**Contracte d’arrendament de finca urbana per temporada o d’habitatge no permanent** (articles 3, 4.3 i 5 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d’arrendaments urbans, i article 50 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears)

**Autora: Francesca Llodrà Grimalt**

**Notes prèvies**

**1**. Els contractes de lloguer de finca urbana es regeixen per la Llei estatal 29/1994, de 24 de novembre, d’arrendaments urbans (LAU), la qual diferencia entre aquests contractes, “que són els dedicats a satisfer la necessitat d’habitatge permanent de l’arrendatari, el seu cònjuge o els seus fills dependents” (art. 2 LAU), i els contractes d’arrendament per a usos diferents del d’habitatge (art. 3 LAU), “categoria aquesta que engloba els arrendaments de segona residència, els de temporada, els tradicionals de local de negoci i els assimilats a aquests”. En concret, l’article 3.2 de la LAU assenyala com a clar exemple d’arrendament per a ús diferent del d’habitatge “els arrendaments de finques urbanes subscrits per temporada, sigui aquesta d’estiu o qualsevol altra”.

**2**. Aprofundint amb relació als contractes d’arrendament per temporada, el fet que l’article 3 de la LAU els defineixi com uns arrendaments per a ús diferent del d’habitatge ens porta a ressaltar-ne la seva finalitat, és a dir, es tracta de facilitar una residència temporal ja que manca, amb paràmetres objectivables, la permanència en la necessitat d’habitatge. Recapitulant, diem que l’arrendament de temporada recau sobre una edificació (art. 3.1 LAU), ben igual que l’arrendament d’habitatge (art. 2.1 LAU), però té una destinació primordial diferent de la regulada a l’article 2 LAU, per tant, que no és la de “satisfer la necessitat permanent d’habitatge de l’arrendatari”.

**3**. Així mateix, els arrendaments per temporada estan —encara que amb escassa regulació— inclosos dins la legislació proteccionista de l’arrendador de la LAU (art. 4.1 LAU). En canvi, en queden exclosos els arrendaments amb finalitats turístiques, atès que no es consideren arrendaments de temporada segons l’article 5 de la LAU: “Queden exclosos de l’àmbit d’aplicació d’aquesta Llei: [...] e) La cessió temporal d’ús de la totalitat d’un habitatge moblat i equipat en condicions d’ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d’oferta turística o per qualsevol altre mode de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística”. Això ens remet a la normativa autonòmica balear, en especial, a la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears.1

**4**. A les Illes Balears, l’article 50 de la Llei 8/2012, del turisme, ens ofereix el règim específic per a aquest tipus d’arrendaments de temporada exclosos de la LAU.2 Ara bé, a banda de tota una sèrie de requisits i autoritzacions administratives, des de l’optica de la contractació privada (no professional), hem de dir que, quan es compleixin els requisits del supòsit de l’article 50.20 Llei 8/20123 (que “la comercialització la duguin terme persones físiques exclusivament a un habitatge de la seva propietat que sigui l’habitatge principal” i que la temporada arrendada sigui inferior a 60 dies en un any) podria tenir sentit l’aplicació supletòria de la LAU. Certament, no es tracta d’un arrendament per temporada genuí (perquè aquest no té mai, com a causa contractual, el satisfer la finalitat turística de l’arrendatari) i, a més, sembla que tampoc no podria quedar mai, imperativament, sotmès a les prescripcions de la LAU (art. 4.1), ja que aquesta assenyala que la causa turística (és a dir, “la cessió temporal d’ús de la totalitat d’un habitatge moblat i equipat en condicions d’ús immediat, comercialitzada o promocionada en canals d’oferta turística o per qualsevol altre mode de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa”), quan estigui sotmesa a un règim específic, com ho és el supòsit de l’article 50.20 Llei 8/2012, queda exclosa de qualsevol àmbit d’aplicació de la LAU (art. 5). No obstant això, la remissió que, per a la comercialització d’aquesta tipologia d’estades turístiques, l’article 50.20 de la Llei 8/2015 fa a la modalitat de lloguer d’habitatge principal deixa aquest tipus de contracte de lloguer, pel que fa a l’òptica exclusivament privada, sense cobertura normativa inequívoca.4

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 També, el Decret 20/2015, de 17 d’abril, de principis generals i directrius de coordinació en matèria turística; de regulació d’òrgans assessors, de coordinació i de cooperació del Govern de les Illes Balears, i de regulació i classificació de les empreses i dels establiments turístics, dictat en desplegament de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, de turisme de les Illes Balears.

2 Article 87 de l’EAIB: “1. En matèries de competència exclusiva de la Comunitat Autònoma, el dret propi de les Illes Balears és aplicable al seu territori preferentment a qualsevol altre, segons els termes prevists en aquest Estatut. [...] 3. En tot allò que no sigui regulat pel dret propi de les Illes Balears serà d’aplicació supletòria el dret de l’Estat”.

3 “20. Quan la comercialització la duguin terme persones físiques exclusivament a un habitatge de la seva propietat que sigui l’habitatge principal, independentment de la seva tipologia unifamiliar o plurifamiliar, per un termini màxim de 60 dies en un període d’un any, la comercialització d’estades turístiques es pot dur a terme amb la modalitat de lloguer d’habitatge principal. Per dur a terme aquesta modalitat s’han de complir els mateixos requisits i obligacions establerts en aquest article o desplegats reglamentàriament.”

4 Aquesta conseqüència ha estat freqüent en el tarannà i la tradició legislativa en matèria d’arrendament, ja que la CAIB ha procurat crear confusions sobre el marc legislatiu de la LAU per tal de no haver de regular les estades turístiques en habitatges i, així, les deixava en una situació de desregulació. La mateixa Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d’estàncies turístiques en habitatges, se situa paral·lela a la LAU i es resigna a no poder solucionar un problema que la LAU li creava: “*que por su similitud con las estancias turísticas podría constituir una vía para intentar eludir la aplicación de las disposiciones de esta ley*”.

**CONTRACTE D’ARRENDAMENT DE FINCA URBANA PER TEMPORADA O D’HABITATGE NO PERMANENT**

.................. (*lloc*), ............... (*data*)

**REUNITS**

Per una part, el Sr./Sra. .................., major d’edat, d’estat civil ........., veí/veïna de .................., amb domicili a .................. i amb DNI núm. .................. (*en endavant, la part arrendadora*).

A efectes de comunicacions i com a complement al domicili indicat, la part arrendadora també assenyala l’adreça electrònica[[1]](#footnote-1) ..................@......... i el número de telèfon ................... .

Per l’altra part, el Sr./Sra. .................., major d’edat, d’estat civil[[2]](#footnote-2) ........, veí/veïna de .................., amb domicili a .................. (*segons acredita amb el certificat d’empadronament[[3]](#footnote-3) o document equivalent aportat*)[[4]](#footnote-4) i amb DNI núm. .................. (*en endavant, la part arrendatària*).

A efectes de comunicacions, a més de l’immoble que és objecte d’aquest contracte, la part arrendatària assenyala l’adreça electrònica .........................@............ i el número de telèfon ................... .

**COMPAREIXEN**[[5]](#footnote-5)

Totes dues parts intervenen en nom propi i dret.

Totes dues parts es reconeixen la capacitat legalment necessària per atorgar aquest contracte d’arrendament, i amb el seu consentiment exprés,

**EXPOSEN**

1. Que la part arrendadora és propietària (*o posseïdora llegítima*)[[6]](#footnote-6) de l’immoble objecte d’aquest contracte, i en cedeix l’ús i el gaudi a la part arrendadora, perquè el destini a habitatge durant la temporada que correspon a .................. . (*Indiqueu el tipus de temporada: curs escolar, contracte de treball temporal, l’espera d’una mudança o qualsevol descripció assimilable.*)
2. L’immoble es troba lliure de llogaters i ocupants*.*
3. Que la part arrendatària està interessada a usar temporalment l’immoble descrit en aquest contracte per a .................. *(finalitat)*, i, en acabar l’arrendament, assumeix l’obligació de retornar-lo en l’estat en el qual el va rebre.
4. Que totes dues parts concerten aquest contracte d’arrendament sobre la finca urbana identificada a continuació de conformitat amb els articles 4.1 i 4.3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d’arrendaments urbans,[[7]](#footnote-7) i amb les estipulacions següents.[[8]](#footnote-8) Supletòriament al que disposen les clàusules següents, aquest contracte es regeix pel títol III de la LAU i, en darrer terme, pel que disposa el Codi civil.

**ESTIPULACIONS O CLÀUSULES CONTRACTUALS**

**Clàusula 1. Objecte del contracte**

És objecte d’aquest contracte l’edificació següent: ....................... . (*Descriviu, en termes generals, l’edificació en qüestió i indiqueu-ne l’adreça.*)

L’immoble està equipat amb el mobiliari, les instal·lacions i els equips adequats per a la conservació, l’elaboració i el consum d’aliments i begudes, en condicions que en permetin l’ocupació immediata.

Com a annex d’aquest contracte hi ha l’inventari del mobiliari, els petits electrodomèstics i els altres estris que la part arrendadora posa a disposició de la part arrendatària.

La part arrendatària reconeix la veracitat i la certesa de l’inventari esmentat i es compromet a retornar, quan correspongui, la possessió de l’immoble i tot el mobiliari en la seva integritat i en l’estat normal de conservació.

**Clàusula 2. Finalitat o causa del contracte*[[9]](#footnote-9)***

La finalitat per la qual les parts subscriuen aquest contracte d’habitatge per temporada és ....................... . *(Indiqueu la finalitat temporal amb el màxim detall possible*).[[10]](#footnote-10)

**Clàusula 3. Renda, actualització i fiança**

(*Opció 1*) La renda queda fixada en ......... € mensuals i ha de ser pagada per transferència bancària els primers 5 dies de cada mes.

(*Opció 2*) La renda queda fixada, per a tota la temporada pactada (*Opcional:* *en dos períodes d’igual durada*), en la quantitat de ...... €, i ha de ser pagada per avançat en el moment de la signatura d’aquest contracte.

El preu de l’arrendament inclou les despeses generals de l’immoble, els tributs, les càrregues i la resta de responsabilitats no susceptibles d’individualització, i exclou les despeses per serveis o subministraments de què disposa l’immoble arrendat i que s’individualitzin mitjançant aparells comptadors, les quals també van a càrrec exclusiu de la part arrendatària.

(*Opcional: La part arrendatària ha de reemborsar a la part arrendadora les despeses derivades del consum dels serveis de subministrament de llum i aigua —la titularitat dels quals es manté en nom de la part arrendadora— abonades per la part arrendadora, un cop l’arrendadora hagi exhibit a l’arrendatària les factures que corresponguin).*

El pagament de la renda (més les despeses que corresponguin per llum i aigua) s’ha de realitzar per transferència bancària a la part arrendadora al compte bancari ....................... (*sucursal i IBAN*).

La part arrendatària ha d’acreditar el pagament de la renda de manera suficient mitjançant el justificant de transferència que correspongui, i la part arrendadora ....................... (*té/no té)* l’obligació d’expedir-ne el rebut.

* 1. **Actualització de la renda.** Atès que la finalitat d’aquest contracte no és la necessitat d’habitatge permanent de la part arrendatària, la renda fixada s’ha d’actualitzar anualment d’acord amb l’índex de preu de consum (IPC).[[11]](#footnote-11)

(*En puritat, en un contracte de temporada no cal l’actualització de la renda atesa la breu durada del contracte. Ara bé, s’aconsella incorporar la clàusula que la regula per l’hipotètic cas que es qüestionés la veritable finalitat del contracte i es declarés judicialment contracte d’habitatge permanent.*)

(*Opcional*)

**3.2. Fiança.** La part arrendatària ha de lliurar a la part arrendadora la quantitat de 2 mensualitats en concepte de fiança per fer front als danys i perjudicis i als incompliments ocasionats per la part arrendatària. (*Si la renda no s’ha pactat per mesos, es pot prorratejar la quantitat que correspongui per calcular un equivalent hipotètic a dos mesos de renda.*)

*(Les parts poden pactar qualsevol tipus de garantia addicional a la fiança en metàl·lic.)*

Després de la signatura d’aquest contracte, la part arrendatària lliura, per transferència bancària, l’import de .......... € en concepte de fiança.

**Clàusula 4. Durada**

El contracte té una durada[[12]](#footnote-12) de ........ (*dies[[13]](#footnote-13)/mesos*) (*Opcional: anys[[14]](#footnote-14) si es corresponen amb una finalitat lògica de temporada, per exemple, la realització d’uns estudis de dos anys de durada*) comptadors des del dia ........ fins al dia ........ . La part arrendatària es compromet a deixar l’edificació lliure i a disposició de la part arrendadora el dia .......... .[[15]](#footnote-15)

(*Opcional*)

**4.1. Escurçament de la durada.** (*Opció 1*) La part arrendadora pot escurçar la durada pactada notificant-ho a la part arrendatària amb una antelació de .......... setmanes i abonant-li una indemnització per danys i perjudicis *................ (Escolliu: fixada en ................/calculada prenent en consideració ............... .).*

*(Opció 2)* La part arrendadora pot rescindir unilateralment aquest contracte d’arrendament de temporada comunicant-ho a la part arrendatària el dia 15 del mes anterior al que la part arrendatària hagi de desocupar l’immoble.

Les causes de rescissió unilateral de la part arrendadora es limiten als motius següents:

**1r** Necessitat demostrable que familiars directes o persones molt properes a la part arrendadora, no residents al municipi de l’immoble arrendat, hagin de residir temporalment al dit municipi per motius de salut o laborals.

**2n** Necessitat de la part arrendadora de fixar la seva residència habitual a l’immoble arrendat per haver-se separat de la seva parella, sia separació de fet o judicial.

**3r** Necessitat d’habitatge de la part arrendadora per reforma urgent o pèrdua de la seva residència habitual.

(*Opcional*)

**4.2. Pròrroga.** En cas que venci el contracte i la finalitat de temporalitat encara persisteixi, el contracte pot prorrogar-se per mutu acord entre les parts per la durada que sigui necessària per atendre la finalitat esmentada.

(*Opcional*)

**4.3. Drets de desistiment de la part arrendatària.** El contracte no té un període mínim de validesa. Per tant, la part arrendatària pot desistir en tot moment del contracte, sempre que realitzi un preavís raonable o de 48 hores i retiri tots els mobles, els estris i els electrodomèstics que hagi introduït a la finca urbana objecte d’aquest contracte.

Un cop realitzat el preavís amb l’antelació mínima indicada, no és procedent que la part arrendadora indemnitzi en concepte de perjudicis la part arrendatària per motius de desistiment.

**Clàusula 5. Drets, deures i obligacions de la part arrendadora**

**5.1** La part arrendadora s’obliga a cedir l’edificació i a garantir-ne l’ús pacífic per a tot el temps de durada del contracte.

**5.2** La part arrendadora ha de realitzar les reparacions necessàries per tal de garantir les condicions d’habitabilitat de l’edificació, llevat que la necessitat de reparació sigui conseqüència d’un deteriorament negligent o dolós imputable a la part arrendatària, els seus dependents o visitants, per acció o omissió.

**5.3** ............................ . (*Si és necessari,* *indiqueu altres obligacions i responsabilitats.)*[[16]](#footnote-16)

**Clàusula 6. Drets, deures i obligacions de la part arrendatària**

**6.1** La part arrendatària té l’obligació de pagar la renda i fer un ús adequat de l’edificació. Les parts acorden expressament que la renda deguda i no satisfeta generarà un interès de demora anual equivalent a l’interès legal dels diners més dos punts. Totes les despeses derivades d’una reclamació judicial o extrajudicial per incompliment van a càrrec de la part deutora.

**6.2** La part arrendatària no pot realitzar, a l’immoble, obres que en modifiquin la configuració o la de qualsevol dels seus accessoris, o que en provoquin una disminució de l’estabilitat o la seguretat, sense el permís de la part arrendadora expressat per escrit.

**6.3** La part arrendatària té el deure d’informar la part arrendadora de la necessitat de fer reparacions necessàries i té el deure de fer-se càrrec de les petites reparacions exigides pel desgast per l’ús ordinari.

**6.4** La part arrendatària no pot cedir ni subarrendar, total ni parcialment o per habitacions, l’edificació objecte del contracte sense autorització prèvia de la part arrendadora expressada per escrit.

**6.5** La part arrendatària es compromet que a l’immoble no es realitzin activitats de tipus industrial ni comercial, ni activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

**6.6** La part arrendatària es compromet a no tenir animals a l’immoble, llevat que hagi obtingut el permís exprés previ per escrit de la part arrendadora.

**6.7** La part arrendatària ha de retornar l’edificació en l’estat en què l’ha rebuda.

**6.8** ............................ . (*Si és necessari,* *indiqueu altres obligacions i responsabilitats.)*[[17]](#footnote-17)

**Clàusula 7. Dret d’adquisició preferent**

La part arrendatària renúncia al dret d’adquisició preferent previst en l’article 25 de la LAU.

**Clàusula 8. Terminació del contracte**

*(Opció 1)*

El contracte acaba per les causes expressament acordades en aquest contracte (*si se n’han previst d’específiques*) i que no siguin contràries a les previsions de la LAU; per les causes legals de resolució per incompliment indicades en els punts 1, 2, i 3 de l’article 27 LAU, i per la novació extintiva[[18]](#footnote-18) i la confusió de drets[[19]](#footnote-19) regulades en el Codi civil.

*(Opció 2: podeu incloure una llista de les causes més rellevants o les que les parts considerin més importants de ressaltar. Tot seguit n’hi ha uns exemples.)*

El contracte acaba per les causes següents:

**8.1** Pel transcurs del termini pactat en el contracte.

**8.2** En cas que la part arrendatària cedeixi o subarrendi l’edificació objecte del contracte sense autorització prèvia de la part arrendadora cedent expressada per escrit.

**8.3** Per falta de pagament de la renda o, si s’escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a la part arrendatària.

**8.4** Per realització, en l’immoble d’activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.

**8.5** Per cessament del motiu pel qual s’havia arrendat l’immoble, és a dir, aquest deixa d’estar destinat a satisfer la necessitat d’habitatge temporal per la qual s’havia contractat.

**8.6** Per la resolució de la part arrendadora, a causa de l’incompliment de la part arrendatària de les obligacions resultants del contracte, d’acord amb l’article 27.1 LAU.

**8.7** Per la resolució de la part arrendatària, a causa de l’incompliment de la part arrendadora de les obligacions resultants del contracte, d’acord amb l’article 27.1 LAU.

**8.8** Per qualsevol causa que resulti del contracte, sempre que no s’oposin al que estableix la LAU.

**8.9** Per les causes previstes al Codi civil quan aquest resulti, supletòriament, aplicable al contracte.

**Clàusula 9. Assegurances**

*(Opcional 1)*

L’edificació disposa d’una assegurança i el seu cost va íntegrament a càrrec de la part arrendadora.

*(Opcional 2)*

La part arrendadora declara que l’edificació arrendada disposa d’una assegurança del continent, el contingut i de responsabilitat civil, pels imports de ............... €. Als efectes de protecció de la part arrendatària, la part arrendadora adjunta la informació sobre què cobreix l'assegurança en relació amb els continguts de la finca.

**Clàusula 10. Obligacions administratives i registrals**

La part arrendadora es compromet a complir qualsevol requisit[[20]](#footnote-20) administratiu de notificació o d’inscripció d’aquest contracte en el registre administratiu pertinent.

**Clàusula 11. Submissió a mediació i arbitratge**

Les parts acorden l’obligatorietat de sotmetre a mediació o arbitratge les controvèrsies que, per la seva naturalesa, es puguin resoldre a través d’aquestes formes de resolució de conflictes, de conformitat amb el que estableix la legislació que regula la mediació en afers civils i mercantils i l’arbitratge.[[21]](#footnote-21)

**Clàusula 12. Competència**

Sens perjudici del que estableix la clàusula 11, per a totes les qüestions que se suscitin respecte del compliment i la interpretació d’aquest contracte, són competents els jutjats i els tribunals de ............................, en trobar-se l’edificació objecte d’aquest contracte en el seu partit judicial.

**Clàusula 13. Entrada en vigor**

Aquest contracte entra en vigor .......................... (*Escolliu: el dia de la data assenyalada en el seu encapçalament/ el dia ..........................*) .

Com a prova de conformitat, signen aquest contracte per duplicat i a un sol efecte en el lloc i la data abans indicats.

(*signatura*) (*signatura*)

 La part arrendadora La part arrendatària

**Annex 1**

**INVENTARI**

L’immoble situat a ............. conté el mobiliari següent:

* .............
* .............
* .............

I en prova de conformitat, signen aquest annex a un sol efecte al lloc i en la data del contracte principal.

(*signatura*) (*signatura*)

 La part arrendadora La part arrendatària

*Nota: aquest formulari s’ha elaborat gràcies a la col·laboració del Govern de les Illes Balears. L’autora ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció,* *atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*

1. Vegeu l’article 4.6 LAU. [↑](#footnote-ref-1)
2. Interessant indicar-ho a l’efecte de negociar sobre eventuals drets de subrogació del cònjuge o la parella estable o de fet. [↑](#footnote-ref-2)
3. Per tal que aquest document constitueixi un cas de contracte de lloguer per temporada genuí, la part arrendatària ha de tenir una residència permanent. Per acreditar-la, pot aportar un certificat d’empadronament a un altre domicili i un títol que permet l’ús de l’altre domicili, per tal de fugir de conflictes futurs sobre els drets proteccionistes de l’inquilí que la LAU atorga als contractes de lloguer per necessitat permanent d’habitatge o lloguer d’habitatge habitual (exemple: art. 9.1 LAU). [↑](#footnote-ref-3)
4. És possible que la part arrendatària tingui dret a empadronar-se a l’immoble arrendat per poder gaudir de drets de transport, aparcament, descomptes aeris o similars, la qual cosa no constitueix una prova de pèrdua de temporalitat en contra de la part arrendadora. Per això, és aconsellable que la part arrendatària faciliti a la part arrendadora, més que un certificat d’empadronament, la informació i la documentació necessària que acrediti suficientment l’existència d’un lloc de residència o un vincle permanent. [↑](#footnote-ref-4)
5. És una clàusula d’estil que, malgrat això, no deixa de tenir la seva complexitat. De manera que, quan hi hagi situacions de dubte, les dues parts han de facilitar-se la prova conforme compleixen tots els requisits de capacitat. [↑](#footnote-ref-5)
6. No cal ser propietari per dur a terme aquest contracte. Un usufructuari i altres titulars d’un dret de gaudi també poden subscriure’l (art. 480 Codi civil espanyol). Tractant-se de duracions curtes, té poca viabilitat l’aplicació de la regla per la qual la duració del contracte, sempre que el propietari no hagi concorregut a la formalització del contracte, se sotmet a la duració de l’usdefruit o els altres drets de gaudi similars. Per aquest motiu, és millor que hi hagi una autorització expressa o la concurrència efectiva del propietari a la formalització del contracte de temporada, especialment a l’efecte de protegir la seguretat jurídica de la persona arrendatària. [↑](#footnote-ref-6)
7. “Els arrendaments regulats en la present Llei se sotmeten de manera imperativa al que disposen els títols I i IV [...] 3. Sense perjudici del que disposa l'apartat 1, els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regeixen per la voluntat de les parts, si no, pel que disposa el títol III d'aquesta Llei i, supletòriament, pel que disposa el Codi civil”. [↑](#footnote-ref-7)
8. Els contractes s’acostumen a regular, en primer lloc, per l’autonomia de la voluntat de les parts, d’acord amb l’article 1255 del Codi civil espanyol. Les normes imperatives contingudes en els títols I i IV de la LAU són, però, d’aplicació preferent. [↑](#footnote-ref-8)
9. En aquesta línia, la regulació recent de l’arrendament de temporada per part del Ministeri d'Habitatge i Agenda Urbana (Reial Decret 1312/2024, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada) exigeix que qualsevol contracte de lloguer de temporada o estacional hagi d'estar associat a una causa (art. 4.2.*a*) i que aquesta estigui degudament justificada. Així mateix, la durada d'aquest tipus de contractes ha d’estar determinada per la causa que el motivi, que ha de ser acreditada documentalment (vegeu arts. 9.5 i 10.4). [↑](#footnote-ref-9)
10. Hi ha una jurisprudència incipient (SAP Illes Balears, Sec. 4a, núm. 95/2023, de 7 de març; SAP Illes Balears, Sec. 4a, núm. 41/2022, de 31 de gener; i SAP Màlaga, Sec. 5a, núm. 21/2023, de 23 de gener) sobre contractes d'arrendament de temporada simulats que apunta els aspectes essencials a tenir en compte a l’hora de determinar un arrendament de temporada genuí. [↑](#footnote-ref-10)
11. Si és un lloguer d’habitatge permanent, els índexs d’actualització de la renda venen marcats per normativa imperativa. Per exemple, l’índex d’actualització del lloguer el fixa, a partir de 2025, el Govern espanyol mitjançant l’Institut Nacional d’Estadística (INE). L'1 de gener de 2025 ha entrat en vigor l'índex de referència, que tindrà un valor que "**serà el mínim valor entre la taxa de variació anual de l'IPC, la taxa de variació anual de la inflació subjacent i la taxa de variació anual mitjana ajustada",** elaborada segons el que preveu la metodologia aprovada. Vegeu: Resolució de 18 de desembre de 2024, de la Presidència del Instituto Nacional de Estadística, per la qual es defineix l’índex per a l’actualització anual dels contractes d’arrendament d’habitatge(BOE núm. 306, de 20 de diciembre de 2024, p. 175635). [↑](#footnote-ref-11)
12. La durada és la que pacten lliurement les parts, però ha de respondre a la finalitat del contracte. A la pràctica, la qüestió es torna confusa quan el temps pactat supera l'any de durada. En aquests casos, cal revisar si existeix realment una causa de temporalitat en el moment de perfeccionar el contracte, de manera que, mentre subsisteixi la causa de temporalitat, el contracte no mutarà la seva naturalesa jurídica per molt temps que duri. [↑](#footnote-ref-12)
13. L'element de temporalitat que caracteritza aquesta tipologia contractual no s'identifica amb un període de temps concret, com, en canvi, sí que succeeix amb els lloguers d'habitatge turístic. La normativa de les Illes Balears hauria de ser la que ens donés la clau per saber quan estem davant d'un lloguer de temporada o davant d'un habitatge d'ús turístic. En principi, semblaria que, tractant-se de contractes entre persones físiques, la durada de 60 dies determinaria el pas d’una categoria a una altra. Ara bé, l’article 50.20 de la Llei 8/2012, del turisme, introdueix una zona gris de duplicitat de tipologies quan certs contractes turístics entre particulars que no superen els 60 dies de duració són remesos a la categoria d’arrendament de temporada: “*Quan la comercialització la duguin terme persones físiques exclusivament a un* *habitatge de la seva propietat que sigui l’habitatge principal, independentment de la seva* *tipologia unifamiliar o plurifamiliar, per un termini màxim de 60 dies en un període d’un* *any, la comercialització d’estades turístiques es pot dur a terme amb la modalitat de lloguer d’habitatge principal”.*  [↑](#footnote-ref-13)
14. Sobre la temporalitat, alguns tribunals consideren que una durada contractual superior a un any exclou la temporalitat característica de l'arrendament de temporada. En aquest sentit, és molt taxativa la SAP Illes Balears, Sec. 4a, núm. 95/2023, de 7 de març, en declarar que “la fixació d'una durada de dotze mesos, per si mateixa, exclou tota temporalitat en l'ús de l'immoble, perquè suposa un ús continuat durant tota una anualitat sense excepció”. [↑](#footnote-ref-14)
15. La notificació de finalització s’ha de fer per un mitjà que permeti provar que el contingut del preavís s’ha enviat o rebut (per exemple, un burofax). [↑](#footnote-ref-15)
16. Per exemple, obligacions en relació amb les normes de règim intern de l’edifici, com poden ser les regles de recollida de fems o l’ús d’espais comuns, entre d’altres. Això és molt casuístic en relació amb cada edifici i, tractant-se de contractes de duració breu, és convenient informar el futur inquilí de temporada sobre les normes de règim intern de l’edifici i els deures municipals en matèria de reciclatge. [↑](#footnote-ref-16)
17. Per exemple, obligacions en relació amb les normes de règim intern de l’edifici, com poden ser les regles de recollida de fems o l’ús d’espais comuns, entre d’altres. Això és molt casuístic en relació amb cada edifici i, tractant-se de contractes de duració breu, és convenient informar al futur inquilí de temporada sobre les normes de règim intern de l’edifici i els deures municipals en matèria de reciclatge. [↑](#footnote-ref-17)
18. D’acord a l’article 1204 CC. [↑](#footnote-ref-18)
19. Article 1192 CC. [↑](#footnote-ref-19)
20. Vegeu el Projecte de reial decret pel qual es crea la “*Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duració*”. [↑](#footnote-ref-20)
21. Vegeu l’article 6 de la Llei 5/2012, de 6 de juliol, de mediació en assumptes civils i mercantils, i l’article 9 de la Llei 60/2003, de 23 de desembre, d’arbitratge. [↑](#footnote-ref-21)