



SOBRE LOS DISTINTOS TIPOS DE ALQUILER

El contrato de arrendamiento de temporada colma una necesidad temporal del inquilino, no está sometido a límites máximos o mínimos.

El contrato de alquiler que debes firmar en este caso es el correspondiente a un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, regulado en el artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

Este precepto de la LAU señala que “tendrán esta consideración (arrendamientos para uso distinto del de vivienda) los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”.

Por consiguiente, la legislación diferencia los arrendamientos de viviendas (art. 2 de la LAU) de los alquileres por temporadas (art. 3 de la LAU), porque considera que unos y otros deben estar sometidos a grados de protección diferentes.

ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS Y ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA: DIFERENCIAS

Mientras los primeros son contratos que recaen sobre viviendas urbanas habitables y con el fin de satisfacer una necesidad indefinida o permanente del inquilino, los arrendamientos de temporada no persiguen que el inmueble se convierta en un «hogar estable» para el arrendatario, sino en un simple alojamiento transitorio y con aspiraciones de temporalidad.

Por tanto, la diferencia entre uno y otro concepto no radica sólo en la duración del contrato. Para que exista un arrendamiento de temporada es necesario que la ocupación del inquilino sea ocasional y que la firma del contrato no se efectúe por la necesidad del mismo de establecer en el inmueble su hogar habitual, sino para ocuparlo por un tiempo determinado y en función de otro tipo de circunstancias.

ARRENDAMIENTOS DE TEMPORADA Y ARRENDAMIENTOS TURÍSTICOS: DIFERENCIAS

Para que un arrendamiento de temporada se considere “turístico” y, por consiguiente, quede excluido del ámbito de aplicación de la LAU, deben darse las siguientes premisas:

- Afecta a la totalidad de una vivienda amueblada y equipada, para ser utilizada de forma inmediata.
- Es comercializado y publicitado en canales de oferta turística.
- Posee un fin lucrativo.
- Está sometido a un régimen y normativa sectorial específicos.

En los arrendamientos de temporada se cede el uso temporal de un inmueble y el arrendador no presta servicios complementarios. En los turísticos, sin embargo, el propietario ofrece algunos beneficios complementarios propios de establecimientos hoteleros, como limpieza, recepción, ropa de cama, etc.

Régimen de los contratos de arrendamiento por temporada

Los contratos de temporada se rigen, en primer término, por lo que estipulen propietario e inquilino. La Ley de Arrendamientos Urbanos únicamente obliga en lo referente a la fianza. Las partes son libres de acordar aspectos como la renta, duración de la relación, prórroga, actualización de cantidades, obras a ejecutar etc. No existe, a diferencia de los arrendamientos de viviendas, una duración máxima o una mínima en este tipo de contratos.

ALQUILER DE LARGA DURACIÓN

Con carácter general, y tras la última modificación realizada en marzo de 2019, la duración mínima del contrato de alquiler es de cinco años si se trata de un arrendamiento entre personas físicas o de siete años si el arrendador es una persona jurídica.

Las partes pueden acordar una duración del alquiler menor, pero el contrato se prorroga de forma automática por periodos anuales hasta que se cumplen los cinco años si quiere el inquilino. Cuando termina este periodo, el contrato se extiende tres años más si ninguna de las partes renuncia a la prórroga.

No obstante, si el inquilino no quiere seguir con el contrato solo tiene que comunicarlo con un mes de antelación a la fecha de finalización. Mientras, el arrendador tiene que demostrar que necesita ocupar la vivienda para no continuar con el contrato de alquiler y comunicarlo, además, con un plazo de dos meses.

Un contrato se considera de larga duración cuando se firma por un plazo mayor al establecido por la ley, tal y como acuerdan propietario e inquilino. De hecho, el alquiler de larga duración puede extenderse de 10 a 20 años.

El alquiler de larga duración ofrece más estabilidad

Tener la vivienda alquilada durante un mayor tiempo ofrece una gran estabilidad tanto para el inquilino (no tiene que cambiar de residencia tan a menudo) como para el propietario (se asegura ingresos estables durante un largo periodo de tiempo y además no tiene que estar cambiando de arrendatario -con el riesgo de posibles impagos o problemas potenciales que eso conlleva- cada pocos años).