

## CUESTIONES CLAVES (RESUELTAS Y POR RESOLVER) EN LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA ANTE LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

*Rosa M. Anguita Ríos*

Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de Jaén

---

TITLE: *Crucial Considerations (Resolved and Unresolved) in Seasonal Rental Agreements in Light of Proposed Amendments.*

RESUMEN: El presente trabajo examina el notable incremento de los contratos de arrendamiento de temporada, fruto de los cambios en la movilidad y en los modelos de trabajo, pero también y sobre todo por un uso recurrente para sortear la regulación protectora del alquiler residencial, lo que ha llevado a desvirtuar la causa contractual de los arrendamientos de temporada. Partiendo de la actual indeterminación sistemática y conceptual en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que los regula como uso distinto de vivienda, se analiza cómo esta ambigüedad fomenta prácticas simuladas y provoca una consecuente disminución de la oferta de vivienda habitual. A través de una metodología basada en el análisis doctrinal y jurisprudencial, y estructurado mediante interrogantes clave, el estudio revisa las recientes propuesta legislativas destinadas a corregir esta disfunción. Como conclusión se defiende la necesaria modificación del régimen jurídico para someter los alquileres de temporada a la regulación de vivienda, con sus debidas especialidades, excluyendo de este ámbito el arrendamiento vacacional, con el fin de garantizar la seguridad jurídica y evitar el fraude de ley.

ABSTRACT: This paper examines the significant increase in seasonal lease agreements, driven by changes in mobility and work patterns, but also, and above all, by their recurrent use to circumvent the protective regulations governing residential tenancies, which has led to the distortion of the contractual cause of seasonal leases. Starting from the current systematic and conceptual indeterminacy in the Urban Leases Act (Ley de Arrendamientos Urbanos), which regulates them as use other than as a dwelling, this study analyzes how such ambiguity fosters sham practices and causes a consequent decrease in the supply of permanent housing. Through a methodology based on the analysis of legal doctrine and case law, and structured around key questions, the study reviews recent legislative proposals aimed at correcting this dysfunction. In conclusion, it advocates for the necessary modification of the legal framework to subject seasonal rentals to residential tenancy regulations, with their appropriate specificities, while excluding vacation rentals from this scope, in order to guarantee legal certainty and prevent fraud of law

PALABRAS CLAVE: arrendamiento, vivienda, arrendamiento vacacional, arrendamiento de temporada, habitación o estancia y alquiler turístico.

KEY WORDS: lease, dwelling, holiday let, seasonal lease, room, Tourist Accommodation Rental

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. ¿QUÉ PROBLEMÁTICA PRESENTAN LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA? 3. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA? 3.1. *Configuración legal. La importancia de la causa en el negocio jurídico* 3.2. *Configuración jurisprudencial y administrativa* 3.2.1 Concatenación de varios contratos de forma sucesiva 3.2.2 Empadronamiento de la persona arrendataria en la vivienda 3.2.3 Facturas de suministros y domiciliaciones 3.2.4 Traslados familiares y mobiliario del inmueble arrendado 4. ¿CUÁL ES LA PROPUESTA DE REGULACIÓN? 4.1. *Un poco de memoria histórica legislativa* 4.2. *Propuestas actuales de regulación. Análisis de la proposición de ley* 4.2.1 Arrendamiento temporal de vivienda 4.2.2 Alquiler de temporada con fines vacacionales 4.2.3 Alquiler de habitación o estancia de una vivienda 5. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.

---

## 1. INTRODUCCIÓN

No hace mucho aparecía como titular de un periódico de tirada nacional que España es «un país crispado por la vivienda»<sup>1</sup>. No es necesario hacer referencia a la fecha del artículo de prensa referido, pues viene siendo una constante en el sentir social de los últimos tiempos.

Y no es de extrañar este enojo de la ciudadanía pues según las últimas encuestas recogidas en el estudio del CIS (Centro de Investigaciones Sociológicas)<sup>2</sup> publicado el 20 de junio de 2024, la vivienda aparece como el segundo problema que más preocupa a los españoles (21,2%), por delante, incluso, del paro. Si retrocedemos atrás en el tiempo y atendemos a la serie histórica de estos estudios, nos encontramos en una situación similar al año 2007 y al inicio de la crisis inmobiliaria, donde la vivienda copaba el primer puesto en los problemas que tenía España (con un 37,3% de menciones).

No sólo se percibe como una preocupación por la dificultad de su acceso, sino que también la población advierte que este problema genera unas grandes desigualdades sociales. El mismo estudio estima que la mayoría de españoles (83,6%) no tienen las mismas oportunidades para acceder a una vivienda. Lo cual convierte al problema en una cuestión no sólo de técnica jurídica sino también de política social. No es tanto el marco jurídico que acompañe a la solución del problema, sino el marco mental que origine un convencimiento de que es posible una vivienda accesible.

La escasez de oferta, la falta de proyectos de obra pública, la gentrificación, y la proliferación de pisos turísticos no se han reajustado tras las últimas reformas legales en materia de arrendamientos, ni por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ni por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Todo lo contrario, parece haber producido un efecto opuesto.

Ante la reciente regulación en materia de vivienda, el efecto ha sido el de huida a otras fórmulas jurídicas que escapen del proteccionismo gubernamental, encaminado a cumplir y garantizar lo recogido en la Constitución de 1978 (el derecho a una vivienda

<sup>1</sup><https://elpais.com/masterdeperiodismo/master2024/2024-08-13/se-busca-casa-espana-un-pais-crispado-por-la-vivienda.html>

<sup>2</sup> <https://www.cis.es/-/un-83-6-de-los-espanoles-cree-que-no-todos-tienen-las-mismas-oportunidades-para-acceder-a-una-vivienda> [fecha de consulta 18 julio 2025]. Corresponde al barómetro mensual realizado del 31 de mayo al 6 de junio con 4.011 entrevistas

digna), generando, entre otros efectos, el incremento de los arrendamientos de temporada y su consecuente puesta en el punto de mira.

Esta situación ha provocado que el Congreso de los Diputados haya respaldado un futuro cambio en el articulado de la ley de arrendamientos urbanos al objeto de delimitar el contenido del arrendamiento de temporada y evitar su uso fraudulento. No es previsible, como bien dice DIEZ SOTO<sup>3</sup>, que una eventual revisión del régimen aplicable al contrato de arrendamiento pueda bastar por sí sola para resolver el problema. Sin embargo, sí cabe afirmar que una deficiente regulación de esta materia puede contribuir notablemente a empeorar la situación. Sea por lo menos por esta afirmación que quede justificado el presente trabajo de análisis, aunque sea parcial, de los arrendamientos, en cuanto que nos referimos sólo a los de temporada. También lo justifica, la consideración que sobre la vivienda hace la Ley 12/2023 como un «bien esencial de rango constitucional». Esta apreciación fundamenta un cambio de paradigma en la consideración jurídica de la misma, reforzando su función como servicio social de interés general<sup>4</sup>. Así pues, cuando la diferente tipología de contratos converge en el punto en común de la vivienda, su régimen debe verse alterado por esta consideración de bien esencial.

Aunque siempre es oportuna la labor científica dirigida a la delimitación de las figuras convencionales que confluyen en el acceso a la vivienda y en la puesta en funcionamiento de fórmulas diferentes a la compra o alquiler, objeto que fue de otro estudio<sup>5</sup>, procede en esta ocasión y por la oportunidad que brinda la Proposición de Ley presentada para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, un análisis detenido del arrendamiento de temporada, en la medida en que se está desnaturalizando el sentido para el que fue regulado.

Este contrato se ha convertido en objeto de atención al presentarse como una alternativa intermedia entre la normativa intervencionista del alquiler residencial y las inseguridades normativas y dificultades administrativas del arrendamiento turístico o de habitación.

<sup>3</sup> «Propuestas de reforma de la legislación vigente en materia de arrendamiento de viviendas». *Vivienda y Derecho Civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*. (Burgos, 2025), pp. 203 y 204. <https://doi.org/10.71237/MWzGAJdS>.

<sup>4</sup> Para MENDEZ GONZÁLEZ esta función solo es predicable de la vivienda social, aunque no de la vivienda en general («Función social de la propiedad y derecho a la vivienda», *RCDI*, núm. 808 (marzo-abril), 2025, p. 602).

<sup>5</sup> ANGUITA RÍOS, R.M.: «La vivienda entre el derecho humano y el activo financiero. A propósito de la ley por el derecho a la vivienda», *Actualidad Civil*, núm. 11 (noviembre), 2023, p. 2.

## 2. ¿QUÉ PROBLEMÁTICA PRESENTAN LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA?

Como muestran las estadísticas, en los últimos años se ha producido un incremento de esta modalidad de arrendamiento. Ante la falta de cifras oficiales que pudiera ofrecer el INE<sup>6</sup>, podemos utilizar las que muestran entidades privadas del sector en su actividad empresarial. Como cifra global que pueda servir de referencia, sin entrar en un desglose por ciudades, estaría la que suscribe Idealista<sup>7</sup> con un incremento de la oferta en un 39% en el tercer trimestre de 2023. Según el estudio, el porcentaje de arrendamientos de temporada se dispara en las zonas tensionadas, concepto clave en el mercado de alquiler español, referido a las zonas que cuentan con una oferta insuficiente de vivienda asequible<sup>8</sup>. Para TORRES LÓPEZ<sup>9</sup> este incremento exponencial se debe a la confusión de los arrendamientos de temporada con los de apartamentos turísticos y por el intento fraudulento de eludir la restrictiva normativa arrendaticia.

Efectivamente, puesto que los efectos son consecuencia de una causa, ésta se debe a la actual regulación de la vivienda y al auge del turismo que ha generado la desviación de buena parte del parque de viviendas a otras formas de alquiler más rentables y de más fácil adaptación<sup>10</sup>.

La problemática no debería existir en cuanto que el contrato se utilizara para lo que está previsto: el alojamiento temporal. El inconveniente surge cuando se encubre la temporalidad en perjuicio del arrendatario. Este perjuicio y la correspondiente ventaja para el arrendador en la contratación de un arrendamiento simulado de temporada, se centra en el protagonismo que cobra la autonomía de la voluntad, propia de los contratos civiles, generadora del contenido de las obligaciones. Libertad contractual que

<sup>6</sup> El Instituto Nacional de Estadística (INE) muestra porcentajes de actividad en viviendas turísticas, sin diferenciar como tales los arrendamientos de temporada. Cabe consultar: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/categoria.htm?c=Estadistica\\_P&cid=1254735576757](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/categoria.htm?c=Estadistica_P&cid=1254735576757)

<sup>7</sup> <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/22/809376-la-ley-de-vivienda-dispara-los-alquileres-por-temporada-un-40-y-sigue-destruyendo> [Consulta 18 julio 2025].

<sup>8</sup> El art. 18 sobre la declaración de zonas de mercado residencial tensionado de la Ley 12/2023, por el Derecho a la Vivienda, establece que son: «[...] aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales».

<sup>9</sup> «Arrendamientos de temporada: realidad jurídica versus realidad política», *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 117, 2024, p.22.

<sup>10</sup> Sobre este «efecto dominó» donde la regulación del alquiler convencional acaba empujando la oferta hacia el alquiler de temporada para escapar de la ley es contemplado, igualmente, por GARCÍA-PERROTE MARTÍNEZ, R.: «La regulación de la vivienda en Cataluña: situación actual y últimos acontecimientos», *Actualidad Jurídica Uría Méndez*, núm. 65 (octubre), 2024, p. 114. En este sentido, v. también CASTILLO MARTÍNEZ, C. DEL C.: «El inaccesible derecho a la vivienda. Entre la propiedad, el arrendamiento y las tenencias intermedias (1)», *Actualidad Civil*, núm. 9 (septiembre), 2025, p. 21.

queda relegada a un segundo plano para los alquileres de vivienda, debido al contenido imperativo que la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU)<sup>11</sup> dedica a los arrendamientos destinados a la vivienda.

Según el art. 4.3 LAU, «[...] 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». Tratándose de arrendamientos, aun destinados a la vivienda pero en régimen de temporalidad, primaría la regulación establecida por las partes, sin las limitaciones que el legislador impone a la voluntad cuando el inmueble sirve de morada al arrendatario. Por consiguiente, si no es un arrendamiento de vivienda, no le es aplicable directamente la LAU. Entonces, este contrato se regirá por la voluntad de las partes y, en último lugar, por el Código Civil, dejando al arrendatario en una situación más indefensa, en cuanto que su contrato no está sometido a un plazo mínimo, ni tiene prórrogas forzosas ni tácitas, ni goza de oponibilidad legal, ni puede limitarse el tope de revisión de renta, ni restringir las garantías.

Además del uso indebido del arrendamiento de temporada, encubriendo arrendamientos de vivienda o de uso turístico, su problemática también se deriva, precisamente, de esa regulación ambigua que genera una falta de claridad normativa, fomentándose esta confusión con otros tipos de arrendamiento. Mientras que en otras ocasiones esta vaguedad genera inseguridad, en el caso analizado provoca un impulso de esta forma de alquiler, en la que los propietarios se encuentran cómodos, disminuyendo la disponibilidad de vivienda a largo plazo y produciéndose un notable incremento de los precios.

Los intentos del legislador no han sido certeros. La estrategia seguida para frenar el trasvase de pisos de alquiler de temporada ha sido limitando o prohibiendo usos alternativos de vivienda habitual, en vez de crear incentivos que lleven a los propietarios a destinar voluntariamente dichos activos al arrendamiento de vivienda habitual<sup>12</sup>.

Así las cosas, y en resumen, los arrendamientos de temporada se enfrentan a problemáticas derivadas de su regulación ambigua, de su uso incorrecto y de su impacto

<sup>11</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre.

<sup>12</sup> Sobre el análisis de estas restricciones v. FUENTES LOJO-RIUS, A.: «Nuevas restricciones legales en los arrendamientos de uso distinto de vivienda: del arrendamiento de temporada al contrato de hospedaje (1)», *Diario La Ley*, núm. 10505 (15 de mayo), 2024, p. 2.

en el mercado inmobiliario y en la sociedad. Demos respuesta a estas cuestiones en el siguiente apartado.

### 3. ¿QUÉ SE ENTIENDE POR ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA?

#### 3.1. *Configuración legal. La importancia de la causa en el negocio jurídico*

La regulación del arrendamiento de temporada viene establecida en el art. 3 apartado 2º LAU, en el siguiente sentido:

«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, cualesquiera que sean las personas que los celebren».

Esta disposición se encuentra dentro de la rúbrica de los arrendamientos para un uso distinto a la vivienda, entendidos como aquellos que, recayendo sobre una edificación, no tiene como destino primordial cubrir la necesidad permanente de vivienda o de una primera residencia del arrendatario (arts. 2.1 y 3.1 LAU).

Así estructurada la norma, en el apartado 2º del art. 3 LAU se dan cita los supuestos que no se dirigen a satisfacer la necesidad permanente de vivienda, bien por su destino comercial o lúdico, bien por el carácter transitorio de la estancia. Se aglutinan de esta manera dentro de la categoría «de uso distinto» para ser objeto de un régimen jurídico particular, basado en la autonomía de la voluntad (art. 4.3 LAU).

Sin embargo, y pese a la rúbrica del precepto («arrendamiento para uso distinto del de vivienda»), este alquiler puede atender a la necesidad de vivienda, aunque sea de forma temporal (por temporada académica, vacacional, de segunda residencia, etc.). Entendido lo dicho, nos encontraríamos con la primera discrepancia en el precepto, ya que se agrupa en el art. 3 una casuística que no es del todo común, haciéndonos creer que tienen las mismas características. En unos casos es el carácter comercial y en otros es la atención a la vivienda temporal. Pero, tanto a unos como a otros, comparten el mismo régimen jurídico específico basado en la voluntad de las partes, diferenciándolo del uso

de vivienda que limita la autonomía de la voluntad, al anteponer la voluntad del legislador a la libertad negocial de todo contrato<sup>13</sup>.

Pese a su ubicación normativa, el alquiler puede recaer sobre un inmueble en su consideración como hogar temporal del inquilino. Siendo así, el objeto del contrato de arrendamiento de temporada debería estar en unas condiciones mínimas de habitabilidad por su carácter residencial, aunque sea ocasional, cualidad que no se especifica en el art. 3.2 LAU. Es así que nos encontramos con la segunda discrepancia a reseñar: según la ley sólo es necesario que la edificación sea «habitabile» cuando es morada «habitual» del arrendatario<sup>14</sup>.

Esto nos lleva a considerar y remarcar lo anteriormente dicho: que no es correcto englobar en un solo artículo los arrendamientos de temporada junto con los de usos diferentes a la vivienda. Los arrendamientos destinados a usos comerciales o industriales, se destinan a una actividad profesional o empresarial, por lo que no satisfacen ninguna necesidad de vivienda, ni temporal ni permanente, por tanto, el objeto cierto del contrato puede ser una edificación que no reúna los requisitos de habitabilidad. Algo que no sucede con el arrendamiento de temporada propiamente dicho, donde es habitual incluir como cláusula disposiciones que establecen expresamente que el inmueble se destinará a vivienda temporal del arrendatario durante el periodo pactado.

Dicho todo ello, se puede afirmar que el precepto adolece de falta de precisión y que sería necesaria su modificación para no equiparar los arrendamientos por temporada con aquellos celebrados para desarrollar una actividad empresarial, industrial, comercial, etc. Además, el título III de la LAU, cuyo régimen le es aplicable por quedar regulado en el art. 3, no está diseñado para regular el arrendamiento de temporada. La regulación legal no resuelve ninguno de los elementos del contenido contractual del arrendamiento de temporada, sino aspectos propios de un local comercial.

En ambos casos, tanto en el art. 2.1 (arrendamiento para uso permanente de vivienda) como en el 3.2 (arrendamiento para uso temporal de vivienda) de la LAU, el destino es satisfacer una necesidad de vivienda. Entonces, y resumiendo lo dicho, para ambos casos

<sup>13</sup> Art. 4.2 LAU: «Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil».

<sup>14</sup> Art. 2.1 LAU: «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».

sería necesaria la consideración de una edificación habitable (cualidad sólo recogida para el supuesto del art. 2 LAU). Contando ambos con el mismo destino primordial, la diferencia está en que sea una necesidad con vocación de permanencia o temporal. En estos términos, el uso al que se destine el contrato es el criterio determinante para aplicar el régimen jurídico al que se someten.

Así pues, la diferencia está en la causa que los motiva: en uno es satisfacer una necesidad permanente y en la otra una necesidad temporal. Si tomamos como elemento diferencial el tiempo, bastaría con fijar un límite temporal para delimitar ambos contratos. Por ejemplo, por periodos inferiores a doce meses sería un arrendamiento de temporada y los que lo superen tendrían la consideración de arrendamiento de vivienda. Pero esto no es suficiente. Se podrían estar firmando contratos de arrendamiento de temporada sucesivos por periodos inferiores al año que no obedecería a la finalidad de su regulación, aunque sí al interés de alejarlos del contenido imperativo de la ley.

Para evitar esta situación, al elemento cronológico hay que sumarle el elemento teleológico de la norma: la finalidad a la que se destina esa edificación, que debe ser habitable<sup>15</sup>. De hecho, el art. 3.2 LAU lo define como «los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra», sin establecer una limitación temporal.

Esto significa que hay que entender el requisito de la «temporalidad» de modo amplio y flexible. Se trata de habitar transitoriamente la vivienda por razones diversas que deben quedar reflejadas en el contrato para su valoración. Por consiguiente, el requisito de temporalidad guarda relación, no con el plazo de duración puramente cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento del que se deduce un uso u ocupación derivado de exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato, y no de la necesidad de habitarlo permanentemente. Se establece una necesidad ocasional de la vivienda, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes de arriendo de temporada<sup>16</sup>. A efectos prácticos, y tal y como lo hace la

<sup>15</sup> La finalidad debe ser el criterio diferenciador del contrato de temporada, tal y como remarca BOTELLO HERMOSA en su trabajo: «Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos», en *RCDJ*, núm. 756 (agosto) 2016, p. 1.966.

<sup>16</sup> Circunstancias a las que alude VALLADARES RASCÓN («Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coord. por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Thomson Reuters Aranzadi, 2020, p. 88), así como a la jurisprudencia que lo recoge.

SAP de Cádiz de 20 de febrero de 2024 (Rec. 851/2022)<sup>17</sup>, se trataría de ocupar discontinuamente una edificación por parte de quien habitualmente disfruta de otra vivienda que satisface su necesidad permanente por ser su domicilio habitual.

### 3.2. Configuración jurisprudencial y administrativa

La jurisprudencia valora en cada supuesto planteado ante el Tribunal, la finalidad propia y real del contrato, su espíritu y, fundamentalmente, el uso coetáneo y posterior del bien inmueble arrendado, teniendo en cuenta la fijación de una duración.

Según establecen los Tribunales, un arrendamiento de temporada por doce meses, por sí mismo, excluye toda temporalidad en el uso del inmueble, por cuanto supone un uso continuado durante toda una anualidad<sup>18</sup>. *A sensu contrario*, un plazo inferior debería determinar la existencia de un arrendamiento de corta duración. Sin embargo, este dato de vigencia inferior al año no acarrea automáticamente la consideración de alquiler temporal si no va ligado a una finalidad transitoria de ocupación. La suma de estos dos factores, tiempo y causalidad, permite interpretar el tipo de arrendamiento.

Por su parte y al hilo de lo expresado, la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Cataluña de 22 de mayo de 2019 desconecta la consideración del tiempo de la aplicación directa de la reducción fiscal aplicable a los casos de vivienda habitual. Según la resolución, el criterio que determina el régimen fiscal no es el título que las partes pongan a su contrato («arrendamiento de temporada») o el plazo de tiempo, sino el modo en que el arrendatario resida en la vivienda, siendo aplicable el beneficio fiscal si el tratamiento que se dispensa es el propio de una vivienda permanente. En el análisis que hace SANCHEZ MANZANO<sup>19</sup> de la doctrina de la Dirección General de Tributos, cabe la posibilidad «puntual», y atendiendo al caso, de que la relación contractual encaje en las condiciones fiscales del art. 23.2 de Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con independencia de cuál sea la condición del arrendatario (trabajador, estudiante, etc.) o de la temporalidad sobre la que gravite el contrato (curso académico, contrato laboral...) Para determinar la tipología a la que pertenece el contrato hay que analizar si abarca, al

<sup>17</sup> ECLI: ES:APCA:2024:241.

<sup>18</sup> SAP Les Illes Balears, de 7 marzo de 2023 (ECLI: ES:APIB:2023:896).

<sup>19</sup> «La doctrina administrativa en torno a la reducción por arrendamientos de vivienda. Los arrendamientos de temporada. Particular alusión a los arrendamientos a estudiantes en el marco de los rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF», *Quincena Fiscal*, núm. 14 (16 a 31 de julio) 2023.

menos, una anualidad o ir más allá en el análisis, para conocer si se ha prorrogado la relación contractual<sup>20</sup>.

Esto significa que no tenemos una respuesta directa para que el contrato sea catalogado como arrendamiento de temporada. El tiempo de duración no es elemento suficiente para determinar el régimen jurídico aplicable. Éste dependerá del motivo que genera la celebración del contrato. Y esto es y debe ser así, mientras la normativa no establezca duración mínima ni máxima. Habrá que estar por el tiempo que, atendiendo a la finalidad, el arrendatario necesite para desarrollar la actividad que motivó su necesidad: estudios, master, empleo, etc.

La concreción temporal de un periodo de tiempo podría considerarse favorable por contener un dato objetivo que incrementaría la cuestionada seguridad jurídica de estos contratos, de hecho, es la línea seguida por algunas disposiciones como la europea<sup>21</sup> que fijan un plazo temporal. Aunque no la seguida por el legislador nacional que propone descargar en la causa contractual la consideración de arrendamiento de temporada<sup>22</sup>.

La duración de menos de doce meses, que usualmente se incluye en el clausulado de estos contratos, no es elemento concluyente. Hay que tener en cuenta otros factores relacionados con la causa o finalidad de la ocupación. Este es el criterio que se ha mantenido hasta ahora y que deberemos conservar en la medida en que la legislación, actual y propuesta, prefiere la causalización del contrato.

Llegados a este punto, proponemos dar un paso más: si la causa es el elemento determinante que diferencia el arrendamiento de vivienda del arrendamiento de temporada, tomémosla en toda su extensión para valorar la actividad que se desarrolla. Si durante la estancia laboral, académica, médica o de búsqueda de un nuevo alojamiento, estamos ocupando el inmueble con un carácter residencial, apliquemos esta circunstancia durante el tiempo de estancia. De tal manera que, será un arrendamiento de vivienda de temporada, cuando la causa sea la de convertir la edificación objeto del contrato en vivienda habitual, aunque no definitiva. Para conocer esta circunstancia será necesario señalarlo en el contrato o contar con una prueba de

<sup>20</sup> Consulta Vinculante V3162-21, de 21 de diciembre de 2021 de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas (PROV\2022\61170)

<sup>21</sup> El Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, indica que para definir los alquileres de corta duración se puede partir de una duración habitual inferior a los doce meses.

<sup>22</sup> Art. 3.2 LAU: «[...] por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra [...]», o art. 2.2 de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, de 31 de octubre de 2024: «alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita».

esa intencionalidad, con lo cual, se sigue pivotando sobre la causa, pero con fines distintos. O bien la tomamos como referencia para evitar un uso fraudulento del alquiler de temporada. O bien la tenemos en cuenta para la apreciación como hogar de la estancia arrendada.

En contrapartida, hacer recaer el peso en la causa del contrato significa que no basta con señalarla en el documento, sino que hay que evidenciarla. Este criterio es el seguido en la propuesta de modificación de la LAU, que deja recaer sobre el arrendador la aportación de las evidencias de la finalidad del uso.

Para determinar si el uso va a satisfacer necesidades no permanentes de vivienda hay que valorar la intención de las partes al momento de plasmarse el acuerdo<sup>23</sup>, momento que se considera fundamental para determinar el tipo de arrendamiento, de vivienda o de temporada, y ello con independencia del uso que posteriormente pueda dársele aun contraviniendo lo convenido. Ciertamente, es posible que con posterioridad pueda producirse un cambio en dicha posesión. Todo contrato puede modificarse (art. 1.203.1 CC), pero para que este cambio afecte a ambas partes se requiere de la concurrencia de actos concluyentes e inequívocos que puedan acreditarse. En este sentido, la SAP de Barcelona de 20 de diciembre 2004<sup>24</sup> tiene en cuenta la actuación anterior, coetánea y posterior de las partes, para aplicar una novación verbal del contrato de arrendamiento primitivamente pactado. Este cambio consistió en que ambas partes permitieron la continuación del contrato de forma ininterrumpida, pasando a ser la residencia no solo del arrendatario sino también de su familia.

Se abren dos caminos, bien atender a la casuística y a la litigiosidad del arrendamiento de temporada para que sea la doctrina quien califique el tipo de contrato (línea que sigue la LAU y modificaciones posteriores como el real decreto 1312/2024), o bien centrarse en el carácter residencial de la ocupación durante el tiempo del alquiler para hacer aplicable el título I de la LAU en su consideración de vivienda (línea que sigue la propuesta de reforma de la LAU).

Antes de estudiar la propuesta de reforma en el siguiente epígrafe, analicemos la prueba de esa motivación causal que sigue en la legislación actual dependiente de los distintos supuestos. Sirva de ejemplo lo establecido por alguno de nuestros tribunales:

<sup>23</sup> Según la SAP de Teruel, de 27 de noviembre 2006, (ECLI:ES:APTE:2006:148) es el momento clave que se debe tener en cuenta para clasificar el contrato.

<sup>24</sup> ECLI:ES:APB:2004:15243.

### 3.2.1 Concatenación de varios contratos de forma sucesiva

En la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 27 de abril de 2022<sup>25</sup> se suceden una serie de contratos por periodos de once y tres meses que se desarrollan de forma continuada en el tiempo y que abarcan desde el 7 de octubre de 2016 hasta el 6 de noviembre de 2018, convirtiéndose en el domicilio habitual de la persona arrendataria y, por consiguiente, sometiéndose al régimen específico.

Ahora bien, no siempre que existe una continuación en la misma relación jurídica arrendaticia se ha de considerar el contrato como arrendamiento de vivienda. Hay ocasiones en que los plazos adicionales de disfrute se alargan por otras motivaciones, como puede ser la buena fe de la parte arrendadora que concede un plazo de cuatro meses desde la expiración del contrato para facilitar la búsqueda de una nueva vivienda para la inquilina (SAP de Barcelona de 21 de abril de 2021<sup>26</sup>). Al tratarse de un acuerdo verbal se generaba cierta confusión entre si era una novación del contrato por un nuevo periodo de cuatro meses o una simple concesión graciosa sin el establecimiento de un derecho.

En este hilo argumental, sorprende la solución alcanzada por la SAP de Málaga de 16 octubre 2017<sup>27</sup> que, a pesar de que la inquilina ocupa la vivienda durante dos años continuados a través de contratos y prórrogas de seis meses (y en algún momento de cinco), de tener localizado en dicho lugar el domicilio habitual, del empadronamiento de la arrendataria y de la ubicación del colegio de las hijas menores próximo a la vivienda, el Tribunal, pese a todo ello, mantiene la consideración de temporada atendiendo a dos circunstancias<sup>28</sup>. Por un lado, el pago anticipado del monto de la renta correspondiente a la duración de cada contrato, abonándose de una sola vez la renta correspondiente a los seis meses. Por otro lado, la aportación por la arrendadora de un contrato de venta fechado al término de la prórroga del último contrato de arrendamiento, manifestando un interés por la extinción de la relación arrendaticia. Coincido con la sentencia en que, aunque existan factores que facilitan la prueba de la causa del contrato, hay que estar, en todo momento, a las circunstancias objetivas y a los hechos demostrativos de la verdadera voluntad de las partes. No obstante, difiero con la resolución judicial en tanto en cuanto el caso enjuiciado corresponde a un arrendamiento de vivienda. Entiendo que el pago anticipado en más de una mensualidad (art. 17.2 LAU) bien puede atender a la

<sup>25</sup> ECLI:ES:APTF:2022:487.

<sup>26</sup> ECLI:ES:APB:2021:4070.

<sup>27</sup> ECLI: ES:APMA:2017:2647.

<sup>28</sup> *A sensu contrario*, v. SAP de Vizcaya de 3 octubre de 2013 (ECLI: ES:APBI:2013:1855).

designación del contrato y no tanto a la verdadera voluntad de las partes que ha convertido el inmueble en el hogar habitual. El título del contrato no es un elemento concluyente. En cuanto a la venta del inmueble, es una facultad que la persona propietaria mantiene con independencia del tipo de arrendamiento, aunque el ejercicio de esta facultad difiera en su intensidad<sup>29</sup>. El pactar la transmisión de la propiedad al término del último contrato de arrendamiento bien pudiese mostrar la intención defraudatoria de obviar la existencia de la auténtica naturaleza del contrato.

### 3.2.2 Empadronamiento de la persona arrendataria en la vivienda

El mero hecho de concertar un arrendamiento durante una temporada, de invierno o de verano, no lo configura como arrendamiento de temporada si la finalidad de la ocupación es establecer allí la vivienda del arrendatario, no un domicilio transitorio por razones circunstanciales (SAP de Barcelona 1 de junio de 2004<sup>30</sup>).

En la valoración de este criterio de residencia familiar transitoria se han producido contradicciones en la jurisprudencia. Si la residencia es el inmueble alquilado, con independencia de la transitoriedad, el régimen jurídico aplicable es el de arrendamiento de vivienda y no el de para un uso diferente. Este es el criterio que debe imperar cuando el criterio determinante es la finalidad y no la temporalidad. Si mientras dura el contrato se están atendiendo íntegramente las necesidades habitacionales de la familia, sin disfrutar de otra residencia mientras tanto, éste es un arrendamiento de vivienda en atención a los criterios imperantes en la jurisprudencia.

Pese a lo dicho, la SAP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de febrero de 2023<sup>31</sup> considera arrendamiento de temporada al contrato de breve duración aunque vaya destinado a residencia de la familia del arrendatario, reconociendo el Tribunal que con dicha estancia se satisfacen de manera permanente las necesidades de vivienda del arrendatario.

Este tipo de pronunciamientos contradictorios dificultan avanzar en el buen camino de la causalidad de la relación. Hay que simplificar el tratamiento porque esta forma de descender al caso concreto no beneficia al particular, sino que le genera el perjuicio de un tratamiento diferente.

<sup>29</sup> En el arrendamiento de vivienda el inquilino mantiene los derechos legales de adquisición preferente (art. 25 LAU) y de duración pactada (art. 14 LAU), soportando esta cesión del uso la nueva persona adquirente.

<sup>30</sup> ECLI:ES:APB:2004:7003.

<sup>31</sup> LA LEY 42689/2003.

### 3.2.3 Facturas de suministros y domiciliaciones

Tanto las facturas a nombre de la persona arrendataria<sup>32</sup> como el rendimiento de los consumos de agua y de luz son factores que ilustran el grado de permanencia en la vivienda<sup>33</sup>, y constituyen indicios objetivos de primer orden para desvelar la naturaleza de la ocupación. A tener en cuenta es también la domiciliación bancaria de otros pagos relacionados con la Seguridad Social, los impuestos municipales o el colegio<sup>34</sup>.

Desde una perspectiva técnica, la titularidad de los contratos de suministro opera como un potente indicador de la voluntad de las partes. Mientras que en los arrendamientos de temporada es habitual que los suministros permanezcan a nombre del titular dominical (repercutiéndose o no el coste al inquilino), el cambio de titularidad a favor del arrendatario revela una intención de asentamiento y una proyección de estabilidad incompatible con la transitoriedad propia del alquiler de temporada. Este acto, si es consentido por la persona propietaria, puede interpretarse como un acto propio que contradice la supuesta temporalidad del vínculo.

Del mismo modo, el perfil de consumo aporta una prueba objetiva sobre la habitualidad del uso. Un consumo continuado y uniforme, propio de los hábitos de vida cotidianos, contrasta con los picos estacionales o discontinuos característicos de la ocupación temporal. A estos elementos se suma, con igual fuerza probatoria, la domiciliación bancaria de pagos recurrentes y vinculados al desarrollo vital del arrendamiento en ese entorno geográfico concreto, tales como las cuotas de la Seguridad Social, los impuestos municipales o los recibos escolares, anteriormente señaladas.

La concurrencia de estos factores permite al juzgador desvirtuar la calificación formal del contrato (*nomen iuris*), al evidenciar que el inmueble constituye el centro de los intereses vitales y sociales del arrendatario.

### 3.2.4 Traslados familiares y mobiliario del inmueble arrendado

Una doctrina clara recoge la SAP de Pontevedra de 10 de noviembre de 2016<sup>35</sup> que trasciende a la calificación de la relación arrendaticia, a la temporalidad del acuerdo

<sup>32</sup> SAP de Segovia, de 7 marzo 2000 (ECLI:ES:APSG:2000:91) Esta sentencia resulta, cuanto menos, curiosa al recoger la pretensión del demandante sobre el carácter temporal de un uso prolongado durante 19 años, todo ello basado en la dirección del domicilio que figuraba en el contrato de arrendamiento, una residencia anterior que tenía el arrendatario y que ya no era propiedad suya.

<sup>33</sup> SAP de Madrid de 15 septiembre de 2008 (ECLI:ES:APM:2008:13199)

<sup>34</sup> SAP de Vizcaya de 3 octubre de 2013 (ECLI: ES:APBI:2013:1855).

<sup>35</sup> ECLI: ES:APPO:2016:2197.

inicial, a la causalidad manifiesta del contrato (mientras adquirían otro inmueble en propiedad) y a la conducta del arrendatario y, todo ello, para descender al hecho en sí de la residencia que por el devenir de los hechos ha modificado los inicialmente considerados. En concreto, establece el tribunal que:

«Podrá afirmarse que la conducta del arrendatario, al dilatar la búsqueda de otra propiedad y enrocarse en la utilización de la arrendada en condiciones muy beneficiosas, faltando al compromiso adquirido, es merecedora de reproche en otro ámbito. Pero la cuestión estriba en que la calificación del contrato ha de responder al contenido de lo que las partes estipularon y dicho contenido no permite hablar de un arrendamiento de temporada, en los términos en que la jurisprudencia entiende este negocio contractual, sino de un arrendamiento ordinario de vivienda, al que el legislador, precisamente atendiendo a la necesidad de proteger al arrendatario allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción efectiva de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia, fija una duración mínima de tres años».

En otras ocasiones es el escaso amueblamiento de la vivienda la que determina, a juicio de la Audiencia Provincial de Tarragona<sup>36</sup>, un dato significativo para interpretar que el traslado que se hizo de los muebles propios del arrendatario lo era para establecer allí su vivienda, a lo que se sumaba la llegada de toda la familia al inmueble. Ciertamente se puede habitar temporalmente una vivienda, incluso con todo el núcleo familiar, tal y como sucede en época estival. El hecho de encontrarse todos los miembros de la familia no cambia la naturaleza de un contrato. Es la circunstancia de que la habiten transitoriamente o en épocas determinadas, lo que determina el régimen jurídico. Por ello, actualmente y conforme a la regulación actual, hay que ir más allá. Más allá de la designación del contrato, de la exclusión en el clausulado del carácter residencial, de los empadronamientos o de los traslados de los miembros de la familia. Para analizar los motivos por los que se dan estas circunstancias, para conocer la realidad oculta o novada del contrato.

La clave estaría en si estos cambios o movimientos producidos en el inmueble son:

«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,

<sup>36</sup> Sentencia de 13 de septiembre 2000 (ECLI:ES:APT:2000:1393).

sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación»<sup>37</sup>.

Atendiendo a la casuística comentada, la fundamentación del arrendamiento de temporada se perfila, más bien, de forma negativa, en el sentido de identificarlo con cualquier espacio de tiempo, más o menos corto, que revele no ser la estancia del locatario, esto es, su residencia habitual, y que responde a exigencias circunstanciales y no a la necesidad permanente del hogar habitual<sup>38</sup>.

La primera consecuencia que obtenemos de lo expuesto es que el contrato debe individualizar y especificar a qué obedece la temporalidad. Estos arrendamientos deben concretar una causa temporal cierta y ésta debe estar debidamente especificada y justificada en el contrato. Esta experiencia jurisprudencial ha derivado en que el legislador plantee convertir en obligación del arrendador el recabar esta información y plasmarla en el contrato.

En resumen, siendo todo contrato de arrendamiento un acuerdo de voluntades donde se cede el uso de forma temporal y su destino puede ser el residencial, es muy importante tener clara la finalidad perseguida con la regulación para no dar lugar a confusión. Si se quiere proteger al arrendamiento de vivienda, el tiempo no debe determinar el régimen de fuentes aplicables. En cualquier caso, debe estar dentro del Título I con ciertas especialidades. Si, por el contrario, se quiere ser más restrictivos en esta protección, habría que utilizar el elemento temporal y establecer los requisitos de ambos tipos de contratos de arrendamiento de vivienda para delimitar su naturaleza jurídica y, por ende, el régimen jurídico aplicable: el de arrendamiento de vivienda o el de un uso diferente. Una futura modificación de la norma que optara por este propósito haría necesaria una mayor precisión descriptiva de ambas situaciones.

Es el momento oportuno para tomar una decisión regulatoria en uno u otro sentido debido al uso desnaturalizado que se está haciendo de la figura jurídica.

#### 4. ¿CUÁL ES LA PROPUESTA DE REGULACIÓN?

##### 4.1. *Un poco de memoria histórica legislativa*

<sup>37</sup> SAP de Pontevedra de 10 de noviembre de 2016 (ECLI: ES:APPO:2016:2197).

<sup>38</sup> SAP de Málaga de 16 octubre 2017 (ECLI: ES:APMA:2017:2647).

El acercamiento legal a los contratos de temporada se ha hecho por exclusión. Este tipo de arrendamientos se sustraía del ámbito de aplicación de una ley dirigida principalmente al arrendamiento de vivienda. Sea por ello que el legislador no llegara a concretar su concepto. Desde el principio quedaron apartados de las especialidades del contrato de alquiler de vivienda, sobre todo en cuanto al régimen de prórrogas que es lo que ha provocado los cambios más drásticos en la legislación arrendaticia.

La primera ley especial que se refería a los arrendamientos de temporada fue la Ley de Bases de 31 de diciembre de 1946, en cuyo preámbulo se establecía que: «por no venir generalmente impuestos por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, no hay razón para cohibir la libre voluntad de las partes en su otorgamiento». El Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de diciembre 1964, también lo excluía de su ámbito de aplicación<sup>39</sup>. De hecho, tal y como advierte MARTENS JIMÉNEZ<sup>40</sup>, hasta la promulgación de la LAU de 1994 el arrendamiento por temporadas quedaba sujeto al Código Civil, donde la autonomía de la voluntad era la característica de su régimen. A partir de este momento, forman parte del ámbito objetivo de la Ley que se ocupará de ellos en un título especial, recibiendo la redacción en bloque, tanto los arrendamientos de temporada como los de local de negocio tal y como se recogía en la redacción cuando éstos eran excluidos.

Así pues, la LAU de 1994 incluye, por primera vez, el arrendamiento de vivienda no habitual en su ámbito de aplicación. Sin embargo, no hace una adaptación integral de la normativa, sino que opta por mantener la dualidad propia de las leyes anteriores con la categoría del arrendamiento para uso distinto de vivienda, anterior «arrendamiento del local de negocio», para así quedar separado del arrendamiento de vivienda permanente. Una solución forzada que bien hubiese merecido una categoría distinta, porque es diferente excluir que regular<sup>41</sup>. Perfectamente se podría haber separado el

<sup>39</sup> Art. 2.1 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos: «Quedan excluidos de la presente Ley y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil o en la legislación foral, en su caso, y en las Leyes procesales comunes, los arrendamientos, cesiones y subarrendos de viviendas o locales de negocio, con o sin muebles, de fincas cuyo arrendatario las ocupe únicamente por la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos».

<sup>40</sup> «Propuesta de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil», *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4 (julio diciembre), 2021, p. 60.

<sup>41</sup> Mostraban su rechazo a una regulación conjunta de los alquileres de temporada y de carácter comercial, BOTELLO HERMOSA («Los arrendamientos por temporada...», ob.cit., p. 1965), ROJO AJURIA, L.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pantaleón Prieto, F. (dir.). Madrid, Civitas, S.A., 1995, p. 77 y YUFERA SALES, P. L.: *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, Barcelona, Bosch, 2000, p. 64.

arrendamiento de vivienda de temporada (de verano o cualquier otra) del arrendamiento para usos distintos para referirnos como a aquellos celebrados con motivo del ejercicio de una actividad industrial con independencia del tiempo de duración y aunque se desarrollen en la propia vivienda<sup>42</sup>.

La simplificación en dos títulos, uno para vivienda habitual y otro para uso distinto, dirigió a los arrendamientos de temporada a una categoría que les es extraña, arrastrando desde el principio justificaciones sobre su naturaleza que se han agravado por un uso desmedido.

Mantener esta distinción estructural en dos capítulos llevó a que al contrato de arrendamiento por temporada se le aplique las disposiciones contractuales pactadas entre las partes (arts. 3 y 4.3 LAU), mientras que para los arrendamientos de vivienda rigen las disposiciones imperativas de la LAU y, muy especialmente, lo establecido para el plazo mínimo de duración y prórrogas contractuales (arts. 2, 3.1, 9 y 10 LAU).

A partir de este momento, y bajo el título III de la LAU, los arrendamientos de temporada pasan a tener un régimen incompleto e inadecuado al estar claramente orientado a regular situaciones concretas propias de los arrendamientos que recaen sobre locales o viviendas en las que se ejerza una actividad profesional o económica, tal y como lo demuestra la referencia al art. 34 LAU sobre indemnización por la pérdida de clientela. Pero se antepuso esta anomalía a la dispensa de protección al arrendatario de una vivienda de corta estancia.

La bifurcación entre arrendamiento para uso distinto de vivienda o arrendamiento de vivienda, suele aparecer como cuestión nuclear de controversia en numerosa jurisprudencia que debe entrar a valorar la auténtica naturaleza del contrato. Así, por ejemplo, en la SAP de Les Illes Balears, de 7 de marzo de 2023<sup>43</sup>, que toma en consideración la duración pactada de doce meses para excluir, por sí misma y sin otras precisiones, la temporalidad en el uso del inmueble, por cuanto supone un uso continuado durante toda una anualidad, sin excepción.

La litigiosidad en la determinación de la naturaleza jurídica viene precisamente por encasillar el contrato en una categoría que no le es propia y que obliga a comprobar particularmente la situación fáctica que se recoge en cada caso. De hecho, se ha

<sup>42</sup> Ver el análisis de SERRANO GARCÍA, M.: «Alquiler turístico y alquiler de temporada. Diferencias e implicaciones derivadas en España», *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio*, vol. 4, núm. 1, 2020, p. 136.

<sup>43</sup> LA LEY 114289/2023; ECLI: ES:APIB:2023:896.

convertido en una situación compleja de dilucidar en cuanto que el requisito de la temporalidad no guarda relación con el plazo cronológico de duración, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación.

#### *4.2. Propuestas actuales de regulación. Análisis de la proposición de ley*

Se dan dos consideraciones clave. Por un lado, el incremento del uso de la vivienda de temporada por el trasvase del alquiler estable al de corta duración como fórmula de mayor flexibilidad y menor control e intervención. Por otro lado, la insuficiente regulación actual como muestran los pronunciamientos judiciales provocados como consecuencia de la imprecisión normativa y la sistemática adoptada.

Ante esto, y tras la entrada en vigor el 26 de mayo de 2023 de la Ley por el derecho a la vivienda, se han gestado diversas modificaciones de la LAU, algunas fallidas por falta del apoyo político de los diferentes grupos del Congreso de los Diputados. Con una escasa diferencia temporal (septiembre<sup>44</sup> y diciembre<sup>45</sup>) se plantearon propuestas de reforma de la ley de arrendamientos para acometer la problemática de los contratos de temporada.

Aceptada a trámite en la última ocasión planteada (diciembre de 2024<sup>46</sup>), se admite iniciar el proceso para valorar la reforma de la regulación de los arrendamientos de temporada al objeto de que tengan los mismos derechos que los inquilinos de alquileres de vivienda habitual. Es el momento de recoger un articulado propio y específico para este tipo de contrato de alquiler de vivienda por temporada, separándolo de aquellos en los que se ejerce una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, etc., y de los que carece de conexión más allá del que es, actualmente, el régimen jurídico aplicable.

Lo significativo es que la proposición establece que tanto los alquileres de vivienda habitual como los temporales se considerarán arrendamiento de vivienda, incluyendo el alquiler de habitaciones. Lo cual supone un cambio notorio, al ir más allá de la simple diferencia conceptual de lo que se puede entender como temporal. Además, la propuesta de reforma contempla un plazo de duración y limitaciones a su prórroga

<sup>44</sup> La proposición de ley se presentó el 5 de julio de 2024 por los Grupos Parlamentarios Plurinacional SUMAR, Euskal Herria Bildu, Republicano y Mixto. Tras su toma en consideración por el pleno del Congreso el 9 de septiembre, se rechazó por 178 votos en contra y 172 a favor.

<sup>45</sup> El 31 de octubre de 2024 se vuelve a presentar la iniciativa por los mismos Grupos Parlamentarios Republicano, Mixto, Euskal Herria Bildu y Plurinacional SUMAR, aprobándose, ahora sí, el 23 de diciembre de dicho año su toma en consideración, tras la inclusión expresa del respeto a las competencias de las comunidades autónomas que hayan desarrollado su propia legislación en materia de vivienda.

<sup>46</sup> Por una diferencia de siete votos: 176 votos a favor y 169 en contra del pleno del Congreso.

(cuestiones inexistentes en la regulación actual). La temporalidad se limita a nueve meses<sup>47</sup>, por lo que, cuando la duración supere los nueve meses o se encadenen más de dos contratos consecutivos, se entenderá celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, produciéndose una novación automática del primer contrato.

Al incluirlo, ahora sí, como una nueva categoría específica dentro del arrendamiento de vivienda, se regulan las particularidades de este subtipo. Por tanto, se recoge bajo una subespecie propia y con unas especialidades que se concretan en: a) el plazo de desistimiento, que el arrendatario podrá ejercitar cuando haya transcurrido al menos un mes desde su formalización y lo comunique al arrendador con 10 días de antelación sin que proceda indemnización; b) la fianza, que no podrá exceder de una mensualidad y c) las obras de conservación y uso, que el arrendador deberá asumir. Por supuesto, como viene siendo habitual, se incluye un registro para contratos de corta duración a través de una Plataforma de Registro Único de Alquileres de Corta Duración, cumpliendo con el Reglamento de la Unión Europea<sup>48</sup>. Según la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024 el objetivo de este registro es que «salgan al mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración»<sup>49</sup>.

Con la experiencia acumulada y la jurisprudencia publicada, se entiende que la propuesta debe ser clara y precisa para evitar el carácter fraudulento, pero también racional para no penalizar la situación del arrendador como efecto acción-reacción. Atendiendo a la doctrina de los tribunales, la solución no puede ceñirse al límite cuantitativo de la temporalidad, sino que debe ser un criterio mixto de causalización de la brevedad prevista. La redacción de un nuevo artículo en la LAU sobre la materia, debe contener tanto la obligatoriedad de especificar las causas que determinan la temporalidad de la residencia, como la concreción de la duración del contrato, limitándolo a un máximo. Se

<sup>47</sup> La propuesta inicial lo limitaba a seis meses.

<sup>48</sup> España ha sido el primer país de la UE en desarrollar reglamentariamente el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724 (DOUE núm. 1028, de 29 de abril de 2024).

<sup>49</sup> Sobre el estudio de ambos textos v. ARGELICH COMELLES, C.: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la “Ventanilla Única Digital de Arrendamientos” de uso turístico», *Diario La Ley*, núm. 10607 (13 de noviembre), 2024. La autora destaca la conveniencia de haber conectado la ventanilla única digital con el Registro de la Propiedad, en lugar de con el Ministerio de vivienda (p. 2)

trataría de aunar junto a la causa manifestada por las partes un criterio objetivo de la ocasionalidad establecido por un plazo cierto.

La propuesta establece una presunción a favor del arrendamiento de vivienda como medida persuasoria a la laxa justificación o falta de ella<sup>50</sup>.

El planteamiento recogido en la proposición de ley desecha algunos criterios jurisprudenciales seguidos hasta la fecha, por ser prescindibles en la nueva concepción de arrendamiento de temporada. En el texto normativo propuesto basta que se dirija a un uso residencial. El carácter discontinuo o esporádico ya no viene marcado por la existencia de otro domicilio al que se acude en el resto de periodos no contemplados en el arrendamiento de temporada, tal y como esgrimían las sentencias.

#### 4.2.1 Arrendamiento temporal de vivienda

Según el Boletín General de las Cortes Generales núm. 154-1 de 31 de octubre, la proposición de ley 122/000136 para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones, incorporaría un nuevo apartado 2 al art. 2 LAU con la definición de contratos de temporada del siguiente tenor:

«Asimismo, tendrán esta consideración [de arrendamiento de vivienda] los arrendamientos temporales. Se entenderá por alquiler temporal de vivienda aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita».

Los aspectos positivos que se pueden extraer de esta redacción son:

- La eliminación de los arrendamientos de temporada del art. 3 LAU y su incorporación (con apartado propio) al precepto dedicado al arrendamiento de vivienda (art. 2 LAU). Este desplazamiento permite dar entidad propia a estos arrendamientos de vivienda en función del plazo de vigencia, perdiendo la consideración de excepción y alcanzando su propia naturaleza al margen del local de negocio. Así configurado, el art. 2 LAU se dividiría en tres apartados: uno para la vivienda habitual, otro para la vivienda de temporada y un tercero para los accesorios a la finca.

<sup>50</sup> El art. 2.2 apartado segundo de la propuesta establece: «Si el arrendador no las requiere, se entenderá que no concurren dichas circunstancias. Si el arrendador no comprueba debidamente dichas circunstancias o si las mismas no se encuentran debidamente especificadas en el contrato de arrendamiento, el mismo tendrá consideración de contrato de arrendamiento de vivienda habitual».

- La elaboración de una definición para el alquiler temporal de vivienda basada en la causa que motiva la brevedad del alquiler. Una de las diferencias entre las dos casi simultáneas proposiciones de ley llegadas al Congreso, gira, precisamente, en torno a cómo se define y cómo se denomina este tipo de contrato. Por un lado, se ha optado por una definición menos descriptiva para evitar el envejecimiento de la norma. La propuesta originaria de 5 de julio de 2024 se detenía en los motivos temporales:

«Asimismo, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas destinados a la vivienda por motivos temporales, tales como actividades profesionales, estudios, atención o asistencia médica u otros análogos; así como aquellos celebrados por temporada, con finalidades recreativas, culturales o artísticas u otras análogas».

Igual de significativa es la temporalidad en la propuesta de redacción posterior de 31 de octubre, pero su énfasis no la sitúa en la casuística o ejemplificación de supuesto, sino en la expresión de las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista:

«Asimismo, tendrán esta consideración los arrendamientos temporales. Se entenderá por alquiler temporal de vivienda aquel contrato que satisfaga la necesidad de alojamiento provisional que tenga una motivación de brevedad explícita».

«Las administraciones competentes en materia de vivienda podrán adoptar las medidas necesarias para comprobar la concurrencia y veracidad de las circunstancias concretas que justifican la creación de contratos temporales y su conexión con la duración prevista».

Por otro lado, se utiliza una nomenclatura más compacta, «arrendamientos temporales», frente a «arrendamiento de fincas urbanas destinados a la vivienda por motivos temporales». No obstante, la última redacción propuesta debería cerrar mejor su designación, ya que se refiere tanto a «arrendamientos temporales» como a «alquiler temporal de vivienda». Ya sea uno u otro, en ambos debe aparecer el término vivienda, debiéndose designar preferentemente como arrendamientos temporales «de vivienda», pues es el motivo que genera el cambio de régimen y la nueva regulación.

- Facilita el desistimiento temporal acorde a una fórmula más flexible como es el arrendamiento de temporada. El arrendatario de un alquiler temporal podrá desistir del contrato una vez transcurrido un mes desde su formalización, comunicándolo con diez días de antelación y sin obligación de indemnizar al arrendador.

En contrapartida a estas consideraciones, las dos redacciones penalizan en gran medida el papel del arrendador incrementando su responsabilidad de comprobar y dejar acreditado en el contrato la circunstancia de la temporalidad. De no ejecutar

correctamente estos deberes, el régimen aplicable sería el de vivienda habitual, en particular, utilizando el régimen de prórrogas, aspecto que se mantiene como gran diferencia entre el régimen de la vivienda habitual y la de temporada.

Pero no sólo en este extremo se agrava la posición del arrendador, el art. 21 bis propuesto, también impone al arrendador de vivienda temporal asumir las reparaciones derivadas del uso, mientras que, en la vivienda habitual, estas pequeñas reparaciones las hace recaer sobre el arrendatario. Incluso en la gestión de estas obras, ya sean de conservación o derivadas del uso, cambia el criterio a favor del arrendatario para que las pueda hacer, transcurridos cinco días, exigiendo el pago inmediato o descontándolo de la renta<sup>51</sup>.

Este aspecto habría que revisarlo adecuadamente para no generar diferencias añadidas, puesto que, al fin y al cabo, la finalidad es otorgar el mismo régimen a todo alquiler de vivienda. Lógicamente, por la particularidad de atender necesidades perentorias, el arrendamiento temporal va a tener unas particularidades, como la de que no debe acogerse al régimen de prórrogas, así como dar un tratamiento distinto al valor de la garantía (no podrá exceder de una mensualidad de la renta) o a la reducción del plazo de desistimiento (transcurrido un mes). Se podría entender también que esas pequeñas reparaciones generadas por el desgaste, al ser un uso tan limitado en el tiempo, deberían ser asumidas por el propietario del inmueble como obras necesarias. No obstante, contrasta esa inmediatez en la reparación y reembolso con la limitada potestad del inquilino de vivienda habitual para afrontar estas reparaciones, que incluso para aquellas que sean urgentes requieren de la previa comunicación al arrendador (art. 21.3 LAU). Sin embargo, el arrendatario del alquiler de temporada puede acometer automáticamente las reparaciones urgentes y las derivadas del uso transcurridos cinco días desde el aviso al arrendatario.

<sup>51</sup> Una diferencia entra las dos proposiciones de Ley, además del contenido del artículo 2 LAU que es básico para la reforma, está en la supresión de la propuesta de redacción del art. 8 LAU sobre cesión del contrato y subarriendo que reforzaba aún más la protección del arrendatario. Según esta propuesta, «en los casos de arrendamiento de carácter temporal, el consentimiento escrito del arrendador, exigido como regla general para la cesión del contrato, podrá ser sustituido por una mera comunicación al arrendador», obligando a aceptar un cambio subjetivo en el contrato sin su expreso consentimiento (CALLEJO RODRÍGUEZ, C. «Consideraciones actuales en torno a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y de temporada», en *RCDI*, núm. 809 (mayo), 2025, pp. 1.269 y 1.270). Como dice la autora del entrecomillado, son situaciones que hay que cuidar para evitar que tal protección pueda desincentivar la oferta de inmuebles en régimen de alquiler y agravar la situación habitacional.

Si analizamos el conjunto de los artículos propuestos, los nuevos preceptos no tienen una especial transcendencia ya que, en unas ocasiones por exclusión y en otras por la escasa repercusión, no suponen en sí un cambio drástico como se podía esperar.

El verdadero efecto vendría por la nueva naturaleza del contrato, consecuencia de la reestructuración y ubicación del precepto, que pasaría de un arrendamiento para uso distinto a uno de vivienda. Además de aportar un régimen más coherente, se consigue mayor seguridad jurídica y control administrativo y fiscal a través de su registro.

Las modificaciones sustanciales no vienen de la mano de las nuevas redacciones, sino de lo que se mantiene y le es aplicable por su consideración de arrendamiento de vivienda. En particular, porque se le hace extensible la protección de los inquilinos de las zonas tensionadas en cuanto a la subida de la renta (art. 17.6 LAU), o mantenimiento del contrato si se enajena la vivienda mientras está vigente el alquiler (art. 14 LAU).

No existe un beneficio en las prórrogas obligatorias del arrendamiento de vivienda que quedarían expresamente excluidas en un futuro art. 9 bis<sup>52</sup>. Ni la repercusión de la aplicación del Título II de la LAU es significativamente relevante debido a la corta duración característica de estos contratos. Así, por ejemplo, no hay una clara ventaja en la continuidad del arrendamiento en beneficio en las situaciones de crisis o muerte de la persona arrendataria por el corto periodo de vigencia (máximo nueve meses). En cuanto al ejercicio de los derechos de adquisición preferente, ya le son aplicables por remisión del art. 31 para los arrendamientos de uso distinto a la vivienda.

Por lo tanto, la equiparación al régimen jurídico de la vivienda habitual le aporta un marco regulatorio más completo, una mayor estabilidad durante la corta vigencia y, sobre todo, un control del precio del alquiler de temporada. Atendiendo a la realidad económica y social<sup>53</sup>, la propuesta refuerza los derechos de los arrendatarios en

<sup>52</sup> Art. 9 bis de la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones: «1. Lo previsto en el artículo anterior no será de aplicación cuando el contrato sea considerado temporal, en cuyo caso la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes, no pudiendo exceder de nueve meses, en atención a las causas que lo motiven [...]».

<sup>53</sup> En diversas ciudades y regiones, se han llevado a cabo manifestaciones y protestas para visibilizar el problema de la vivienda y exigir medidas contra los alquileres turísticos y de temporada que han generado situaciones abusivas. Como ejemplo de esta situación, el 5 de abril de 2025 se convocaron multitudinarias manifestaciones en 39 ciudades españolas contra la mercantilización de la vivienda. Se muestra una creciente preocupación que se ramifica en demandas de regulación, movilizaciones y un debate público cada vez más intenso.

contratos de alquiler temporales, otorgando más protección a sus inquilinos que bajo la actual LAU, a la vez que reconoce ciertas particularidades de estos contratos.

Pero también se establece una mayor carga administrativa para los arrendadores que deben justificar detalladamente la temporalidad del contrato y recabar para ello información del arrendatario. La efectividad de este equilibrio dependerá de la aplicación práctica de estas disposiciones propuestas, especialmente en lo referente a la justificación de la temporalidad. Sobrecargar a los particulares con éstos y otros trámites burocráticos y de gestión<sup>54</sup> termina trasladándose a las rentas o, incluso, produciendo un efecto disuasorio sobre la oferta de viviendas en alquiler. El texto legal de 24 de noviembre de 1994 buscaba el equilibrio entre los legítimos intereses y expectativas de todos los implicados en el arrendamiento. Por ello que estas últimas propuestas más intervencionistas, que inclinan la balanza a favor del arrendatario, hay que estudiarlas con detenimiento para que no produzca un efecto perverso, sin perjuicio de entender que socialmente son necesarias (limitación de la renta en determinadas zonas o mecanismos de suspensión en los procedimientos de desahucio cuando el arrendatario está en situación de vulnerabilidad).

Estas prebendas para los inquilinos y cortapisas para los arrendadores pueden derivar en una menor oferta de alquileres temporales. Pero esta no es la cuestión que genera los actuales cambios. Se trata de avanzar en la línea de la vivienda como derecho subjetivo y no como exclusivo derecho patrimonial<sup>55</sup>. Del mero «bien inmueble» a la consideración de prestación básica del derecho a la vivienda, como lo puede ser la educación o la sanidad. Este propuesta de cambio fue objeto de estudio en otro trabajo<sup>56</sup> en el que se propone el derecho a la vivienda como un resultado objetivo que la administración debe garantizar al quedar delimitado legalmente como contenido jurídico protegido. El proceso provocaría que, como derecho subjetivo, se estableciesen unos límites exigibles judicialmente con una intervención más activa de la administración. En este trabajo referenciado se avanzaba en la consideración transversal de la vivienda, generando cambios en el derecho constitucional y en el administrativo, así como en el civil, para que la vivienda sea respetada, protegida y satisfecha con la máxima diligencia posible por los

<sup>54</sup> Sistema de inscripción obligatoria de los arrendamientos de corta duración o información procedente de los depósitos de fianzas.

<sup>55</sup> La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho de la vivienda, se marca como objetivo hacer efectivo el derecho al disfrute de una vivienda digna, pero no articula este derecho como un derecho subjetivo (MARTOS CALABRÚS, M.A.: «El destino preferente de la vivienda a uso habitacional como política pública de vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho de la vivienda (1)», *La Ley Derecho de Familia*, núm. 41 (primer trimestre), 2024, p. 2.)

<sup>56</sup> ANGUITA RÍOS, R.M.: «La vivienda...», ob.cit., pp. 10 y ss., y 24.

poderes públicos, convirtiéndose en obligación de resultados para casos de exclusión social al permitir reconocer ante el orden judicial o administrativo el derecho a un alojamiento.

#### 4.2.2 Alquiler de temporada con fines vacacionales

En la propuesta legislativa que se está analizando, el alquiler de temporada puede constituirse con fines vacacionales sin colisionar con el alquiler turístico que mantiene su vida jurídica fuera de la LAU<sup>57</sup>. La exclusión que mantiene la ley en el art. 5 se relaciona con la oferta turística ejercida de manera habitual, con independencia del modo de comercialización y promoción.

Alquilar un piso para pasar un verano puede derivar en un arrendamiento vacacional de temporada o en un alquiler turístico. La cuestión no es solo terminológica, sino que acarrea consecuencias jurídicas distintas como, entre otras, las relativas a la aplicación de normas sobre la fijación de la fianza, el subarriendo o la adquisición preferente. Todo ello pese a ser figuras muy cercanas como su propia designación muestra. Surge así la problemática de la delimitación de cada tipo ante la aplicación de regímenes jurídicos diferenciados, generándose, consecuentemente, un clima de incertidumbre e inseguridad jurídica<sup>58</sup>.

No contribuye al esclarecimiento la definición del art. 4.2 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre<sup>59</sup>, que considera como alojamientos de corta duración los que se deriven «de causas de carácter temporal, tales como las vacacionales o turísticas, las laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una

<sup>57</sup> Artículo 5. Arrendamientos excluidos. «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley: e) 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».

<sup>58</sup> BOTELLO HERMOSA, J.M.: «La preponderancia del criterio de habitualidad en la configuración de los alquileres turísticos y su necesaria reconfiguración. Una propuesta de solución», *Anuario de Derecho Civil*, t. LXXIII, fasc. IV, 2020, p. 1.546. V. también BOSCH CASTEL, J.: «La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica», *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, núm. 7, 2021.

<sup>59</sup> Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración.

necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma [LAU]». Incluye en la misma enumeración las de carácter lúdico vacacional de las otras que, por sus funciones habitacionales, serían protegibles en la línea del arrendamiento de vivienda, aun implicando una estancia transitoria en segunda residencia.

Los cambios que se proyectan sobre la ley abordan el uso habitacional de la vivienda con independencia de la causa que genera esa estancia provisional. En la primera propuesta de julio, se definía el arrendamiento de vivienda por motivos temporales como aquel celebrado con finalidades recreativas, como pueden entenderse las de carácter vacacional<sup>60</sup>. Siendo así, para la aplicación del título II de la LAU, lo determinante es el alojamiento de corta duración, aunque éste se dirija a una estancia vacacional. Ahora bien, ¿cómo se compaginarían estas estancias turísticas con las excluidas de la LAU? O, dicho con otras palabras, ¿cómo se identifica cuándo una cesión temporal de una vivienda, a cambio de un precio, realizada a través de canales de oferta turística o por un particular, debe ser calificada como un arrendamiento vacacional (sometido a la LAU), y cuándo, por el contrario, como un alquiler turístico (excluido de la LAU)?

Para entender aplicable la normativa sectorial turística de competencia autonómica y no la LAU, habrá que atender a la actividad económica que se desarrolla. La STS 29 de enero de 2024 recoge la definición establecida en 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 de la Comunidad de Madrid, como «modalidad de alojamiento turístico cuya finalidad es destinarla a la prestación del servicio de alojamiento bajo el principio de unidad de explotación, mediante precio, de forma profesional y sin carácter de residencia permanente para los usuarios». El carácter profesional, el ánimo lucrativo y comercial determina su exclusión en aplicación también del art. 5 e) LAU.

La sustracción del alquiler turístico del régimen arrendaticio vino determinada por la reforma del texto legal de arrendamientos urbanos acometida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, añadiendo un tipo de arrendamiento dentro del listado de excluidos del ámbito de

<sup>60</sup> Proposición de Ley relativa a la regulación de los contratos de alquiler de vivienda por temporada y alquiler de habitaciones, BOCG num.134-1 de 5 de julio de 2024, sobre la modificación del art. 2 LAU: «Asimismo, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas destinados a la vivienda por motivos temporales, tales como actividades profesionales, estudios, atención o asistencia médica u otros análogos; así como aquellos celebrados por temporada, *con finalidades recreativas*, culturales o artísticas u otras análogas».

aplicación de la LAU, caracterizado por el medio de publicidad utilizado y la habitualidad de la oferta<sup>61</sup>.

Tras los matices que posteriormente incorporaba el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler<sup>62</sup>, sobre el mencionado art. 5 e), se amplía a cualquier modo de comercialización («o por cualquier otro modo de comercialización o promoción») y se especifica el régimen jurídico propio del sector al que queda sometido («derivado de su normativa sectorial turística»). Por tanto, ya no marcaba la distinción entre arrendamiento vacacional y alquiler turístico la plataforma donde se ofertaba<sup>63</sup>. Pese a que el legislador vuelve a entrar en el concepto de alquiler turístico con intención aclaratoria, se sigue manteniendo esa especie de «limbo legal»<sup>64</sup> para estas prácticas. No es fácil determinar cuándo se produce la exclusión de la LAU y la correspondiente sumisión a la normativa autonómica. Es difícil saber el momento exacto en el que una determinada cesión temporal del uso de una vivienda, a título lucrativo, deja de calificarse como un arrendamiento vacacional y da lugar a la nueva figura del alquiler turístico.

La justificación de la exclusión de las viviendas de uso turístico, tal y como recoge el propio preámbulo de la Ley 4/2013, se debe a una regulación específica para este tipo de contratos de alquiler vacacional basado en unos criterios comerciales de rigor y exigibilidad profesional más que proteccionista del derecho a la vivienda, criterio que rige en la LAU. En particular se establecía: «en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez más significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de la calidad de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley

<sup>61</sup> Elementos distintivos destacados en la STSJ de las Islas Canarias, de 21 de marzo de 2017 (ES:TSJICAN:2017:1481).

<sup>62</sup> Se incluyen los incisos «o por cualquier otro modo de comercialización o promoción» y el calificativo de «turística» de la normativa sectorial.

<sup>63</sup> Así lo ha manifestado la Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo de Palma de Mallorca, de 3 de octubre de 2024 (LA LEY 298459/2024): «(...) dichas plataformas no son únicamente canales de comercialización turística, que sí lo son, pero además ofertan otro tipo de comercialización de estancias, entre ellas las de duración superior a un mes y no puede obviarse dicha realidad (...)». V. comentario de MARTÍN PEÑATE, J.: «¿Presunción de uso turístico? de las viviendas comercializadas a través de plataformas de internet. Comentario a la Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 3 de Palma de Mallorca, de 3 de octubre de 2024», *Diario La Ley*, núm. 10622 (diciembre), 2024, p. 1

<sup>64</sup> Apreciación tanto de SÁNCHEZ JORDÁN, M. E.: «La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable», *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords), Ed. Promotur Turismo Canarias, 2016, p. 124; como DELGADO TRUYOLS, Á.: «El alquiler vacacional (y II): soluciones legislativas», *El Notario del S. XXI*, núm. 74, 2017, p. 32.

propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por los Decretos autonómicos sobre viviendas de uso turístico o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufre modificación».

De entrar en vigor la reforma planteada en la proposición de ley, a falta de normativa autonómica específica sobre la comercialización de estancias turísticas en viviendas de uso residencial, habría que entender la remisión realizada a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y no a los arrendamientos de temporada tal y como precisaba el preámbulo.

De seguir adelante con la propuesta de regulación que está sirviendo de análisis a estas líneas, la LAU contemplaría dos grandes grupos de arrendamientos: de vivienda y de uso no residencial. Dentro del primero estaría el arrendamiento de vivienda habitual y el arrendamiento de vivienda de temporada, a los que le son de aplicación el Título II (LAU). En el segundo estarían los de carácter industrial o mercantil que se regularían por el Título III (LAU).

Así las cosas, toda actividad material de cesión turística o cesión breve y temporal de una vivienda privada que no encaje en el concepto jurídico de alquiler turístico, aun teniendo ese carácter vacacional, se les aplicaría el título correspondiente a los arrendamientos de vivienda, con las especialidades de la temporalidad anteriormente comentadas. Se le otorgaría el blindaje del alquiler de vivienda una vez eliminado el régimen convencional abierto que establecía el art. 3 LAU para los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada.

De ahí que sea tan importante la delimitación de ambos contratos, puesto que en los dos hay una limitación temporal, son onerosos, con una finalidad recreativa y suelen ser inmuebles amueblados. En cuanto que la regulación a partir de la reforma de 2019 abre a otros canales de comercialización los alojamientos turísticos, la disyuntiva ni siquiera se puede fijar en la habitualidad que marca el carácter profesional del destino del bien, puesto que incluso puede tratarse de una cesión esporádica de su dueño con una clara finalidad turística<sup>65</sup>. Lo que permitirá determinar su carácter turístico será, más bien, la inscripción en el Registro único de arrendamientos (Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre).

<sup>65</sup> Sobre criterios diferenciales entre arrendamiento vacacional y alquiler turístico v. ROMÁN MÁRQUEZ, A.: «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 2014, p. 11.

El arrendamiento de vivienda, temporal o no, se está desarrollando de forma profesionalizada, lucrativa y habitual para la ciudadanía que quiere comercializar la totalidad de su vivienda en condiciones de uso inmediato. Entonces, dónde encajamos la diferencia entre el alquiler turístico y el arrendamiento de temporada vacacional, si la duración en ambos es corta y comparten la misma finalidad. No obstante, cada uno tiene una regulación distinta.

Llegados a este punto, y ante una posible absorción de los arrendamientos temporales de vivienda en los arrendamientos de vivienda, caben dos opciones respecto a aquellos que tienen un fin vacacional: i) diferenciarlos tomando como referencia la duración y/o los servicios prestados, o ii) unificar la regulación de ambas modalidades destinadas al disfrute vacacional.

En la primera opción planteada se aplicaría la LAU cuando la temporada vacacional abarcara más de treinta días<sup>66</sup>, pero menos de sesenta para no viciar su finalidad. En cambio, si es de corta duración, por días o semanas, no excediendo de un mes, quedaría sometida a la normativa turística. Otro criterio de distinción sería atender a los servicios complementarios propios de la industria hotelera añadidos al alquiler (restaurante, limpieza y lavado de ropa diario u otros análogos<sup>67</sup>).

En la segunda opción, la vivienda temporal con fines vacacionales se excluiría del régimen de la LAU para tratarlos junto al resto de alquileres turísticos.

Con la última normativa aprobada por el Estado y las Comunidades, se tiende a unificar el tratamiento tanto para los alquileres turísticos como para los arrendamientos vacacionales de temporada. Precisamente, el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, establece

<sup>66</sup> Plazo establecido por la legislación autonómica para su consideración como vivienda de uso turístico (art. 221-1 apartado 2 Decreto 75/2020, de 4 de agosto, de turismo de Cataluña).

<sup>67</sup> La TSJ de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 14 de diciembre de 2022, (ECLI: ES:TSJCAT:2022:10817) recoge las consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos V 1564- 11, de 16 de junio de 2011, y V 1039- 12, de 11 de mayo de 2012, que considera servicios complementarios propios de la industria hotelera los servicios de limpieza y cambio de ropa del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal. Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios los servicios de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario, servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado, ni el servicio de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

la obligatoriedad de registrar todas las viviendas destinadas al alquiler turístico y de temporada<sup>68</sup> a través del Registro Único de Arrendamientos, al objeto de centralizar todos los datos para la fácil consulta de los consumidores y rápido control administrativo de los mismos.

Moviéndonos en el ámbito privado, la autonomía privada es el principal acicate para mantener la flexibilidad en atención a la voluntad de las partes a la hora de organizar sus relaciones jurídica. Entonces, que ésta lo haga como considere oportuno teniendo en cuenta las opciones legales. Pero este panorama de diversidad legal choca frontalmente cuando nos encontramos con las normas de tributación fiscal o de control administrativo, más aún ante la presencia simultánea de usuarios vacacionales en un mismo alojamiento, pero con distintas modalidades de contratos.

Si con la legislación actual la propietaria puede concertar directamente con el usuario turístico el alojamiento de naturaleza claramente vacacional, tienen que quedar ambas opciones, arrendamiento vacacional y alquiler turístico, bajo el mismo régimen como forma de garantizar la misma protección al arrendatario-usuario-consumidor y la misma contribución del arrendador al mantenimiento de los servicios públicos puestos a su disposición. Y, más aún, si el arrendamiento de temporada pasa a tener la consideración de vivienda. Cambio motivado por atender a la estabilidad en la tenencia del inmueble y al desarrollo de un espacio-hogar de intimidad, finalidades no alineadas con el arrendamiento turístico.

La LAU quedaría para la regulación de la vivienda (en su uso habitual o de temporada) y para aquellos destinados a un uso diferente. El arrendamiento vacacional se trataría como alquiler turístico con regulación específica autonómica. De no existir esta regulación sectorial o no resultar aplicable se tendría que acudir a la regulación del Título III de la LAU para arrendamiento de uso distinto al de vivienda, en ningún caso al de temporada.

#### 4.2.3. Alquiler de habitación o estancia de una vivienda

Este tipo de contratos los delimita CALLEJO RODRÍGUEZ como «aquellos referidos al arrendamiento que recae en exclusiva sobre una habitación, y en el que se concede además un derecho al uso compartido de las dependencias de las que se sirven simultáneamente los restantes ocupantes de la vivienda, como es el cuarto de baño y la

<sup>68</sup> También arrendamientos por habitaciones y los arrendamientos de embarcaciones destinadas a fines residenciales.

cocina, debiendo el arrendatario abonar una renta y, generalmente también, el importe de los gastos por los servicios utilizados (agua, electricidad...)»<sup>69</sup>.

La nueva sistemática propuesta presenta una ventaja, cual es la de evitar que determinados arrendamientos que responden a una finalidad residencial (como los de temporada o por habitaciones) puedan quedar sometidos a regímenes que actualmente resultan inadecuados, como el del CC, por su carácter supletorio, o el de la LAU, en la regulación dedicada a los arrendamientos para uso distinto al residencial.

La clave de la reforma está en querer abarcar todo aquello que se entiende como alquiler de vivienda sobre edificación habitable, con independencia del tiempo de uso y de lo que abarque la posesión. El elemento decisivo es la consideración de hogar para ese espacio. Si se recurre al alquiler de una habitación para satisfacer la necesidad de contar con una vivienda habitual, pero también para residir en ella durante una temporada, la aplicación es la LAU en su régimen imperativo. Si la finalidad del contrato es esencialmente turística, habrá que recurrir al régimen correspondiente de carácter sectorial o, en su defecto al Código Civil. Cuando la cesión del uso de una habitación va acompañada de la prestación de servicios adicionales (p. ej., comidas, limpieza, etc.) se alejaría de estas opciones para tomar encaje en el contrato de hospedaje, tradicionalmente situado fuera del ámbito de la LAU.

Además, este hilo argumental entroncaría con la interpretación seguida en el apartado anterior sobre el alquiler de temporada vacacional, que quedaba excluido del régimen imperativo de la LAU. Según explicábamos, el condicionante turístico, pese al carácter temporal durante el cual se habitaba, propone una protección del consumidor o de la consumidora en un sentido distinto al de la persona moradora de un inmueble. En un caso está relacionado con la seguridad de la información y de la prestación de servicios adicionales y, en el otro, el interés está ligado a la estabilidad en la duración y en la renta. Por ello, todo lo que afecte a la residencia siendo turística debe quedar al margen del título II de la LAU.

Al incluir la proposición de ley el arrendamiento parcial de habitación o dependencia dentro del arrendamiento de vivienda se elimina el controvertido debate sobre el régimen jurídico<sup>70</sup>.

<sup>69</sup> «Régimen jurídico aplicable al alquiler y subarriendo de habitaciones destinados a vivienda permanente», en *RCDI*, núm. 799 (septiembre), 2023, p. 2683.

<sup>70</sup> Un repaso a las distintas posiciones doctrinales y jurisprudenciales se recoge por FERRER GUARDIOLA, J.A.: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Tirant lo Blanch,

Hasta ahora y puesto que no existe una posición común, en algunas ocasiones, la doctrina ha entendido que el arrendamiento de habitación no se incluía en la LAU por no recoger expresamente este tipo de cesión, y ello pese a recaer sobre una edificación habitable. Entonces, el régimen general aplicable sería el del Código civil. Esto supone un alquiler por un tiempo determinado y sin derecho a la prórroga.

Si, por el contrario, se incluye el alquiler de habitación dentro del arrendamiento de vivienda extenderíamos la protección al inquilino de una dependencia, tomando como referente normativo la LAU en materia de duración, estabilidad en la tenencia y en la renta, en los plazos de desistimiento y de subrogación, así como en la realización de reparaciones.

Este es el camino que siguen también los trabajos legislativos desarrollados en Cataluña para regular los alquileres de habitaciones y de temporada, al otorgar una mayor protección cuando es residencia habitual. De esta manera, si la habitación se alquila para el caso de residencia habitual permanente del arrendatario y la duración pactada del contrato es inferior a tres años, llegado el vencimiento del contrato, éste se prorroga necesariamente por plazos anuales hasta llegar a una duración mínima de tres años. Teniendo un carácter temporal, el límite de la duración lo cifran en un año.

Precisamente, esta es la diferencia entre la propuesta de regulación del arrendamiento de habitaciones en el derecho catalán y la proposición de ley comentada. Para los primeros, se debería diferenciar alquiler de habitación para uso temporal, que se considera como el tipo básico por defecto, y el alquiler para residencia habitual permanente. Mientras que, para los segundos, si la habitación tiene la consideración de vivienda por su uso residencial, el tratamiento es el mismo con independencia de la habitualidad o temporalidad. Para unos el tiempo es la clave, para otros el destino.

Reforzar el vínculo jurídico del alquiler de habitación eliminaría el carácter de «vivienda insegura» o «vivienda inadecuada» tipificado en la categoría conceptual número 8 de la clasificación ETHOS<sup>71</sup>, herramienta utilizada para determinar las situaciones de «sinhogarismo». Una mayor protección del título del inquilino, en un espacio que mantenga los estándares de habitabilidad por el acceso a las zonas básicas de la vivienda y los mínimos de privacidad, excluiría la precariedad en las que se mueven las situaciones de sinhogarismo oculto de este tipo de estancias.

2024, pp. 157 a 162. V. también a CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: «Régimen jurídico aplicable al alquiler...» ob.cit., pp. 2690 a 2702.

<sup>71</sup> European Typology of Homelessness and Housing Exclusion

A lo largo de todo el trabajo hemos presentado a la vivienda como un desafío social y jurídico al que dar respuesta. Aunque la multiplicidad de campos de actuación impide dar una visión exacta y unívoca, sí podemos extractar de lo analizado que la protección no puede quedar condicionada por el tiempo. Si tomamos como referencia este criterio dejamos la puerta abierta a su manipulación con un carácter fraudulento. Los mecanismos garantes se han de desplegar para proteger la vivienda, ya sea mientras estudias, te recuperas de una operación o porque sea tu residencia habitual. El significado de refugio personal es el mismo en todos ellos.

## 5. CONCLUSIONES

Hablar de alquiler requiere poner en orden muchos intereses contrapuestos y considerar el efecto péndulo de regulaciones oscilantes.

Las políticas sobre la vivienda están cambiando y esto hace que también evolucione el marco de ideas en los que se mueven los arrendamientos de temporada. Hay un claro movimiento de la ciudadanía direccionado hacia la función social de la vivienda que reclama cambios en los gobiernos con una visión diferente de lo que hasta el momento se consideraba aceptable.

El encarecimiento del acceso a la propiedad impulsa el crecimiento de la demanda de alquiler. Ante el desvío de esta demanda, las políticas públicas buscan el control del mercado del alquiler para seguir garantizando el acceso a la vivienda. Esta presión genera la búsqueda de nuevos productos que, atendiendo a los intereses de las partes, permitan una mayor flexibilidad, aunque no equilibrio pues es un sector muy dado a la especulación, y un incremento de la rentabilidad de los activos.

Lo importante es utilizar cada tipo de contrato para el fin para el que está pensado. Para ello, hay que delimitar de forma clara y concluyente su configuración y naturaleza. En esta línea de pensamiento, es clave la modificación de la LAU para incluir una regulación más precisa sobre los arrendamientos de temporada. En este sentido, se apuesta claramente por una reforma de la ley de arrendamientos urbanos.

La actual definición legal de arrendamiento de temporada no es suficiente para determinar su naturaleza, debiendo atender a otras circunstancias demostrativas de la verdadera voluntad de los contratantes para llegar a la adecuada calificación del contrato. El planteamiento que se mantiene en este trabajo va dirigido a corregir esta disfunción.

Conforme a la doctrina y hasta la fecha, el uso temporal, accidental o circunstancial, basado no en la necesidad, sino en la conveniencia o mera comodidad, excluye la

existencia de un arrendamiento de vivienda. Es, precisamente, la residencia de forma discontinua, esporádica o en periodos vacacionales o temporales, derivados de una enfermedad, asistencia a personas impedidas o traslado temporal por razones laborales, lo que determina el arrendamiento de temporada. La propuesta planteada en estas líneas supone un giro en la medida en que el plazo aparece como un elemento del contrato que determina unas particularidades, pero no como el criterio dirimente para la determinación del tipo de arrendamiento. El factor decisivo que inspira estas líneas y que determina el cambio estructural de la LAU y, por ende, de regulación es que el inmueble se destine a vivienda, con independencia de la continuidad y siempre que no tenga un carácter turístico. Para conseguirlo se han de realizar reajustes en la normativa estatal y autonómica.

Con la regulación actual, la interpretación literal de los contratos y la determinación de un plazo no puede excluir la valoración de la finalidad propia y real del mismo. Esto lleva a un análisis continuo del uso coetáneo y posterior que se hace del inmueble, tal y como muestra la diversa jurisprudencia. Elementos como el empadronamiento, las facturas de suministros a nombre del inquilino o los traslados familiares y de mobiliario son factores que se valoran para determinar si la ocupación es transitoria o habitual. Es decir, nos encontramos con la necesidad de realizar una verificación de la causa contractual que motiva la necesidad del arrendamiento. Esto hace que el calificativo de temporada requiera de circunstancias objetivas que han de ser apreciadas por el juzgador provocando una gran litigiosidad del contrato. Mientras las reformas no lleguen nos encontraremos en una situación de inseguridad jurídica donde contratos de breve duración destinadas a residencia familiar son considerados de temporada unas veces, y otras no.

La propuesta que se recoge en estas líneas, al hilo de la respuesta del poder legislativo, va más allá de la delimitación de la temporalidad. Si el inmueble o estancia habitable es el lugar de residencia, habitual o temporal, de una persona el régimen aplicable es el arrendamiento de vivienda, con alguna especialidad provocada por la temporalidad. Para aplicar estas singularidades es necesaria la manifestación expresa de la temporalidad en el mismo acuerdo. Esta postura implica prescindir de la flexibilidad que la voluntad de las partes imprime al contrato para pasar a un intervencionismo protector del derecho a la vivienda. Ambos, el habitual y el temporal, quedarían bajo la misma regulación, no siendo necesaria la continua delimitación externa de su naturaleza.

También se realiza otro planteamiento propio en este trabajo anejo a la proposición de ley, como es la exclusión definitiva de la LAU del arrendamiento vacacional. No sólo, como ya se hace, del alquiler turístico, sino también el realizado por temporadas (más de treinta días, pero menos de 60), de forma no habitual y sin prestación de servicios.

Este tratamiento contribuiría a una mayor precisión del arrendamiento de vivienda de temporada sin desvirtuarlo, dejando al margen aquellos que tenga carácter turístico o vacacional porque obedecen a intereses diferentes.

#### BIBLIOGRAFÍA

- ARGELICH COMELLES, C.: «Del Reglamento 2024/1028 sobre recogida e intercambio de datos de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración al Real Decreto sobre la “Ventanilla Única Digital de Arrendamientos” de uso turístico», *Diario La Ley*, núm.10607 (13 de noviembre), 2024, pp. 1-6.
- ANGUITA RÍOS, R.M.: «La vivienda: entre el derecho humano y el activo financiero. A propósito de la Ley por el Derecho a la vivienda», *Actualidad Civil*, núm. 11 (noviembre), 2023, pp. 1-35.
- BOSCH CASTEL, J.: «La regulación de las viviendas de uso turístico, desde la óptica de los principios de buena regulación económica», *Revista General de Derecho de los Sectores Regulados*, núm. 7, 2021.
- BOTELLO HERMOSA, J.M.: «Los arrendamientos por temporada en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos», en *RCDI*, núm. 756 (agosto) 2016, pp. 1.959-1989.
- «La preponderancia del criterio de habitualidad en la configuración de los alquileres turísticos y su necesaria reconfiguración. Una propuesta de solución», *Anuario de Derecho Civil*, t. LXXIII, fasc. IV, 2020, pp. 1.543-1.656.
- CALLEJO RODRÍGUEZ, C.: «Régimen jurídico aplicable al alquiler y subarriendo de habitaciones destinados a vivienda permanente», en *RCDI*, núm. 799 (septiembre), 2023, pp. 2681-2728.
- «Consideraciones actuales en torno a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y de temporada», en *RCDI*, núm. 809 (mayo), 2025, pp. 1.247-1.286.
- CASTILLO MARTÍNEZ, C. DEL C.: «El inaccesible derecho a la vivienda. Entre la propiedad, el arrendamiento y las tenencias intermedias (1)», *Actualidad Civil*, núm. 9 (septiembre), 2025, pp. 1-43.
- DELGADO TRUYOLS, Á.: «El alquiler vacacional (y II): soluciones legislativas», *El Notario del S. XXI*, núm. 74, 2017, pp. 32-55.
- DIEZ SOTO, C.M.: «Propuestas de reforma de la legislación vigente en materia de arrendamiento de viviendas». *Vivienda y Derecho Civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*. (Burgos, 2025), pp. 203-239. <https://doi.org/10.71237/MWzGAJdS>
- FERRER GUARDIOLA, J.A.: *El régimen de la vivienda de uso turístico como manifestación de la «nueva propiedad»*, Tirant lo Blanch, 2024.

- FUENTES LOJO-RIUS, A.: «Nuevas restricciones legales en los arrendamientos de uso distinto de vivienda: del arrendamiento de temporada al contrato de hospedaje (1)», *Diario La Ley*, núm. 10505 (15 de mayo), 2024, pp. 1-4.
- GARCÍA-PERROTE MARTÍNEZ, R.: «La regulación de la vivienda en Cataluña: situación actual y últimos acontecimientos», *Actualidad Jurídica Uría Méndez*, núm. 65 (octubre), 2024, pp. 111-120.
- LÓPEZ TORRES, A.: «Arrendamientos de temporada: realidad jurídica versus realidad política», *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 117, 2024, p.22
- MARTENS JIMÉNEZ, I.L.: «Propuesta de introducción de nuevos tipos de arrendamientos de vivienda en el Código Civil», *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, núm. 4 (julio diciembre), 2021, pp. 49-101 (<https://doi.org/10.25267/REJUCRIM.2021.i.4.04>).
- MARTÍN PEÑATE, J.: «¿Presunción de uso turístico? de las viviendas comercializadas a través de plataformas de internet. Comentario a la Sentencia del Juzgado de lo contencioso-administrativo núm. 3 de Palma de Mallorca, de 3 de octubre de 2024», *Diario La Ley*, núm. 10622 (diciembre), 2024, p. 1.
- MARTOS CALABRÚS, M.A.: «El destino preferente de la vivienda a uso habitacional como política pública de vivienda tras la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho de la vivienda (1)», *La Ley Derecho de Familia*, núm. 41 (primer trimestre), 2024, pp. 1-22.
- MÉNDEZ GONZÁLES, F. P. «Función social de la propiedad y derecho a la vivienda», *RCDI*, núm. 808 (marzo-abril), 2025, pp. 575- 631.
- ROJO AJURIA, L.: *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Dir. por Pantaleón Prieto, F, Madrid, Civitas, S.A., 1995.
- ROMÁN MÁRQUEZ, A.: «Las viviendas particulares dedicadas a la actividad de alojamiento turístico. su exclusión de la ley de arrendamientos urbanos», *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*, núm. 6, 2014, pp. 1-24.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M. E.: «La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: algunas reflexiones sobre la normativa aplicable», *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords), Ed. Promotur Turismo Canarias, 2016, pp. 139-162.
- SANCHEZ MANZANO, J.D.: «La doctrina administrativa en torno a la reducción por arrendamientos de vivienda. Los arrendamientos de temporada. Particular alusión a los arrendamientos a estudiantes en el marco de los rendimientos del capital inmobiliario en el IRPF», *Quincena Fiscal*, núm. 14 (16 a 31 de julio) 2023.
- SERRANO GARCÍA, M.: «Alquiler turístico y alquiler de temporada. Diferencias e implicaciones derivadas en España», *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio*, vol. 4, núm. 1, 2020, pp. 135-143.
- VALLADARES RASCÓN, E.: «Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda», en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coord. por Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Thomson Reuters Aranzadi, 2020, pp. 79-108.
- YUFERA SALES, P. L.: *Arrendamientos Urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*, Barcelona, Bosch, 2000.

## ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

## - Audiencias Provinciales

SAP de Segovia, de 7 marzo 2000 (ECLI:ES:APSG:2000:91)

SAP de Tarragona de 13 de septiembre 2000 (ECLI:ES:APT:2000:1393)

SAP de Barcelona de 1 de junio de 2004 (ECLI:ES:APB:2004:7003)

SAP de Barcelona de 20 de diciembre 2004 (ECLI:ES:APB:2004:15243)

SAP de Teruel de 27 de noviembre 2006 (ECLI:ES:APTE:2006:148)

SAP de Vizcaya de 3 octubre de 2013 (ECLI: ES:APBI:2013:1855)

SAP de Pontevedra de 10 de noviembre de 2016 (ECLI: ES:APPO:2016:2197)

SAP de Málaga de 16 octubre 2017 (ECLI: ES:APMA:2017:2647)

SAP de Barcelona de 21 de abril de 2021 (ECLI:ES:APB:2021:4070)

SAP de Santa Cruz de Tenerife de 27 de abril de 2022 (ECLI:ES:APTF:2022:487)

SAP de Santa Cruz de Tenerife de 28 de febrero de 2023 (LA LEY 42689/2003)

SAP de Les Illes Balears, de 7 marzo de 2023 (ECLI: ES:APIB:2023:896)

SAP de Cádiz, de 20 de febrero de 2024 (ECLI: ES:APCA:2024:241)

## - Tribunal Superior de Justicia

STSJ de las Islas Canarias, de 21 de marzo de 2017 (ES:TSJCAN:2017:1481)

STSJ de Cataluña, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 14 de diciembre de 2022, (ECLI: ES:TSJCAT:2022:10817)

## - Tribunal Supremo

STS 29 de enero de 2024 (ECLI: ES:TS:2024:196)

Fecha de recepción: 21.07.2025

Fecha de aceptación: 25.12.2025