Falso contrato de arrendamiento por temporada

Resulta muy común en los **arrendamientos de inmuebles** encontrarse con que a pesar de arrendarse con la finalidad de vivienda habitual se expresa que el contrato es un **contrato de arrendamiento** distinto de vivienda, lo que supone una incongruencia manifiesta con la realidad del objeto del contrato.

La razón para se intente la consideración de arrendamiento distinto de vivienda no es otra que el miedo de los arrendadores a que se considere **vivienda habitual**, acogiéndose por tanto el arrendamiento a todos los derechos contenidos en la **ley de arrendamientos urbanos**.

Y es que la legislación actual de arrendamientos de vivienda permite, si no se pacta nada en contrario, que el arrendatario pueda exigir una renovación por anualidades hasta cumplir un mínimo de periodo contractual de tres años, así como que el arrendatario pueda desistir del contrato sin penalización, en caso de que éste permanezca un mínimo de seis meses en la vivienda y lo notifique como mínimo en treinta días. Igualmente, si nada se acuerda al respecto, dicha renta podrá permanecer inamovible durante tres años.

Acuerdo de tres años de vigencia

Debido a lo anterior, los arrendadores han de respetar un acuerdo durante tres años del que los arrendatarios pueden zafarse en sólo seis meses sin consecuencias.

Sin embargo, la jurisprudencia ha sido numerosa al establecer que la solución para los arrendatarios no es erróneamente considerar que al indicar 11 meses como periodo contractual el arrendamiento será distinto al de vivienda, pues, para que realmente se reconociese la naturaleza de **contrato por temporada** en un arrendamiento, éste debería de ser de habitabilidad efectiva puntual, no continuada; y es que es muy fácilmente demostrable dicha continuidad cuando quien lo arrienda ejerce su actividad profesional próximo al inmueble y no habita en ninguna otra propiedad.

La solución para estar protegidos, independientemente de que se trate de un arrendador o del arrendatario, recae en un clausulado debidamente elaborado para que, cumpliendo con la ley y por tanto no siento fácilmente desarmable ante cualquier tribunal, pueda salvaguardar los intereses de la situación particular de la parte a la que representemos.

Así, nuestro departamento de urbanismo, con amplia experiencia en el arrendamiento de viviendas, cuenta con personal altamente cualificado que estudiará su caso en concreto y elaborará el contrato que más se adapte a sus necesidades; ya sea acordando una protección frente al arrendatario y viceversa, siempre de manera clara y respetando los preceptos legales vigentes.