría y quedaría sometida a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Debido a que el artículo 5 LAU excluye a los pisos de uso turístico, por lo que las Comunidades Autónomas han tenido que legislar y mediante instrumentos como el Decreto o Ley han establecido una normativa con el fin de regular un tipo de arrendamiento que están en gran auge. En nuestro caso, Cantabria lo ha regulado mediante Decreto 225/2019, de 28 de noviembre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Como hemos comentado en otro apartado de este trabajo, en los arrendamientos de uso turístico, se exige que el inmueble se encuentre en las condiciones idóneas para una inmediata disponibilidad, este requisito varía en función de la regulación de los pisos turísticos de la Comunidad Autónoma donde estemos. Ello conlleva a que la mayoría de Comunidades Autónomas establezcan en el Decreto o Ley una obligación por parte del arrendador de Ofrecer la vivienda en unas perfectas condiciones de limpieza, higiene y preparación en el momento de ser ocupada por los clientes. En Cantabria el artículo 6 apartado m) del Decreto 225/2019, establece que es obligación de los titulares: *“Ofrecer la vivienda en perfectas condiciones de limpieza, higiene y preparación en el momento de ser ocupada por los usuarios, debiendo efectuarse una limpieza general de la vivienda y cambio de lencería siempre que se produzca una nueva estancia. Los desperfectos y averías que se produzcan durante la estancia se repararán de manera inmediata”*²⁶. Se ha regulado así por la mayoría de las Comunidades Autónomas porque como establece la autora Inmaculada González Cabrera de otro modo impediría el uso inmediato de la

²⁴ José F. Bosch Castel, *Universidad de Valencia*. El artículo se publicó en el número 7 de la Revista General de Derecho de los Sectores Regulados (Iustel, marzo 2021)

²⁵ Inap. (s. f.). *La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica*. <https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1511773>

²⁶ De noviembre, de 28, & de la Comunidad Autónoma de Cantabria., P. el Q. se R. las V.-V. de U. T. en el Á. (s/f). *CONSEJO DE GOBIERNO*. Cantabria.es. Recuperado de <https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=345400>

vivienda por parte del cliente, ya que se exigen estos requisitos mínimos de limpieza e higiene tanto en la prestación de servicios hoteleros y extrahoteleros²⁷.

La doctrina es controversial acerca de si en el arrendamiento de piso turístico se debe dar una prestación de servicios adicionales. Por un lado, tenemos la negativa de autores como Iñaki Atxukarro Arruabarrena, que dice: “Lo que caracteriza a una vivienda como recurso turístico es su utilización como alojamiento turístico, el servicio de alojamiento es el servicio principal y constitutivo de esta modalidad de recurso turístico, por lo que basta que se preste ese servicio para que nos encontremos ante un arrendamiento de vivienda para uso turístico.”

Otro perfil con el mismo posicionamiento es Ana María De la Encarnación: “innecesario para la calificación jurídica de una vivienda como tal y que, muy posiblemente, las diferencias entre la situación de un inmueble en que se presten estos servicios y otro en los que no tienen más que ver con su atractivo y consideraciones económicas de oferta y demanda, que zanja mejor el mercado, que con ningún factor de interés público o necesidad de interés general que pueda justificar una aproximación jurídica en clave regulatoria.”

Por otro lado, con una vertiente positiva Nicolás Alejandro Guillén Navarro: *“Por todo ello, parece clara la necesidad de que en la vivienda se presten servicios más allá del simple alojamiento para considerarse con una finalidad turística, si bien el nivel de exigencia y pormenorización de todos estos servicios dependerá de cada Comunidad Autónoma, abogándose incluso por mi parte por el establecimiento en el futuro de diferentes categorías dentro de la vivienda de uso turístico como ocurre en el resto de los establecimientos de alojamiento turístico.”*

Según la encuesta realizada por la editorial jurídica Sepín, la opinión mayoritaria es de 3 de 4 juristas conforme a la normativa en vigor de cada Comunidad Autónoma, es que la prestación de los servicios adicionales a la cesión del objetivo arrendado no es un requisito constitutivo del arrendamiento de viviendas de uso turístico. Sin embargo, más y más Comunidades Autónomas están exigiendo que se cumpla obligatoriamente este

²⁷ ¿La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias1- Inmaculada González Cabrera

requisito adicional, para que la vivienda esté en condiciones de inmediata disponibilidad²⁸.

Con la aparición de las plataformas digitales, a las que posteriormente haremos especial hincapié, han propiciado que se disparen los pisos turísticos en el mercado, dándose situaciones donde se alquilan como pisos turísticos barcos y locales de negocio.

Con las subidas de los alquileres era cuestión de tiempo que los españoles empezáramos a usar la picaresca conllevando el uso de los barcos como alojamientos turísticos. Esta situación puede conllevar a aquellos que lo pongan en práctica unas sanciones elevadísimas. Aunque se alquile como piso turístico y no se tenga la posibilidad de navegar, no alquilándose como chárter, se ha establecido que si el barco está matriculado en la lista 7ª (uso no lucrativo), no se puede realizar este servicio. Dando la solución la Dirección General de la Marina Mercante diciendo que el barco debe estar inscrito en el registro comercial del país en el que lo haya abanderado^{29 30}.

Con los locales de negocio, como ya hemos comentado con anterioridad en muchas Comunidades Autónomas una de ellas Cantabria, no se permite el arrendamiento de un local comercial si no ostenta Cédula de habitabilidad, además de ser necesario cumplir la Ley de Propiedad Horizontal.

a.2. Distinción entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico

Es de suma importancia establecer una distinción entre ambos conceptos, no solo a nivel conceptual, sino también a nivel jurídico, ya que van a tener diferente regulación. Únicamente tienen en común que los dos servicios tienen como fin el alojamiento turístico a corto plazo.

En primer lugar, las viviendas para uso turístico, conocidas como VUT, son inmuebles residenciales cuyos propietarios los alquilan con carácter habitual y que

²⁸ Navarro, N. A. G. (2018). ¿Es un requisito constitutivo del contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico la prestación de *ResearchGate*. https://www.researchgate.net/publication/328161864_Es_un_requisito_constitutivo_del_contrato_de_arrendamiento_de_vivienda_de_uso_turistico_la_prestacion_de_servicios_adicionales_limpieza_de_habitaciones_etc

²⁹ Cyberaltura. (s. f.). *Ni se le ocurra alquilar su barco como vivienda vacacional*. Gaceta Náutica. <https://www.gacetanautica.es/author/ni-se-le-ocurra-alquilar-su-barco-como-vivienda-vacacional>

³⁰ Diego, J. P. (2023, 3 mayo). *Los puertos deportivos contra los barcos como alojamientos turísticos*. Marinos. <https://marinos.es/los-puertos-deportivos-contra-los-barcos-como-alojamientos-turisticos/>

además dichos propietarios pueden vivir en el mismo inmueble temporalmente, por lo tanto, la finalidad de este no conlleva un uso estrictamente comercial.

En segundo lugar, los apartamentos turísticos son definidos como establecimientos integrados en bloques de edificios, conjuntos de chalets, bungalows o inmuebles equivalentes y destinados exclusivamente a prestar un servicio de alojamiento a corto plazo³¹.

Las diferencias entre un apartamento turístico y una vivienda de uso turístico, son:

1. **Uso de la propiedad:** Las viviendas de uso turístico tienen carácter residencial, a diferencia de lo que ocurre en los apartamentos turísticos que no tienen dicho carácter y por tanto nunca se va a poder residir en un apartamento turístico.
2. **Regulación:** Los apartamentos turísticos están inscritos en la misma categoría que otras empresas con servicios idénticos, como pueden ser hoteles, hostales... En cambio las viviendas de uso turístico tienen estatus único, no se puede hacer ninguna comparativa.

Por el hecho de que los apartamentos turísticos son equivalentes a los hoteles, presentan una regulación jurídica más estricta y completa. Lo que conlleva a mayor necesidad de licencias, permisos, estándares de calidad...

3. **Duración del contrato:** las viviendas de uso turístico no pueden tener un contrato con duración superior a 30 días, en algunos sitios tienen como mínimo estancia de 5 noches. Sin embargo, los apartamentos turísticos pueden superar esos 30 días que tienen establecidas los pisos turísticos y no tienen límite mínimo de estancia.
4. **Instalaciones:** los apartamentos turísticos deben de tener una instalación específica, que debe seguir esa normativa más estricta, cada apartamento debe contar con: cocina, dormitorios y baños, además de estar amueblado correspondientemente. Por otro lado, la vivienda de uso turístico tiene que ofrecer obligatoriamente facilidades para el almacenamiento, preparación y consumo, además de las comodidades necesarias para pasar la noche.

³¹ Author, G. (2022, 12 enero). *Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico*. Vacation Rental Owners & Property Managers Blog – Lodgify. <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/>

6. PROBLEMÁTICA DE LOS PISOS TURÍSTICOS CON LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

El arrendamiento de vivienda para uso turístico es un tema relevante en el ámbito del derecho civil. A menudo, muchas viviendas en régimen de propiedad horizontal se destinan al alquiler turístico, lo que puede generar molestias para los demás vecinos. El legislador ha abordado esta cuestión mediante reformas legales, como el Real Decreto-Ley 7/2019, que establece medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler³².

En este contexto, el contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico o vacacional es un acuerdo entre las partes, donde el propietario (parte arrendadora) cede temporalmente el uso y disfrute de una vivienda amueblada y equipada a otra parte (arrendataria) para fines vacacionales, de ocio o turismo. A cambio, la parte arrendataria paga una renta o alquiler.

Sin embargo, el problema deriva de las molestias ocasionadas por los arrendatarios. Estas molestias pueden ser por ruidos excesivos tanto en el interior del piso turístico como en las zonas comunes del edificio. Otro de los motivos por lo que se oponen los otros propietarios del inmueble a los pisos turísticos es la falta de privacidad por la constante sucesión e inquilinos y el mal uso de las zonas comunes, como pueden ser las piscinas. Al concurrir en el disfrute del elemento privado, el piso turístico, unidos a este van elementos comunes, el Tribunal Supremo en Sentencia 25/2007, establece: “La propiedad horizontal constituye una figura en la que, junto a una propiedad exclusiva sobre un espacio concreto, coexiste una copropiedad obligada, necesaria e indivisible sobre unos elementos comunes, y su Ley reguladora pretende configurar o ajustar esa forma de goce mediante determinadas reglas, para conseguir una pacífica coexistencia entre copropietarios cuyas relaciones de vecindad son susceptibles de conflicto por la interconexión existente por razón de la cosa”.

El Tribunal Supremo no entra a analizar la actual Ley de Propiedad Horizontal que dispone que el acuerdo por el que se limite o la necesidad del voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios para limitar o prohibir. El Tribunal Supremo expone su doctrina, siguiendo la corriente jurisprudencial, empezando por proteger el derecho de la propiedad:

³² Iberley Información Legal, S.L. (s. f.). *Iberley. contenido jurídico*.
<https://www.iberley.es/temas/arrendamiento-vivienda-uso-turistico-63225>

1. Tribunal Supremo establece *“la prevalencia del derecho de propiedad en el ejercicio de cualquier actividad en un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, sobre el derecho de la comunidad de propietarios a establecer algún tipo de limitación o prohibición a su ejercicio”*.
2. Constituye doctrina jurisprudencial: *“El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido ... sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo”*.
3. No obstante, la anterior doctrina, también la Sala Primera nos indica: *“Que autoriza la limitación o prohibición en general del ejercicio de una determinada actividad en un inmueble privativo en el régimen de propiedad horizontal, al fijar con valor de doctrina jurisprudencial que “en el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad”*

Ya con anterioridad a que el Tribunal Supremo concretase la doctrina y siguiendo alguna de las sentencias en las que se ha apoyado la siguiente: Sentencia 729/2014: *“Existe, pues, una plena libertad para establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 , entre otras”*. Según lo establecido en este fundamento, se podría pensar que el propietario del inmueble destinado a piso turístico no tiene ningún impedimento para arrendar esa vivienda con fin de piso turístico, sin embargo, en el fundamento de derecho quinto apartado primero se establece: *“En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de*

2010 , citadas por la de 5 de octubre de 2013 , referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa»”.

Resumiendo, el propietario del inmueble no tendrá ningún impedimento para arrendar la vivienda como piso turístico siempre que cumpla los requisitos establecidos en las leyes, a ello hay que sumar que cumpla lo establecido en el título constitutivo y los Estatutos de la Propiedad Horizontal, dado que las cláusulas, condiciones y pactos son de obligado e inexcusable cumplimiento para los integrantes de dicha comunidad de propietarios.

ESTATUTOS

El Real Decreto- Ley 7/2019 de 1 de marzo, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ha reformado la Ley de Propiedad Horizontal introduciendo la posibilidad de que los propietarios de la respectiva comunidad de propietarios puedan prohibir, limitar o condicionar el arrendamiento de pisos turísticos por la Comunidad de propietarios.

Según el artículo 17, apartado 12 de la Ley de Propiedad Horizontal: “*Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:*

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no

supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”^{33 34}.

Según recientes Sentencias del Tribunal Supremo, equipará el término de “Hospedería” al de los arrendamientos de pisos turísticos, conllevando ello una posibilidad para el resto de propietarios de prohibirlo respecto a los estatutos de la comunidad. Se observa en Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 105/2024 de 30 Ene. 2024, Rec. 9853/2021: *“Se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Bilbao que estimó la demanda. Se razonó, en síntesis, que no era controvertido que la vivienda litigiosa estaba destinada a uso turístico, inscrita en el correspondiente registro del Gobierno Vasco, y regulada por el Decreto 101/2018, de 3 de julio (LA LEY 12364/2018), de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.*

*La sentencia precisa que «es claro que los Estatutos no contienen expresamente la prohibición de destinar la vivienda con uso turístico», pero en atención a «cuál era la finalidad, intención y espíritu de la redacción de los Estatutos al enumerar las actividades que quedaban prohibidas», resulta que la «prohibición de utilizar la vivienda como hospedería ... permite concluir que incluye la prohibición de usarla como vivienda de uso turístico», partiendo, para ello, de la definición de hospedería que se contiene en el diccionario de la RAE, especialmente en su segunda acepción, como «casa destinada al alojamiento de visitantes y viandantes, establecida por personas particulares, institutos y empresas”*³⁵.

Por tanto, la comunidad de propietarios cumpliendo con las mayorías establecidas en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal pueden en los estatutos de los edificios prohibir expresamente que los inmuebles pertenecientes a la comunidad no puedan ser destinados a piso turístico y en caso de que se realice esta actividad a cesarla. El Tribunal Supremo al considerar que el alquiler de viviendas para uso turístico es una actividad

³³ Cáceres, F. S. (2024, 30 abril). *Prohibición del alquiler turístico por la Comunidad de propietarios*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/prohibicion-del-alquiler-turistico-por-la-comunidad-de-propietarios/>

³⁴ AbogadosyMás. (2023, 16 julio). *¿Pueden las comunidades de vecinos prohibir el alquiler vacacional?* AbogadosyMás. <https://www.abogadosymas.es/blog/comunidades-de-vecinos-prohibir-el-alquiler-vacacional/>

³⁵ Esteban, P., Esteban, P., & Esteban, P. (2024, 8 febrero). *El Supremo avala el veto de los pisos turísticos si la comunidad de vecinos ya prohíbe las “hospederías”*. Cinco Días. https://cincodias.elpais.com/cincodias/2024/02/07/legal/1707322535_691451.html#

económica ha dictado dos Sentencias en las que avala el veto de los pisos turísticos, estas sentencias son dos STS nº 1671/2023, 29 de noviembre de 2023: *“Queda terminantemente prohibido la realización de actividad económica alguna en las viviendas (oficina, despacho, consulta, clínica, etc., ...) salvo que la propia subcomunidad de portal lo autorice por unanimidad previa consulta obligatoria de algún interesado.”* y la STS nº 1643/2023, de 27 de noviembre: *“La actividad es prestada por una sociedad mercantil con ánimo de lucro, que actúa en el tráfico jurídico para su explotación, la cual voluntariamente se sometió al régimen jurídico del D 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias.”* En esta última Sentencia el Tribunal Supremo observa que se trata de un alquiler de actividad económica, por dos razones:

- La vivienda no estaba destinada a un uso residencial, es decir, a cumplir la necesidad de vivienda de las personas.
 - *“Este elenco de obligaciones, que implica la prestación de una serie de servicios y asunción de determinados deberes inherentes a la comercialización de los pisos como de uso turístico, determinan que la actividad de la empresa explotadora no se desarrolle extramuros de los inmuebles litigiosos, sino también en su interior, por lo que, si bien están destinados a residencia de los usuarios, en ellos también se lleva a efecto una actividad empresarial publicitada en el mercado turístico.”*
- La vivienda estaba destinada a actividad económica.
 - *“Realmente constituye el ejercicio de una actividad empresarial, mercantil o comercial expresamente prohibida en el título constitutivo.”*
- En los Estatutos de la Comunidad de Propietarios estaban prohibidos de origen el arrendamiento de la vivienda con fin empresarial, profesional, mercantil o comercial.
 - *“Si aplicamos los estatutos sociales resulta que concurre una prohibición estatutaria, cuya validez no se discute, conforme a la cual en los departamentos independientes del edificio -viviendas- a los que se accede por el portal uno, con entrada por la calle Diecinueve de Julio (hoy calle Progreso), no podrán ejercerse actividades profesionales, empresariales, mercantiles o comerciales de ningún tipo; reservándose su uso al de carácter exclusivamente residencial.*

En este caso, la actividad desplegada por la parte demandada, en los pisos 17 A) y 17 B), tiene naturaleza empresarial y comercial, prestada por una sociedad mercantil, y, por ello, debemos otorgar la razón a la parte demandante, en el sentido de que existe una prohibición estatutaria inscrita, que vedaba el destino de los referidos inmuebles como viviendas de uso turístico, sometidas al régimen jurídico del Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico de Asturias”^{36 37}.

El Tribunal Supremo lo que recoge en estas sentencias es que si está prohibido de origen en los estatutos de la comunidad el alquiler vacacional o si sufre una modificación estatutaria donde se prohíbe el alquiler de la vivienda para fin vacacional, es completamente válido y el propietario de dicho inmueble debe cesar la actividad económica.

Por una parte, se han dictado una serie de sentencias donde se ha dictaminado la nulidad del acuerdo de prohibición de alquiler vacacional por la comunidad de propietarios. Una de estas sentencias fue dictada por la AP de Las Palmas, STC 552/2022 de 23 de junio de 2022, en dicha sentencia que se declara nulo el acuerdo adoptado por mayoría donde se prohibía ejercer en las inmuebles actividades comerciales de vivienda vacacional, es debido a que según el artículo 17.2 LPH, se necesita que ese acuerdo sea adoptado por unanimidad. Con la respectiva mayoría cualificada de 3/5 se permite modificar, imponer gravámenes más altos o restringir el uso de un derecho por los propietarios de los inmuebles sitios en la comunidad.

Por otra parte, encontramos sentencias que avalan la posibilidad de prohibir el alquiler vacacional en junta de comunidad de propietarios. En STC 109/2022, AP de Alicante 7 de marzo de 2022, donde se adopta acuerdo en junta por mayoría de 3/5 de prohibición de alquiler vacacional, es debido a que se realiza una interpretación del artículo 17.2 LPH entendiendo por este como una excepción a la regla de la unanimidad, bastando esa doble

³⁶ Lefebvre. (2024, 2 febrero). *Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y posible actuación*. El Derecho. <https://elderecho.com/situacion-jurisprudencial-alquiler-vacacional-y-posibilidades-de-actuacion-sobre-limitar-y-condicionar-sentencias-supremo#65e599b5246d9>

³⁷ Admin. (2023, 13 diciembre). *El Tribunal Supremo avala el veto de los ‘apartamentos turísticos’ en las comunidades de vecinos que prohíben el uso de actividades económicas*. Blog de Actualidad de vLex. <https://spanish.vlexblog.com/el-tribunal-supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas/>

mayoría de 3/5 para limitar el uso de esa propiedad, además este criterio interpretativo es sostenido por la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de Junio de 2020, publicada en el BOE de 10 de julio de 2020 : “No obstante, uno de los supuestos en que la misma ley exceptúa la unanimidad es el contemplado en el apartado 12 del citado art.17 LPH, introducido en dicha Ley por el RDL 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que reduce la mayoría necesaria al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación para adoptar el acuerdo, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, por el que se limite o condicione el ejercicio de lo que se conoce como alquiler o explotación turística de las viviendas. (...) Este art.17.12 es aquel que ha servido de base en la escritura calificada y en el que se ampara el recurrente para entender que basta la citada mayoría de tres quintos y no la unanimidad.” Similar a la Sentencia dictada por la AP de Alicante, encontramos Sentencia 538/2022 dictada por la AP de Cantabria el 29 de noviembre de 2022, donde se estableció que bastaba un quorum de 3/5 para adoptar acuerdo de prohibición de alquiler de vivienda vacacional. Para ello la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones como: 16 de junio de 2020, 5 de noviembre de 2020 y 22 de enero de 2021. En concreto, la Resolución de 16 de junio de 2020, que establece: “En cuanto al alcance de la modificación que se pueda hacer en los estatutos amparándose en la mayoría especial establecida por el art.17.12 LPH, (...) el propio texto de la norma, literalmente entendido, cuando alude a que "se limite", es decir, "poner límites a algo", en modo alguno impide la prohibición de una actividad. Es más, cuando expresa "limite o condicione", la disyuntiva indica claramente que se refiere a supuestos distintos y alternativos, admitiéndolos de mayor a menor en cuanto a las facultades limitativas que se reconocen a la comunidad de propietarios.” Queda admitida la mayoría de 3/5 y no es necesaria determinar el acuerdo mediante unanimidad, ya que de acuerdo al art. 17.2 LPH, no supone una modificación de los estatutos³⁸.

Para cerrar este apartado hay que entender que no se puede prohibir el arrendamiento de vivienda vacacional por mayoría de 3/5 en junta, estando permitido la regulación de

³⁸ Lefebvre. (2024b, febrero 2). *Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y posible actuación*. El Derecho. <https://elderecho.com/situacion-jurisprudencial-alquiler-vacacional-y-posibilidades-de-actuacion-sobre-limitar-y-condicionar-sentencias-supremo#65e599b5246d9>

acuerdo al artículo 17.12 de la LPH. Siendo necesario unanimidad para prohibir el alquiler de vivienda vacacional o pisos turísticos.

ACTIVIDAD MOLESTA

Las actividades molestas calificadas de molestas, se encuentran reguladas en el artículo 7.2 LPH:, que establece: *“Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.”*

En primer lugar, hay que entender cuando se entiende una actividad como “molesta”, para ello continuando en vigor tenemos el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; este Decreto está en vigor para determinadas comunidades, excluidas de su ámbito de aplicación: Madrid, Castilla y León, Navarra. En el artículo 3 de este Decreto se establece una definición de actividades molestas: *“Serán calificadas como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.”* El Tribunal Supremo ha seguido una corriente jurisprudencial clara con la finalidad de precisar la prohibición del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal., se observa en Sentencia de 5 de Marzo de 2012: *“Actividades que supusieran una inmisión en la esfera privada de las personas por generarse de forma continuada y persistente y por exceder de lo normal, normalidad tanto en el ejercicio de su derecho por el sujeto inminente como en el límite de tolerancia del sujeto afectado, que excedan de lo tolerable en la convivencia ordinaria.”*

7. PROBLEMÁTICA EN EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO A TRAVÉS DE PLATAFORMAS COLABORATIVAS, AIRBNB

Hoy en día ha surgido una alternativa que está haciendo una fuerte competencia al considerado como hospedaje tradicional, como son: los hoteles, hostales, albergues... Esta forma de arrendamiento turístico nace a través de la denominada economía colaborativa, siendo un fenómeno innovador de alcance global y transversal, es una alternativa a las prácticas llevadas hasta ahora y que está en constante desarrollo y cuenta con un desarrollo exponencial. Por tanto, se trata de un modelo económico en el que los usuarios utilizan las nuevas tecnologías para prestar, comprar, vender, compartir, arrendar servicios y bienes, este modelo económico además de afectar a los mercados de bienes y servicios, ha afectado de manera significativa al sector del alojamiento turístico, este fenómeno se ha extendido rápidamente a través de plataformas virtuales que ofrecen viviendas, siendo las más reconocidas Airbnb y Booking. Otros ejemplos de plataformas colaborativas son Uber, Wallapop, Milanuncios y muchas otras más³⁹.

Centrándonos especialmente en Airbnb, empresa fundada en 2007 en San Francisco, Estados Unidos. Esta plataforma dominante en el sector del arrendamiento turístico global, con una facturación de 2.000 millones en el tercer trimestre de 2021 y con más de 4 millones de anfitriones en la plataforma y el 90% siendo particulares⁴⁰.

Esta alternativa a los clásicos alojamientos vacacionales presenta una serie de grandes problemas en relación a su encuadre jurídico, ya que no pueden ser perfectamente encasilladas en alguna de las figuras preexistentes

Los arrendamientos de vivienda para uso turístico en el marco del alojamiento colaborativo no presentan grandes diferencias respecto al régimen general. Es debido a que presenta las características mencionadas anteriormente de las viviendas turísticas, es decir, vivienda en perfectas condiciones para ser habitada y disfrutada, regida por la legislación autonómica, donde existen las figuras de arrendador y arrendatario. Sin embargo, entra una figura adicional a este tipo de contratos, siendo la plataforma intermediaria entre arrendador y arrendatario, siendo punto clave esa entidad intermediaria para ser denominada como economía colaborativa. Por tanto, ya no tenemos

³⁹ Santander. (2023, 18 abril). *La economía colaborativa, ¿qué es y qué nos puede aportar?*

<https://www.santander.com/es/stories/la-economia-colaborativa-que-es-y-que-nos-puede-aportar>

⁴⁰ Woolf, M. (2023, 13 junio). *Más de 60 estadísticas sobre Airbnb [2023]: Usuarios y Fun Facts*. Passport Photo Online. <https://passport-photo.online/es-es/blog/estadisticas-airbnb-usuarios-ingresos-funfact/#:~:text=Airbnb%20gener%C3%B3%202.000%20millones%20de,90%20%25%20de%20ellos%20son%20particulares>

una única relación horizontal entre arrendatario y arrendador, sino que surgen otras dos relaciones verticales entre arrendatario y plataforma y arrendador y plataforma. Aunque parezca confuso, el contrato de arrendamiento solo se forma entre arrendador y arrendatario sin la figura de la plataforma colaborativa.

El problema que se plantea en esta “economía colaborativa o de plataforma” es que papel desarrollan la plataforma. No siendo lo mismo, si desarrolla un papel instrumental o presta además el servicio. Para que pueda encasillarse dicha plataforma en la economía colaborativa, tiene que desarrollar una actividad instrumental⁴¹.

Como hemos comentado, se añade la figura de la plataforma intermediaria. Este agente en el contrato se encarga principalmente en poner en contacto las figuras del arrendador y arrendatario, todo ello a través de las plataformas digitales. Además de poner en contacto a las personas intervinientes en el contrato, se encarga también de la función relativa al pago del arrendamiento, concretamente se encarga de retener el pago proveniente del arrendatario al arrendador y bloque la cantidad destinada al pago de la fianza del arrendamiento. El fin es garantizar una buena prestación de servicios, es decir, que el arrendador reciba el precio pactado y el arrendatario disfrute del inmueble.

Hoy en día, las plataformas digitales incorporan otros servicios como pueden ser: servicio de comunicación entre las partes contratantes, reseñas y valoraciones sobre las viviendas y anfitriones, garantías de daños y perjuicios.

Airbnb como modelo de negocio saca rentabilidad a través de una tarifa que cobra tanto a los propietarios de los inmuebles como a los huéspedes. La tarifa oscila desde un 3% hasta un 14,2% para los propietarios y desde un 0% hasta un 20% para los huéspedes. Además de esta tarifa por el servicio de plataforma intermediaria, presentan otros servicios adicionales, como pueden ser limpieza de la propiedad, fotografías... con el fin de hacer los anuncios de las propiedades más atractivos a ojos de los clientes, consiguiendo así más reservas⁴².

⁴¹ Casas, M. C. (2021, 15 agosto). *Plataformas intermediarias en línea: o son instrumentales o prestan el servicio subyacente. A propósito de la sentencia del TJUE en el “caso AIRBNB”*. HayDerecho. <https://www.hayderecho.com/2020/01/12/plataformas-intermediarias-en-linea-o-son-instrumentales-o-prestan-el-servicio-subyacente-a-proposito-de-la-sentencia-del-tjue-en-el-caso-airbnb/>

⁴² Dani, & Dani. (2024, 16 mayo). *Cómo funciona el modelo de negocio de Airbnb | iGMS ES. iGMS ES - Software de Alquiler Vacacional*. <https://www.igms.com/es/modelo-de-negocio-airbnb/>

En términos de responsabilidad, se tiene que hablar de la decisiva Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 19 de diciembre de 2019. Con esta sentencia se impide que las administraciones públicas puedan responsabilizar a las plataformas intermediarias de los incumplimientos normativos de los propietarios de los inmuebles, ya que estas plataformas son consideradas plataformas prestadoras de la sociedad de la información. Esta sentencia supone un gran triunfo para el sector de las plataformas de viviendas turísticas, conllevando que la plataforma Airbnb Ireland no esté regulada por la legislación sectorial y regional en materia de alojamientos turísticos.

Existe una excepción en donde los Estados puedan establecer sanciones administraciones, únicamente para supuestos excepcionales, está contemplado en el artículo 3.4 de la Directiva de Comercio Electrónico⁴³.

Por tanto, los contenidos subidos y alojados en la plataforma Airbnb Ireland le resulta de aplicación la exclusión de responsabilidad. En particular, el Tribunal Supremo ha dictaminado que la plataforma Airbnb no es responsable de la ilicitud de los contenidos que hay subidos en esta, además de no tener la obligación de supervisión de los anuncios que los usuarios publican en la plataforma con el fin de que esos anuncios cumplan con la legalidad determinada en el Artículo 15 de la Directiva de Comercio Electrónico⁴⁴.

El resto de Sentencias a cerca de las Plataformas digitales como Airbnb siguen las directrices marcadas principalmente por EL C-390/18 (Airbnb Ireland) y por la Sentencia del Tribunal Supremo número 1818/2020, de 30 de diciembre, del caso relativo a la plataforma Homeaway⁴⁵.

⁴³ Horcajuelo, V. (2020, 5 febrero). El 'caso Airbnb' en el TJUE, un punto de inflexión. *EXPANSION*. <https://www.expansion.com/juridico/opinion/2020/02/05/5e3ab62d468aeb89178b462f.html>

⁴⁴ Olesti, C. (2023, 23 marzo). Responsabilidad por anuncios de alojamientos turísticos: Sentencia del TS en el caso Airbnb. *Cuatrecasas*. <https://www.cuatrecasas.com/es/spain/art/espana-responsabilidad-por-anuncios-de-alojamientos-turisticos-sentencia-del-ts-en-el-caso-airbnb>

⁴⁵ *CURIA - list of results*. (s/f). Europa.eu. Recuperado de <https://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-390/18>

8. CONCLUSIÓN

Con este trabajo lo que se busca es conseguir una perspectiva amplia a cerca de los arrendamientos urbanos y su problemática. Comenzamos observando la diferencia en ver la diferencia entre los arrendamientos para uso destinado a vivienda y los arrendamientos de uso distinto al de vivienda, dentro de estos últimos es necesario hacer la distinción entre arrendamiento de temporada y el arrendamiento de pisos turísticos. Con ello lo que se quiere hacer hincapié es que cada arrendamiento tiene un fin distinto y ello conlleva unas condiciones y derechos diferentes tanto para arrendatario como arrendador.

En este trabajo nos hemos adentrado en aspectos polémicos de la actualidad como los problemas de los diferentes arrendamientos y, en especial, los arrendamientos con destino a piso turístico en cuanto al régimen de propiedad horizontal. Respecto a ello, encontramos una abundante doctrina y jurisprudencia, con importantes intervenciones del Tribunal Supremo con las que se expone que las comunidades de propietarios pueden defenderse ante el excesivo incremento de los pisos turísticos y los problemas que dan al resto de propietarios.

Por último, hemos referido a las plataformas intermediarias, ya que es el medio principal en arrendamientos y en especial para pisos turísticos. En este punto he visto necesario hacer varias pinceladas, debido al incremento de su uso y demanda en la actualidad. No obstante, destaca la problemática de estas plataformas a raíz de el uso extendido de las mismas.

Por otra parte, hemos mencionado las características básicas y la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Para concluir este trabajo haremos una serie de reflexiones más personales al respecto.

Considero satisfactorio haberme podido adentrar en este gran mundo de los arrendamientos, ya que presenta una gran complejidad, de la cual no era consciente. Además es un tema de gran interés para la población, ya que encontrarse en una situación de arrendamiento, es habitual que familiares, amigos o conocidos, hayan estado en una situación como las comentadas anteriormente, es decir, que hayan alquilado apartamentos turísticos con el fin de disfrutar de unas vacaciones o por otro lado, estén en la posición de arrendador. Es por ello que, debido al desconocimiento, la población firma y acepta

los contratos sin saber los riesgos y la pérdida de derechos que puede conllevar a los firmantes.

Los arrendamientos actualmente se encuentran en auge además debido a la situación económica del país y las reducidas posibilidades de comprar inmuebles con características digna que,ra la vida diaria y familiar.

Conciliar la vida con los contratos de arrendamiento temporales podría ser más sencillo con una legislación más unificada y sólida, tanto para el arrendador como para el arrendatario, dejando claros los derechos y deberes de ambas partes. Como hemos visto a lo largo del trabajo la normativa no es estatal, sino que cada Comunidad Autónoma legisla de manera distinta los arrendamientos turísticos. Una mayor rigidez en la legislación aportaría mayor tranquilidad y menos problemas durante y tras un período de arrendamiento.

9. BIBLIOGRAFÍA

1. *Historia: Evolución de los arrendamientos urbanos en España; la prórroga forzosa.* (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/evolucion-urbanos-prorroga-forzosa-277676>
2. Arrendamientos, A. (2023, 14 marzo). *La evolución legal y social del alquiler de vivienda en los últimos 60 años.* ABOGADO ARRENDAMIENTOS BARCELONA. Abogados Especialistas En Derecho Inmobiliario. <https://www.abogadoarrendamientos.com/denegacion-prorroga-forzosa/>
3. (S/f). Rae.es. Recuperado de <https://dle.rae.es/vivienda>
4. («Constitución y vivienda familiar», en P.-J. Viladrich (coord.), *El hogar y el ajuar de la familia en las crisis matrimoniales. Bases conceptuales y criterios judiciales*, Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra, S.A., 1986, pp. 48-49.
5. *Régimen jurídico de la vivienda familiar*, Pamplona: Editorial Aranzadi, S.A., 1995, p. 194
6. Comentario al artículo 1320, en Paz-Ares Rodríguez / Díez-Picazo y Ponce de León / Bercovitz / Salvador Coderch (dirs.), *Comentario del Código Civil*, t. ii, Madrid: Secretaría General Técnica –Centro de Publicaciones, 1991, p. 588.)
7. *How FEMA Determines if a Home is Habitable.* (2023, 2 mayo). FEMA.gov. <https://www.fema.gov/fact-sheet/how-fema-determines-if-home-habitable#:~:text=FEMA%20verifies%20if%20a%20home,to%20make%20the%20home%20functional.>
8. FUENTES LOJO, Francisco. *Suma de Arrendamientos Urbanos*, tomo I, Bosch, Barcelona, 1989.
9. Arrendamientos, A. (2023a, febrero 2). *La resolución del contrato de alquiler de vivienda por falta de habitabilidad.* ABOGADO ARRENDAMIENTOS BARCELONA. Abogados Especialistas En Derecho Inmobiliario. <https://www.abogadoarrendamientos.com/aqui-no-se-puede-vivir-jurisprudencia/>
10. De Tu Vivienda, D. R. L. D. (2021, 30 junio). *Jurisprudencia daños de habitabilidad.* - DPCON. DPCON. <https://dpcon.es/jurisprudencia-danos-de-habitabilidad/>
11. *Comentarios a la L.A.U. de José Antonio Blanco Anes.*

12. Da. (2024, 6 febrero). *El alquiler de temporada*. Deltell Advocats. <https://abogadocivilpenal.com/alquiler-arrendamiento-temporada/>
13. Cáceres, F. S. (2021, 21 septiembre). *Arrendamientos de temporada*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/arrendamientos-de-temporada/>
14. *¿Alquiler turístico o alquiler de temporada? ¿Cuál es mejor?* (s. f.). <https://www.smoobu.com/es/guides/alquiler-turistico-o-alquiler-de-temporada/#:~:text=La%20principal%20diferencia%20entre%20un,hasta%20un%20m%C3%A1ximo%20de%2011>
15. De Vicente, B. C. (2023, 15 diciembre). Del alquiler de vivienda residencial al arrendamiento de temporada. *La huida del alquiler de vivienda residencial hacia el arrendamiento de temporada*. <https://blog.sepin.es/alquiler-vivienda-residencial-arrendamiento-temporada>
16. De Vicente, B. C. (2023a, julio 11). ¿Qué arrendamientos escapan a la Ley de la vivienda? *¿Qué arrendamientos de vivienda escapan a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda?* <https://blog.sepin.es/arrendamientos-ley-12/2023-derecho-vivienda>
17. Madrid, D. A. (2023, 24 octubre). Arrendamientos de vivienda habitual firmados como de temporada. Debelare. <https://www.debelareabogados.es/contratos-arrendamiento-temporada-esconden-vivienda-habitual/>
18. Contrato de arrendamiento de temporada: ¿qué es y en qué consiste? (s. f.). Abogados Legalitas. <https://www.legalitas.com/actualidad/contrato-alquiler-de-temporada>
19. Cáceres, F. S. (2023, 7 marzo). *Contrato de arrendamiento de una habitación*. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/contrato-arrendamiento-una-habitacion/>
20. López, A. G. (2022, 16 septiembre). DERECHOS. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA HABITACIÓN. ABOGADOS. <https://www.alfredogarcialopez.es/derechos-el-contrato-de-arrendamiento-de-una-habitacion/>
21. Redacción. (2014, 8 mayo). Alquiler por habitaciones: regulación, requisitos y régimen fiscal. Economist&Jurist. <https://revistainmueble.economistjurist.es/alquiler-por-habitaciones-regulacion-requisitos-y-regimen-fiscal/>

22. Cáceres, F. S. (2023b, marzo 7). Contrato de arrendamiento de una habitación. Mundojuridico. <https://www.mundojuridico.info/contrato-arrendamiento-una-habitacion/>
23. Lefebvre. (2018, 17 julio). Normativa aplicable al contrato de arrendamiento de habitaciones - El Derecho - Civil. El Derecho. <https://elderecho.com/normativa-aplicable-al-contrato-de-arrendamiento-de-habitaciones>
24. José F. Bosch Castel, Universidad de Valencia. El artículo se publicó en el número 7 de la Revista General de Derecho de los Sectores Regulados (Iustel, marzo 2021)
25. Inap. (s. f.). *La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica.* <https://laadministracionaldia.inap.es/noticia.asp?id=1511773>
26. De noviembre, de 28, & de la Comunidad Autónoma de Cantabria., P. el Q. se R. las V.-V. de U. T. en el Á. (s/f). *CONSEJO DE GOBIERNO*. Cantabria.es. Recuperado de <https://boc.cantabria.es/boces/verAnuncioAction.do?idAnuBlob=345400>
27. ¿La necesaria regulación “ad hoc” de las viviendas vacacionales? El caso de Canarias1- Inmaculada González Cabrera
28. Navarro, N. A. G. (2018). ¿Es un requisito constitutivo del contrato de arrendamiento de vivienda de uso turístico la prestación de ResearchGate. https://www.researchgate.net/publication/328161864_Es_un_requisito_constitutivo_del_contrato_de_arrendamiento_de_vivienda_de_uso_turistico_la_prestacion_de_servicios_adicionales_limpieza_de_habitaciones_etc
29. Cyberaltura. (s. f.). Ni se le ocurra alquilar su barco como vivienda vacacional. Gaceta Náutica. <https://www.gacetanautica.es/author/ni-se-le-ocurra-alquilar-su-barco-como-vivienda-vacacional>
30. Diego, J. P. (2023, 3 mayo). Los puertos deportivos contra los barcos como alojamientos turísticos. Marinos. <https://marinos.es/los-puertos-deportivos-contra-los-barcos-como-alojamientos-turisticos/>
31. Author, G. (2022, 12 enero). *Diferencias entre apartamento turístico y vivienda de uso turístico.* Vacation Rental Owners & Property Managers Blog – Lodgify. <https://www.lodgify.com/blog/es/apartamento-vivienda-turistico/>
32. Iberley Información Legal, S.L. (s. f.). *Iberley. contenido jurídico.* <https://www.iberley.es/temas/arrendamiento-vivienda-uso-turistico-63225>

33. Cáceres, F. S. (2024, 30 abril). Prohibición del alquiler turístico por la Comunidad de propietarios. Mundojuridico.
<https://www.mundojuridico.info/prohibicion-del-alquiler-turistico-por-la-comunidad-de-propietarios/>
34. AbogadosyMás. (2023, 16 julio). ¿Pueden las comunidades de vecinos prohibir el alquiler vacacional? AbogadosyMás.
<https://www.abogadosymas.es/blog/comunidades-de-vecinos-prohibir-el-alquiler-vacacional/>
35. Esteban, P., Esteban, P., & Esteban, P. (2024, 8 febrero). El Supremo avala el veto de los pisos turísticos si la comunidad de vecinos ya prohíbe las “hospederías”. Cinco Días.
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2024/02/07/legal/1707322535_691451.html#
36. Lefebvre. (2024, 2 febrero). Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y posible actuación. El Derecho. <https://elderecho.com/situacion-jurisprudencial-alquiler-vacacional-y-posibilidades-de-actuacion-sobre-limitar-y-condicionar-sentencias-supremo#65e599b5246d9>
37. Admin. (2023, 13 diciembre). El Tribunal Supremo avala el veto de los ‘apartamentos turísticos’ en las comunidades de vecinos que prohíben el uso de actividades económicas. Blog de Actualidad de vLex.
<https://spanish.vlexblog.com/el-tribunal-supremo-avala-el-veto-de-los-apartamentos-turisticos-en-las-comunidades-de-vecinos-que-prohiben-el-uso-de-actividades-economicas/>
38. Lefebvre. (2024b, febrero 2). Situación actual jurisprudencial del alquiler vacacional y posible actuación. El Derecho. <https://elderecho.com/situacion-jurisprudencial-alquiler-vacacional-y-posibilidades-de-actuacion-sobre-limitar-y-condicionar-sentencias-supremo#65e599b5246d9>
39. Santander. (2023, 18 abril). La economía colaborativa, ¿qué es y qué nos puede aportar? <https://www.santander.com/es/stories/la-economia-colaborativa-que-es-y-que-nos-puede-aportar>
40. Woolf, M. (2023, 13 junio). Más de 60 estadísticas sobre Airbnb [2023]: Usuarios y Fun Facts. Passport Photo Online. <https://passport-photo.online/es/blog/estadisticas-airbnb-usuarios-ingresos->

[funfact/#:~:text=Airbnb%20gener%C3%B3%202.000%20millones%20de,90%20%25%20de%20ellos%20son%20particulares](#)

41. Casas, M. C. (2021, 15 agosto). Plataformas intermediarias en línea: o son instrumentales o prestan el servicio subyacente. A propósito de la sentencia del TJUE en el “caso AIRBNB”. HayDerecho.
<https://www.hayderecho.com/2020/01/12/plataformas-intermediarias-en-linea-o-son-instrumentales-o-prestan-el-servicio-subyacente-a-proposito-de-la-sentencia-del-tjue-en-el-caso-airbnb/>
42. Dani, & Dani. (2024, 16 mayo). Cómo funciona el modelo de negocio de Airbnb | iGMS ES. iGMS ES - Software de Alquiler Vacacional.
<https://www.igms.com/es/modelo-de-negocio-airbnb/>
43. Horcajuelo, V. (2020, 5 febrero). El 'caso Airbnb' en el TJUE, un punto de inflexión. EXPANSION.
<https://www.expansion.com/juridico/opinion/2020/02/05/5e3ab62d468aeb89178b462f.html>
44. Olesti, C. (2023, 23 marzo). Responsabilidad por anuncios de alojamientos turísticos: Sentencia del TS en el caso Airbnb. Cuatrecasas.
<https://www.cuatrecasas.com/es/spain/art/espana-responsabilidad-por-anuncios-de-alojamientos-turisticos-sentencia-del-ts-en-el-caso-airbnb>
45. CURIA - list of results. (s/f). Europa.eu. Recuperado de
<https://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-390/18>