

## GESTIÓN INMOBILIARIA

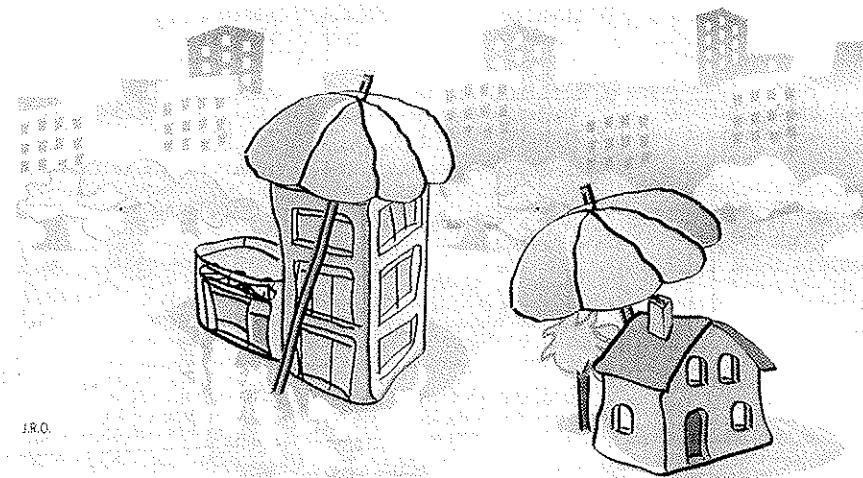
ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN &amp; CLARTE FIRMA DE ABOGADOS

La proximidad del periodo estival motiva que numerosos veraneantes decidan arrendar un apartamento o chalé con el fin de disfrutar de unas siempre merecidas vacaciones. Igualmente, son numerosos los propietarios de una segunda residencia que deciden arrendar su inmueble durante todo o parte del periodo estival estimulados por la obtención de unos pingües beneficios. El mecanismo legal para dar cobertura a la relación contractual derivada de dichas situaciones es el denominado arrendamiento por temporada, contrato de arrendamiento escasamente conocido frente a otros contratos arrendaticios, no sólo por lo limitado en el tiempo de su uso (normalmente durante dichos periodos estivales) sino por la tendencia existente a omitir en estos casos la formalización de documento alguno, limitándose las partes a intercambiar las llaves del inmueble por el importe adelantado de la renta pactada tras la entrega de un recibo. Sin embargo, en nuestra opinión, es de suma importancia el documentar debidamente la relación de arrendamiento por temporada en aquellos casos en los que nos encontremos ante la situación que justifique el uso de dicha figura contractual. En esta colaboración, trataremos de aportar información sobre el arrendamiento de temporada.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda o a usos distintos a vivienda. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recaer sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Por el contrario, la LAU considera arrendamiento para uso distinto a de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto al de satisfacción de la necesidad permanente de vivienda. Entre los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se encuentran los denominados arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra. Estos arrendamientos se rigen principalmente por la voluntad de las partes y, en su defecto, por lo establecido en el Título III de la LAU (excepto determinadas normas de la LAU de aplicación obligatoria para toda clase de arrendamientos) matiz de gran relevancia ya que permite a las partes establecer, como veremos, los pactos que van a regir la vida del contrato sin la rigidez que supone la aplicación imperativa de las normas de la LAU. Entre los arrendamientos de temporada podrían destacarse los arrendamientos de inmuebles durante los meses de verano; durante periodos festivos tales como semana santa, navidades o feria; incluso para una ocupación temporal de una vivienda mientras se realiza una reforma, etc...

Una de las cuestiones más importantes relativas a los arrendamientos por



I.R.O.

## LOS ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA: LA CONVENIENCIA DE DOCUMENTAR EL CONTRATO

temporada reside en la duración de los mismos. Como es bien sabido, si bien la duración de arrendamiento de vivienda es libremente pactada por las partes, en el caso de ser dicha duración inferior a cinco años, llegado el vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas su voluntad de no renovarlo. De esta forma, el arrendamiento de vivienda establece una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario que «de facto» instaura una duración mínima de cinco años acorde con el objeto del contrato (garantizar una necesidad permanente del arrendatario). Por el contrario, en los contratos de arrendamiento por temporada la duración es pactada libremente por las partes sin necesidad de someterse a plazos de duración mínimos o máximos, y ello precisamente porque la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es la de haberse convenido el uso y disfrute de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar, sino para habitarla transitoriamente, y por razones diversas. Por lo tanto, en estos casos el uso y ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales, determinantes del contrato y elevadas a la condición de causa por las partes. Por dicha razón, es habitual que con el fin de evi-

tar la aplicación de la prórroga obligatoria de cinco años, algunos propietarios de viviendas pretendan, a través de la formalización de un contrato de arrendamiento de temporada con una duración de seis meses, un año, etc..., evitar la aplicación de la normativa sobre arrendamientos de vivienda a verdaderos arrendamientos vinculados a la necesidad de vivienda habitual permanente, proceder éste que, planteado debidamente ante un Juzgado, conducirá, sin duda alguna, a la aplicación de la norma que precisamente se trata de eludir, es decir, a considerar la relación como arrendamiento de vivienda con las consecuencias que en cuanto a su duración y prórrogas ello conlleva.

### Aspectos más importantes de la contratación

**Objeto del contrato:** Deberá identificarse con absoluta precisión el inmueble arrendado y sus dependencias anexas (trastero, garaje, etc...). Si el inmueble está arrendado deberá identificarse en un Anexo adjunto al contrato y formando parte de éste (deberá firmarse por ambas partes) un inventario del mobiliario y el estado de conservación de los mismos.

**Duración:** Conforme a las indicaciones anteriores sobre la duración del contrato, es conveniente identificar la misma con la máxima precisión y si es posible citar el día y mes de comienzo y de terminación del contrato. Es preciso destacar que cabe el arrendamiento por varias temporadas.

**Renta:** La renta, perfectamente determinada, es conveniente que se abone por adelantado en aquellos supuestos

más habituales de temporada estival (uno o dos meses) si bien en los supuestos de mayor duración nos parece excesivo el cobro de la renta por anticipado y de una sola vez.

**Fianza:** La LAU establece imperativamente la exigencia al arrendatario de una fianza equivalente a dos mensualidades de renta (lo cual en estos casos nos parece excesivo), cantidad que deberá abonarse al principio de la relación contractual, importe éste que deberá depositarse ante el organismo competente de la Comunidad autónoma donde se encuentra ubicado el inmueble arrendado.

**Prohibiciones:** Es conveniente que el arrendatario renuncie de forma expresa a la cesión, subarriendo total y parcial de la finca objeto del contrato. Igualmente, dicha renuncia deberá extenderse a los derechos de tanteo o retracto.

Finalmente, no podemos olvidar que el Decreto 2877/1982 de ordenación de Apartamentos Turísticos y Viviendas Vacacionales a nivel estatal (de aplicación en aquellas Comunidades Autónomas que dispongan de su propia normativa) regula el arrendamiento de apartamentos, chalés, bungalows, etc..., que de forma empresarial y con habitualidad sean ofrecidos por razones vacacionales o turísticas. Igualmente, es interesante tener en cuenta la regulación contenida en la Ley 42/1996 sobre los derechos de aprovechamiento por turno de inmuebles que, sin perjuicio de la aplicación de la LAU, comprende la regulación de determinados arrendamientos de más de tres y menos de cincuenta temporadas.