

ESTUDIOS

Consideraciones actuales en torno a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda y de temporada¹

Current considerations regarding the duration of the housing lease contract and the seasonal contract

por

CARMEN CALLEJO RODRÍGUEZ
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: El contrato de arrendamiento constituye un instrumento fundamental para garantizar el derecho a una vivienda digna, reconocido en el artículo 47 de la constitución. Sin embargo, las tensiones estructurales derivadas de la oferta y la demanda han dado lugar a un debate constante sobre diversos aspectos clave de esta figura jurídica, especialmente en lo que respecta a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda. Este trabajo se enfoca en dicho estudio, prestando especial atención a las prórrogas extraordinarias introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Asimismo, cabe señalar el incremento de los arrendamientos de temporada, a veces como estrategia para eludir la regulación protectora del arrendatario propia del arrendamiento de vivienda. En este contexto, se analiza su concepto y régimen jurídico actual, así como las diversas propuestas que se han presentado para su regulación.

Por otro lado, debe destacarse el auge de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, impulsados por la economía de plataformas. Esta actividad presenta graves deficiencias de información a lo que se ha tratado de dar respuesta a través del Real Decreto 1312/2024, que establece la creación del Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital, y que también

trata de evitar el uso abusivo del contrato de temporada exigiendo al arrendador que acredite la causa que justifique la temporalidad.

Este estudio busca abordar de manera exhaustiva estas cuestiones, proporcionando un marco jurídico adecuado que, a partir de la evolución de la normativa española en esta materia, contribuya a fomentar vías de acceso a una vivienda digna, la promoción de un mercado inmobiliario justo y la protección de los derechos de las partes involucradas.

ABSTRACT: The lease agreement constitutes a fundamental instrument for guaranteeing the right to decent housing, as recognized in article 47 of the Constitution. However, structural tensions arising from supply and demand have led to an ongoing debate on various key aspects of this legal figure, particularly concerning the duration of residential lease agreements. This study focuses on this issue, paying special attention to the extraordinary extensions introduced by Law 12/2023, of May 24, on the right to housing.

Additionally, it is worth noting the increase in seasonal rentals, sometimes used as a strategy to circumvent the tenant-protective regulations inherent in residential leases. In this context, the concept and current legal framework of seasonal rentals are analyzed, as well as the various proposals that have been put forward for their regulation.

Furthermore, the rise of short-term rental services, driven by the platform economy, should be highlighted. This activity presents significant informational shortcomings, which have been addressed through Royal Decree 1312/2024, establishing the creation of the Single Lease Registry and the Digital One-Stop Window. This decree also seeks to prevent the abusive use of seasonal contracts by requiring landlords to justify the temporary nature of the lease.

This study aims to comprehensively address these issues, providing an appropriate legal framework that, based on the evolution of Spanish regulations in this field, contributes to fostering access to decent housing, promoting a fair real estate market, and protecting the rights of the parties involved.

PALABRAS CLAVE: Derecho a la vivienda. Arrendamientos urbanos. Arrendamiento de vivienda. Arrendamiento de temporada. Arrendamiento de corta duración. Estabilidad. Duración mínima. Prórroga del contrato. Gran tenedor. Zona de mercado residencial tensionado. Persona vulnerable. Plataformas digitales.

KEYWORDS: Right to housing. Urban leases. Residential lease. Seasonal lease. Short-term lease. Stability. Minimum duration. Contract extension. Large landlord. Stressed residential market area. Vulnerable person. Digital platforms.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA. II.1. DURACIÓN INICIAL MÍNIMA. II.2. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA OBLIGATORIA EN CASO DE NECESIDAD PERSONAL O FAMILIAR DEL ARRENDADOR. II.3. PRÓRROGA DEL CONTRATO. *A. Prórroga tácita. B. Prórrogas legales extraordinarias.* A) Antecedentes. B) Primera prórroga legal extraordinaria. C) Segunda prórroga legal extraordinaria. D) Reglas comunes a ambas prórrogas. 4. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO.—III. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA. III.1. CONSIDERACIONES GENERALES. III.2. NUEVAS PROPUESTAS DE REGULACIÓN. *A. Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda de Cataluña. B. Proposición de Ley relativa a la regulación de los contratos de alquiler de vivienda por temporada y alquiler de habitaciones.* III.3. REAL DECRETO 1312/2014, 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.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El contrato de arrendamiento constituye uno de los principales instrumentos para garantizar el derecho a la vivienda, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. Este precepto recoge el mandato dirigido a los poderes público de establecer las disposiciones necesarias para garantizar el derecho a una vivienda digna, lo que comprende la implementación de políticas públicas, pero también la regulación sustantiva de las diferentes modalidades de tenencia y disfrute de la vivienda, ya sea en propiedad o a través de otras alternativas, siendo la más importante entre estas últimas, la arrendaticia.

En la normativa que rige el arrendamiento de vivienda se han tratado de armonizar los intereses de propietarios e inquilinos, fomentando la estabilidad habitacional y un mercado de alquiler dinámico y accesible. Sin embargo, la evolución de esta regulación en España y los retos derivados de las tensiones entre oferta y demanda han generado un debate constante en torno a aspectos clave, como la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda, y de un tiempo a esta parte, también de los arrendamientos de temporada.

El régimen jurídico relativo a la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda ha sido objeto de diversas reformas legales en las últimas décadas. Estas modificaciones reflejan los cambios en las prioridades políticas y sociales, oscilando entre la protección de los derechos de los arrendatarios y la necesidad

de garantizar la seguridad jurídica para los arrendadores, buscando un equilibrio no siempre fácil ni exento de polémica. Por ejemplo, entre las reformas más recientes introducidas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, LDV), encontramos las nuevas prórrogas extraordinarias que han generado críticas por parte de ciertos sectores, que alegan un posible desincentivo para la oferta de vivienda en alquiler.

Por otro lado, los contratos de arrendamiento por temporada han adquirido un protagonismo creciente en España, en muchos casos como vía para eludir el régimen estricto del arrendamiento de vivienda. Aunque el arrendamiento por temporada está destinado a satisfacer necesidades habitacionales temporales, su uso indiscriminado y, en ocasiones, irregular, lo ha situado en el punto de mira del legislador estatal y de las administraciones locales y autonómicas, buscando limitar su impacto negativo en el mercado de vivienda residencial y los conflictos derivados de su uso para fines distintos de los previstos originalmente.

En este contexto, el análisis de las consideraciones actuales en torno a la duración de estos contratos es esencial para comprender los desafíos legales y sociales que enfrenta España en materia de arrendamientos urbanos como medio que permita hacer frente a las tensiones urbanísticas en las principales ciudades.

Este trabajo busca abordar de manera exhaustiva estas cuestiones, proporcionando un marco jurídico adecuado que, a partir de la evolución de la normativa española en esta materia, contribuya a fomentar vías de acceso a una vivienda digna, la promoción de un mercado inmobiliario justo y la protección de los derechos de las partes involucradas.

II. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

II.1. DURACIÓN INICIAL MÍNIMA

La normativa que regula la duración mínima de los contratos de arrendamiento de vivienda tiene como objetivo atender la necesidad de estabilidad que demanda el arrendatario en su búsqueda de una residencia permanente. SSu fijación ha ido variando a lo largo del tiempo y así, frente a la situación de prórroga forzosa del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos (TRLAU), y el régimen liberalizador del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (LAU), fijó en el artículo 9.1 una duración mínima de cinco años, a voluntad del arrendatario. Dicha duración se redujo a 3 años con la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que con esta disposición pretendió dinamizar el mercado de alquiler y dotarlo

de más flexibilidad. El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo -y ya antes, con el Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, que no fue convalidado por el Congreso de los Diputados-, modificó de nuevo el artículo 9.1 LAU, para volver al plazo de duración mínima del texto original de 5 años, pero ahora ya solo si el arrendador es persona física, ya que si es jurídica, se fija un plazo mínimo de siete años. Con la LDV se vuelve a reformar la duración del contrato, pero ya no para incidir en su duración mínima, sino para introducir en favor del arrendatario dos prórrogas extraordinarias (art. 10.2 y 3 LAU)

De acuerdo con el artículo 9.1 LAU, la duración del contrato puede ser libremente pactada por las partes, si bien, cuando el plazo pactado fuera inferior a cinco años, o a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior, correspondiendo al arrendatario la prueba de esta fecha.

Dado que constituye una norma imperativa a favor del arrendatario, deberán considerarse nulas las cláusulas contractuales que incluyan renunciaciones anticipadas a la facultad del arrendatario de prorrogar el contrato o permitan al arrendador resolver el contrato con anterioridad, y también las que impongan al arrendatario un preaviso mayor (ex art. 6 LAU)². Asimismo, y dada la naturaleza temporal del arrendamiento (art. 1543 CC), resultarían ineficaces las cláusulas contractuales que atribuyeran la facultad de prórroga por la exclusiva voluntad del arrendatario sin limitación alguna.

Se trata de una prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador, pues recae únicamente sobre el arrendatario que no desee prorrogar el contrato el deber de preavisar al arrendador; comunicación para la que no se requiere una forma especial. Por lo tanto, si el arrendatario no manifiesta su voluntad contraria a la prórroga o lo hace extemporáneamente, el automatismo con que funciona esta figura hace que el contrato se prorrogue por una anualidad más³.

Cuando no se haya estipulado un plazo de duración o sea indeterminado, el contrato se entenderá celebrado por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga obligatoria por plazos anuales para el arrendatario a que nos hemos referido (art. 9.2 LAU).

Si bien el artículo 9 LAU no aclara cuál es el régimen jurídico a que queda sometido el contrato prorrogado, parece aplicable el artículo 10.4 LAU que, en

referencia a la prórroga tácita y a las prórrogas extraordinarias que regula tal precepto, señala que al contrato prorrogado le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional a que estuviera sometido. En cualquier caso, esta previsión es innecesaria, ya que cuando se habla de prórroga estamos ante el mismo contrato inicial que se sujeta a los mismos pactos que venían aplicándose⁴.

Si el contrato entra en fase de prórroga obligatoria (ex art. 9.1.1 LAU), habrá que atender al acuerdo entre el garante y el arrendador garantizado para determinar si se extingue o no la fianza otorgada en su caso, pues conforme al artículo 1827 CC, *“la fianza no se presume, debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella”*, de donde se infiere que la obligación del fiador debe estar perfectamente determinada en su contenido, y para fijar su alcance hay que atender a lo convenido por las partes⁵. Ahora bien, si se ha pactado que las garantías lo son del cumplimiento contractual sin más precisiones, cabe plantearse si el fiador que no ha consentido la prórroga forzosa del arrendamiento puede alegar el artículo 1851 CC para estimar extinguida la fianza cuando se produce la prórroga forzosa, pues este precepto dispone que la prórroga concedida al deudor —en nuestro caso, arrendatario— por el acreedor —arrendador— sin consentimiento del fiador extingue la fianza. Pues bien, en principio y teniendo en cuenta los términos del contrato, cabe entender que la fianza subsiste en caso de prórroga obligatoria por responder a una previsión legal que depende de la voluntad del arrendatario, no del arrendador (sts de 27 de febrero de 1981)⁶.

Es distinto el supuesto en que el contrato de arrendamiento se renueva por tácita reconducción (art. 1566 CC), en que nace un contrato nuevo partiendo de la aquiescencia del arrendador una vez terminado el plazo de duración contractual, pues en tal caso, como dispone el artículo 1567 CC, CEsan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal, de forma que se extingue la fianza (arts. 1827.1 y 1851 CC)⁷, salvo pacto en contrario entre el garante y el arrendador⁸. Sin embargo, cuando en el contrato de fianza se extiende la garantía del fiador hasta el CEse de la posesión del arrendatario, habrá que entender que se mantiene dicha garantía, aunque se haya renovado el contrato por tácita reconducción, y no queda limitada al plazo de duración contractualmente pactado⁹.

II.2. EXCEPCIÓN A LA PRÓRROGA OBLIGATORIA EN CASO DE NECESIDAD PERSONAL O FAMILIAR DEL ARRENDADOR

No operará la prórroga obligatoria en caso de necesidad del arrendador persona física de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus padres o hijos por consangui-

nidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. Esta posibilidad de recuperación del uso por razones personales o familiares debe figurar expresamente en el contrato y solo se puede ejercer cuando ha transcurrido ya el primer año del contrato (art. 9.3.1 LAU)¹⁰.

El artículo 9.3 LAU solo contempla este supuesto como causa de improcedencia de la prórroga obligatoria, no como motivo para interrumpir el plazo pactado. Por eso, este mecanismo solo opera cuando el contrato se encuentra en prórroga legal y no en plazo contractual¹¹, impidiendo el comienzo de una primera prórroga anual obligatoria, una vez transcurrido el primer año de duración del contrato, o del resto de las prórrogas. En consecuencia, la causa de necesidad de la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o para las personas que en el referido precepto se citan, solo se puede alegar en aquellos supuestos en que el contrato fuera de duración inferior a 5 años y transcurrido el primero de ellos¹², de modo que se requiere como condición *sine qua non* que el contrato se encuentre efectivamente prorrogado o a punto de prorrogar.

Por otra parte, se discute si la concurrencia de la situación de necesidad no solo impide la prórroga futura, sino que también tiene efectos sobre la prórroga en curso, impidiendo su continuidad, de manera que la necesidad en realidad constituiría una causa de resolución del contrato a instancia del arrendador más que una excepción a la prórroga; o si, por el contrario, el arrendador debe esperar a la finalización de la prórroga anual vigente, siendo la necesidad un obstáculo únicamente para la prórroga subsiguiente. Ciertamente, el tenor literal del primer párrafo del artículo 9.3 LAU (“...no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando...”)¹³ conduce a entender que se regula un supuesto de exclusión de la prórroga obligatoria del contrato y no de resolución que permitiría la interrupción de la prórroga que ya ha comenzado¹⁴. Sin embargo, debemos tener en cuenta el segundo párrafo del apartado 3 del artículo 9 LAU que establece que para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador ha de comunicar la necesidad, especificando la causa o causas¹⁴, con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se va a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo. Esta previsión permite mantener que en cuanto aparece la necesidad, aunque sea a lo largo de la prórroga en curso —nunca durante el primer año de duración del contrato—, se puede resolver el contrato. Por otra parte, debemos hacer notar que los tribunales no exigen que la acción de resolución por concurrir causa de necesidad personal o familiar se ejercite cuando haya finalizado cada una de las prórrogas forzosas del contrato que regula el artículo 9.1 LAU, sino que, en cualquier momento, siempre que concurran los requisitos precisos para su ejercicio,

transcurrido el primer año, se admite que la arrendadora pueda instar la resolución por causa de necesidad¹⁵.

Se plantea la cuestión de si, en la cláusula de recuperación de la vivienda por parte del arrendador que ha de constar expresamente en el contrato, resulta indispensable que se indique de forma específica la causa concreta de necesidad que justifique la negativa a la prórroga en un momento determinado dentro del período de cinco años, excluyendo, por tanto, aquellas causas de necesidad sobrevenidas; o si, por el contrario, el artículo 9.3 LAU no exige tal concreción, siendo suficiente que el contrato contemple de manera general que la necesidad de ocupar el inmueble arrendado por parte del arrendador será causa que imposibilite la prórroga, dado que, por su propia naturaleza, dicha necesidad no existe al momento de la CElebración del contrato, sino que surge con posterioridad a partir de circunstancias sobrevenidas, ya sea en beneficio del arrendador o de las personas mencionadas en dicho precepto.

La doctrina no ha alcanzado una posición unánime al respecto¹⁶; y tampoco la jurisprudencia menor¹⁷, ante la falta de doctrina del Tribunal Supremo sobre esta cuestión. Sin embargo, en la práctica, se ha extendido de manera habitual la inclusión de una cláusula que dispone la necesidad del arrendador como fundamento para impedir la prórroga.

Esta previsión que permite al arrendador oponerse a la prórroga obligatoria del contrato por razones personales o familiares no ha estado exenta de críticas por quienes consideran que en un marco legal que fuerza al arrendador persona física a soportar una duración mínima relativamente breve, el riesgo de que sobrevengan circunstancias que le lleven a preferir recuperar la posesión de la vivienda en lugar de continuar percibiendo las rentas del alquiler solo debería poderse ejercer una vez transcurrido el mínimo de duración legal, pues durante este período no debería sacrificarse en ningún caso el interés del arrendatario a su estabilidad residencial¹⁸.

El problema que se produce cuando el arrendador ejercita la facultad de poner fin al contrato en estos casos consiste en que la necesidad que justifica su ejercicio puede ser fácilmente fingida. Por ello, la ley atribuye al inquilino desahuciado un derecho de retorno o de indemnización si el arrendador o sus familiares no ocupan efectivamente la vivienda para instalar en ella su vivienda permanente en el plazo de 3 meses a contar desde la extinción del contrato o del desalojo¹⁹, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor (art. 9.3.3 LAU). Sin embargo, esta cautela resulta frágil porque la norma no impone un plazo mínimo durante el cual la persona favorecida por la facultad de recuperación de la vivienda deba mantener efectivamente su ocupación²⁰; y además el incumplimiento de la obligación de ocupar la vivienda muchas veces será difícil de verificar por el arrendatario²¹.

II.3. PRÓRROGA DEL CONTRATO

A. *Prórroga tácita*

Con el fin de garantizar la continuidad del arrendamiento y reforzar la estabilidad residencial, el artículo 10.1 LAU establece que, llegado el vencimiento del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas, y siempre que la duración del contrato haya alcanzado al menos cinco años, o siete si el arrendador es una persona jurídica, operará una prórroga tácita por plazos anuales hasta un máximo de tres años, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los plazos legalmente previstos.

No obstante, una vez iniciada esta prórroga, el arrendatario ostenta el derecho a manifestar al arrendador, con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Por consiguiente, iniciada la prórroga tácita, únicamente el arrendatario queda facultado para resolver unilateralmente el contrato de manera anual.

Esta prórroga opera en contratos concertados por cinco, siete —si el arrendador es persona jurídica— o más años, una vez finalizado el período contractual, y en aquellos otros en los cuáles, convenidos por plazo inferior, el arrendatario haya hecho valer hasta el período mínimo, la prórroga forzosa del artículo 9.1 LAU²². El precepto solo precisa que haya transcurrido el mínimo legal pero no fija un máximo, de manera que es indiferente que esos cinco, o siete años si el arrendador es persona jurídica, procedan del pacto de las partes, cuya duración inicial sea igual o supere esa duración mínima (por ejemplo, siendo el arrendador una persona física, se haya pactado una duración de cinco o diez años), o del pacto inferior a la duración mínima más una o varias prórrogas obligatorias del artículo 9.1 LAU (por ejemplo, siendo el arrendador persona jurídica, se ha pactado una duración de un año, que se ha prorrogado anualmente hasta siete años, con seis prórrogas anuales). Por lo tanto, cuando expira el plazo pactado superior a la duración mínima del artículo 9.1 LAU, procede la prórroga del artículo 10.1 LAU, no la tácita reconducción.

La jurisprudencia menor viene estimando que no se exige una formalidad específica para la notificación de la voluntad de no prorrogar el contrato. En este sentido, no se requiere que la comunicación sea fehaciente ni necesariamente escrita, de manera que, manifestada dicha voluntad y conocida por la otra parte, se produce la extinción del contrato y no opera la prórroga, independientemente de la forma en la que se haya efectuado dicha comunicación. Ahora bien, a efectos de prueba es conveniente que el arrendatario la haga de modo que quede constancia de su existencia y fecha.

No obstante, debe tenerse en cuenta que se trata de una declaración recepticia, por lo que la notificación debe ser efectivamente recibida por la parte destinataria. De no ser así, carecería de eficacia, salvo que la falta de recepción sea consecuencia de circunstancias imputables a la conducta o a la voluntad del propio destinatario²³.

Asimismo, dicha notificación deberá realizarse respetando el plazo mínimo que expresamente establece el artículo 10.1 LAU: en el caso del arrendador, deberá hacerlo con una antelación mínima de cuatro meses a la fecha de vencimiento; y, en el del arrendatario, con una antelación mínima de dos meses a la referida fecha. El incumplimiento de este plazo mínimo conllevará que la notificación sea considerada ineficaz por vulnerar una norma de carácter imperativo²⁴.

Sobre si se mantiene durante el período de prórroga tácita del artículo 10.1 LAU la fianza otorgada por terceros sobre el cumplimiento del contrato, como hemos señalado anteriormente²⁵, habrá que estar a lo convenido por las partes, pues la responsabilidad del fiador depende de lo acordado previamente por los interesados para determinar su contenido y fijar su alcance (ex art. 1827.1 CC). A falta de pacto sobre la extensión de la garantía, cuando el contrato entre en esta fase, en principio se extinguirían las garantías otorgadas por tercero²⁶, pues a diferencia de lo que sucede con la prórroga establecida en el artículo 9 LAU, que es obligatoria para el arrendador, la prórroga del artículo 10.1 LAU se enmarca en el supuesto de extinción de la fianza del artículo 1851 CC, pues la permanencia del contrato de arrendamiento en la prórroga tácita depende tanto de la voluntad del arrendatario-deudor, como de la del arrendador-acreedor. Y si se ha pactado que la garantía se refiere al cumplimiento contractual sin más precisión, habrá que interpretar la voluntad de las partes en el título constitutivo a partir de los artículos 1851 y 1827.1 CC.

La jurisprudencia menor admite la validez del pacto contractual que excluye la prórroga voluntaria prevista en el artículo 10.1 LAU, de modo que el contrato de arrendamiento no se prorrogará aun cuando el arrendador no haya manifestado de forma tempestiva su voluntad contraria a la prórroga, dado que esta tiene carácter voluntario y no constituye un privilegio exclusivo en favor del arrendatario. Así, cualquiera de las partes puede evitar su nacimiento mediante la oportuna manifestación de oposición. A diferencia de la prórroga obligatoria regulada en el artículo 9.1 LAU, la prórroga del artículo 10 no se encuentra subordinada de forma exclusiva a los intereses o a la voluntad del arrendatario, ni le ocasiona perjuicio alguno (por lo que no se opondría al art. 6 LAU), dado que su aplicación depende de la voluntad concurrente de ambas partes, quienes son libres para decidir si continúan o no con el arrendamiento²⁷. Ahora bien, debe tratarse de un pacto expreso en el que conste de manera clara e inequívoca la voluntad del arrendador de no conceder prórroga alguna.

No obstante, la doctrina no mantiene una posición uniforme al respecto. Por un lado, en el mismo sentido seguido por la jurisprudencia reseñada, una corriente doctrinal defiende la validez de dicho pacto, al entender que supone la exclusión voluntaria de una norma que no puede considerarse imperativa. Sostienen que la prórroga contemplada en el artículo 10 LAU puede ser eludida unilateralmente por cualquiera de los contratantes, por lo que la exclusión pactada no vulneraría la prohibición del artículo 6 LAU, en tanto que la facultad a la que se renuncia puede ser unilateralmente suprimida por la exclusiva voluntad del arrendador²⁸. Por otro lado, una postura contraria sostiene que no resulta admisible la existencia de pactos en el contrato de arrendamiento que excluyan la prórroga contemplada en el artículo 10 LAU, al entender que su finalidad es fomentar la estabilidad de los contratos de arrendamiento, lo cual debe considerarse principalmente como un beneficio en favor del arrendatario²⁹.

Por otra parte, nos parece que no cabría ampliar por pacto contractual el plazo de dos meses que tiene el arrendatario para comunicar su voluntad de no prorrogar el contrato. Ello supondría la pérdida de una garantía para aquel que el artículo 6 LAU proscribiera, pues supondría un perjuicio para la posición legal del arrendatario. Sin embargo, sí cabría reducirlo. Igualmente, se podría ampliar el plazo de cuatro meses del arrendador, pero no reducirlo.

Finalizadas las tres prórrogas anuales, si no proceden las que examinamos a continuación, entrará en juego la tácita reconducción del artículo 1566 CC cuando se den sus presupuestos³⁰.

B. Prórrogas legales extraordinarias

a) Antecedentes

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda ha añadido dos nuevos apartados al artículo 10 LAU para regular dos prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Anteriormente, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, ya había establecido en su artículo 2 una prórroga extraordinaria de 6 meses que no dependía nada más que de la voluntad del arrendatario de solicitarla y que el arrendador estaba obligado a aceptar, salvo que por acuerdo de ambas partes, se hubieran fijado otros términos o condiciones, o salvo que el arrendador hubiera comunicado, en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia

firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. El periodo en el que se podía solicitar esta prórroga fue variando a través de diferentes modificaciones legislativas para establecerse definitivamente hasta el 28 de febrero de 2022³¹.

Posteriormente, el artículo 71 del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la Isla de Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, vuelve a adoptar la prórroga extraordinaria sin requerir ninguna circunstancia personal específica que debiera concurrir en los contratantes, dado que solo seguía siendo necesaria la voluntad del arrendatario de prorrogar sin que el arrendador pudiera negarse, salvo en los mismos casos y con las mismas condiciones que ya las previstas en el Real Decreto-ley 11/2020 y con la misma duración. En este caso se podía solicitar hasta el 30 de junio de 2023.

La modificación del artículo 10 LAU ha supuesto la consolidación de la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en el ordenamiento jurídico, trasladándola de la normativa de urgencia a la legislación ordinaria. No obstante, su fundamento continúa residiendo en la excepcionalidad, dado que no opera con carácter general para todos los contratos de arrendamiento de vivienda ni para cualquier arrendatario, sino únicamente en dos supuestos específicos³².

b) Primera prórroga extraordinaria

La primera prórroga legal extraordinaria es de un año, siempre que el arrendatario esté en situación de vulnerabilidad social y económica y el arrendador sea un gran tenedor de viviendas, salvo que las partes hayan suscrito un nuevo contrato (art. 10.2 LAU). El arrendador que reúna dicha condición no podrá denegarla, siempre que el arrendatario se lo comunique por escrito y acredite su situación de vulnerabilidad antes de que venza el periodo de prórroga obligatoria o tácita. Si el arrendador no es gran tenedor, no está obligado a aceptar la prórroga extraordinaria que le solicite el arrendatario vulnerable, pero cabe que lo haga voluntariamente.

La situación de vulnerabilidad deberá acreditarse a través de un informe o CErificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico. A diferencia de lo que sucedía en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que contenía una definición de la situación de vulnerabilidad económica a los efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, ahora no se concreta el concepto de vulnerabilidad a estos efectos, dejando absoluta discrecionalidad a la administración para que considere en cada caso si el arrendatario es o no vulnerable³³.

El artículo 10.2 LAU remite al concepto de gran tenedor definido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo³⁴, concretamente en el artículo 3.k, que dispone que, a los efectos de lo establecido en dicha ley, lo será la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros³⁵. Ahora bien, se prevé que esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la Comunidad Autónoma en la correspondiente memoria justificativa. Por lo tanto, se deja en manos de las Comunidades Autónomas la facultad de modificar este concepto dentro de los límites señalados; y a falta de una previsión autonómica, se aplicará con carácter subsidiario el concepto previsto por esta ley estatal³⁶.

Tanto la situación de vulnerabilidad del arrendatario como la condición de gran tenedor para el arrendador creemos que han de concurrir en el momento del vencimiento del contrato y no al tiempo de su celebración. Además, el arrendatario debe haber comunicado por escrito y acreditado al arrendador su situación de vulnerabilidad antes de que venza el período de prórroga obligatoria o tácita.

Esta prórroga se aplicará *“en los contratos en los que finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10. 1”*. Por lo tanto, cuando finaliza la prórroga de 5 o 7 años que establece el artículo 9.1 LAU [5/7+1 (primera extraordinaria)], o cuando finaliza la prórroga tácita de tres años del artículo 10.1 LAU [5/7+3 (tácita) +1 (primera extraordinaria)].

c) Segunda prórroga extraordinaria

La segunda prórroga legal extraordinaria se aplica también a solicitud del arrendatario, y tiene carácter anual hasta un período máximo de 3 años a voluntad del dicho arrendatario siempre que la vivienda habitual se ubique en una zona de mercado residencial tensionado durante el periodo de vigencia de la declaración de la referida zona (art. 18 LDV). Deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador —sea o no un gran tenedor—, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes o se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 LAU (art. 10.3 LAU).

En el momento de escribir estas páginas se ha publicado la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (BOE

15 de marzo de 2024) que declara 140 municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionado; y las Resoluciones de 28 de enero de 2025 (BOE de 30 de enero de 2025) por la que se declara así para Errenteria, y de 29 de abril de 2025 (BOE 30 abril de 2025) para Lasarte-oria, Zumaia, Irún y Baracaldo.

A diferencia de la prórroga extraordinaria anterior, en este caso, el arrendador puede denegarla si existe necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial, siempre que así se lo haya comunicado al arrendatario en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU.

Dada la remisión al artículo 9.3 LAU, será preciso para que pueda operar esta excepción a la prórroga extraordinaria del artículo 10.3 LAU que el arrendador sea persona física, y al tiempo de la celebración del contrato se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad. Las condiciones para su ejercicio son las mismas señaladas en el artículo 9.3.2 LAU y la sanción para el incumplimiento de la obligación por el arrendador de ocupar la vivienda, la dispuesta en el artículo 9.3.3 LAU.

En relación con los supuestos en que procede la prórroga extraordinaria regulada en el artículo 10.3 LAU, se dice que se aplicará cuando *“finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el período de prórroga tácita previsto en el apartado anterior”*. Esta segunda remisión resulta confusa, ya que la prórroga tácita se regula en el artículo 10.1 LAU, mientras que el apartado anterior al artículo 10.3 LAU es el 10.2 LAU, que regula la primera prórroga extraordinaria para personas vulnerables con arrendador gran tenedor, que no es tácita, y solo requiere la solicitud del arrendatario. Esto lleva a cuestionar si la segunda prórroga extraordinaria procede después de la prórroga tácita $[5/7 + 3 \text{ (tácita)} + 3 \text{ (segunda extraordinaria)}]$ o de la primera prórroga extraordinaria $[5/7 + 1 \text{ (primera extraordinaria)} + 3 \text{ (segunda extraordinaria)} \text{ o } 5/7 + 3 \text{ (tácita)} + 1 \text{ (primera extraordinaria)} + 3 \text{ (segunda extraordinaria)}]$.

Ciertamente, parece que al hablar de prórroga tácita, se refiere a la prevista en el artículo 10.1 LAU, pero los términos confusos del artículo 10.3 LAU tampoco permiten descartar la petición de la segunda prórroga extraordinaria cuando se ha disfrutado de la primera. A nuestro juicio, debemos partir del principio que inspira la norma: dar mayor estabilidad en la tenencia a los arrendatarios, con especial atención hacia las personas vulnerables. La LDV señala en el preámbulo, entre sus objetivos, “facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a las personas que tienen dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, prestando especial atención a jóvenes y colectivos vulnerables y favoreciendo la existencia de una oferta a precios asequibles y adaptada a las

realidades de los ámbitos urbanos y rurales”. Por ello, creemos que quizás cabría hacer una interpretación correctora y entender que procede la solicitud por el arrendatario de la segunda prórroga extraordinaria cuando se den los presupuestos legales —contrato de vivienda ubicada en una zona de mercado residencial tensionado mientras está vigente la declaración— tanto después de la prórroga tácita del artículo 10.1 LAU como después de la prórroga extraordinaria del artículo 10.2 LAU, para el arrendatario vulnerable si el arrendador es gran tenedor³⁷.

Por lo tanto, de aceptar esta postura, podría pedirse la prórroga extraordinaria de tres años una vez finalizado el plazo de cinco o siete años del artículo 9.1 LAU (5/7+3), transcurrida la prórroga tácita del artículo 10.1 LAU (5/7+3+3) o una vez transcurrida la prórroga de un año del artículo 10.2 LAU si se trata de un arrendatario vulnerable y el arrendador es gran tenedor (5/7+1+3 o 5/7+3+1+3), cuando, cuando la vivienda esté en una zona de mercado tensionado.

Ahora bien, la prórroga para el arrendatario vulnerable en los términos señalados en el artículo 10.2 LAU siempre se ha de pedir antes que la de los tres años del artículo 10.3 LAU, pues el artículo 10.2 LAU no plantea duda cuando señala que procederá cuando *“finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1”*.

d) Reglas comunes a ambas prórrogas

En ambas prórrogas el arrendatario debe exteriorizar su voluntad de acogerse a ellas antes de que el contrato quede legalmente extinguido, pues entonces ya no se podría hablar de prórroga sino de rehabilitación del vínculo contractual, que no constituye la situación jurídica legalmente contemplada, tal como señala el Tribunal Supremo en la sentencia de 4 de octubre de 2022³⁸, en relación con la prórroga establecida en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Por otra parte, nos parece que proceden ambas prórrogas extraordinarias cuando el contrato no se halle en situación de prórroga obligatoria ni tácita, sino una vez finalizada la duración fijada contractualmente que coincide con la duración legal mínima, tal como señala la STS de 21 de diciembre de 2023³⁹ respecto a la prórroga contemplada en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020. Creemos que la referencia a los contratos *“en los que finalice el período de prórroga obligatoria de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1”* (art. 10.2 LAU) y *“... en los que...finalice el período de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley...”* (art. 10.3 LAU), ha de interpretarse en el sentido de que haya finalizado el contrato por haber transcurrido el período de duración mínima, ya sea porque se ha pactado un plazo inferior y se ha ido prorrogando en virtud

del artículo 9.1 LAU hasta la duración legal mínima, o porque se ha pactado tal duración en el contrato. Dar un trato diferente a ambas situaciones carece de justificación y sería una interpretación contraria a su lógica, espíritu y finalidad.

No se contempla expresamente si son aplicables las prórrogas extraordinarias en los contratos en los que se ha pactado una duración superior a la duración legal mínima. Si una vez finalizada la duración pactada ha tenido lugar la prórroga tácita del art. 10.2 LAU, parece que se puede mantener que procedería cualquiera de las dos prórrogas extraordinarias, pues así se prevé legalmente (arts. 10.2 y 10.3 LAU), tal como hemos señalado. En otro caso, puesto que la regulación de la primera prórroga extraordinaria busca otorgar mayor estabilidad a los arrendatarios más necesitados de protección, cabe sostener que podría invocarse antes del vencimiento de los contratos que estén en plazo de duración tanto contractual como legal⁴⁰, incluso cuando la duración convencional es superior a la legal. Igualmente podría alegarse que no hay razón para excluir la segunda prórroga en estos casos, pues la voluntad del legislador es proteger al arrendatario a la finalización del contrato cuando la vivienda se ubique en una zona declarada de mercado residencial tensionado, con independencia del plazo pactado. Sin embargo, también resulta razonable argumentar en contra de tal postura, que ya se habría alcanzado por pacto de las partes la estabilidad que se busca en estos casos, por lo que no se precisaría la intervención del legislador; además estamos ante unas prórrogas extraordinarias que no cabría extender a supuestos distintos de los previstos legalmente⁴¹.

Ante la falta de previsión legal tras la finalización de las prórrogas extraordinarias, y siempre que se den las condiciones del artículo 1566 CC, hay tácita reconducción del contrato por años o por meses según cómo se hubiera fijado la renta (art. 1581 CC). Ahora bien, como se ha señalado, en relación con la tácita reconducción hay una cuestión que no queda resuelta con claridad y es la relativa a aquellos contratos de arrendamiento CElebrados con anterioridad a la LDV, pero que se han renovado por tácita reconducción tras la entrada en vigor de esta ley⁴². En este contexto, parece razonable considerar que dichos contratos quedarían sujetos a la nueva regulación, dado que, conforme a la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la tácita reconducción genera un nuevo contrato⁴³.

Al contrato prorrogado en los tres casos previstos en el artículo 10 LAU le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido (art. 10.4 LAU).

No existe unanimidad a la hora de señalar los contratos de arrendamiento de vivienda a los que se aplica este nuevo régimen de prórrogas extraordinarias: solo a los contratos CElebrados después de la entrada en vigor de la LDV (26 de mayo de 2023)⁴⁴ o también a los CElebrados antes, pero que finalicen después de la entrada en vigor de la LDV y que se encuentre en las situaciones reguladas en los apartados 2 y 3 del artículo 10 LAU. En favor de la primera postura cabe acudir a

la disposición transitoria cuarta de la LDV que en su apartado 1 dispone que “*Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, CElebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación*”. Para fundamentar la segunda opinión se argumenta que si el legislador hubiese pretendido otorgar el mismo efecto positivo a la aplicación de las prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento previstas en la modificación del artículo 10 LAU que el que se ha otorgado a la limitación de las rentas de alquiler en las zonas declaradas de mercado residencial tensionado, habría incluido en la disposición final primera de la LDV una nueva disposición transitoria en la LAU para asegurar que, al igual que con la limitación de las rentas en las zonas tensionadas⁴⁵, el nuevo régimen de las prórrogas extraordinarias no se aplicase a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual suscritos antes de la entrada en vigor de la modificación. Sin embargo, no lo hizo porque no era necesario, ya que la prórroga no es un elemento esencial del contrato que deba determinarse en el momento de su CElebración. Ciertamente, las prórrogas no son elementos esenciales configuradores del contrato de arrendamiento, como sí es la renta, ni se concretan en el momento de contratar, sino que son consecuencia del vencimiento, que es el momento al que debe diferirse el régimen aplicable sobre ellas. No existe en tal caso, se argumenta, una aplicación retroactiva de la norma modificativa, sino una aplicación sin más de la norma vigente en el momento en el que nace el supuesto de hecho que esa norma regula, de modo que, cualquier excepción a esa regla general debe preverse expresamente mediante el establecimiento de un régimen transitorio específico, que no se ha previsto⁴⁶.

Esta postura, sin embargo, nos parece que plantea un importante obstáculo en relación con los contratos susceptibles de ser objeto de la segunda prórroga extraordinaria, ya que para ellos cabe que el arrendador se oponga a la prórroga en caso de necesidad, y en este supuesto se exigen los mismos plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 LAU, entre ellos, que se haya previsto en el contrato una cláusula de necesidad personal o familiar. El problema se plantea para los contratos perfeccionados antes de la entrada en vigor de la LDV en los que no se haya hecho tal previsión porque en el momento de CElebrarse el contrato el arrendador no pudo contar con una duración tan larga como la que ahora se impone con la modificación de la LAU, lo que ahora le impide oponerse a la prórroga por tal motivo.

II.4. DESISTIMIENTO DEL ARRENDATARIO

De acuerdo con el artículo 11 LAU, el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de

duración, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días⁴⁷. Se trata de un precepto imperativo, por lo que no cabe excluir por pacto el derecho de desistimiento ni pactar que solo cabe el desistimiento cuando haya transcurrido un plazo superior⁴⁸. Lo que sí cabría pactar es que no es necesario el transcurso de 6 meses. Por otra parte, no se exige que el arrendatario alegue ningún motivo; basta su voluntad manifestada dentro del plazo legal, sin que se precise exigencia de forma para esta comunicación, si bien, a efectos de prueba es conveniente que el arrendatario la haga de modo que quede constancia de su existencia y fecha⁴⁹.

Las partes pueden pactar que, para el caso de desistimiento, el arrendatario deba indemnizar al arrendador, si bien la indemnización acordada no puede superar una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización. Se trata de una indemnización de máximos, por lo que cabría pactar una indemnización menor pero no mayor (ex art. 6 LAU)⁵⁰. A falta de pacto, no habría indemnización⁵¹.

Si el desistimiento se produce en los primeros seis meses de duración estaríamos ante un incumplimiento que confiere al arrendador las facultades de los artículos 1124 y 1101 CC⁵², lo que obligará al arrendatario a indemnizar los daños y perjuicios causados, que vendrán determinados normalmente en función de las rentas dejadas de percibir, si bien la jurisprudencia también toma en cuenta como factor corrector si la vivienda se ha vuelto a alquilar⁵³.

III. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

III.1. CONSIDERACIONES GENERALES

De acuerdo con el artículo 3.2 LAU, tienen la consideración de arrendamientos para uso distinto del de vivienda aquellos contratos que recaen sobre fincas urbanas y que se celebran con el propósito de un uso temporal, ya sea este de verano o cualquier otra temporada.

La característica esencial de este tipo de arrendamientos radica en la transitoriedad de su finalidad, derivada de circunstancias específicas distintas a la fijación de la residencia permanente o el domicilio habitual del arrendatario, y vinculadas a una causa concreta y determinada, como puede ser un desplazamiento laboral, vacacional o académico. Incluso cuando el arrendamiento se prolongue durante un período considerable, mantendrá su naturaleza de temporada siempre que la finalidad sea cubrir una necesidad transitoria y no establecer la residencia habitual del arrendatario. En definitiva, la temporalidad del contrato no está directamente vinculada al plazo de duración, sino a la naturaleza del uso que se

dará al inmueble, a su destino⁵⁴. La voluntad de las partes reflejada en el contrato, así como las circunstancias del caso concreto, son los elementos determinantes para calificar jurídicamente la naturaleza del arrendamiento; su duración puede ser un indicio, pero nunca un criterio concluyente para su calificación⁵⁵. Por ejemplo, un arrendamiento de seis meses puede ser considerado de vivienda si tiene como finalidad cubrir la residencia habitual del arrendatario, mientras que un contrato de igual duración será de temporada si está destinado exclusivamente a cubrir una necesidad temporal y concreta⁵⁶.

Por otra parte, cabe resaltar que, siendo el arrendamiento de temporada, no puede convertirse por voluntad del arrendatario en permanente (STS de 15 de diciembre de 1999)⁵⁷.

Asimismo, la jurisprudencia menor viene exigiendo que sea el arrendador quien tenga que justificar la CElebración de un contrato de temporada⁵⁸.

La calificación de un contrato como arrendamiento de temporada tiene implicaciones relevantes en cuanto al régimen aplicable, pues mientras que el arrendamiento de vivienda se encuentra sometido a un marco protector específico en la LAU, el arrendamiento de temporada, aunque es un arrendamiento de vivienda, carece del carácter de permanencia que justifica la protección especial que el Título II de la LAU otorga al arrendatario y, de acuerdo con el artículo 4 LAU, se rige por lo dispuesto en los Títulos I y V LAU, quedando en lo demás sujeto a las disposiciones del Título III de la LAU y, de manera supletoria, a las normas del Código Civil. Por tanto a estos contratos no les resulta de aplicación el régimen jurídico previsto para los arrendamientos de vivienda habitual, incluyendo las normas relativas a la duración, que será la libremente pactada por las partes y, en ausencia de acuerdo, se acudirá a las disposiciones del Código Civil. Ahora bien, nos encontramos ante una figura contractual que carece de regulación pues la contenida en el Título III de la LAU no está en absoluto diseñada para regir el arrendamiento de temporada, sino que se orienta fundamentalmente a los arrendamientos de locales de negocio, e incluso de viviendas en las que se ejerza una actividad económica o profesional. Prueba de ello es que de los siete artículos que contiene el Título III de la LAU, cuatro se refieren expresamente a un local en el que se ejerce una actividad empresarial o profesional⁵⁹.

La disposición adicional quinta de la LDV establece que, en un plazo máximo de seis meses desde su entrada en vigor, se deberá constituir un grupo de trabajo destinado a desarrollar una propuesta normativa de regulación de los contratos de arrendamiento para usos distintos del de vivienda, y en particular de aquellos CElebrados por temporada sobre inmuebles urbanos destinados al uso de vivienda.

La motivación de esta disposición radica en el significativo incremento de este tipo de contratos en los últimos años. Según los datos aportados por Idea-

lista, el volumen de los contratos temporales de vivienda se ha triplicado durante el último lustro, registrando un crecimiento del 232% y representando en la actualidad el 14% de la oferta total del mercado. Paralelamente, el mercado del arrendamiento destinado a vivienda habitual ha sufrido una notable contracción, con una reducción del 33% en el mismo período. Este fenómeno, como era previsible, se ha intensificado tras la promulgación de la LDV, como un modo de evitar el control de rentas y las nuevas prórrogas extraordinarias, evidenciándose un aumento de los alquileres de temporada en detrimento de los arrendamientos permanentes dentro del mercado inmobiliario. En el segundo trimestre de 2024, el peso de este tipo de alquileres llegó hasta el 13% de dicho mercado, con un incremento interanual de la oferta del 55%, mientras que la oferta de alquileres permanentes se redujo un 17% en el mismo periodo, según el último estudio de idealista en Barcelona, el 42% de las viviendas que se ofrecen en el mercado lo hace para alquiler de temporada, una cifra que baja hasta el 34% en el caso de San Sebastián. A continuación, se encuentran las ciudades de Badajoz (21%) y Girona (20%), seguidas de CERCA por Cádiz (19%), Madrid (16%) y Valencia (15%). Con un peso superior al 10% de la oferta están también Santander (14%), Palma (13%), Tarragona (12%), Málaga (11%) y Bilbao (10%)⁶⁰.

En numerosos casos, nos encontramos ante auténticos contratos de arrendamiento por temporada, como los CElebrados por estudiantes, trabajadores desplazados temporalmente u otras circunstancias análogas que requieren una duración o condiciones específicas, distintas de las previstas para los contratos de arrendamiento de vivienda. Sin embargo, en otras situaciones, no es raro observar un uso fraudulento de este tipo de contratos, recurriendo a la concatenación de arrendamientos con los mismos arrendatarios con el objetivo de eludir la regulación protectora contemplada en el Título II de la LAU.

III.2. NUEVAS PROPUESTAS DE REGULACIÓN

A. *Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda de Cataluña*

El legislador catalán se adelantó en la regulación de este contrato a través del Decreto Ley 6/2024, de 24 de abril, de medidas urgentes en materia de vivienda, que introdujo un nuevo artículo 66 bis.4 en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. Dicho Decreto Ley entró en vigor el 26 de abril de 2024, al día siguiente de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya⁶¹.

No obstante, en la sesión de la Diputación Permanente del Parlamento de Cataluña Celebrada el 23 de mayo de 2024, el Decreto Ley no superó la votación

de convalidación requerida, lo que llevó a su derogación conforme a lo dispuesto en el artículo 86.3 de la Constitución Española⁶². Como consecuencia de esta decisión, el Decreto Ley quedó derogado formalmente tras la publicación del acuerdo de no convalidación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* el 27 de mayo de 2024⁶³, pero estuvo vigente durante un mes.

Su objeto era regular los arrendamientos de temporada y los arrendamientos de habitaciones a fin de garantizar la efectiva aplicación de las medidas previstas en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda respecto de la limitación de los precios del arrendamiento.

De acuerdo con su Exposición de Motivos, el Decreto Ley respondía a la urgente necesidad de regular los arrendamientos temporales y de habitaciones, que han aumentado considerablemente tras la entrada en vigor de la nueva Ley por el derecho a la vivienda y que, según se afirmaba, se han venido utilizando en fraude de ley, como una forma de eludir la aplicación de la normativa en materia de contención de rentas, en la medida en que habían quedado al margen de la regulación autonómica y estatal.

En esta normativa, todo arrendamiento de vivienda suscrito con carácter temporal “por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean distintos a los de vivienda” se somete al régimen del arrendamiento de vivienda en lo relativo a “fianza y determinación de la renta, su actualización, elevación por mejoras y asunción de gastos generales y servicios individuales”. En definitiva, esta disposición no eliminaba la figura de los contratos de temporada, pues son un mecanismo que responde eficazmente a diversas necesidades y cuya aplicación no siempre puede considerarse fraudulenta, pero los sometía en ciertos aspectos a la normativa propia del arrendamiento de vivienda permanente. Ahora bien, entre estos aspectos no estaba la duración, de modo que podría seguir siendo temporal, y fijada por el acuerdo de las partes, sin quedar sometida a la regulación imperativa de los artículos 9 y 10 LAU.

Además, se establecía la obligación de que en todos estos contratos constase acreditada debidamente la causa o finalidad de carácter temporal del arrendamiento. De lo contrario, se presumía que el destino era de vivienda permanente (art. 5 DL 6/2024, que introducía un nuevo art. 66 bis.1 y 2 Ley 18/2007).

Frente a estos contratos, se disponía que se aplicarían las normas relativas al arrendamiento para usos distintos al de vivienda a los que tuvieran exclusivamente una finalidad de ocio, vacaciones o recreativa. Igual que en el caso anterior, esta causa o finalidad debían hacerse constar en el contrato y acreditarse debidamente (art. 5 DL 6/2024, que introducía un nuevo art. 66 bis.3 Ley 18/2007).

Como se puso de manifiesto, todo ello contravenía directamente la LAU, la cual, en su Exposición de Motivos, claramente estipula que fue vocación del legislador distinguir entre arrendamientos de vivienda (los destinados a la satisfacción de necesidad de vivienda permanente de los arrendatarios, art. 2.1 LAU) y arrendamientos urbanos de uso distinto, donde se incluyen los de temporada (art. 3 LAU); y, por ello concede, con normas de *ius cogens*, medidas de protección al arrendatario solo allí donde la finalidad del arrendamiento sea la satisfacción de la necesidad de vivienda del individuo y de su familia. Es decir, con el DL 6/2024 se alteraba el objeto de protección de la LAU estableciendo que situaciones transitorias de necesidad de vivienda comunes en el mercado, como los motivos de estudios o profesionales, se consideren “vivienda permanente”, cuando realmente tampoco lo son. Por otra parte, esta medida, además, *peRJudicaba* a los colectivos que realmente requieren contratos de temporada a causa de su práctica equiparación a los arrendamientos de vivienda habitual⁶⁴.

Por otra parte, cabría discutir si Cataluña puede alterar el objeto de la LAU, de manera que ahora considere “vivienda habitual” a situaciones que no lo son (de nuevo el art. 149.1.8 CE en relación con las bases de las obligaciones, especialmente cuando le sirve al legislador para poder aplicar el control de rentas y otras medidas a supuestos no previstos ni en la LAU ni en la Ley 12/2023). Ya la STC 37/2022 dijo que una Comunidad Autónoma con Derecho civil propio (las otras aún menos) no puede fijar el precio de un contrato que no esté previsto en la normativa estatal, como sería este supuesto para los arrendamientos de temporada, porque el precio de los arrendamientos es materia civil (SSTC 28/2012 y 54/2018): “la competencia estatal de las bases de las obligaciones contractuales del art. 149.1.8 CE debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí —un límite directo desde la Constitución— a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos” y “este principio de libre estipulación de la renta en los arrendamientos urbanos ha de considerarse una base de las obligaciones contractuales, inferida de la legislación actualmente vigente, en cuanto define uno de los elementos estructurales de este tipo de contrato, el cual, salvo algunos aspectos determinados imperativamente por el legislador (ámbito de aplicación del contrato, fianza y formalización) se rige por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes. Pero no solamente por ser una plasmación o concreción de la regla general de primacía de la autonomía de la voluntad, sino además porque la regulación de la renta y de los criterios para su determinación tiene también una incidencia relevante en la actividad económica por cuanto afecta al sector inmobiliario y al alquiler de viviendas, lo que justifica su regulación estatal en garantía del principio de unidad de mercado”⁶⁵.

B. Proposición de Ley relativa a la regulación de los contratos de alquiler de vivienda por temporada y alquiler de habitaciones

A nivel estatal, se presentó una Proposición de Ley relativa a la regulación de los contratos de alquiler de vivienda por temporada y alquiler de habitaciones, por los Grupos Parlamentarios Plurinacional SUMAR, Euskal Herria Bildu, Republicano y Mixto (BODG 5 de julio de 2024) que pretendía la modificación de los arts. 2, 3, 4, 8, 11, 21 y 36 y añadía un artículo 9 bis y 21 bis a la LAU y que fue rechazada el 17 de septiembre de 2024 ante el voto en contra de PP, Vox, Junts y UPN.

Se añadía un nuevo apartado 3 al artículo 2 LAU en que se disponía que tendrían la consideración de arrendamientos de vivienda 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. Además, se disponía que para que se entendiese que concurría causa justificada de temporalidad sería necesario que se especificase con precisión en el contrato la causa habilitante de la temporalidad, las circunstancias concretas que la justifican y su conexión con la duración prevista. En caso de no quedar debidamente acreditadas, se presumía que dicho contrato era de vivienda habitual. Asimismo, se hacía recaer sobre el arrendador el deber de comprobar si se daban dichas circunstancias, quien debería requerir previamente la información a la parte arrendataria y hacerlo constar expresamente en el contrato. Se entendería que no concurrían tales circunstancias si el arrendador no las requería, en cuyo caso, se presumiría la existencia de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual. Además se disponía que el régimen jurídico aplicable a estos arrendamientos sería el propio del arrendamiento de vivienda.

Una de las modificaciones más relevantes y controvertidas era la del artículo 8 LAU. Dicha reforma introducía una excepción significativa a la regla general sobre la CEsión del contrato de arrendamiento. Según esta propuesta, en los casos de arrendamientos de carácter temporal, el consentimiento escrito del arrendador, exigido como regla general para la CEsión del contrato, podría ser sustituido por una mera comunicación al arrendador. En consecuencia, el nuevo titular del contrato mantendría las mismas condiciones pactadas originalmente, independientemente de la voluntad del arrendador.

Esta medida podría ocasionar un grave peRJuicio a los derechos del arrendador, quien se vería obligado a aceptar un cambio en la persona del deudor (el arrendatario CEsionario) sin su expreso consentimiento. Tal situación vulneraría el principio de autonomía de la voluntad y la libertad contractual consagrada en el Código Civil (artículos 1255 y 1205), que reconoce al acreedor (en este

caso, el arrendador) el derecho a aprobar cualquier modificación subjetiva en la relación obligacional que pueda afectar su posición jurídica y que le llevaría a enfrentar riesgos adicionales, tales como la insolvencia del nuevo arrendatario o la imposibilidad de verificar su idoneidad como inquilino. Por tanto, la reforma del artículo 8 LAU, tal como se proponía, podría dar lugar a un desequilibrio contractual en perjuicio del arrendador, afectando sus derechos y garantías.

Desde una perspectiva de política legislativa, esta medida podría interpretarse como un intento de reforzar la protección del arrendatario en un mercado caracterizado por la creciente escasez de oferta de vivienda. Sin embargo, su implementación debería ser cuidadosamente ponderada para evitar que tal protección se tradujera en una limitación excesiva de los derechos del arrendador, lo que podría desincentivar la oferta de inmuebles en régimen de alquiler, agravando aún más la problemática habitacional.

Igualmente, y frente a la regla general por la cual la vivienda arrendada solo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador, se establecía que, si el contrato fuera temporal, el consentimiento escrito del arrendador podría sustituirse por una mera comunicación.

Respecto a la duración, se introducía un nuevo artículo 9 bis en la LAU que disponía que cuando el contrato fuera considerado temporal, la duración del arrendamiento sería libremente pactada por las partes, no pudiendo exceder de seis meses, en atención a las causas que lo motivasen. En caso de que el contrato se hubiera concertado por una duración inferior a la máxima legal establecida y llegada la finalización de esta siguiera existiendo el motivo que causó la temporalidad, este podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso de las partes, sin superar nunca la duración máxima de seis meses. No obstante lo anterior, se preveía que siempre que su duración excediera de seis meses o se encadenasen más de dos contratos consecutivos, el primero se entendería celebrado como un contrato de arrendamiento de vivienda habitual, y le serían de aplicación todos los preceptos previstos para dichos contratos, incluido el plazo mínimo y las prórrogas previstas en los artículos 9 y 10 LAU.

La propuesta de limitar la duración de los arrendamientos de temporada a un máximo de seis meses, aunque posiblemente motivada por la intención de combatir eventuales abusos en la calificación de contratos temporales y garantizar derechos básicos a los arrendatarios, no parece adecuada para responder de manera efectiva a las necesidades del mercado de alquiler de vivienda. Además, resulta insuficiente para abarcar los supuestos legítimos que justifican la temporalidad en los arrendamientos. La imposición de restricciones rígidas podría excluir modalidades tradicionales de arrendamiento temporal y dejar sin atender las demandas reales y diversificadas del mercado de alquiler. Un ejemplo evidente es el caso de los estudiantes universitarios, cuyo alquiler típico abarca la duración de un curso

académico (nueve meses). Lo mismo cabe decir para los trabajadores desplazados o profesionales que necesitan residir temporalmente en otra ciudad por proyectos laborales de mayor duración. Imponer un plazo uniforme desconoce la variedad de circunstancias particulares que justifican la temporalidad y sus consecuencias prácticas podrían ser contraproducentes, reduciendo la oferta de vivienda en alquiler, agravando la actual crisis habitacional, y afectando a colectivos legítimos que requieren contratos temporales. Una regulación más flexible, adaptada a las necesidades reales del mercado, sería una solución más equilibrada.

Una alternativa a esta propuesta sería permitir que las partes pacten libremente la duración del contrato temporal, siempre que esté justificada por una causa objetiva (como un curso académico, un proyecto laboral, tratamientos médicos, entre otros), e incluso estableciendo un límite superior razonable, como 12 o 18 meses, para evitar la desnaturalización del arrendamiento temporal.

Además, frente a la regla general de admitir el desistimiento por el arrendatario a partir de los seis meses, esta Proposición de Ley introducía un nuevo apartado en el artículo 11 LAU para establecer que, en los contratos temporales, el arrendatario podría desistir del contrato de arrendamiento una vez que hubiera transcurrido al menos un mes desde su formalización, comunicándolo al arrendador con diez días de antelación, sin que en ningún caso diera derecho a indemnización.

III.3. 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 Y ALOJAMIENTOS DE CORTA DURACIÓN

El 24 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE 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 y alojamientos de corta duración. Dicha norma entró en vigor el 2 de enero de 2025, si bien sus disposiciones no surtirán efecto hasta el 1 de julio de 2025, con el propósito de otorgar un plazo suficiente para que los sujetos implicados puedan realizar las adaptaciones tecnológicas y funcionales necesarias (disposición final cuarta).

Este Real Decreto crea y regula la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y desarrolla el procedimiento de registro único de arrendamientos, para dar cumplimiento al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos rela-

tivos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724.

Los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, tradicionalmente complementarios a otras modalidades como hoteles y albergues, han experimentado un crecimiento significativo en la Unión Europea debido al auge de la economía de plataformas. Aunque esta expansión genera oportunidades para huéspedes, anfitriones y el sector turístico, también plantea desafíos para las comunidades locales y las autoridades públicas, destacando su impacto en la reducción de viviendas disponibles para arrendamientos de larga duración y el aumento de precios en el mercado inmobiliario. El Reglamento (UE) 2018/1724 aborda como reto principal la insuficiencia de información fiable sobre dichos servicios, específicamente en cuanto a la identidad de los anfitriones, la localización y la duración de las actividades. Esta falta de datos dificulta a las autoridades evaluar el impacto real de estas actividades y diseñar respuestas normativas adecuadas y proporcionadas⁶⁶. Por eso, su objetivo principal es establecer un marco normativo armonizado para la recopilación y el intercambio de datos vinculados a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en el ámbito de la Unión Europea, con el propósito de mejorar la transparencia y garantizar la disponibilidad de información fiable, permitiendo así a las autoridades públicas diseñar e implementar políticas de forma eficaz, proporcionada y fundamentada.

Por su parte, el Real Decreto 1312/2024 crea un sistema para hacer efectiva esa información y por el cual cualquier alquiler de una vivienda de corta duración debe registrarse y obtener un número de identificación, sin el cual no se podrá publicar la vivienda en las plataformas digitales. En definitiva, no pretende regular los arrendamientos de corta duración sino dar respuesta a la necesidad de información para los que se publiquen a través de dichas plataformas.

Define el servicio de alquiler de alojamientos de corta duración como *“el arrendamiento por un período breve de una o varias unidades, con finalidad turística o no, a cambio de una remuneración⁶⁷, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no, siéndole aplicable la regulación del arrendamiento de temporada del artículo 3.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la que resulte de aplicación a los alquileres de embarcaciones sujetos al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, la que resulte aplicable a los arrendamientos de carácter turístico y su régimen sancionador establecido por comunidades autónomas y entidades locales, así como, cuando proceda, la relativa a la protección y defensa de las personas consumidoras y usuarias”* [art. 2.a)]. Por lo tanto, esta norma operará sobre los alquileres turísticos, alquileres de temporada, ya sea de vivienda entera, parte de ella o de habitación, o embarcaciones u otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración.

Para distinguir los arrendamientos de temporada y, en general, los de corta duración de los ordinarios de vivienda, el Preámbulo del Real Decreto 1312/2024 recuerda que la LAU parte de la causalidad como elemento fundamental, no haciendo referencia a un plazo determinado para la constitución de un tipo u otro de arrendamiento. Por eso, aunque el Reglamento (UE) 2024/1028 indica que para definir los alquileres de corta duración se puede partir de una duración habitual inferior a los doce meses, la situación de la normativa española impide adoptar dicho criterio y se dispone que los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración han de tener como destino primordial uno distinto del de arrendamiento de vivienda regulado en el artículo 2 LAU, derivándose 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 necesidad de vivienda de carácter permanente de la persona arrendataria, conforme al artículo 3 de la misma norma [art. 4.2.a)]. Por lo tanto, se trata de garantizar que los alquileres de temporada cumplan genuinamente con esa condición y no se fija un límite a su duración para estar sometidos a la norma que analizamos, sino que esta vendrá determinada por la finalidad que justifique la temporalidad.

Por otra parte, solamente están sometidos a esta norma los alojamientos que cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal de acuerdo con el Reglamento (UE) 2024/1028 [art. 2.b) Real Decreto 131/2014, con las exclusiones que se recogen en dicho precepto, y art. 4.2.b)].

Asimismo, es preciso que el anfitrión o arrendador sea una persona física o jurídica que presta, o tiene la intención de prestar, un servicio de alquiler de alojamiento de corta duración a cambio de una remuneración a través de una plataforma en línea de alquiler de corta duración⁶⁸, ya sea con carácter profesional o no profesional, de forma regular o no⁶⁹. En cuanto al huésped o arrendatario, es la persona física alojada en una unidad.

En lo que respecta al arrendamiento urbano de temporada, y conforme a la nueva normativa, se establece que los propietarios que deseen ofrecer sus inmuebles a través de plataformas digitales deberán obtener un número de registro emitido por el registrador de la Propiedad competente que se asignará a cada inmueble o unidad parcial del mismo que se pretenda arrendar de manera separada, sin el cual no podrá llevarse a cabo su oferta en las plataformas en línea de alquiler de corta duración.

Igualmente, deberán presentar la documentación exigida al solicitar dicho código, atender los requerimientos de información formulados por las autoridades pertinentes y comunicar a las plataformas en línea el número de registro asignado (art. 5).

A su vez, las plataformas, entre otras responsabilidades, estarán obligadas a requerir que los arrendadores identifiquen sus propiedades mediante este número en sus sistemas, garantizar que se incluya en los anuncios y velar por su visibilidad para los usuarios (art. 6).

El número de registro obtenido tiene una vigencia de 12 meses. Transcurrido ese tiempo, deberá solicitarse su renovación aportando un listado de los arrendamientos por cada categoría constituidos durante la vigencia de ese número de registro y, en el caso de los de temporada, deberá hacerse constar la identificación de una de las finalidades de carácter temporal descritas en el artículo 4.2.a) y que haya justificado el tipo de arrendamiento. A los efectos de la comprobación de esta finalidad, se dispone que, en caso de que existieran dudas fundadas sobre la realidad de la misma, el registrador podrá requerir al arrendador documentación acreditativa complementaria (art. 10.4). Esta regulación persigue frenar la fuga de pisos desde el alquiler tradicional hacia el de temporada, y reforzar la causalidad que la ley exige para los contratos de temporada y evitar el fraude pues habrá que justificar el uso de un piso temporal y acreditarlo.

Cumpliendo los requisitos, tanto de alta como de renovación, el Registrador expedirá el número de registro y lo elevará a la Ventanilla Única Digital, cuya finalidad es CEntralizar y facilitar la recopilación, gestión, intercambio y acceso a la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. En el caso de que se retire o suspenda el número de registro por el registrador, la Ventanilla Única Digital trasladará orden a las plataformas para que eliminen posibles anuncios asociados a ese número.

IV. CONCLUSIONES

- I. El contrato de arrendamiento constituye un instrumento esencial para garantizar el derecho a una vivienda digna, reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española. No obstante, las tensiones estructurales entre la oferta y la demanda, ha propiciado un debate continuo sobre aspectos fundamentales de esta figura jurídica, entre los que destaca la duración del contrato.
- II. La regulación de la duración del contrato de arrendamiento de vivienda refleja el esfuerzo por alcanzar un equilibrio entre la necesidad de estabilidad del arrendatario y la flexibilidad del mercado inmobiliario. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, y sus posteriores reformas, han fijado una duración inicial mínima (art. 9 LAU) y una prórroga tácita (art. 10.1 LAU). Esta tendencia a reforzar la estabilidad habitacional se ha visto confirmada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo,

del derecho a la vivienda, mediante la introducción de dos prórrogas extraordinarias (art. 10.2 y 3 LAU), que ya se habían regulado en cierta normativa de urgencia, y que ahora se han consolidado al introducirse como parte de la legislación ordinaria. Dichas prórrogas se aplican únicamente en supuestos específicos, si bien el tenor literal de la norma genera confusión y presenta dificultades interpretativas

- III. El notable incremento de los arrendamientos de temporada en los últimos años, motivado en parte por la intención de algunos arrendadores de evitar la aplicación de las medidas regulatorias dirigidas a controlar el mercado del alquiler de vivienda habitual, ha generado un impacto significativo en la disponibilidad de viviendas destinadas a residencia permanente, lo que ha planteado la conveniencia de establecer un marco jurídico específico y detallado para estos contratos.
- En este sentido, la disposición adicional quinta de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, del derecho a la vivienda, establece la necesidad de constituir un grupo de trabajo que aborde las particularidades de esta figura contractual. No obstante, aunque se han presentado propuestas normativas en esta línea, dichas iniciativas no han sido finalmente acogidas.
- IV. El auge de los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración, impulsado por el desarrollo de la economía de plataformas, ha tenido un impacto considerable en el mercado inmobiliario. Este fenómeno ha contribuido a la reducción del número de viviendas disponibles para el arrendamiento de larga duración, así como al incremento de los precios tanto de los alquileres como de la vivienda en general. Asimismo, este crecimiento presenta desafíos significativos en relación con la falta de información fiable sobre los servicios de alquiler de corta duración.
- V. El Real Decreto 1312/2024 establece un marco regulatorio para el Registro Único de Arrendamientos y la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, en cumplimiento del Reglamento (UE) 2024/1028, con el objetivo de mejorar la transparencia y garantizar la disponibilidad de información fiable sobre los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. La norma no regula directamente los arrendamientos de corta duración, sino que crea un sistema por el cual cualquier alquiler de este tipo debe registrarse y obtener un número de identificación sin el cual no se podrá publicitar la vivienda en las plataformas digitales. Además, crea un sistema de Ventanilla Única Digital de arrendamientos para Centralizar y facilitar la recopilación, gestión, intercambio y acceso a la información relativa a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Por otra parte, incide en controlar la causalidad de los contratos de arrendamiento de temporada para evitar el fraude.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 27 de febrero de 1981 (RJ 1981, 633).
- STS de 19 de febrero de 1982 (RJ 1982, 784).
- STS de 27 marzo de 1990 (RJ 1990, 1732).
- STS de 16 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 8778).
- STS de 15 de diciembre de 1999 (RJ 1999, 9352).
- STS de 14 de abril de 2004 (RJ 2004, 1672).
- STS de 4 de octubre de 2022 (RJ 2022, 4232).
- STS de 21 de diciembre de 2023 (RJ 2024, 2147).
- SAP de Sevilla de 19 de diciembre de 1995 (AC 1995, 2376).
- SAP de las Palmas, secc. 1ª, de 15 de junio de 1996 (AC 1996, 1159).
- SAP de Asturias, secc. 5ª, de 30 diciembre de 1996 (AC 1996, 2395).
- SAP de Álava, secc. 1ª, de 26 de enero de 2001 (AC 2001, 770).
- SAP de Murcia, secc. 5ª, de 24 de julio de 2002 (JUR 2002, 265852).
- SAP de Vizcaya, secc. 5ª, de 17 de febrero de 2003 (JUR 2003, 141427).
- SAP de Albacete, secc. 2ª, de 14 de enero de 2004 (JUR 2004, 52721).
- SAP de Madrid, secc. 10ª, de 12 de julio de 2004 (JUR 2004, 225765).
- SAP de las Palmas, secc. 4ª, de 26 de febrero de 2004 (JUR 2004, 133312).
- SAP de Navarra, secc. 1ª, de 23 de marzo de 2004 (JUR 2004, 135388).
- SAP de Álava, secc. 1ª, de 17 de mayo de 2004 (JUR 2004, 279503).
- SAP de Ciudad Real, sec. 1ª, de 5 de julio de 2004 (JUR 2004, 278896).
- SAP de Madrid, secc. 13, de 10 de junio de 2005 (JUR 2005, 211686).
- SAP de Burgos, secc. 3ª, de 25 de abril de 2006 (JUR 2006, 166931).
- SAP de Madrid, secc. 14ª, de 4 de septiembre de 2006 (JUR 2007, 31969).
- SAP de Málaga, secc. 5, de 20 de noviembre de 2006 (JUR 2007, 163990).
- SAP de Madrid, secc. 8ª, de 7 de julio de 2009 (JUR 2009, 369133).
- SAP de Guipúzcoa, secc. 3ª, de 18 de marzo de 2011 (JUR 2014, 178453).
- SAP de Guadalajara, secc. 1ª, de 19 de julio de 2012 (AC 2012, 1463).
- SAP de Cádiz, secc. 2ª, de 25 de septiembre de 2012 (JUR 2012, 348898).
- SAP de Cáceres, secc. 1ª, de 20 de noviembre de 2015 (JUR 2015, 305018).
- SAP de Granada, secc. 3ª, de 1 de marzo de 2016 (JUR 2016, 159379).
- SAP de Madrid, secc. 8ª, de 8 de mayo de 2017 (JUR 2017, 296301).
- SAP de Barcelona, secc. 13ª, de 12 de mayo de 2017 (JUR 2017, 1987199).
- SAP de Asturias, secc. 5ª, de 29 de mayo de 2018 (JUR 2018, 205997).
- SAP de Madrid, secc. 12ª, de 22 noviembre de 2018 (JUR 2019, 15920).
- SAP de Santa Cruz de Tenerife, sec. 3ª, de 19 de marzo de 2019 (JUR 2019, 198257).
- SAP de Alicante, secc. 9ª, de 12 de abril de 2019.
- SAP de Islas Baleares, secc. 3ª, de 6 de mayo de 2019 (JUR 2019, 185630).

- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 27 de junio de 2019 (JUR 2019, 205699).
- SAP de Pontevedra, secc. 6ª, de 21 de junio de 2019 (JUR 2019, 231456).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 25 de junio de 2019 (AC 2019, 656).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 27 de junio de 2019 (JUR 2019, 205699).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 4 de febrero de 2020 (AC 2020, 561).
- SAP de Islas Baleares, secc. 3ª, de 25 de febrero de 2020 (JUR 2020, 161052).
- SAP de Lérida, secc. 2ª, de 7 de mayo de 2020 (AC 2020, 1039).
- SAP de Barcelona, secc. 13ª, de 28 de mayo de 2020 (JUR 2020, 191739).
- SAP de Valencia, secc. 11, de 4 de diciembre de 2020 (JUR 2021, 83506).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 21 de abril de 2021 (JUR 2021, 184736).
- SAP de Madrid, secc. 20ª, de 10 de junio de 2021 (JUR 2021, 271021).
- SAP de Baleares, secc. 4ª, de 31 de enero de 2022 (JUR 2022, 184762).
- SAP de Málaga, secc. 4ª, de 7 de marzo de 2022 (JUR 2022, 260199).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 16 junio de 2022 (JUR 2022, 249212).
- SAP de Madrid, secc. 20ª, de 17 de junio de 2022 (JUR 2022, 295871).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 13 de octubre de 2022 (JUR 2022, 352400).
- SAP de Valencia, secc. 6ª, de 28 de octubre de 2022 (JUR 2023, 394838).
- SAP de Barcelona, secc. 13ª, de 18 noviembre de 2022 (JUR 2023, 283).
- SAP de Baleares, secc. 4ª, de 7 de marzo de 2023 (JUR 2023, 247767).
- SAP de Alicante, secc. 9ª, de 24 de abril de 2023 (JUR 2023, 340523).
- SAP de Barcelona, secc. 4ª, de 25 de mayo de 2023 (JUR 2023, 296727).
- SAP de Madrid, secc. 8ª, de 13 de julio de 2023 (JUR 2023, 356842).
- SAP de Valencia, secc. 6ª, de 25 de septiembre de 2023 (JUR 2024, 14946).
- SAP de Barcelona, secc. 13ª, de 19 de octubre de 2023 (JUR 2023, 414745).
- SAP de Sevilla, secc. 8ª, de 11 de julio de 2024 (JUR 2024, 409225).

VI. BIBLIOGRAFÍA

- CARRASCO PERERA, A. (2020). Comentario al artículo 11 LAU. En: Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- FERRER I RIBA, J. (2021). L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal. En: Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Girona: Documenta Universitaria, pp. 287-357.
- FEU FONTAÍÑA, P. (2024). El nuevo régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, *Revista de Derecho vLex*, núm. 239.
- FUENTES LOJO RÍUS, A., (2021). Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanent. En: Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de

- Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Girona: Documenta Universitaria, pp. 481-502.
- (2023). La ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales, *AC*, núm. 6.
- (2024). Guía interpretativa sobre el concepto de gran tenedor de viviendas, *Diario La Ley*, núm. 10486.
- (2024). La renovación contractual por tácita reconducción y su importancia en el tráfico inmobiliario, *Diario La Ley*, núm. 10609.
- FUENTES LOJO RÍUS, A. (coord.), SALAS CARCELLER, A., ARROYO FIESTAS, F., CARRASCO PERERA, A. Y MOLINA ROIG, E. (2025). Problemática sobre la aplicabilidad de las prórrogas legales extraordinarias en arrendamientos de vivienda, *AC*, núm. 4.
- GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). Comentario al artículo 9 LAU. En: F. Crespo Allue y V. Guilarte Gutiérrez (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova y Thomson Reuters.
- (2014). Comentario al artículo 10. En: F. Crespo Allue y V. Guilarte Gutiérrez (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova y Thomson Reuters.
- MARÍN LÓPEZ, J. J. y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU., En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- (2020). Comentario al artículo 10 LAU. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- MARTENS JIMÉNEZ, I. M. (2023). *Los arrendamientos de vivienda. Tipos, problemas y propuestas de modernización*. Madrid: Atelier.
- MAS BADÍA, M. D. (2024). *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*, Madrid: Marcial Pons.
- MOLINA ROIG, E. (2023). Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, *AC*, núm. 5.
- NASARRE AZNAR, S. (2024). El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones, *Hay Derecho*, 2 de mayo de 2024. [En línea] disponible en <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento/>
- PARRA LUCÁN, M.A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.), *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, Tomo III. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi.
- PRATS ALBENTOSA, L. (1994). Comentario al artículo 9 LAU. En: R. Valpuesta Fernández (coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch..
- REBOLLEDO VARELA, A. L. (2010). Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 22/2010 (BIB 2010, 271).
- ROJO AJURIA, L. (1995). Comentario al artículo 10 LAU. En: Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid: Civitas

NOTAS

¹ El trabajo se enmarca en las actividades realizadas como miembro del Instituto de Derecho Europeo e integración regional (IDEIR), Universidad Complutense, y en el Proyecto de investigación I+D “La protección jurídica de la vivienda habitual. Un enfoque global y multidisciplinar”, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación (PID 2021-124953NB-I00) y dirigido por la Prof.^a Matilde Cuenca Casas.

² PARRA LUCÁN, M.A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano. En M. Yzquierdo Tolsada (dir.), *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, Tomo III. Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters Aranzadi, p. 79; MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU. En R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, p. 321.

³ MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU, *ob. cit.*, p. 322; PRATS ALBENTOSA, L. (1994). Comentario al artículo 9 LAU. En: R. Valpuesta Fernández (coord.), *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 98. No obstante, GUILARTE GUTIÉRREZ considera que cabe una interpretación correctora en cuya virtud, el mero desalojo de la vivienda arrendada, una vez finalizado el período contractual, bastaría —aún sin la manifestación anticipada— para que Cese la operatividad de la prórroga forzosa si esta no es querida por el arrendatario [GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (2014). Comentario al artículo 9 LAU. En: F. Crespo Allue y V. Guilarte Gutiérrez (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova y Thomson Reuters, p. 220].

⁴ MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU, *ob. cit.*, p. 391.

⁵ STS de 27 marzo de 1990 (RJ 1990, 1732).

⁶ En el supuesto enjuiciado en la STS de 27 de febrero de 1981 (RJ 1981, 633), se había alegado infracción del artículo 1851 CC para sostener que el aval prestado por un tercero no alcanzaba al contrato de arrendamiento de un local de negocio durante el período de prórroga forzosa. Nuestro Alto Tribunal entiende que el aval prestado como garantía del “cumplimiento del contrato de arrendamiento concertado” cuyo plazo finalizaba al término de un año, subsistía durante la prórroga legal de aquel, por los términos empleados en el contrato y porque el invocado artículo 1851 CC “se contrae a la prórroga voluntaria que el acreedor concede, y no a la que al tiempo del concierto de la correspondiente obligación viene impuesta por disposición legal con independencia y aun contra la oposición del acreedor y por la sola manifestación de voluntad del deudor, cual es el caso de la prórroga forzosa del arrendamiento urbano”. En el mismo sentido se pronuncia la STS de 16 de diciembre de 1997 (RJ 1997, 8778). En la jurisprudencia menor encontramos, entre otras, la SAP de Asturias de 30 diciembre de 1996 (AC 1996, 2395) y la SAP de Las Palmas de 26 de febrero de 2004 (JUR 2004, 13312), que dice: “...al constituirse en fiador solidario de las obligaciones del arrendatario nacidas del contrato locativo, sin limitación a período de tiempo alguno y proyectado al cumplimiento del citado contrato de arrendamiento en el que expresamente se contemplaba la posibilidad de su prórroga, por cualquier causa, conocía, en consecuencia, la vinculación de la fianza a sus posibles prórrogas, que además responden a una previsión legal de derecho necesario (art. 9 LAU), por lo que con esa cláusula adicional del contrato locativo implícitamente estaba prestando su consentimiento a sus prórrogas legales, extendiéndose la garantía al pago de las rentas en dicho período. Y es que conforme al art. 9 de la LAU el plazo de duración del arrendamiento de vivienda si

fuera inferior a cinco años se prorroga obligatoriamente por plazos anuales, a voluntad del arrendatario, hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años. Luego si el apelante quería limitar la duración de la fianza al plazo de un año previsto en el contrato de arrendamiento debió hacerlo constar de forma expresa en la cláusula adicional constitutiva de la fianza, pues sabía, por preverlo el contrato y responder además a una previsión legal, de sus posibles prórrogas a instancia del arrendatario, sin que sea de aplicación lo dispuesto en el art. 1851 CC no solo porque el fiador al no limitar la duración de la fianza consintió las prórrogas sino también porque estas dependían de la voluntad del arrendatario y no del arrendador. En efecto, el efecto extintivo de la prórroga de la obligación principal para la fianza se produce cuando proviene la prórroga de un acto del acreedor que se debe a su exclusiva voluntad (TS 1.^a S 18 Jul. 1915), y ello no responde al supuesto fáctico de autos”.

⁷ En este sentido, GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). Comentario al artículo 10 LAU. En: Crespo Allue, F. Y Guilarte Gutiérrez, V. (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova y Thomson Reuters, p. 256 nota 5.

⁸ La SAP de Sevilla de 19 de diciembre de 1995 (AC 1995, 2376) mantiene que, a falta de pacto, la fianza desaparece cuando el contrato entra en fase de tácita reconducción.

⁹ La STS de 14 de abril de 2004 (RJ 2004, 1672) analiza un supuesto en el que el recurrente, que resultó condenado, se constituía junto con otros en fiador solidario de todas las obligaciones asumidas por la arrendataria en un contrato de arrendamiento y en sus posibles prórrogas, y la garantía personal se extendía por voluntad de las partes a todo el tiempo en que la arrendataria siguiera en posesión de la industria. En dicha sentencia se señala: “Es cierto que la tácita reconducción genera una nueva relación de arrendamiento, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (Sentencias de 30 de diciembre de 1.981, 14 de junio de 1.984, 20 de septiembre de 1.989, 15 de octubre de 1.996 ...), con la consecuencia de que, como resultado de ese efecto novatorio extintivo, los terceros garantes queden liberados (artículo 1.567 del Código Civil)”; pero se añade que la *ratio* de la decisión “se identifica con el entendimiento de que la voluntad de las partes del contrato de fianza, incorporado al de arrendamiento, fue la de garantizar el pago de la prestación debida por la arrendataria hasta el CEse de su posesión”.

En la SAP de Pontevedra, Secc. 6^a, de 21 de junio de 2019 (JUR 2019, 231456), el fiador expresamente afianzó solidariamente todas las obligaciones contraídas por el arrendatario en el contrato de arrendamiento de la vivienda hasta su desalojo; por ello, la Audiencia Provincial estima que sus obligaciones subsisten durante la tácita reconducción.

¹⁰ En la redacción original del artículo 9.3 LAU también se establecía como requisito para que la necesidad pudiera operar como causa de denegación de la prórroga obligatoria, que dicha circunstancia constara expresamente en el contrato. Este requisito fue suprimido mediante la Ley 4/2013, de 4 de junio, pero fue restablecido posteriormente por la redacción introducida en el citado precepto por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, que es la que se mantiene vigente.

¹¹ Como estiman PARRA LUCÁN, M.A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, *ob. cit.*, p. 80; MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU, *ob. cit.*, p. 337; FUENTES LOJO, A., (2021). Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanente, En Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Girona: Documenta Universitari, p. 494.

¹² En este sentido, la SAP de Islas Baleares, Secc. 3^a, de 6 de mayo de 2019 (JUR 2019, 185630) declara la improcedencia de la denegación de la prórroga por necesidad de la arrenda-

dora porque el contrato de arrendamiento tenía una duración pactada de doce años. En contra, la sentencia de la misma Audiencia y Sección, de 25 de febrero de 2020 (JUR 2020, 161052).

¹³ Como mantienen MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario al artículo 9 LAU, *ob. cit.*, p. 330.

¹⁴ En relación con la especificación de la causa o causas que motivan la necesidad y que han de constar en la comunicación del arrendador al arrendatario, señala la SAP de Sevilla, Secc. 8ª, de 11 de julio de 2024 (JUR 2024, 409225): “no cabe duda de que aunque ciertamente no se exige al arrendador la acreditación fehaciente de todos aquellos hechos y circunstancias que tiendan a acreditar la causa de necesidad invocada para la denegación de la prórroga forzosa, la interpretación de dicha norma con base en el principio de seguridad jurídica, y el respeto al principio *pacta sunt servanda*, obligan al arrendador que pretende denegar la prórroga legal de un contrato de arrendamiento, a poner en conocimiento de la parte arrendataria un mínimo de datos que permitan a ésta conocer y valorar el motivo invocado, todo ello en evitación de indefensión a la parte arrendataria, amparada por una duración mínima contractual prevista legalmente, así como en evitación posibles conductas arbitrarias que pudieran perjudicar los derechos de la arrendataria”.

¹⁵ Entre otras, SAP de Madrid, Secc. 20ª, de 10 de junio de 2021 (JUR 2021, 271021) y SAP de Málaga, Secc. 4ª, de 7 de marzo de 2022 (JUR 2022, 260199).

¹⁶ Así, a favor de entender que no se requiere que conste la causa concreta de la necesidad se inclinan MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. (2020). Comentario del artículo 9 LAU, *ob. cit.*, pp. 326 y 327. Sin embargo, considera que, en la medida de lo posible, hay que expresar mínimamente y de forma amplia la previsible causa de necesidad FUENTES LOJO, A. (2021). Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanent, *ob. cit.*, p. 495.

¹⁷ Consideran que no basta con una previsión genérica que exprese la posibilidad en futuro de una necesidad sobrevenida, sino que esa causa ha de constar de forma expresa en el contrato sin que sea suficiente la previsible y genérica, entre otras, la SAP de Murcia, Secc. 5ª, de 24 de julio de 2002 (JUR 2002, 265852); SAP Navarra, Secc. 1ª, de 23 de marzo de 2004 (JUR 2004, 135388); SAP de Vizcaya, Secc. 5ª, de 17 de febrero de 2003 (JUR 2003, 141427); SSAP Madrid, Secc. 14ª, de 4 de septiembre de 2006 (JUR 2007, 31969) y Secc. 8ª, de 7 de julio de 2009 (JUR 2009, 369133); y SAP de Guipúzcoa, Secc. 3ª, de 18 de marzo de 2011 (JUR 2014, 178453). Mantienen la segunda posición que estima que no se precisa la constancia en el contrato de la causa de necesidad concreta, SAP de Las Palmas, Secc. 1ª, de 15 de junio de 1996 (AC 1996, 1159); SAP de Álava, Secc. 1ª, de 26 de enero de 2001 (AC 2001, 770) y de 17 de mayo de 2004 (JUR 2004, 279503); SAP de Albacete, Secc. 2ª, de 14 de enero de 2004 (JUR 2004, 52721). *Vid.* REBOLLEDO VARELA, A. L. (2010). Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales”. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 22/2010 (BIB 2010, 271).

¹⁸ FERRER i RIBA, J. (2021). L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal, En: Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Girona: Documenta Universitaria, Girona., p. 315. .

¹⁹ Como destaca la jurisprudencia menor, ocupada no es lo mismo que habitada, por lo que se entiende cumplido este requisito desde que se realice cualquier actividad posesoria sobre la vivienda que denote la inequívoca voluntad o el decidido propósito de habitarla o utilizarla conforme a su destino [SAP de Madrid 23 mayo 1995 (AC 1995, 1411); SAP de Madrid, Secc.

14ª, de 16 de julio de 1998 (AC 1998, 7228); y SAP de Badajoz de 28 de febrero de 1996 (AC 1996, 418)].

²⁰ FERRER i RIBA, J. (2021). L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal, *ob. cit.*, p. 314.

²¹ SSAP de Madrid, Secc. 8ª, de 8 de mayo de 2017 (JUR 2017, 296301) y Secc. 20ª, de 17 de junio de 2022 (JUR 2022, 295871); y SAP de Cádiz, Secc. 2ª, de 25 de septiembre de 2012 (JUR 2012, 348898).

²² Como mantienen GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). Comentario al artículo 10. En: F. Crespo Allue y V. Guilarte Gutiérrez (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Valladolid: Lex Nova y Thomson Reuters, pp. 250 y 265; y MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. M. (2020). Comentario al artículo 10 LAU. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamiento Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, p. 383.

²³ SSAP Barcelona, Secc. 13ª, de 28 de mayo de 2020 (JUR 2020, 191739) y 19 de octubre de 2023 (JUR 2023, 414745); y SSAP Barcelona, Secc. 4ª, de 27 de junio de 2019 (JUR 2019, 205699), 4 de febrero de 2020 (AC 2020, 561) y 25 de mayo de 2023 (JUR 2023, 296727). Como señala la Audiencia Provincial de Alicante, Secc. 9ª, en su Sentencia de 12 de abril de 2019: "La jurisprudencia es meridianamente clara al respecto: un Burofax no entregado por ser rehusado o no retirado no implica una acreditación de falta de conocimiento por parte del destinatario, sino que por el contrario prueban la voluntad renuente del mismo a recoger la documentación correspondiente y ser notificado. Ciertamente la pasividad de la parte demandada en ningún caso puede perJudicar el derecho del demandante, por ser doctrina constitucional reiterada (Sentencias del Tribunal Constitucional 82/2000, de 27 de marzo, 145/2000, de 29 de mayo, y 6/2003, de 20 de enero), que los actos de comunicación producen plenos efectos cuando su frustración se debe únicamente a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error, o impericia de la persona a la que va destinada, y en este caso no consta que la parte demandada no recogiera la comunicación remitida por la arrendadora por alguna causa justificada distinta de su propia voluntad obstativa al cumplimiento del trámite de la comunicación previa del arrendador". La SAP de Madrid, Secc. 13, de 10 de junio de 2005 (JUR 2005, 211686) y la SAP de Barcelona, Secc. 13ª, de 18 noviembre de 2022 (JUR 2023, 283), consideran que no deja sin efecto la notificación por el arrendador de la voluntad de no prorrogar el contrato, el hecho de cobrar la renta ante la continuidad de la posesión por el arrendatario.

²⁴ Como sucede en el supuesto enjuiciado en la SAP Málaga, Secc. 5, de 20 de noviembre de 2006 (JUR 2007, 163990).

²⁵ *Id.* II.1.

²⁶ En este sentido se decantan también MARÍN LÓPEZ, J. J. Y COLÁS ESCANDÓN, A. M. (2020). Comentario al artículo 10 LAU, *ob. cit.*, p. 391; y GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). Comentario al artículo 10 LAU, *ob. cit.*, p. 256 nota 5.

²⁷ Así lo mantienen la SAP de Pontevedra, Sec. 6, de 21 junio de 2019 (JUR 2019, 231456) y la SAP de Madrid, Sec. 8, de 13 julio de 2023 (JUR 2023, 356842), así como la jurisprudencia en ella citada (SAP de Burgos, Sec. 3ª, de 25 de abril de 2006, SAP de Madrid, Sec. 10ª, de 12 de julio de 2004, SAP de Ciudad Real, Sec. 1ª, de 5 de julio de 2004, SAP de Santa Cruz de Tenerife, Sec. 3ª, de 19 de marzo de 2019 y SAP de Asturias, Oviedo, Sec. 5ª, de 29 de mayo de 2018).

²⁸ Posición que sustenta, entre otros, GUILARTE GUTIERREZ, V. (2014). Comentario al artículo 10 LAU, *ob. cit.*, pág. 253.

²⁹ Como estiman PARRA LUCÁN, M. A. (2014). El contrato de arrendamiento urbano, *ob. cit.*, p. 81; y ROJO AJURIA, L. (1995). Comentario al artículo 10 LAU. En: Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid: Civitas, p. 162.

³⁰ *Vid.* FUENTES LOJO RIUS, A. (2024). La renovación contractual por tácita reconducción y su importancia en el tráfico inmobiliario, *Diario La Ley*, núm. 10609.

³¹ Tras la última reforma de dicho precepto por el Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. Como señala la SAP de Valencia, Secc. 6ª, de 25 de septiembre de 2023 (JUR 2024, 14946), las sucesivas modificaciones del citado precepto llevadas a cabo por Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto y Real Decreto-ley 21/2021, de 26 de octubre, amplían el ámbito para los contratos que van expirando sucesivamente hasta la fecha indicada en las referidas modificaciones, pero no suponen prórrogas sucesivas de un mismo contrato, siendo el plazo máximo previsto de seis meses. *Vid.* SAP de Barcelona. Secc. 4ª, de 13 de octubre de 2022 (JUR 2022, 352400).

³² FEU FONTAÍÑA, P. (2024). El nuevo régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, *Revista de Derecho vLex*, núm. 239.

³³ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2023). La Ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales, *AC*, núm. 6.

³⁴ La definición utilizada por la LDV es heredera de la contemplada por el art. 4 del RDL 11/2020, que estableció la obligación para los grandes tenedores de vivienda de ofrecer a arrendatarios en situación de vulnerabilidad a causa de la crisis sanitaria reducciones y moratorias en el pago de la renta.

³⁵ *Vid.* FUENTES-LOJO RIUS, A. (2024). Guía interpretativa sobre el concepto de gran tenedor de viviendas, *Diario La Ley*, núm. 10486.

³⁶ En la Resolución de 14 de marzo de 2024 de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana (BOE 15 de marzo de 2024) que declara 140 municipios de Cataluña como zonas de mercado residencial tensionado; y en las Resoluciones de 28 de enero de 2025 (BOE de 30 de enero de 2025) por la que se declara así para Errentería, y de 29 de abril de 2025 (BOE 30 abril de 2025) para Lasarte-Oria, Zumaia, Irún y Barakaldo, se considera gran tenedor de vivienda a la persona física o jurídica que sea titular de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados dentro de la zona de mercado residencial tensionado.

³⁷ Por el contrario, MAS BADÍA, M. D. (2024). *¿Una habitación propia? Arrendamiento y propiedad en la Ley por el derecho a la vivienda*, Madrid: Marcial Pons, p. 132, entiende que cuando el artículo 10.3 LAU se refiere a la hipótesis en que "...finalice el período de prórroga tácita previsto en el apartado anterior", esta alusión debe entenderse efectuada solo a la prórroga tácita del art. 10.1 LAU.

³⁸ RJ 2022, 4232. En la jurisprudencia menor, SAP de Barcelona, Secc. 4, de 16 junio de 2022 (JUR 2022, 249212).

³⁹ JUR 2024, 2147. En el caso enjuiciado, dos particulares firmaron un contrato de alquiler para uso de vivienda en noviembre de 2017 por un período de 3 años, que era el plazo legal mínimo vigente en dicho momento. Meses antes del transcurso de este plazo, el arrendador comunicó al arrendatario su voluntad de resolver el contrato una vez finalizado dicho término. Sin embargo, el arrendatario contestó que quería acogerse a la prórroga extraordinaria de 6 meses regulada en el artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020. Frente a esta negativa de abandonar la vivienda, el arrendador ejercitó acción de desahucio. La cuestión jurídica discutida era si el hecho de pactar un contrato por un período de 3 años, llegado el término final del mismo, al no hallarse en situación de prórroga legal obligatoria del artículo 9 de la LAU, hace que no

resulte de aplicación la prórroga extraordinaria de 6 meses prevista en el referido artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020. El Juzgado de primera Instancia, cuyo criterio fue confirmado por la Audiencia Provincial, estimó la demanda al considerar que no resultaba aplicable la prórroga por no hallarse el arrendamiento en situación de prórroga legal como exige la ley. Sin embargo, el Tribunal Supremo rechaza dicha interpretación, y estima que carece de sentido que, si se hubiera pactado un alquiler por un plazo inferior a los 3 años, sí que hubiera resultado aplicable la prórroga extraordinaria, careciendo de justificación alguna dar un trato diferenciado a ambas situaciones toda vez que el plazo de 3 años es un plazo del que el arrendatario ya gozaba por ministerio de la ley.

⁴⁰ En este sentido, FUENTES-LOJO RIUS, A. (2023). La Ley por el Derecho a la vivienda: aspectos arrendaticios y procesales, *ob. cit.*

⁴¹ *Vid.* FUENTES LOJO RÍUS, A. (Coord.), SALAS CARCELLER, A., ARROYO FIES-TAS, F., CARRASCO PERERA, A. Y MOLINA ROIG, E. (2025). Problemática sobre la aplicabilidad de las prórrogas legales extraordinarias en arrendamientos de vivienda, *AC*, núm. 4.

⁴² MÁS BADÍA, M. D., (2024). *¿Una habitación propia?*, *ob. cit.*, p. 132.

⁴³ MOLINA ROIG, E. (2023). Principales novedades sobre arrendamientos urbanos en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, *AC*, núm. 5, p. 5.

⁴⁴ En este sentido se manifiesta MÁS BADÍA, M. D. (2024), *¿Una habitación propia?*, *ob. cit.*, p. 130.

⁴⁵ Dicha disposición transitoria en su apartado 1 dispone: “La regulación establecida en el apartado 7 del artículo 17 se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y una vez se encuentre aprobado el referido sistema de índices de precios de referencia, de acuerdo con lo previsto en la disposición adicional primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”.

⁴⁶ FEU FONTAÍÑA, P. (2024). El nuevo régimen de prórrogas de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, *Revista de Derecho vLex*, núm. 239.

⁴⁷ Sobre incumplimiento del plazo de preaviso, SAP de Madrid, Secc. 12, de 22 noviembre de 2018 (JUR 2019, 15920).

⁴⁸ SAP de Barcelona, Secc. 4ª, de 25 de junio de 2019 (AC 2019, 656):

⁴⁹ Sobre el desistimiento y sus consecuencias cuando existe un coarrendamiento, *vid.* CARRASCO PERERA, A. (2020). Comentario al artículo 11 LAU. En: Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (dir.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, pp. 416-418.

⁵⁰ La SAP de Barcelona, Secc. 4ª, de 25 de junio de 2019 (AC 2019, 656) estima nula la estipulación que no permite el desistimiento hasta que trascurren 24 meses de contrato, cuando la ley lo autoriza a los seis meses; por lo tanto, el arrendatario podía desistir a partir del sexto mes. También es nula la estipulación que disponía que, si el desistimiento se producía dentro de los dos primeros años del contrato —su duración era por diez años—, el arrendatario debería abonar en concepto de indemnización la renta que correspondiera a los meses que restaran por cumplir hasta los 24. Ahora bien, el tribunal estima que es nula en tanto se fija una indemnización no coincidente con la prevista en la ley, pero válida en cuanto que establece una indemnización para el caso de desistimiento. Los términos de esa indemnización son lo que hay que ajustar a la ley, y lo cierto es que es más favorable para el arrendatario, por la fecha en que se produjo el desistimiento, la aplicación de la indemnización prevista en la cláusula que la prevista en la ley, por lo que se procede a la aplicación de esta.

⁵¹ El supuesto enjuiciado en la SAP de Lérida, Secc. 2ª, de 7 de mayo de 2020 (AC 2020, 1039) parte de un contrato en el que se había previsto la posibilidad de desistir del contrato de arrendamiento una vez hubieran transcurrido al menos seis meses de su duración, siempre y cuando se comunicara con una antelación de treinta días, pero no se estableció ninguna cláusula penal, sino que se renunció a reclamar toda indemnización. Cuando desiste el arrendatario sin dicho preaviso, el tribunal de apelación estima que la arrendadora podía reclamar la indemnización de daños y perjuicios por no estar excluidos en virtud del pacto contractual.

⁵² SAP de Barcelona, Secc. 13ª, de 12 de mayo de 2017 (JUR 2017, 1987199).

⁵³ SAP de Valencia, Secc. 11ª, de 4 de diciembre de 2020 (JUR 2021, 83506).

⁵⁴ En esta línea se pronunció, aun cuando fuere al amparo del TRLAU 1964, la STS de 19 de febrero de 1982 (RJ 1982, 784), que declaró que los arrendamientos de temporada a que se refería el núm. 1.º el art. 2.º TRLAU 1964 para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, eran aquellos en los que se cedía el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de «temporalidad» de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación; obedeciendo la exclusión de los arrendamientos de temporada de la legislación especial a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas.

⁵⁵ SAP de Guadalajara, Secc. 1ª, de 19 de julio de 2012 (AC 2012, 1463); SAP de Cáceres, Secc. 1ª, de 20 de noviembre de 2015 (JUR 2015, 305018); SAP de Granada, Secc. 3ª, de 1 de marzo de 2016 (JUR 2016, 159379); SAP de Valencia, Secc. 6ª, de 28 de octubre de 2022 (JUR 2023, 394838); SAP Baleares, Secc. 4ª, de 31 de enero de 2023 (JUR 2022, 184762) y de 7 de marzo de 2023 (JUR 2023, 247767); y SAP de Alicante, Secc. 9ª, de 24 de abril de 2023 (JUR 2023, 340523).

⁵⁶ Como estima la SAP de Barcelona, Secc. 4ª, de 21 de abril de 2021 (JUR 2021, 184736), es irrelevante que el inmueble fuera ocupado por una familia, porque lo determinante es que cubra la necesidad de residencia de modo transitorio, provisorio y no permanente.

⁵⁷ RJ 1999, 9352.

⁵⁸ En este sentido, señala la SAP de Valencia, Secc. 6ª, de 28 de octubre de 2022 (JUR 2023, 394838): “Ante la crisis del sector turístico derivado de la pandemia, los arrendadores de viviendas turísticas, para cambiar el uso a residencial y luego volver a cambiarlo a turístico, han utilizado la figura jurídica de arrendamientos de temporada, pero es el arrendador quien tiene que acreditar la temporalidad del arrendamiento y en este caso el arrendatario ha demostrado que el apartamento arrendado es su vivienda habitual y permanente, y la de su hijo menor de edad, con independencia de que declare otra cosa a Hacienda con el fin de obtener una ventaja fiscal”

⁵⁹ Como pone de manifiesto MARTENS JIMÉNEZ, I. M. (2023). *Los arrendamientos de vivienda. Tipos, problemas y propuestas de modernización*. Madrid: Atelier, pp. 120 y ss.

⁶⁰ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/07/16/818502-la-oferta-de-alquiler-de-temporada-se-dispara-un-55-y-la-permanente-se-hunde-otro>

⁶¹ Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número 9150, de 25 de abril de 2024 y en el BOE núm. 151, de 22 de junio de 2024 (https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-12642)

⁶² Votaron a favor de su convalidación ERC, CUP y Comuns; y en contra, Junts, PP, Cs y Vox. Se abstuvo PSC-Units.

⁶³ Publicado en el «Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña» número 9170, de 27 de mayo de 2024 <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=DOGC-f-2024-90105>

⁶⁴ NASARRE AZNAR, S. (2024). El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones, *Hay Derecho*, 2 de mayo de 2024. [En línea] disponible en <https://www.hayderecho.com/2024/05/02/vivienda-progresivo-debilitamiento/> (Consultado el 2 de mayo de 2024).

⁶⁵ NASARRE AZNAR, S. (2024). El progresivo debilitamiento de la propiedad privada de la vivienda: la regulación catalana del contrato de arrendamiento de temporada y por habitaciones, *ob. cit.*

⁶⁶ Considerando (1) del Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024.

⁶⁷ Como dispone el art. 3.2: “No resultará de aplicación a los servicios de alquiler de alojamientos que no lleven asociada una remuneración. A estos efectos, por remuneración se entiende cualquier forma de compensación económica, independientemente de su valor o de la forma que adopte”.

⁶⁸ *Vid.* Art. 2.g) y h) del Real Decreto 1312/2024.

⁶⁹ El ámbito objetivo comprende tanto los servicios de alquiler de corta duración prestados por las plataformas en línea a anfitriones que prestan servicios de alquiler de alojamientos de corta duración en España, independientemente del lugar de establecimiento de dichas plataformas, como los servicios de alquiler que prestan los anfitriones a través de las plataformas. El ámbito geográfico de aplicación de la norma será todo el territorio nacional (art. 3).

*Trabajo recibido el 10 de febrero de 2025 y aceptado
para su publicación el 29 de abril de 2025*