



Cita bibliográfica: Serrano García, M^a (2020). Alquiler turístico y alquiler de temporada. Diferencias e implicaciones derivadas. *Revista Internacional de Turismo, Empresa y Territorio*, 4 (1), 135-143. <https://doi.org/10.21071/riturem.v4i1.12684>

Alquiler turístico y alquiler de temporada. Diferencias e implicaciones derivadas en España

Tourist rental and seasonal rental. Differences and implications derived in Spain

María Serrano García ^{1*}

Resumen

En este trabajo se intentan identificar y aclarar las principales diferencias entre alquilar una vivienda con fines turísticos y alquilarla para otros fines de carácter temporal y residencial, dado que nos encontramos en ambos casos con dos tipos de contratos de alquiler que tienen una regulación diferente: el primero de ellos a través de la ordenación turística de las Comunidades Autónomas y el segundo a través de la normativa estatal básica. Se comienza este artículo analizando el alquiler de temporada para después continuar con el alquiler turístico, resaltando sus principales características, y de manera práctica y sencilla las principales diferencias entre ambos. Para delimitar el concepto de arrendamiento de una vivienda con finalidad turística, comúnmente conocido como alquiler vacacional, nos detenemos en la conceptualización de qué se entiende por vivienda con fines turísticos, según, en concreto, en la normativa de ordenación turística de Andalucía.

Palabras clave: alquiler turístico, alquiler de temporada, diferencias e implicaciones, Andalucía, España

Abstract:

This paper attempts to identify and clarify the main differences between renting a home for tourism purposes and renting it for other purposes of a temporary and residential nature, given that in both cases we find two types of rental contracts that have different regulations: the first of them through the tourist organization of the Autonomous Communities and the second through the basic state regulations. This article begins by analyzing the seasonal rental and then continuing with the tourist rental, highlighting its main characteristics, and in a practical and simple way the main differences between the two. In order to define the concept of renting a home for tourism purposes, commonly known as vacation rentals, we stop at the conceptualization of what is meant by housing for tourism purposes, according, specifically, in the Andalusian tourism regulations.

Keywords: tourist rental, seasonal rental, differences and implications, Andalusia, Spain

¹ Licenciada en Derecho y Master en Políticas Territoriales de Empleo. Socia consultora de la empresa de consultoría turística ADEITUR. E-mail de contacto: maría.adeitur@gmail.com * Autora para la correspondencia



1. El alquiler de temporada

Este tipo de alquiler se regula en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de vivienda y por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), establece el régimen jurídico aplicable a:

- los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda
- o que se destinen a usos distintos del de vivienda.

Continúa la norma definiendo qué se entiende por “uso distinto del de vivienda”, determinándose que el arrendamiento para uso distinto del de vivienda es aquel que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del uso para vivienda habitual. Este es el rasgo definitorio que los separa del arrendamiento de vivienda, es decir, no dedicarse a vivienda habitual del arrendatario, pero debemos seguir profundizando para encontrar las diferencias con el alquiler turístico.

Ya en el artículo 3 la LAU recoge expresamente que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de vivienda habitual. Añade que tendrán esta consideración: “los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, así como los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren”. De esta manera, llegamos al concepto de arrendamientos celebrados por temporada, incluidos, como vemos, en el ámbito de la LAU.

Nos plantea, no obstante, algunas dudas el hecho de que el legislador haya considerado necesario mencionar expresamente, en la definición de alquiler de temporada, que ya sea ésta “de verano o cualquier otra”. Si la norma no establece limitación temporal al contrato de temporada, pudiendo ser de duración incluso superior a un año, según doctrina, esta especificación no añade valor a la definición dada al mismo.

En la definición dada al contrato de temporada, el legislador distingue, asimismo, dos supuestos:

- a) Los que se celebran por una temporada (de verano o cualquier otra).
- b) Y los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, etc.

Intentando desmenuzar esta definición, observamos que en el segundo supuesto del artículo citado recoge “los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial...”. En este caso, la actividad, según el tenor literal, debe desarrollarse dentro de la propia vivienda. ¿Qué ocurre si es un estudiante que alquila un piso con motivo de la realización de estudios de Máster?. En este caso, no se desarrolla dicha actividad dentro de la finca, pero es el motivo que fundamenta este contrato de alquiler.

Quizás hubiese sido mejor haber hecho referencia a: “aquellos celebrados por una temporada, con motivo de desarrollar o ejercer una actividad industrial...o, por cualesquiera otros motivos de índole temporal o transitoria”. En todo caso, queda clara la necesidad de que estos contratos deban cumplir ambas exigencias: la temporalidad y sustentarse en la necesidad de desarrollar las actividades recogidas en el propio artículo.

También pudiera plantear dudas la inclusión entre las actividades de la “actividad recreativa”. ¿No es el turismo una actividad recreativa?. En todo caso, se aplicaría este contrato

de temporada si la vivienda hiciese el contrato por plazo superior a dos meses, ya que si es inferior sería un alquiler turístico.

Por otra parte, la Jurisprudencia también centra la naturaleza de este tipo de contrato de alquiler en el motivo o finalidad que origina la ocupación y en su carácter temporal o transitorio, no siendo definitorio el plazo del mismo. Así la Sentencia del Tribunal supremo 2145/2011 recoge:

“Nuestro Tribunal Supremo ha venido señalando que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es, como sucede en el caso que nos ocupa, que no satisfacen la necesidad permanente que el arrendatario tiene de ocuparla para que le sirva de residencia habitual de la familia, sino para desarrollar de una manera accidental, en épocas determinadas, actividades distintas de aquellas que vienen pautadas por los cotidianos hábitos de vida, responsabilidades y exigencias laborales, siendo indiferente la mayor o menor frecuencia de su utilización, así como la duración del arriendo, ya que el requisito de temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de vigencia cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación”.

El alquiler de temporada se rige por la voluntad de las partes, supletoriamente por los preceptos del Título III de la LAU y del Código Civil. Por tanto, se caracteriza por su flexibilidad. Las partes son libres de acordar aspectos como la renta, duración de la relación, prórroga, actualización de cantidades, obras a ejecutar etc. Este contrato durará lo que pacten las partes (arrendador y arrendatario). La normativa no establece duración concreta mínima, ni máxima, sino que será por el tiempo que el arrendatario necesite para desarrollar la actividad que motivó su necesidad: estudios, master, empleo, etc.

Lo que no admite dudas es que en el alquiler de temporada el inquilino no necesita la vivienda como residencia habitual o permanente, sino que por determinadas circunstancias, no permanentes, necesita residir en la vivienda alquilada durante determinado tiempo y que la necesidad que lo justifica es el desarrollo de actividades industriales, comerciales, etc. En este caso se incluyen los alquileres de viviendas realizados para realizar estudios, master, o para trabajadores que han sido trasladados por motivos laborales a otro lugar diferente de aquel en el que se encuentra su vivienda habitual, etc. Por tanto, lo importante para distinguir el alquiler de temporada de otros tipos de contratos de alquiler, no es la duración del mismo sino el uso a que se destine la vivienda alquilada.

El contrato de alquiler de temporada, incluido dentro del ámbito de la LAU, se caracteriza por su flexibilidad, ya que prima la voluntad de las partes, no está sometido a límites temporales máximos o mínimos y se atiende a la finalidad o motivo para el que se alquile la vivienda.

2. El alquiler turístico o “alquiler vacacional”

El alquiler turístico o vacacional se recoge en la LAU para excluirlo de su ámbito de aplicación. De esta manera la Ley 4/2013 modificó algunos artículos de la LAU para que el alquiler “turístico” pasara a regularse por la normativa sectorial de turismo, distinguiéndola claramente del alquiler de temporada. De esta manera recoge el artículo 5 de la LAU, que queda excluido de su ámbito de aplicación, el siguiente arrendamiento:

“La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística”.

Por tanto, este tipo de alquiler que cumpla con estos requisitos se considera de carácter turístico y se regula por su normativa turística específica, como veremos más adelante. Según esta definición contenida en la LAU este tipo de alquiler turístico debe cumplir los siguientes requisitos:

- La cesión temporal (alquiler) de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada para uso inmediato. Esta exigencia de la totalidad de la vivienda difiere de lo establecido en la normativa turística concreta que regula las Viviendas con Fines Turísticos en Andalucía, como veremos a continuación.
- Que sea comercializada y promocionada en canales de oferta turística. Añade, además, que: “*o por cualquier otro modo de comercialización o promoción*”. En la normativa turística se especifica que se entiende por canales de comercialización turística.
- Con finalidad lucrativa (el arrendador obtiene una contraprestación económica).
- Que esté sometida la vivienda a una normativa sectorial turística.

En Andalucía las Viviendas con Fines Turísticos se regulan en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, que tiene por objeto la ordenación de las mismas como un servicio de alojamiento turístico. Efectivamente las VFT no tienen la consideración de establecimiento turístico, sino de viviendas privadas en las que se ofrece el servicio turístico de alojamiento y únicamente éste.

A continuación, recogemos la definición y requisitos de las Viviendas con fines turísticos en Andalucía y lo que recoge la normativa específica que las regula respecto de los contratos que realicen las mismas, detectando algunos matices o diferencias con la definición de alquiler turístico recogida en la LAU:

Artículo 3 del Decreto 28/2016:

1. Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos
2. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística.
3. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Por tanto, los requisitos de las VFT son los siguientes:

- Prestar servicio de alojamiento turístico.
- Inmuebles que se ubiquen en suelo residencial.
- Exige que el servicio de alojamiento se preste con ánimo lucro (precio).
- Que el alquiler sea para una finalidad turística.
- Que se realice de forma habitual, presumida cuando es promocionada o comercializada en canales de oferta turística.

Estos requisitos son, con carácter general, coincidentes con los que recoge la definición dada en el art. 5 e) de la LAU, con el matiz de que en este Decreto se exige además que el inmueble se ubique en suelo residencial y permite el alquiler de habitaciones en la VFT de uso compartido.

Conviene recordar que la reforma de la LAU en la que se introdujo esta modificación fue anterior a la entrada en vigor del citado Decreto.

Añade este Decreto que quedan fuera de su ámbito de aplicación y por tanto no se considera alquiler turístico, aquellos contratos que se realicen por un tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria. Por tanto, existe una limitación temporal, superando la cual ya no se considera alquiler turístico. Esta es una importante diferencia con el contrato de temporada, al que no le afecta limitación temporal. No obstante, este límite de dos meses nos lleva a preguntarnos ¿en qué supuesto estaríamos si, por motivos vacacionales, se alquila una vivienda durante tres meses?. En este caso debemos entender que se trataría de un contrato de temporada quedando fuera del ámbito de aplicación de este Decreto.

Podría decirse, de forma genérica, que las VFT constituyen un híbrido entre un alojamiento turístico y un arrendamiento para uso distinto de vivienda.

3. Principales diferencias entre el alquiler turístico y el alquiler de temporada

Como hemos visto, ambas figuras contractuales presentan algunas características similares, pero también diferencias importantes. A continuación, recogemos las principales diferencias entre ambas.

Alquiler de temporada:

- Normativa aplicable: LAU Título III y subsidiariamente por el Código Civil, primando la voluntad de las partes.
- La LAU establece que: “aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación”. Aunque no sea explícita en este aspecto, entendemos que, al referirse a edificación, se trata de vivienda completa o al menos de una parte independiente que permita al cliente contar con los espacios necesarios para que el inquilino pueda vivir en condiciones de normalidad. En todo caso no se recoge en la LAU de forma expresa la opción de alquiler por habitaciones para este tipo de contrato. No obstante, en base a la primacía de la voluntad de las partes, podrán decidir en este aspecto lo que a su derecho convenga.
- Requisitos de la vivienda: La LAU no especifica este aspecto. No exige que esté amueblada y equipada para su uso inmediato, con lo cual podría dejarse esto al inquilino si se acuerda así por ambas partes. Aunque será una situación poco usual dada la naturaleza temporal de este tipo de contratos.
- Objeto del contrato o finalidad de contrato de alquiler: debe ser de carácter temporal para realizar una actividad laboral, por estudios, negocios, etc.
- No se exige el requisito de “habitualidad” que sí existe para la VFT o para el alquiler turístico en todo caso.
- No se promocionan o comercializan por canales dirigidos a la comercialización turística: agencias de viajes, plataformas que permiten reserva, etc. Esto no significa que no se promocionen a través de otros medios.
- Precio. No es obligatorio establecerlo por noche o día, pudiendo establecerse por otros periodos de tiempo (meses). Puede no incluir suministros (luz, agua, etc).
- No incluye otros servicios complementarios como limpieza periódica, comidas, etc.

- El arrendador tiene plena libertad para alquilar la vivienda a quien considere, es decir, la vivienda no pierde la cualidad de privada y el arrendador tiene libertad sobre la elección del inquilino. No ocurre lo mismo con las VFT como hemos visto.

- Plazo: no existe plazo mínimo o máximo de duración del contrato en la LAU para este tipo de contratos. Será el que fijen las partes en el contrato.

Alquiler turístico en las VFT.

- Normativa aplicable: normativa turística: ley 13/2011, Decreto 28/2016.
- Cesión de vivienda completa o por habitaciones. Aquí hay una discrepancia entre lo que recoge la LAU (norma estatal) y la normativa turística de Andalucía, permitiendo esta última el alquiler turístico por habitaciones en las VFT.

- Requisitos de la vivienda: Totalmente amueblada y acondicionada para su uso inmediato (LAU) y cumpliendo los requisitos del artículo 6 del Decreto 28/2016.

- Objeto del contrato o finalidad del mismo: turística.

- Habitualidad. Se exige que sea una actividad (alquiler) que se realice de forma habitual. Habitualidad que se presume si se promociona o comercializa por determinados canales.

- Promoción y comercialización a través de canales de oferta turística.

- Precio: se establece por día o noche. En este se incluye suministros como agua, energía eléctrica, uso de ropa de cama y baño, etc.

- Servicios complementarios: En el caso del alquiler de VFT en Andalucía, no pueden incluirse servicios complementarios. No obstante, en el alquiler turístico de otros establecimientos de alojamiento turístico, como casas rurales, apartamentos, sí es posible la prestación de estos servicios complementarios.

- El arrendador tiene limitada la libertad de elección de inquilinos (turistas). El Decreto recoge expresamente que no podrá restringirse el acceso a las viviendas con fines turísticos por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.

- Plazo límite de alquiler: no podrá alquilarse más de dos meses de forma continua por una misma persona. El Decreto tampoco establece plazo mínimo, pero el titular o explotador de la VFT podría establecerlo dentro de su estrategia de venta.

La principal ventaja de alquiler vacacional es la rentabilidad ya que los propietarios suelen acordar un precio por día o noche más elevado que en los alquileres tradicionales para vivienda o de temporada.

Como hemos visto, a pesar de existir supuestos que planteen dudas en su catalogación como alquiler vacacional o de temporada, entre ambos existen claras **diferencias** que nos permiten identificarlos (Cuadro 1 siguiente).

CARACTERÍSTICAS	ALQUILER DE TEMPORADA	ALQUILER TURÍSTICO
Normativa reguladora	LAU Título III y subsidiariamente por el Código	Decreto 28/2016 de 2 de febrero y Ley 13/2011.

	Civil, primando la voluntad de las partes en todo caso.	
Completa o por habitaciones	La LAU recoge: “ <i>aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación</i> ”. Aunque no sea explícita en este aspecto, entendemos que, al referirse a edificación, se trata de vivienda completa o al menos de una parte independiente que permita al cliente contar con los espacios necesarios para que el inquilino pueda vivir en condiciones de normalidad.	Cesión de vivienda completa o por habitaciones. En este último caso la persona propietaria debe residir en ella (artículo 5 Decreto 28/2016. Deberá estar empadronada en la misma.
Requisitos de la Vivienda	La LAU no especifica este aspecto. No exige que esté amueblada y equipada para su uso inmediato, con lo cual podría dejarse esto al inquilino si se acuerda así por ambas partes. Aunque será una situación poco usual dada la naturaleza temporal de este tipo de contratos.	Totalmente amueblada y acondicionada para su uso inmediato (LAU) y cumpliendo los requisitos del artículo 6 del Decreto 28/2016.
Finalidad del contrato de alquiler	Debe ser de carácter temporal para realizar una actividad laboral, por estudios, negocios, etc. (artículo 3.2 de la LAU).	Finalidad turística (artículo 3 Decreto 28/2016).

Habitualidad	No se exige	Se exige habitualidad, presumiéndose la misma cuando la vivienda se comercializa o promociona por canales de la oferta turística (artículo 3 Decreto 28/2016)
Promoción y Comercialización	No se promocionan o comercializan por canales dirigidos a la comercialización turística: agencias de viajes, plataformas que permiten reserva, etc. Esto no significa que no se promocionen a través de otros medios.	Promoción y comercialización a través de canales de oferta turística.
Precio	No es obligatorio establecerlo por noche o día, pudiendo establecerse por otros periodos de tiempo (meses). Puede incluir o no suministros (luz, agua, etc).	Se establece por día o noche. En este se incluye suministros como agua, energía eléctrica, uso de ropa de cama y baño, etc
Servicios Complementarios al alojamiento	No incluye otros servicios complementarios como limpieza periódica, comidas, etc.	En el caso del alquiler de VFT en Andalucía, no pueden incluirse servicios complementarios. No obstante, en el alquiler turístico de otros establecimientos de alojamiento turístico, como

		casas rurales, apartamentos, sí es posible la prestación de estos servicios complementarios.
Libertad de elección de inquilino	El arrendador tiene plena libertad para alquilar la vivienda a quien considere, es decir, la vivienda no pierde la cualidad de privada y el arrendador tiene libertad sobre la elección del inquilino	El arrendador tiene limitada la libertad de elección de inquilinos (turistas). El Decreto recoge expresamente que no podrá restringirse el acceso a las viviendas con fines turísticos por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social.
Plazo máximo	No existe plazo mínimo o máximo de duración establecido en la LAU para este tipo de contratos. Será el que fijen las partes en el contrato y deberá estar vinculado a tiempo necesario para que el inquilino realice la actividad que motivó el alquiler.	No podrá alquilarse más de dos meses de forma continua por una misma persona. El Decreto no establece plazo mínimo. Será el titular o explotador de la VFT quien puede establecerlo dentro de su estrategia de venta.