## Contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico o vacacional

El **contrato de arrendamiento** **de vivienda para uso turístico o vacacional** es un contrato o acuerdo entre las partes signatarias mediante el cual, una de las partes intervinientes (denominada **parte arrendadora**) que es la propietaria del bien inmueble, o simplemente inmueble o vivienda, se obliga a poner a disposición o ceder el uso y disfrute de dicho bien inmueble a la otra parte interviniente (denominada **parte arrendataria**) que lo ocupará, dándole un uso vacacional, de ocio, turismo o similares.

La parte arrendataria se compromete, en contraprestación, a satisfacer un pagos conocido como **renta,**precio de la renta, o de forma más común, alquiler.

Este documento está adaptado para alquilar la totalidad de una vivienda por una temporada vacacional o para un uso turístico. Para alquilar la vivienda de forma permanente o habitual, se utiliza el [contrato de arrendamiento de vivienda habitual](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-habitual). Para alquilar únicamente una de las habitaciones de la vivienda (por una temporada vacacional, de forma permanente o por otra temporada), se utiliza el [contrato de arrendamiento de habitación](https://www.wonder.legal/es/modele/contrato-arrendamiento-habitacion).

**Condiciones especiales para las viviendas de uso turístico y normativas autonómicas**

Los **contratos de arrendamiento de vivienda para uso turístico o vacacional** pueden venir regulados por la **normativa específica de cada comunidad autónoma** o por la **ley nacional** (la ley de arrendamientos urbanos): dependerá de si se cumple con los requisitos estipulados en el artículo 5.e) de la la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos **(LAU).**El presente contrato de arrendamiento para uso turístico **prevé ambos supuestos**, rigiéndose por la ley pertinente dependiendo de la comunidad autónoma que se elija en el documento.

El artículo **5 e)** de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos **(LAU),**establece que se excluye del ámbito de aplicación de la LAU los alquileres que comprendan:

* La **cesión temporal** (alquiler) de una vivienda amueblada y equipada para uso inmediato
* A su vez, esa vivienda ha sido ***comercializada***/promocionada en ***canales de oferta turística***o por cualquier otro modo de comercialización o promoción
* A su vez, dicha vivienda es promocionada con **finalidad lucrativa** (el propietario se lucra con el alquiler)
* A su vez, la vivienda se encuentra sometida a una **normativa sectorial específica** (ej: normativa autonómica en materia de viviendas de uso turístico)

Por tanto, si se cumplen los tres primeros puntos, y además, la comunidad autónoma donde se encuentra la vivienda tiene regulada la cesión de viviendas turísticas (es decir, tiene normativa sectorial específica), entonces en dicho alquiler se aplicará la norma de la comunidad autónoma, y no la LAU. Es imprescindible que se cumplan todos los anteriores puntos, puesto que en caso contrario, se seguirá aplicando la LAU.

**Las comunidades autónomas que tienen normativa sectorial específica son las siguientes:** Andalucía, Aragón, Principado de Asturias, Islas Baleares, Canarias, Castilla y León, Castilla La Mancha, Cataluña, Comunidad Valenciana, Galicia, La Rioja, Comunidad de Madrid, Murcia, y el País Vasco.

Asimismo, y antes de rellenar este documento se debe comprobar que se cumplen con todos los **requisitos administrativos que emanen de la normativa autonómica específica** para poder iniciar esta actividad de alquiler. Por ejemplo esta normativa podría exigir: unos metros cuadrados mínimos para la vivienda, o unos servicios mínimos como internet/wifi, o la colocación de una placa indicativa de vivienda vacacional, o la firma de una Declaración Responsable de Inicio de Actividad de Vivienda Turística, etc.

**¿Cuál es la principal diferencia entre aplicar la LAU o la normativa específica en el contrato de arrendamiento con fines turísticos?**

En ambos contratos rige el principio de la voluntad de las partes; es decir, las partes pueden establecer, a través de su contrato de alquiler turístico, las cláusulas específicas que se quiera sobre extremos relacionados con el régimen de reservas y cancelación, desistimiento del usuario, prohibiciones a los usuarios, prestación de servicios complementarios, penalizaciones, reparaciones, mantenimiento, entrada y salida de los clientes...etc.

No obstante, en los contratos en los que se aplique la LAU (porque el alquiler no cumpla con todos los requisitos del artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), el arrendador deberá exigir obligatoriamente dos mensualidades de fianza al arrendatario. No obstante, en caso de que se aplique la normativa especifica de la comunidad autónoma, las partes podrán o no pactar un depósito o fianza por pérdida o deterioro de instalaciones (en la cuantía que deseen).

**¿Cómo utilizar este documento?**

Este documento contiene, de forma general, un conjunto de cláusulas que **regularán las condiciones** en las que se produce la oferta del bien en **arrendamiento** y la aceptación de la misma, además de los **derechos, obligaciones** y responsabilidades que emanarán de la misma **para cada una de las partes.**

El modelo permite prever aspectos clave dentro de un contrato de arrendamiento de vivienda vacacional como: el importe de la renta y su forma de pago, fecha precisa de entrada (comienzo del contrato) y salida (fin del contrato) del inquilino, penalizaciones en caso de desistimiento o cancelación, entre otras.

Es importante que las partes involucradas tengan claro qué tipo de contrato de alquiler se quiere realizar. Un elemento esencial para distinguir es el uso que se va a hacer de la vivienda objeto de alquiler, de tal modo, si la vivienda arrendada se va a destinar a vivienda estable y permanente del arrendatario, estaríamos ante un arrendamiento de vivienda, tratándose de un arrendamiento de vivienda para uso turístico cuando la finalidad sea ocasional, provisional o transitorio. Este documento únicamente puede utilizarse cuando las partes quieran celebrar un contrato de arrendamiento de vivienda para uso turístico o vacacional, siendo inválido en cualquier otro tipo de arrendamiento.

El contrato debe ser firmado por las partes. Para dotarlo de un mayor nivel de seguridad, las **firmas** han de figurar no sólo en la sección final del documento, sino también en el **borde izquierdo de cada página que compone el documento, incluyendo**, en su caso, las páginas de los **anexos** en los que se pudiera adjuntar todo otro documento suplementario que también formaría parte del contrato [(ej. el inventario del mobiliario de la vivienda)](https://www.wonder.legal/es/modele/anexo-contrato-de-arrendamiento-inventario-de-bienes-muebles).

**Legislación aplicable**

El **contrato de arrendamiento de vivienda por temporada vacacional** se rige por lo previsto en la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos](http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003&p=20150331&tn=1) (particularmente, su artículo 5.e)) y en el [Código Civil](https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763).

También es de aplicación la**siguiente normativa autonómica:**

* **Andalucía**: [Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos](https://www.juntadeandalucia.es/boja/2016/28/BOJA16-028-00009-2130-01_00084776.pdf).
* **Aragón**: [Decreto 80/2015, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas de uso turístico en Aragón.](https://www.acave.travel/sites/default/files/Decreto%2080_2015%20Gob%20de%20Aragon%20de%20Regl%20viviendas%20uso%20tur%C3%ADstico%20en%20Aragon.pdf)
* **Principado de Asturias**: [Decreto 48/2016, de 10 de agosto, de viviendas vacacionales y viviendas de uso turístico.](https://sede.asturias.es/bopa/2016/08/17/2016-09077.pdf)
* **Islas Baleares:**[Ley 6/2017, de 31 de julio, de modificación de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, relativa a la comercialización de estancias turísticas en viviendas.](https://www.boe.es/boe/dias/2017/09/15/pdfs/BOE-A-2017-10539.pdf)
* **Canarias**: Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
* **Castilla y León:** [Decreto 3/2017, de 16 de febrero, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento en la modalidad de vivienda de uso turístico en la Comunidad de Castilla y León.](https://www.cnmc.es/sites/default/files/1781759_16.pdf)
* **Castilla La Mancha:** [Decreto 36/2018, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en Castilla-La Mancha.](http://www.castillalamancha.es/sites/default/files/documentos/pdf/20180611/decreto_36.2018_de_29_de_mayo.pdf)
* **Cataluña**: [Decreto 159/2012, de 20 de noviembre, de establecimientos de alojamiento turístico y de viviendas de uso turístico.](https://portaldogc.gencat.cat/utilsEADOP/PDF/6268/1273567.pdf)
* **Comunidad Valenciana:** [Decreto 92/2009, de 3 de julio, del Consell, por el que aprueba el reglamento regulador de las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares, y de las empresas gestoras, personas jurídicas o físicas, dedicadas a la cesión de su uso y disfrute, en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana.](http://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/va-d92-2009.html)
* **Galicia**: [Decreto 12/2017, de 26 de enero, por el que se establece la ordenación de apartamentos turísticos, viviendas turísticas y viviendas de uso turístico en la Comunidad Autónoma de Galicia.](https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2017/20170210/AnuncioG0244-020217-0002_es.pdf)
* **La Rioja:** [Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, por el que se modifica el Decreto 10/2017, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja.](https://www.larioja.org/bor/es/ultimo-boletin?tipo=2&fecha=2018/11/30&referencia=8865223-6-HTML-520959-X)
* **Comunidad de Madrid:** [Decreto 79/2014, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan los apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico de la Comunidad de Madrid.](https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2014/07/31/BOCM-20140731-1.PDF)
* **Murcia**: [Decreto n.º 256/2019, de 10 de octubre, por el que se regulan las viviendas de uso turístico en la Región de Murcia.](http://www.nuevoderechourbanistico.es/wp-content/uploads/2019/10/Decreto-256-2019-vivienda-uso-turistico-Region-de-Murcia.pdf)
* **País Vasco:** [Decreto 101/2018, de 3 de julio, de viviendas y habitaciones de viviendas particulares para uso turístico.](https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/2018/07/1803822a.pdf)

**Ayuda de un abogado**

También tienes la opción de **consultar a un abogado si necesitas ayuda**.

El abogado puede contestar a tus preguntas o ayudarte en tus trámites. Al final de la creación del documento, se te ofrecerá esta opción.

**¿Cómo modificar el modelo?**

Rellenas un formulario. El documento se va redactando ante tus ojos, en función de tus respuestas.

Al finalizar, lo recibirás en los formatos **Word y PDF**. Puedes **modificarlo** y **volver a utilizarlo**.