

¿Qué es un contrato de alquiler temporal?

Un contrato de arrendamiento de temporada hace referencia al contrato que es firmado en caso de que un inquilino decida tener una vivienda en arrendamiento para uso distinto a su vivienda habitual. Es decir, en un arrendamiento temporal el inquilino no busca una permanencia en dicha vivienda, sino que será usada como domicilio ocasional.

En el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en su última versión, los define como para uso distinto del de vivienda habitual y establece que tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Lo habitual para firmar un contrato de alquiler temporal es que haya un cambio de ciudad, donde los inquilinos precisen del inmueble por motivos de estudios, vacaciones, trabajo, etc.

La duración de estos contratos suele ser inferior al año (11 meses), aunque se puede prolongar por más tiempo, dependiendo siempre de las condiciones que hayan sido pactadas por ambas partes.

Tipos de contrato de alquiler de vivienda: temporal vs turístico vs habitual

Existen diferentes tipos de alquiler de vivienda, según su duración, pueden ser clasificados en tres grupos distintos. Es importante saber su diferenciación para evitar confusiones.

Contrato de **arrendamiento de vivienda habitual**: Este va destinado a toda vivienda que vaya a ser usada como residencia habitual, es decir, el inquilino busca una permanencia en el inmueble.

Contrato de **alquiler de temporada**: Tiene el objetivo de **cubrir la necesidad de estancia de un inquilino durante un periodo de tiempo específico**, puede ser de meses o incluso años.

Contrato de alquiler de uso turístico: Este contrato es de **corta duración** y se puede prolongar a un máximo de unas semanas. Normalmente se ofrecen servicios de hostelería en estas viviendas.

Principales diferencias entre el contrato de alquiler temporal y el contrato de alquiler de larga duración

La principal diferencia entre el alquiler temporal y el de larga duración es el uso que se le va a dar al inmueble. El contrato temporal no tiene como objetivo que el arrendatario establezca su residencia habitual en la vivienda, mientras que en un alquiler de larga duración, el inmueble se convierte en la vivienda principal del inquilino.

Otra diferencia es la flexibilidad en la duración del contrato. Un alquiler temporal puede durar desde unos pocos meses hasta un año, mientras que un contrato de larga duración debe tener una duración mínima de cinco años, si el arrendador es una persona física.

¿Cuándo se utiliza un contrato de alquiler temporal?

Situaciones comunes para un alquiler temporal

El alquiler temporal es ideal para situaciones como mudanzas temporales por motivos laborales, cambios de residencia por estudios o estancias cortas por turismo. También es una opción adecuada para aquellos propietarios que no desean comprometerse con un alquiler de larga duración, pero buscan obtener ingresos de su propiedad de forma puntual.

Asimismo, este tipo de contrato se utiliza en casos donde la vivienda será destinada para un uso específico y temporal.

Duración máxima y mínima del contrato de alquiler temporal

La duración de un contrato de alquiler temporal puede variar según las necesidades del arrendador y del arrendatario, aunque generalmente no debe exceder de un año. No existe una duración mínima establecida por ley, por lo que las partes pueden acordar un periodo corto de semanas o meses. Es esencial que la temporalidad del contrato esté justificada y bien especificada en el documento.

Características de un contrato temporal de alquiler

En un contrato temporal de alquiler, el inmueble no puede ser una vivienda habitual ni permanente. Se debe especificar la fecha de entrada y de finalización de contrato, no requiriéndose de ningún aviso ni requerimiento previo ya que quedará automáticamente resuelto.

En un contrato de alquiler temporal es también necesario incluir la garantía de pago (fianza) equivalente a dos periodos de renta, en base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Esta fianza deberá ser depositada en la oficina pública u organización correspondiente con la Comunidad Autónoma en la que se ubique la vivienda. Esto es necesario para cubrir daños o desperfectos en la vivienda, así como garantizar que las obligaciones van a ser cumplidas por el inquilino.

Cláusulas que debería tener todo contrato de alquiler de temporada

Cláusula 1: Se debe indicar cuál es el motivo para la estancia temporal, especificando qué va a realizar el inquilino durante ese periodo de tiempo (trabajo, estudios, etc).

Cláusula 2: Duración del contrato, especificando las fechas exactas del inicio y fin del contrato.

Cláusula 3: Fijación de la renta, el método de pago y el día máximo de pago de las mensualidades.

Cláusula 4: Se especifica los enseres y mobiliario incluidos en el arrendamiento, los cuales deben de ser detallados en un inventario aparte, firmado por ambas partes e incluido en este contrato.

Cláusula 5: No siempre los gastos de comunidad van a ser pagados por el inquilino, pero si es el caso, se debe especificar en esta cláusula cuál es el importe mensual.

Cláusula 6: Modalidades de rescisión o anulación de contrato. Se puede especificar también cuál es la penalización económica si el inquilino no entrega las llaves de la vivienda una vez se acabe el contrato.

Cláusula 7: Se puede indicar cuál es la fianza entregada por el inquilino.

En este tipo de contratos rige en primer lugar la voluntad de las partes, por lo que se pueden incluir todas las cláusulas y especificaciones que se consideren necesarias, así, para evitar situaciones no deseadas, suele incluirse el número máximo de personas que pueden ocupar la vivienda, si se aceptan animales de compañía, si los gastos van a estar incluidos o no, etc.

¿Qué debe contener un contrato de alquiler temporal?

Son contratos muy flexibles donde rige la voluntad de las partes, salvo lo establecido para este tipo de contratos en la LAU, y en defecto de ambos, el Código Civil.

Establece la LAU que ambas partes pueden compelirse para formalizar el contrato por escrito, y efectivamente, es la forma más adecuada de dejar constancia del mismo. Entre los datos que debe contener están:

Datos personales del arrendador y arrendatario

Como en cualquier contrato, el alquiler temporal debe incluir los datos personales completos del arrendador y del arrendatario. Esto incluye el nombre completo, dirección y documento de identidad de ambas partes. Estos datos son imprescindibles para formalizar el contrato y garantizar la identificación adecuada de las partes implicadas.

Descripción del inmueble alquilado

El contrato debe contener una descripción detallada del inmueble que se va a alquilar. Esto incluye la ubicación de la propiedad, el número de habitaciones, el estado de conservación y cualquier característica relevante que pueda afectar al contrato. Además, se debe especificar si el alquiler incluye mobiliario u otros bienes, y en este caso es aconsejable realizar inventario.

Plazo del alquiler y condiciones de renovación

Uno de los puntos más importantes en un contrato de alquiler temporal es la duración del mismo. Es necesario detallar el plazo acordado para el alquiler y las condiciones para una

posible renovación. Si se permite la renovación, se debe especificar si esto implicará un nuevo contrato o una extensión del actual.

Renta mensual, forma de pago y fianza

El contrato debe especificar claramente la renta mensual que debe pagar el arrendatario, la forma de pago y los plazos. Además, la fianza es un aspecto crucial en este tipo de acuerdos, y la cantidad debe estar detallada, así como las condiciones para su devolución una vez finalizado el contrato.

Gastos adicionales (agua, luz, comunidad)

Otro aspecto importante es quién asume los gastos adicionales del inmueble, como los servicios de agua, luz, gas y el pago de la comunidad. Estos puntos deben estar claramente especificados para evitar malentendidos entre ambas partes.

Cláusulas sobre subarrendamiento

Es esencial incluir una cláusula sobre el subarrendamiento, donde se detalle si el arrendatario tiene o no permiso para alquilar el inmueble a terceros. Generalmente, en los contratos de alquiler temporal, el subarrendamiento no está permitido a menos que se haya acordado específicamente.

Penalizaciones y causas de resolución del contrato

El contrato debe incluir posibles penalizaciones en caso de que alguna de las partes incumpla sus obligaciones. También debe especificar las causas que justifiquen la resolución del contrato antes de la fecha acordada, como impagos o daños graves al inmueble.

Inscripción del contrato en el registro de la propiedad

La inscripción del contrato en el registro de la propiedad no es obligatoria, pero es recomendable para proteger los derechos del arrendatario y del arrendador en situaciones específicas. Esto proporciona un mayor nivel de seguridad jurídica para ambas partes.

¿Cuáles son las obligaciones del arrendador y el arrendatario en un alquiler temporal?

Obligaciones del arrendador

El arrendador debe garantizar que el inmueble se entregue en las condiciones acordadas en el contrato. Además, es su responsabilidad llevar a cabo las reparaciones necesarias para que la vivienda siga siendo habitable. También debe respetar la privacidad del inquilino y no interferir en su uso del inmueble durante el contrato.

Obligaciones del arrendatario

El arrendatario, por su parte, está obligado a pagar la renta en el tiempo y forma establecidos. Debe utilizar el inmueble de manera adecuada y asumir los costos por daños

que pueda ocasionar durante su estancia. Además, es su deber informar al arrendador sobre cualquier desperfecto que requiera reparaciones urgentes.

¿Cuáles son los derechos del arrendatario en un alquiler temporal?

Derecho a la privacidad

El derecho a la privacidad es uno de los más importantes para el arrendatario. Una vez firmado el contrato, el arrendador no puede acceder a la vivienda sin el consentimiento del inquilino, salvo en situaciones excepcionales, como emergencias o reparaciones urgentes.

Derecho a reclamar reparaciones

El arrendatario tiene derecho a reclamar reparaciones cuando el inmueble sufre desperfectos que no han sido causados por él. El arrendador tiene la obligación de solucionar estos problemas para garantizar que la vivienda siga siendo habitable.

Derecho a la devolución de la fianza

Una vez finalizado el contrato, el arrendatario tiene derecho a que se le devuelva la fianza, siempre y cuando haya cumplido con todas las condiciones del contrato y no existan daños en el inmueble. La fianza debe devolverse en el plazo máximo de un mes tras la finalización del contrato.

Incumplimiento de contrato de alquiler temporal

El contrato puede finalizar antes de su vencimiento por incumplimiento de contrato, esto puede darse por varias razones:

Impago de la renta

Realizar actividades molestas, nocivas o peligrosas para otros inquilinos o vecinos

Ocasionar daños al inmueble

Realizar obras sin el permiso del propietario.

En el caso de que suceda un incumplimiento de contrato de alquiler temporal, hay que tener en cuenta el contrato firmado. Como hemos mencionado anteriormente, una de las cláusulas que debería estar incluido en el contrato es la que especifica todo sobre las modalidades de rescisión o anulación de contrato, incluyendo la penalización económica si se produce un incumplimiento.

Cabe destacar que los inquilinos pueden desistir de contratos de alquiler de vivienda pasados los 6 meses y habiendo pagado una penalización. Sin embargo, los contratos de alquiler temporal se rigen por los pactos establecidos por ambas partes.

Estamos para ayudarte, puedes ponerte en contacto con nosotros en : sacujuri1@us.es