

FORMACIÓN DEL SERVICIO SIGAJURÍDICO

ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA O ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

¿CÓMO IDENTIFICARLOS?



SIOA⁹⁸
25
ANIVERSARIO

30 de mayo de 2023

Ponente: Laura Lameiro Durán (abogada ejerciente)

Área Civil. Departamento de SIGAJurídico

ÍNDICE

1. El arrendamiento de temporada.
2. El arrendamiento turístico o “alquiler vacacional”.
3. ¿Qué comunidades autónomas tienen regulación del arrendamiento turístico?
4. Jurisprudencia: algunas cuestiones controvertidas sobre el alquiler turístico.
5. Conclusiones.



1. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

- Es un tipo particular de arrendamiento **para uso distinto de vivienda**.
- **¿Dónde se encuentra regulado?**
 - **Artículo 3.1** de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en adelante **LAU**: *“Aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del uso para vivienda habitual.”*
 - **Artículo 3.2** de la **LAU**: *“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.”*

1. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

¿Qué rasgos extraemos de la definición de la LAU?

- Es un arrendamiento no dedicado a vivienda habitual del arrendatario (rasgo definitorio).
- Celebrados por una temporada: de verano o cualquier otra (rasgo temporal).



La **temporalidad no deriva de un plazo concertado sino de la finalidad de la ocupación**: no satisfacer una necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

- **Sentencia del Tribunal supremo 2145/2011 de 4 de abril de 2011** recoge: *“Nuestro Tribunal Supremo ha venido señalando que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es, como sucede en el caso que nos ocupa, que no satisfacen la necesidad permanente que el arrendatario tiene de ocuparla para que le sirva de residencia habitual de la familia, sino para desarrollar de una manera accidental, en épocas determinadas, actividades distintas de aquellas que vienen pautadas por los cotidianos hábitos de vida, responsabilidades y exigencias laborales, siendo indiferente la mayor o menor frecuencia de su utilización, así como la duración del arriendo, ya que el requisito de temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de vigencia cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación”.*
- STS de 19 de febrero de 1982; STS 15 de diciembre de 1999; AP Cantabria (Sección 4ª) de 28 de noviembre de 2011; AP Barcelona 23 de junio de 2015

1. EL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA



¿Qué consecuencias prácticas implica considerarlo como de uso distinto al de vivienda habitual?



Contrato flexible: prima la voluntad de las partes, no está sometido a límites temporales máximos o mínimos y se atiende a la finalidad o motivo para el que se alquile la vivienda.



- Duración: finalizan el día fijado en el contrato sin que pueda acogerse el inquilino a la prórroga legal del contrato de arrendamiento de vivienda habitual (AP Santa Cruz de Tenerife de 2 de octubre de 2012).
- Regulación: se rigen en primer lugar por los pactos del contrato y supletoriamente por lo dispuesto en los artículos 29 a 35 (Título III) de la LAU y del Código Civil.
- Fianza: dos mensualidades de renta (art. 36 de la LAU).

2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

- Se recoge en la LAU para excluirlo de su ámbito de aplicación.
- Artículo 5 de la LAU: *“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”.*

¿Dónde se encuentra regulado?

- En la normativa sectorial. Las CC.AA. deben regularlas.
- Supletoriamente: LAU y en el Código Civil, siendo de aplicación directa en aquellas comunidades que carecen de normativa propia en esta materia.



Tradicionalmente estas viviendas se alquilaban como arrendamientos para uso distinto de vivienda, desde 6/6/2013 se excluyeron y pasaron a regularse por la normativa sectorial de turismo.

2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

¿Qué se considera arrendamiento turístico?

- Aquel arrendamiento de una vivienda siempre que:
 - Sea cedida en su totalidad, de forma temporal;
 - Se entregue amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato;
 - Se haga con una finalidad lucrativa;
 - Se haga bajo las condiciones fijadas en la normativa sectorial
 - Se comercialice o promocióne por un canal de oferta turística o de cualquier otra forma:
 - Según determine el régimen específico de aplicación conforme con la normativa sectorial autonómica y con independencia de la forma en que se promocióne.



2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

1



Algunas notas comunes que exigen las distintas normativas sectoriales para entender si estamos ante un arrendamiento turístico



Conforme con las distintas normativas de las CC.AA. se considerará arrendamiento turístico cuando:



Regla general objeto: cesión de inmueble completo o por habitaciones.

Excepción: prohibición expresa de cesión por habitaciones CC.AA. como: Baleares; Aragón; Asturias sólo para las viviendas vacacionales, se permite para las viviendas de uso turístico; Cantabria; Cataluña; Extremadura; La Rioja; Madrid.

Hacen depender este tipo de cesiones a otro tipo de normativa como por ejemplo la aplicable a hostales, establecimientos hoteleros, etc.



Regla general situación: el inmueble debe estar situado en **suelo urbano** (rústico o viviendas de protección oficial se les aplicará su propia normativa).

Excepción: Comunidad Valenciana incluye el alojamiento turístico rural (aunque dentro de zona limítrofe con el mar, entre otras circunstancias).



Regla general formalización contrato: a la entrada del usuario se debe cubrir un parte de entrada de viajeros (datos identificativos del establecimiento, del usuario), la fecha en que se cubre, sello del establecimiento y firma del viajero.

2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

2



Algunas notas comunes que exigen las distintas normativas sectoriales para entender si estamos ante un arrendamiento turístico



Conforme con las distintas normativas de las CC.AA. se considerará arrendamiento turístico cuando:



Regla general de tiempo de cesión: mayoría de las CCAA cesión no puede superar 30 o 60 días.

Excepción: Galicia permiten 3 meses solo para el caso de viviendas turísticas (establecimiento unifamiliar aislado) no para viviendas de uso turístico (estancia de corta duración inferior a 30 días).



Regla general instalaciones y equipamientos: suministros de agua potable y energía eléctrica; calefacción; botiquín; teléfono para uso clientes; señalización de emergencia; extintor; electrodomésticos y enseres para ocupación inmediata; sistemas de oscurecimiento de ventanas; placa identificativa en la entrada de la vivienda; etc.

2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

Partes intervinientes

- **Propietario de la vivienda o gestor de la vivienda:**
 - Dueño del inmueble.
 - Puede cederla directamente o a través de un gestor que la ceda a los usuarios.
 - El gestor cuenta con un título que le habilita para ceder la vivienda a usuarios.
 - Explota la vivienda.
 - Ordena los medios para la prestación de los servicios.
 - Ofrece y presta el servicio de alojamiento, contratando con los clientes.
- **Usuario, huésped o turista:**
 - Quien disfruta del servicio de alojamiento.
 - Siempre persona física.



2. EL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO O “ALQUILER VACACIONAL”.

Otra normativa para tener en cuenta:

- Artículo 1101 del Código Civil: indemnizar por daños que se causen a la parte cumplidora.
- Consumidores de usuarios: Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Protección de datos personales: RGPD y LOPDGDD.
- Normativa tributaria según el caso.



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?

Comunidad Autónoma	Normativa	Denominación
Andalucía	<ul style="list-style-type: none">• Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía• Decreto 28/2016, de 2 de Febrero, de viviendas turísticas de Andalucía	Viviendas con fines turísticos
Aragón	<ul style="list-style-type: none">• Decreto Legislativo 1/2016, de Turismo de Aragón• Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.	Viviendas de uso turístico
Asturias	<ul style="list-style-type: none">• Ley 7/2001 de Turismo de Asturias• Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.	Viviendas vacacionales Viviendas de uso turístico
Baleares	<ul style="list-style-type: none">• Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.	Estancias turísticas en viviendas Alquiler de vivienda principal



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?

Comunidad Autónoma	Normativa	Denominación
Canarias	<ul style="list-style-type: none">Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.	Viviendas vacacionales
Cantabria	<ul style="list-style-type: none">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.	Vivienda de cesión completa Vivienda de cesión compartida
Castilla La-Mancha	<ul style="list-style-type: none">Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.	Viviendas de uso turístico
Castilla y León	<ul style="list-style-type: none">Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.	Viviendas de uso turístico



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?

Comunidad Autónoma	Normativa	Terminología
Cataluña	<ul style="list-style-type: none">Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña	Viviendas de uso turístico
Comunidad Valenciana	<ul style="list-style-type: none">Ley 15/2018, 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana.Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.Decreto 184/2014, de 31 de octubre, del Consell, regulador del alojamiento turístico rural en el interior de la Comunitat Valenciana.	Viviendas turísticas



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?

Comunidad Autónoma	Normativa	Terminología
Extremadura (1)	<p>Sin regulación específica, pero se aplica:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura. Ley 6/2018, de 12 de julio, de modificación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura. Decreto 182/2012, de 7 de septiembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los apartamentos turísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura. 	Apartamento turístico
Galicia	<ul style="list-style-type: none"> Ley 7/2011 del turismo de Galicia Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia. 	<p>Viviendas de uso turístico</p> <p>Vivienda turística</p>
La Rioja	<ul style="list-style-type: none"> Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja. Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja. 	Viviendas de uso turístico

→ (1) No hay regulación específica, quedando dentro de la propia de los apartamentos turísticos.



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?

Comunidad Autónoma	Normativa	Terminología
Madrid	<ul style="list-style-type: none">• Ley 1/1999, de 12 de marzo, de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid• Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.	Viviendas de uso turístico
Murcia	<ul style="list-style-type: none">• Ley 12/2013, de 20 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.• Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.	Viviendas de uso turístico
Navarra	<ul style="list-style-type: none">• Ley Foral 7/2003, de 14 de febrero, de turismo. Navarra• Decreto Foral 230/2011, de apartamentos turísticos de Navarra	Vivienda turística
País Vasco	<ul style="list-style-type: none">• Ley 13/2016, de 28 de julio, de Turismo.• Decreto 198/2013, de 16 de abril, por el que se regulan los apartamentos turísticos.• Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.	Viviendas para uso turístico Alojamiento en habitaciones en viviendas particulares para uso turístico



3. ¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO TURÍSTICO?



Comunidades Autónomas requisitos comunes para el inicio de la actividad:

- Declaración responsable de inicio de actividad ante el órgano competente de turismo.
 - Excepción: La Rioja (comunicación previa).
- Inscribir en el Registro correspondiente de Empresas y Establecimientos Turísticos.
 - Excepción: Extremadura basta con declaración responsable.

4. JURISPRUDENCIA: ALGUNAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS SOBRE EL ALQUILER TURÍSTICO.

1.- Viviendas turísticas y comunidades de propietarios: prohibición

¿Se pueden restringir o prohibir los pisos turísticos en una comunidad de propietarios?

- Sí, siempre que el título constitutivo o los estatutos contengan una prohibición expresa y clara, que afecte a terceros y que la prohibición estatutaria se inscriba en el Registro de la Propiedad.
- El fin es evitar una actividad molesta.
- STS 6451/2008 de 27 de noviembre de 2008 - ECLI:ES:TS: 2008: 6451
- Actualmente la mayoría de las normas autonómicas: acreditar mediante la declaración responsable que no existe prohibición estatutaria expresa en la comunidad de propietarios.
 - ¿CCAA sin norma expresa sobre este problema? Titular del piso informar a los usuarios normas del régimen interno de la comunidad.
 - Baleares: régimen intermedio: acuerdo con la junta de propietarios.

4. JURISPRUDENCIA: ALGUNAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS SOBRE EL ALQUILER TURÍSTICO.

2.- Posibilidad de restringir el acceso al establecimiento turístico ¿vulnera el derecho a la inviolabilidad domiciliaria?

- En la [STS 4210/2018 - ECLI:ES:TS:2018:4210](#) la Federación Española de Asociaciones de Viviendas de Uso Turístico y Apartamentos Turísticos (FEVITUR) planteó recurso contra el Decreto autonómico 79/2014, de 10 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.
- Entre otros motivos plantea que infracción del artículo 18.2 de la Constitución y de la jurisprudencia.
- El artículo 18.4 del Decreto impugnado estableció la obligación de que no se pueda restringir el acceso a las viviendas de uso turístico por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

4. JURISPRUDENCIA: ALGUNAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS SOBRE EL ALQUILER TURÍSTICO.

2.- Posibilidad de restringir el acceso al establecimiento turístico ¿vulnera el derecho a la inviolabilidad domiciliaria?

- STS resuelve que: *“Las viviendas de uso turístico, por su carácter de establecimientos turísticos, son de libre acceso al público, sin que se pueda restringir su utilización por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social, no pudiendo ser utilizadas con fines de residencia permanente, ni cederse por habitaciones, o de cualquier otra forma que implique segregación o división.” El derecho a la inviolabilidad del domicilio protege los ámbitos y espacios en donde se desarrolla la vida privada personal y familiar de quien efectivamente reside en ellos. Dicho derecho constitucional protege, por consiguiente, a quien resida de hecho en una vivienda de uso turístico, sea el propietario o titular si la ocupa en un determinado período de tiempo, sea la persona a la que se ha alquilado su utilización y por el tiempo que se prolongue su uso como vivienda. Lo que el precepto regula, como resulta evidente, no afecta a tal protección constitucional, sino que establece una limitación al titular de la vivienda que no es más, en realidad, que una plasmación de un mandato constitucional. En efecto, la previsión reglamentaria impide al titular que pueda rechazar el alquiler o uso vacacional de la vivienda por razones discriminatorias.*
- No, no vulnera si no que protege el derecho del artículo 14 de la CE de no discriminación *“por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social”.*

4. JURISPRUDENCIA: ALGUNAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS SOBRE EL ALQUILER TURÍSTICO.

3.- Posibilidad de que las Comunidades Autónomas limiten, prohíban o restrinjan el alquiler turístico en determinadas zonas

- STS 238/2023 - ECLI:ES:TS:2023:238; STS 2337/2021 - ECLI:ES:TS:2021:2337 (con relación a la Sentencia de 19 de noviembre de 2020) es posible establecer límites de carácter territorial (por ejemplo, mediante zonificaciones), pero estas limitaciones tienen que ser:
 - No discriminatorias.
 - Necesarias.
 - Proporcionales
- Ejemplo una prohibición de alquiler por estancias a la vivienda vacacional sería una medida limitativa discriminatoria, injustificada y desproporcionada. [STS 256/2019 de 15 de enero - ECLI:ES:TS:2019:256](#)

4. JURISPRUDENCIA: ALGUNAS CUESTIONES CONTROVERTIDAS SOBRE EL ALQUILER TURÍSTICO.

4.- Obligación de disponer de aire acondicionado en las viviendas con fines turísticos.

- STS 3258/2019 DE 21 de octubre de 2019 - ECLI:ES:TS:2019:3258, ha declarado que el requisito de refrigeración por elementos fijos, así como calefacción constituye una exigencia desproporcionada. Y además dicha exigencia no sería idónea ni adecuada para satisfacer el fin perseguido por la normativa regulatoria de las viviendas con fines turísticos de proteger los derechos de los usuarios de los servicios turísticos.

“Una normativa regulatoria de los alojamientos turísticos, en la modalidad de vivienda con fines turísticos, ... , que establece, con carácter general, la obligación de la empresa prestadora del servicio de hospedaje de contar con instalaciones fijas de refrigeración y calefacción según los periodos de funcionamiento de la actividad, sin distinguir las distintas zonas geográficas y climáticas existentes en la Comunidad Autónoma, y sin prever ningún mecanismo o procedimiento concreto de exoneración del cumplimiento de dicha obligación, contraviene el artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, en relación con lo dispuesto en el artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.”

5. CONCLUSIONES

¿Cómo podemos identificar si estamos ante un arrendamiento de temporada o un arrendamiento turístico?

- Objeto: definición dada por el artículo 5 de la LAU o la del artículo 3 de la LAU



1. Normativa aplicable:

☐

☐ LAU y CC.

☐ Normativa sectorial.



2. Obligación o no de:

☐

☐ Presentar una declaración responsable antes del inicio del arrendamiento.

☐ Inscripción en un registro administrativo.

☐ Concertar un seguro de responsabilidad civil.

☐ Comercialización y promoción por canales de oferta turística



3. Duración del contrato:

☐

☐ Plazo máximo o mínimo.

☐ Que no implique satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

☐ Habitualidad de la actividad turística.



4. Características físicas y de equipamiento concretos:

☐

☐ Mobiliario completo.

☐ Determinados suministros y enseres...



GRACIAS POR VUESTRA ATENCIÓN

Ponente: Laura Lameiro Durán

Área Civil. Departamento de SIGA Jurídico

- Correo para consultas:
 - No clientes SIGA Jurídico: atencioncliente@gestores.net
 - Clientes SIGA Jurídico: servicio_consulta@gestores.net
- Teléfono: 986 86 61 71