

UNA VISIÓN PRÁCTICA DE LAS DISTINTAS MODALIDADES DE CONTRATOS DE ALOJAMIENTO

INTRODUCCIÓN

En España el mercado inmobiliario ha experimentado una evolución en sus tendencias y han surgido en la práctica distintas tipologías de uso como alternativas o complemento a los usos habituales de vivienda. Como resultado, se ha comenzado a estandarizar la utilización de figuras novedosas comúnmente denominadas como "*coliving*" o "*flex living*" que conviven con otras figuras más tradicionales como el arrendamiento de vivienda o el arrendamiento de temporada. Sin embargo, hasta la fecha, la normativa no ha seguido la misma evolución. Por el contrario, las tipologías de contrato utilizadas en estas nuevas tendencias se han adaptado a figuras contractuales ya existentes, cuyo objeto y causa pueden no coincidir exactamente.

Dada la confusión que puede existir en la práctica sobre qué figura contractual es la más adecuada para regular cada relación jurídica, la presente nota tiene como objetivo proporcionar algunas pautas para aclarar qué figura contractual debería prevalecer en cada situación.

I. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Definición y objeto

Tal y como establece la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la "**Ley de Arrendamientos Urbanos**"), el contrato de arrendamiento de vivienda tiene como propósito satisfacer la necesidad permanente de vivienda de un individuo. Igualmente, esta ley indica que, para que el inmueble pueda satisfacer dicha necesidad, el mismo debe tratarse de una edificación de carácter habitable.

El propósito de esta tipología contractual limita el ámbito de suscripción de estos contratos en aquellas situaciones en las que una persona, con o sin su familia, por motivos laborales, sociales o de cualquier otro tipo, tiene una necesidad permanente de residencia en un domicilio concreto. De esta manera, el inmueble arrendado pasa a convertirse en el domicilio habitual de la persona arrendataria. Por tanto, este tipo de contrato únicamente podría ser objeto de suscripción en aquellas situaciones en las que existe una intencionalidad del arrendatario de habitar indefinidamente en el inmueble arrendado o, al menos, en los márgenes temporales que determina la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Aspectos clave

- Puede existir cierta confusión en el mercado sobre qué tipo de acuerdo es el más adecuado para regular la relación con un inquilino/huésped.
- Los arrendamientos de viviendas han ofrecido tradicionalmente varias protecciones a favor de los arrendatarios.
- El contrato de hospedaje no tiene una regulación específica en la legislación española. Esta figura se ha utilizado para regular una variedad heterogénea de relaciones.
- Los arrendamientos de temporada pueden haber sido objeto de prácticas fraudulentas para evitar las protecciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Igualmente, la Ley de Arrendamientos Urbanos indica que sólo pueden ser objeto de contratos de arrendamiento de vivienda aquellas edificaciones que tienen carácter habitable, es decir, la propia normativa establece un requisito objetivo que tiene que cumplir el inmueble a arrendar para que el mismo pueda ser susceptible de esta tipología contractual. A estos efectos, habría que atender a la normativa de carácter administrativo (y, en concreto, la urbanística) de aplicación en cada municipio, para determinar cuándo un inmueble puede ser habitable o no.

Normativa aplicable

El contrato de arrendamiento para vivienda se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos, concretamente en el Título II.

Al contrario que para los arrendamientos de uso distinto de vivienda, el marco normativo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos para los arrendamientos de vivienda es bastante rígido. A estos efectos, habría que señalar los siguientes puntos:

- (a) Plazo mínimo de obligado cumplimiento de cinco años (o de siete años en caso de que el arrendador sea persona jurídica). Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más.
- (b) El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido (salvo cuando el deterioro sea imputable al arrendatario).
- (c) De conformidad con lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la "**Ley de Vivienda**"), en los contratos de arrendamiento relativos a inmuebles se ubiquen en una zona que se haya declarado como de mercado residencial tensionado, la renta pactada no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior.
- (d) La actualización anual de la renta que se pacte por las partes en ningún caso podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización. No obstante, de conformidad con la Ley de Vivienda, se ha incluido una Disposición Adicional en la Ley de Arrendamientos Urbanos de manera que el Instituto Nacional de Estadística defina, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

II. CONTRATO DE HOSPEDAJE

Definición, objeto y normativa aplicable

El contrato de hospedaje tiene por objeto la prestación, por parte del titular de un establecimiento, de un servicio de alojamiento a favor de terceros con una nota de temporalidad. No obstante, aunque esta modalidad de contrato va a quedar principalmente definida por esa necesidad de hospedaje de un tercero, el titular del establecimiento de alojamiento podrá prestar otros servicios complementarios al de hospedaje como serían, por un lado, la custodia de los bienes del huésped y, por otro lado, servicios tales como restauración, limpieza, conectividad a internet o servicio de habitaciones.

Este contrato ha sido tradicionalmente objeto de uso en el sector del turismo por medio de la aceptación por parte de los huéspedes de las condiciones generales de servicio que ofrecen los titulares de los establecimientos. De hecho, la normativa turística de aplicación en cada Comunidad Autónoma define en parte también los servicios mínimos, adicionales al de alojamiento, a prestar por el titular del establecimiento.

Al contrario que para el caso de los contratos de arrendamiento, el contrato de hospedaje no goza de una regulación específica. En este sentido, sólo pueden localizarse algunas referencias a esta modalidad contractual en el Código Civil en relación con la responsabilidad del titular del establecimiento en caso del incumplimiento de su deber de custodia.

Aunque existe cierta discusión en la doctrina en cuanto a la naturaleza de este tipo de contrato y, en particular, respecto de si se trata de un contrato de naturaleza mixta (que, comprende, por un lado el arrendamiento de un

espacio junto con la prestación de otros servicios complementarios) o un contrato específico de servicios (definido principalmente por la prestación continuada de unos servicios, entre los que destaca el servicio de hospedaje), resulta claro que el contrato de alojamiento difiere del contrato de arrendamiento como consecuencia del componente heterogéneo de los servicios que presta el titular del establecimiento.

Supuestos en los que sería posible la aplicación de esta modalidad contractual

La falta de una regulación expresa de esta tipología de contrato probablemente motive una suspicacia en la práctica respecto de a qué supuestos ha de cubrir esta modalidad contractual. Como se indicaba, esta tipología de contrato se ha venido utilizando tradicionalmente en el sector turístico para regular la relación contractual aplicable a las estancias de terceros en establecimientos de tipo turístico (por ejemplo, hoteles, hostales, apartahoteles). De hecho, la prestación por parte del titular del establecimiento de los servicios complementarios al de hospedaje puede venir impuesta por la normativa turística de aplicación en cada Comunidad Autónoma.

Asimismo, la utilización de esta figura contractual (pero con distintas configuraciones en cuanto a los servicios complementarios que se incluyen en su objeto) se ha venido extendiendo a otros sectores como las residencias de estudiantes, centros de mayores o centros sanitarios en los que se prevé la pernoctación de una persona por un número de días. Al igual que para el sector turístico, la prestación de otros servicios complementarios al propio de hospedaje puede venir también impuesta por la normativa sectorial de aplicación para cada supuesto.

El contrato de hospedaje o alojamiento se ha venido utilizando también en aquellas casuísticas coloquialmente denominadas como "*coliving*" o "*flex living*" en las que el cliente, en su papel de huésped, requiere de un servicio de alojamiento por un período de tiempo que, en principio, debería haber sido definido por las partes con anticipación. Este servicio de alojamiento se complementa en muchas ocasiones por otros servicios de carácter complementario que prestará el titular de establecimiento. Aunque pudiera parecer que la inclusión de estos servicios complementarios no viniera impuesta por una normativa sectorial específica (como puede ser la aplicable en materia de turismo), la realidad es que muchos establecimientos que llevan el adjetivo de "*flex living*", desde un punto de vista legal, funcionan como apartahoteles a todos los efectos. Por tanto, les resulta de plena aplicación la normativa autonómica en materia de apartahoteles (u hoteles-apartamento). Esto determinará la obligación del titular del establecimiento de solicitar la autorización correspondiente de la consejería competente en cuestiones de turismo, así como condicionará la configuración que deban tener las unidades alojativas del establecimiento (por ejemplo, en cuanto a superficie y en cuanto a la obligación de tener habilitada una unidad para el consumo y preparación de alimentos).

Más complicado resulta encuadrar el uso del coloquialmente llamado "*coliving*". En la práctica, esta tipología de edificación podría no comprender las características habituales de los establecimientos de carácter hotelero. Asimismo, las unidades alojativas probablemente no cumplirían con los requisitos mínimos para tener la condición de vivienda (en particular, en cuanto a tamaño). Por otro lado, la estancia del huésped se caracterizaría por una vocación de temporalidad que contrastaría con la vocación de permanencia de un contrato de arrendamiento de vivienda pero que, por otra parte, gozaría de un horizonte temporal más extenso que el de un contrato de alojamiento respecto de un establecimiento turístico. Lo que sí resulta claro es que esta tipología de establecimiento sería igualmente susceptible de contratos de alojamiento ya que, por un lado, la relación jurídica va a venir condicionada por la estancia del huésped y, por otro lado, junto al servicio de hospedaje el titular del establecimiento y anfitrión prestará otros servicios de carácter complementario al anterior que terminarán de definir la relación jurídica.

III. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Definición, objeto y normativa aplicable

La Ley de Arrendamientos Urbanos prevé otra tipología contractual destinada al alojamiento de terceros, el arrendamiento de temporada. Esta tipología contractual está configurada en la referida ley como arrendamiento para uso distinto de vivienda. Por tanto, el arrendatario en un contrato de esta tipología no gozará de las protecciones típicas previstas para los arrendatarios en virtud de contratos de vivienda. Al contrario, la normativa permite una completa flexibilidad a las partes en cuanto a la configuración del plazo sin que, en ningún supuesto, el arrendatario tenga la posibilidad de ampliar el mismo salvo que las partes hubieran acordado otra cosa.

La propia Ley de Arrendamientos Urbanos indica que tendrán la consideración de arrendamientos para uso distinto de vivienda "*los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra*". Por tanto, la utilización de esta categoría contractual dependería de un horizonte temporal específico definido en atención a un evento determinado relacionado con el arrendatario.

Otro punto importante para tener en cuenta en relación con esta tipología contractual es que, al aparecer definido por la Ley de Arrendamientos Urbanos como un arrendamiento para uso distinto de vivienda, automáticamente le resulta de aplicación la obligatoriedad del arrendatario de aportar al arrendador (y del arrendador de exigir al arrendatario) una fianza por importe de dos mensualidades de renta en garantía del cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento.

Supuestos en los que sería posible la aplicación de esta modalidad contractual

Aunque la norma no da más pistas en cuanto a la configuración del horizonte temporal de los contratos de temporada, aplicando a *sensu contrario* lo previsto en la norma para los arrendamientos de uso de vivienda, la tipología de arrendamiento de temporada sería de aplicación para todos aquellos supuestos en los que la necesidad de vivienda de temporada del inquilino no tenga vocación de permanencia, es decir, el arrendatario no destinará el objeto arrendado como domicilio habitual. Por tanto, la temporada podrá definirse como un plazo de tiempo determinado (no necesariamente inferior a la anualidad) asociado a una condición específica del arrendatario, por ejemplo, satisfacer una necesidad de vivienda temporal como consecuencia de un desplazamiento laboral, formativo, vacacional o la mera satisfacción de una necesidad temporal de alojamiento con motivo, por ejemplo, de unas obras de reforma del domicilio habitual del arrendatario.

Al igual que con los arrendamientos para uso de vivienda, siempre que la finalidad de este contrato sea satisfacer la necesidad de vivienda de un arrendatario en un horizonte temporal definido en atención a un evento específico, el objeto arrendado debería cumplir con los requisitos definidos en la normativa correspondiente para que dicha edificación tenga la consideración de vivienda. En este sentido, la Ley de Arrendamientos Urbanos no impide que esta categoría contractual pueda ser de aplicación a otro tipo de edificaciones que no tengan la consideración de vivienda. Este hecho permitiría la aplicación de esta modalidad contractual a las edificaciones mencionadas anteriormente que comúnmente se conocen en el mercado como "*coliving*" o "*flex living*". No obstante, la obligatoriedad de la aportación por parte del arrendatario de una fianza podría hacer que esta figura contractual no fuera la óptima en cuanto a la explotación de este tipo de edificios ya que dicho hecho pudiera restar flexibilidad a la configuración total de la estancia del inquilino respecto de otras opciones como pudieran ser los contratos de hospedaje.

Recientemente el Gobierno de España ha manifestado la intención de restringir el uso en el mercado de esta figura contractual ya que, en la práctica, la misma podría haber sido utilizada fraudulentamente para arrendar inmuebles utilizados por los inquilinos como vivienda habitual (de esta manera capeando las protecciones que la Ley de Arrendamientos Urbanos prevé a favor de los arrendatarios en los arrendamientos de vivienda). A estos efectos, el Gobierno acaba de anunciar su intención de aprobar en las próximas semanas un Real Decreto en virtud del cual, por un lado, sea necesario acreditar la causalidad que motiva la suscripción del contrato y, por otro lado, se prevea el desarrollo de una plataforma de registro que permita el intercambio de datos relativo al servicio de arrendamiento de alojamientos de corta duración (del que también formarán parte los arrendamientos turísticos).

IV. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TURÍSTICO

Definición, objeto y normativa aplicable

El artículo 5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su apartado e) excluye de su ámbito de aplicación el contrato en el que se regula la cesión temporal de uso a favor de un tercero de una vivienda amueblada y equipada, que es comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización, cuando esté sometida a un régimen específico derivado de la normativa sectorial turística. Siempre que se cumplan estos requisitos, la relación jurídica entre propietario y ocupante quedará fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las partes podrán regular dicha regulación en el marco de lo establecido en el Código Civil respecto de los contratos de arrendamiento.

En términos generales, el Código Civil apenas impone requisitos a cumplirse respecto de los contratos de arrendamiento y deja un amplio margen de flexibilidad a las partes para regular su relación jurídica. No obstante,

en tanto la competencia en España en cuestiones de turismo corresponde a cada una de las Comunidades Autónomas, habría que atender igualmente a lo que se establezca en la normativa autonómica correspondiente en cuanto a las exigencias que deba cumplir el objeto a arrendar. Para el caso de la Comunidad de Madrid, el 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 establece una serie de requisitos que tienen que cumplir las viviendas que se destinan a este tipo de alojamientos en cuanto a capacidades máximas de ocupación, composición de la vivienda y servicios incluidos como parte del precio a abonar por el ocupante.

Supuestos en los que sería posible la aplicación de esta modalidad contractual

Esta modalidad contractual será necesariamente de aplicación en aquellos supuestos en los que el motivo de la ocupación por parte del inquilino obedezca a motivos puramente turísticos y el arrendador no asuma frente al ocupante una obligación de custodia respecto de los bienes del inquilino ni la prestación de otros servicios de carácter complementario (salvo que los mismos pudieran venir impuestos por la normativa autonómica de aplicación en cada caso).

La normativa no establece en ningún caso un requisito en cuanto al horizonte temporal que sea de aplicación necesariamente a los contratos de arrendamiento turístico. No obstante, el propósito turístico de esta tipología contractual quizás sería incompatible con largas estancias o con situaciones en las que el inquilino desarrolla en el municipio del objeto arrendado una actividad distinta de la propiamente turística.

CONTACTOS



Carlos Portocarrero

Socio

T +34 91 590 7510

E carlos.portocarrero
@cliffordchance.com



Andrés Berral

Abogado sénior

T +34 91 590 4146

E andres.berral
@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2024

Clifford Chance, S.L.P.

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •
Brussels • Bucharest • Casablanca • Delhi •
Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong •
Houston • Istanbul • London • Luxembourg •
Madrid • Milan • Munich • Newcastle • New
York • Paris • Perth • Prague • Riyadh* • Rome
• São Paulo • Shanghai • Singapore • Sydney
• Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

*AS&H Clifford Chance, a joint venture
entered into by Clifford Chance LLP.

Clifford Chance has a best friends relationship
with Redcliffe Partners in Ukraine.