

**Contrato de alojamiento en vivienda de uso turístico: memoria  
explicativa**

*Accommodation contracts in housing for tourist use: explanatory memorandum*

**MARÍA LUISA MORENO-TORRES HERRERA**

Catedrática de Derecho Civil  
Universidad de Málaga (España)

mlmt@uma.es

 <https://orcid.org/0000-0001-5003-0409>

**ANTONIO GÁLVEZ CRIADO**

Profesor Titular de Derecho Civil  
Universidad de Málaga (España)

ancr@uma.es

 <https://orcid.org/0000-0003-4399-0879>

**KLAUS JOCHEN ALBIEZ DOHRMANN**

Catedrático de Derecho Civil  
Universidad de Granada (España)

jalbiez@ugr.es

 <https://orcid.org/0000-0002-0910-7993>

---

Recepción: 23/06/2023

Aceptación: 23/06/2023

Cómo citar este trabajo: MORENO-TORRES HERRERA, María Luisa y otros, “Contrato de alojamiento en vivienda de uso turístico: memoria explicativa”, *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, n.º 7, Universidad de Cádiz, 2023, pp. 287-322, DOI: <https://doi.org/10.25267/REJUCRIM.2023.i7.12>

**PAULA CASTAÑOS CASTRO**

Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil  
Universidad de Málaga (España)

paulacc@uma.es

 <https://orcid.org/0000-0002-4530-0926>

**JOSÉ ANTONIO CASTILLO PARRILLA**

Investigador Ramón y Cajal de Derecho Civil  
Universidad de Granada (España)


castillop@ugr.es

 <https://orcid.org/0000-0002-8527-999X>

**MARGARITA JIMÉNEZ HORWITZ**

Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de Granada (España)


jhorwitz@ugr.es

 <https://orcid.org/0000-0003-2275-1887>

**ISABEL LUISA MARTENS JIMÉNEZ**

Profesora Sustituta Interina de Derecho Civil  
Universidad de Málaga (España)

martens@uma.es

 <https://orcid.org/0000-0003-2896-6416>

**MARÍA CRUZ MAYORGA TOLEDANO**

Profesora Titular de Derecho Privado Especial  
Universidad de Málaga (España)

mcmayorga@uma.es

 <https://orcid.org/0000-0002-4183-7187>

**CARMEN VILLANUEVA LUPIÓN**

Personal Docente e Investigador de Derecho Civil  
Universidad de Jaén (España)

clupion@ujaen.es

 <https://orcid.org/0000-0002-0249-9437>

## 1. INTRODUCCIÓN

En un anterior número de esta revista<sup>1</sup> se publicaron dos modelos de contrato: uno de cesión de vivienda turística y otro de cesión de una habitación ubicada en vivienda turística. Tales modelos fueron elaborados conjuntamente por todos los autores que encabezan este texto<sup>2</sup>, en el ámbito del proyecto de investigación I+D+I UMA-18-FEDERJA-132, titulado “Los alojamientos turísticos contratados entre particulares en plataformas colaborativas”, dentro del programa FEDER Andalucía, dirigido por la Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera y el Dr. Antonio Gálvez Criado.

Como complemento de los modelos de contrato - difundidos también por otros medios entre profesionales del Derecho y empresarios del sector turístico-, y a la vista del interés y debate que han suscitado, resulta oportuno dar a conocer las memorias explicativas, en las que se recogen las razones que se han tomado en consideración en la redacción de todas y cada una de las cláusulas, y que contienen además las dudas y debates sobre las muchas y variadas cuestiones jurídicas que se fueron suscitando en el ámbito del equipo de trabajo, a propósito del contenido de las estipulaciones contractuales. El clausulado, consensuado primero por los investigadores del proyecto, fue posteriormente sometido a la consideración de un grupo de expertos, quienes realizaron por su parte muy interesantes aportaciones. La metodología de trabajo se recoge con detalle en la crónica publicada en el número anterior de esta misma revista, citada en la nota 1.

Se presenta ahora la memoria explicativa del contrato más usual, el que tiene por objeto la totalidad de la vivienda, reservándose para un momento posterior la de la cesión de habitaciones.

---

<sup>1</sup> MORENO-TORRES HERRERA, María Luisa y GÁLVEZ CRIADO, Antonio, “Presentación de una propuesta de modelos de contrato de alojamiento en vivienda completa y en habitación de uso turístico”, *Revista de Estudios Jurídicos y Criminológicos*, nº 6, Universidad de Cádiz, 2022, pp. 295-310: <https://doi.org/10.25267/REJUCRIM.2022.i6.10>

<sup>2</sup> Interesa aclarar que, tras los investigadores principales del proyecto, se han recogido todos los autores por orden alfabético y no en atención a su grado de participación en el resultado, que es el mismo para todos los firmantes.

## **2. CONSIDERACIONES GENERALES. ENCABEZAMIENTO Y PARTE EXPOSITIVA DEL CONTRATO**

### **2.1. Consideraciones generales <sup>3</sup>**

A pesar de que la regla general es el principio de libertad de forma en la contratación, que recoge el art. 1278 CC<sup>4</sup>, razones de distinto tipo aconsejan documentar el contrato de alojamiento en viviendas turísticas. Fundamentalmente, razones de seguridad jurídica y de protección de los usuarios. Entre los derechos que la Ley 13/2011, de Turismo de Andalucía reconoce a las personas usuarias de los servicios turísticos se encuentra el de “obtener los documentos que acrediten los términos de su contratación” (art. 21, b). Por su parte, el art. 7.1 del Decreto andaluz 28/2016, sobre viviendas con fines turísticos ordena que a los usuarios de las viviendas turísticas se les entregue un documento, “a modo de contrato” con un contenido mínimo fijado en el precepto<sup>5</sup>; y el art. 7.1 ordena que la persona o entidad explotadora conserve una copia de dicho documento, ya firmado por el usuario, a disposición de los órganos competentes de la Administración de la Junta de Andalucía, durante un año, “teniendo valor de prueba a efectos administrativos y la consideración de contrato”.

El documento que se presenta deberá ser firmado por las partes al tiempo o inmediatamente después de formalizarse la reserva a través de una plataforma en línea (o por cualquier otro medio), pues es este el momento de perfección del contrato. Es cierto que el ya citado art. 7.1 del Decreto andaluz prevé que la entrega del documento se produzca en el momento de recepción de la persona usuaria y no al tiempo de formalizarse la reserva, pero probablemente ello se deba a que no se está pensando en la contratación a distancia.

Ha sido criterio inspirador del modelo de contrato que se propone el de la máxima contención y claridad. Se ha perseguido un texto sucinto, claro y comprensible, sin detrimento del rigor jurídico. Se ha puesto especial cuidado en evitar reiteraciones o reglas superfluas.

También se ha tenido muy en cuenta, por así decirlo, la finalidad didáctica que el contrato puede cumplir. El clausulado que se presenta aspira a facilitar el conocimiento de los contratantes sobre sus derechos y obligaciones.

El modelo que se propone presupone que, en la mayoría de las ocasiones el contrato se celebrará en línea, a través de una plataforma digital. No obstante, es perfectamente útil y fácilmente adaptable a los casos en los que no sea así.

---

<sup>3</sup> Dado que los modelos ya han sido publicados, se ha preferido no reproducirlos nuevamente.

<sup>4</sup> “Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.

<sup>5</sup> “A toda persona usuaria, en el momento de su recepción, le será entregado un documento, a modo de contrato, en el que conste, al menos, el nombre de la persona o entidad explotadora de la vivienda, el código alfanumérico de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, el número de personas que la van a ocupar, las fechas de entrada y salida, el precio total de la estancia y número de teléfono previsto en el artículo 6 j)”.

## 2.2. La terminología

En el modelo, el contrato de cesión de uso de una vivienda turística a cambio de un precio se denomina “contrato de alojamiento” por tratarse de la terminología más usada por la normativa turística. Es ejemplo de ello el Decreto andaluz y, en concreto, sus arts. 1 y 2. La normativa autonómica considera el alojamiento en viviendas con fines turísticos un servicio turístico.

Debe aclararse que el hecho de haberse adoptado esa terminología no significa aceptar que se trata de un verdadero contrato de servicios, en el sentido del Derecho codificado<sup>6</sup>. En lo relativo a la naturaleza jurídica del contrato de cesión de viviendas turísticas existe un debate doctrinal, sobre el que este modelo de contrato en realidad no toma postura, no solo por no existir acuerdo entre las personas que lo han elaborado, sino, sobre todo, porque no es imprescindible hacerlo, toda vez que la postura que se acoja carece de consecuencias cuando de lo que se trata es de redactar un contrato.

En efecto, lo que se debe tomar en consideración es que *en todos* los contratos de cesión de viviendas turísticas el cedente se compromete a ceder el uso de la vivienda por un tiempo determinado, a cambio de un precio. Además de ello, *en ocasiones*, el cedente se obliga a prestar determinados servicios al cesionario.

La mayoría de la doctrina considera que, en este último caso, se trata de un contrato de hospedaje, mientras que cuando se da estrictamente la cesión del uso de la vivienda, sin pactarse ningún otro servicio, se trata de un arrendamiento<sup>7</sup>. El arrendamiento de cosas está definido por el art. 1543 CC como aquel contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. En cuanto al hospedaje o alojamiento, es actualmente un contrato atípico, pero puede servir la definición de la Propuesta de Código civil elaborada por la Asociación de Profesores de Derecho Civil (en adelante, APDC), cuyo art. 584-1 dice que “Por el contrato de alojamiento un prestador de servicios de alojamiento se obliga frente al huésped a cederle, durante el tiempo acordado, el uso de una habitación o estancia,

---

<sup>6</sup> Sobre la base de lo dispuesto en el art. 1544 CC el contrato de servicios podría definirse como aquel por el que una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por tiempo determinado. Por su parte, el art. 59 bis g) del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante, TRLGDCU), define el contrato de servicios como “todo contrato, con excepción del contrato de venta o compraventa, celebrado en el ámbito de una relación de consumo, en virtud del cual el empresario presta o se compromete a prestar un servicio al consumidor o usuario, incluido aquel de carácter digital”.

<sup>7</sup> Esta diferencia se ha tenido en cuenta también en el ámbito fiscal. Se viene entendiendo que cuando se produce únicamente la cesión del uso del inmueble, se trata de un arrendamiento de vivienda, que queda exento de IVA; en cambio, cuando se prestan otros servicios se considera que hay prestación de servicios hoteleros y que no se aplica tal exención. Sin embargo, en una reciente consulta vinculante (consulta V1533, de 27 de junio de 2022), la Dirección General de Tributos ha matizado lo anterior, señalando que “si la prestación de servicios propia de la industria hotelera está al margen del contrato y no se encuentra incluida en el precio del arrendamiento turístico, el arrendamiento estará exento de IVA”, aunque “sin perjuicio de la tributación que le corresponda a cada uno de los servicios adicionales que el mismo preste de manera independiente a los arrendatarios”, En cualquier caso, recuerda que sí están sujetos a IVA los arrendamientos de viviendas completas o por habitaciones en los que el arrendador presta estos servicios.

prestarle determinados servicios y custodiar determinados bienes a cambio de una contraprestación en dinero”.

Por lo que se refiere a las partes contratantes, se ha estimado oportuno denominarlos anfitrión o cedente y huésped o cesionario. Se trata de una terminología bastante asentada y que no prejuzga el tipo contractual. Incluso si se piensa que la naturaleza del contrato de cesión es un arrendamiento, no resulta suficientemente preciso hablar de “arrendador” y “arrendatario”, términos estos que, por su generalidad, deben ser descartados en el contrato que nos ocupa, sobre todo porque contamos con unos más precisos, indicativos de que nos encontramos ante una relación contractual propia del ámbito turístico.

### **2.3. Los sujetos**

Por lo que respecta al encabezamiento del contrato, el primer aspecto que debe ser aclarado es el relativo a la capacidad de las partes y, en concreto, a su mayoría de edad. Se ha entendido que, generalmente, tanto el anfitrión como el huésped serán mayores de edad, pero no puede ignorarse que también podría tratarse de menores, los cuales, generalmente, no están emancipados. El art. 1263 CC, en redacción dada por la Ley núm. 8/2021, de 2 de junio, dispone que “Los menores de edad no emancipados podrán celebrar aquellos contratos que las leyes permitan realizar por sí mismos o con asistencia de sus representantes y los relativos a bienes y servicios de la vida corriente propios de su edad de conformidad con los usos sociales”. En sede de arrendamiento y, en concreto, dentro de las disposiciones que el Código civil dedica a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, establece el art. 1548, igualmente en redacción dada por la ley mencionada, que “Los progenitores o tutores, respecto de los bienes de los menores, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento cosas por término que exceda de seis años”. De los dos preceptos anteriores se deduce que cuando el titular del derecho sobre la vivienda turística sea un menor, sus padres o tutores podrán ceder su uso sin necesitar para ello autorización judicial ni ningún otro requisito, salvo, claro está, que se trate de bienes excluidos de la administración de los progenitores (cfr. art. 164 CC). Este aspecto resulta claro. Más dudoso en cambio es si puede entenderse que el arrendamiento de viviendas turísticas es un contrato relativo a “bienes y servicios de la vida corriente”, propio de ciertos menores no emancipados (por ejemplo, de menores de 16 o 17 años) “de conformidad con los usos sociales”.

En referencia a esta cuestión, pensamos que si bien es cierto que la respuesta debe de ser positiva cuando el menor es un huésped, resulta más discutible cuando la posición contractual del menor no emancipado sea la de anfitrión o cedente. Por una parte, la cesión del uso de un inmueble a un tercero no parece encajar dentro de los negocios jurídicos de los menores que pueden considerarse respaldados por los usos sociales. De conformidad con lo establecido en el art. 2.1 del Decreto andaluz, el alojamiento en viviendas con fines turísticos será considerado como un servicio turístico, y según el art. 4, el propietario de la vivienda -que se presume que es la explotadora de la misma- será responsable ante la Administración y ante los usuarios de la correcta prestación del servicio. Pero, por otra parte, no es menos cierto que esa responsabilidad se desplaza con frecuencia hacia otras personas o entidades, como las gestoras de viviendas turísticas. El mismo art. 4 así lo

establece para el caso en el que, en la declaración responsable previa al inicio de la prestación del servicio de alojamiento, “conste otra persona o entidad como explotadora de la misma, debiendo disponer en tal caso de título jurídico habilitante”. En cualquier caso, la puesta en el mercado turístico de una vivienda por un menor sin el consentimiento de sus padres o tutor es un supuesto altamente improbable.

El anfitrión o cedente no tiene por qué ser una persona física. De hecho, es frecuente en este ámbito que sea un sujeto distinto del propietario o titular del derecho sobre la vivienda quien la oferte como vivienda turística, asumiendo las obligaciones contractuales por encargo del titular, y quien se ocupe de todo lo relacionado con esta actividad. Es este el papel que desempeñan las empresas gestoras de viviendas turísticas, las cuales se convierten en los “verdaderos operadores jurídicos”, gestionando todos los servicios que deben prestarse desde la recepción hasta la salida de las personas usuarias (Borrador del Decreto andaluz sobre establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas con fines turísticos).

La normativa autonómica andaluza vigente no habla de anfitriones ni de cedentes, sino de “persona o entidad explotadora”, a los efectos de determinar quién responderá frente a la Administración y frente a los usuarios, pero no se ha considerado oportuno trasladar esta terminología al contrato.

#### **2.4. Parte expositiva del contrato**

En lo relativo a la parte expositiva del contrato, deben ser comentados dos aspectos.

En primer lugar, que el anfitrión declara expresamente que posee título suficiente para ceder el uso de la vivienda turística. Puede ser cedente el propietario, pero también un usufructuario; no, en cambio, el titular de un derecho de uso y habitación, por su carácter personalísimo (art. 525 CC). Por lo que se refiere al arrendatario, el asunto requiere algunas precisiones. Ante todo, no es lo mismo que se trate de un arrendamiento de vivienda que de un arrendamiento para uso distinto de vivienda. El arrendatario de vivienda no puede ceder ni subarrendar sin el consentimiento del arrendador y, además, solo se admite el subarriendo parcial (art. 8 Ley de Arrendamientos Urbanos, en adelante, LAU). Por lo tanto, es claro que el arrendatario de vivienda no puede ceder el uso temporal de toda la vivienda a un tercero, el huésped, sin consentimiento del arrendador y que, de hacerlo, se expone a la resolución del contrato (art. 27.1 b LAU)<sup>8</sup>. Ahora bien, ¿qué ocurre si se produce ese consentimiento por parte del arrendador?

En un plano teórico pueden distinguirse dos situaciones.

La primera, que el arrendador consienta en que el arrendatario destine la vivienda a uso turístico de forma habitual. No es dudoso que en este supuesto se estaría alterando la finalidad del arrendamiento; el inmueble ya no estaría destinado a vivienda permanente, debiendo entenderse que se ha producido una novación del contrato y que ahora se trata

---

<sup>8</sup> Declaran la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda por destinarla el arrendatario a uso turístico la SSAP Islas Baleares, Secc. 3ª, n. 393/2018, de 17 de octubre, la SAP de Barcelona, Secc. 4ª, n. 58/2019, de 31 de enero, y la SAP Barcelona, Secc. 4ª, n. 911/2019, de 19 de septiembre.

de un arrendamiento para uso distinto de vivienda, al ejercerse en el inmueble una actividad empresarial (cfr. art. 3.2 LAU).

La segunda situación que puede darse es que el arrendador autorice al arrendatario a destinar la vivienda a uso turístico de modo esporádico (por ej. durante su mes de vacaciones). No parece sensato concluir, en este caso, que se ha producido una alteración de la finalidad del arrendamiento, sino que deberá continuar considerándose arrendamiento de vivienda habitual o permanente del arrendatario.

En cuanto a esta segunda situación, debe advertirse que quedaría excluida de conformidad con lo previsto en el Borrador de Decreto de los establecimientos de apartamentos turísticos y de las viviendas con fines turísticos. En efecto, el art. 5 del Borrador prevé una limitación muy importante para los propietarios o titulares de otros derechos sobre las viviendas con fines turísticos al establecer que “están afectas a la prestación del servicio de alojamiento turístico, constituyendo tal afección un presupuesto para el ejercicio de la actividad, quedando prohibido durante el ejercicio de la misma destinar aquellas a un uso distinto, como el residencial, bajo cualquier título y, expresamente, a la actividad de arrendamiento de vivienda”.

En los casos en los que sean varios los titulares del derecho sobre la vivienda, la cesión de esta para fines turísticos se decidirá por mayoría (art. 398 CC), salvo que la comunidad se rija por otras reglas (art. 392, 2º CC).

Y cuando la vivienda sea ganancial, serán de aplicación las normas sobre la administración de los bienes gananciales de los arts. 1375 y ss. CC.

El segundo aspecto que debe ser mencionado, de los que aparecen en la parte expositiva del contrato, es el de la identificación del objeto del contrato mediante el número de Registro de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía. Debe tenerse en cuenta que el art. 9 del Decreto andaluz prevé la inscripción de oficio de las VUT, ordenando que el código de inscripción se indique en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio. Es lógico también, y no requiere mayor explicación, que este dato conste en el documento contractual.

### **3. CLÁUSULAS**

#### **3.1. Cláusula primera. Régimen jurídico aplicable al contrato**

*1. En lo no previsto expresamente serán de aplicación a esta relación contractual las normas del Código civil sobre derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario de los artículos 1554 a 1574, así como el régimen general de las obligaciones y contratos del Libro IV del Código civil.*

*2. Será también de aplicación, en su caso, el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los consumidores y usuarios, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. A tal fin, el anfitrión declara que actúa en este contrato como particular (o como empresario).*



3. *No es aplicable la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 5, apartado e).*

4. *Si el contrato se celebra a través de una plataforma en línea deberán tenerse también en cuenta los derechos y las obligaciones de la propia plataforma.*

El objetivo de esta cláusula es proporcionar a ambos contratantes y a quienes en su caso tuvieran que resolver eventuales conflictos entre ellos, la máxima certidumbre acerca de la legislación aplicable al contrato, ante el confuso panorama normativo y la diversidad de opiniones al respecto. Pero se trata únicamente de establecer la normativa aplicable a la relación contractual entre anfitrión y huésped, lo que no es óbice para realizar algunas referencias a las plataformas en línea en la medida en que ello se considere oportuno, tal y como ocurre en el n. 4 de esta primera cláusula.

La aplicación de las normas sobre derechos y obligaciones de arrendador y arrendatario del Código civil, que conforman la Sección 2ª del capítulo dedicado a los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, se estima, en general, adecuada para la cesión de viviendas turísticas. Por ello son las que se mencionan en primer lugar como aplicables en defecto de pacto. Aquellas que se consideran inadecuadas, como la tácita reconducción, se excluyen en el lugar oportuno.

Interpretada a contrario, la cláusula establece la no aplicación del resto de las normas que dentro del Derecho codificado se dedican al arrendamiento. Algunas de estas normas contemplan situaciones que no se darán en el caso de los arrendamientos turísticos contratados en plataformas digitales: arrendamiento verbal con falta de prueba del precio (art. 1547), duración superior a seis años (art. 1548) o inscripción del arrendamiento turístico en el Registro de la propiedad (art. 1549). Otras son innecesarias o superfluas: el art. 1546 (sobre la denominación de las partes del contrato), el 1574 (sobre lugar y tiempo del pago), el 1582 (sobre la duración del arrendamiento de inmuebles amueblados) así como las que regulan las consecuencias del incumplimiento de las obligaciones contractuales, que son mera aplicación de las reglas generales (arts. 1556, 1564, 1568).

Dentro de los artículos que el Código dedica al arrendamiento, merece mención aparte el art. 1553, que declara aplicables al arrendamiento “las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa”, aunque añadiendo una regla peculiar, la de que, en los casos en que proceda la devolución del precio, “se hará la disminución proporcional al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa”. Como es bien sabido, dentro de la obligación de saneamiento que la ley impone al vendedor se distingue el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios ocultos. Por lo que se refiere a la responsabilidad por evicción, no parece en absoluto aplicable al caso de las viviendas turísticas. El supuesto que tienen en cuenta los arts. 1475 y ss. CC es el de un pleito seguido contra el comprador (en nuestro caso, el arrendatario o huésped) que finaliza con una sentencia mediante el cual se le priva del objeto comprado o arrendado (la vivienda turística) en virtud de un derecho anterior a la celebración del contrato. Dada la duración del disfrute por parte del huésped, no puede pensarse en un pleito entablado por un tercero

contra él (salvo, quizás, una acción posesoria, que no daría lugar a la responsabilidad por evicción, la cual exige una privación de derecho, no de hecho). Sí que podría darse el caso de que, durante su estancia en la vivienda, fuese el cesionario desalojado de ella, en ejecución de una sentencia firme, pero entonces bastará con aplicar el régimen general del incumplimiento del contrato.

En cuanto al régimen de los vicios ocultos, se trata, como es bien sabido, de un régimen hoy superado y, además, mucho menos favorable para el comprador o para el arrendatario del que se derivaría del régimen general del incumplimiento del contrato. No hay, pues, objeción o inconveniente alguno para su exclusión, que es lo que en definitiva se propone.

Se estima oportuno mencionar expresamente la aplicación de las normas generales de las obligaciones y contratos del CC, dada la inaplicación de la mayor parte de la normativa arrendaticia contenida tanto en las leyes especiales como en el Derecho codificado.

Las viviendas turísticas situadas en Andalucía que se cedan por un periodo de tiempo inferior a dos meses quedan sometidas a la normativa sectorial turística de la comunidad autónoma (art. 1.2.b del Decreto 28/2016). Consecuentemente, quedan excluidas de la LAU por imperativo legal (art. 5, apartado c LAU). Conviene decirlo expresamente, porque no ocurre lo mismo cuando la cesión de uso sea superior a 2 meses.

No se ha considerado necesario incluir una manifestación sobre la inaplicabilidad de las normas del Código sobre el contrato de servicios, dado que su inutilidad resulta una obviedad (cfr. arts. 1583 a 1587).

El aspecto más discutido de esta cláusula ha sido el punto 2. Hay diversidad de opiniones respecto de la postura que el contrato debía tomar en relación con la aplicación del TRLGDCU. Algunos proponían que las partes debían someterse a las disposiciones de la legislación de consumo, con independencia de que en los casos concretos tuvieran o no la condición de empresario y consumidor en el sentido de sus arts. 3 y 4. Otros en cambio rechazaban esta propuesta con el argumento de que contraviene la lógica del Derecho del consumo y que no resulta razonable extender sus normas a un sujeto que no tiene la condición de empresario, lo que podría resultar injustificadamente gravoso para él.

Es este último punto de vista el que finalmente prevalece y el que, por lo tanto, se ha trasladado a la propuesta, a pesar de que persisten las discrepancias.

Y puesto que la aplicación del TRLGDCU va a depender de la condición de empresario del anfitrión, debe exigirse que tal circunstancia conste en el contrato.

Dada la subsistencia de discrepancias, es oportuno recoger en esta memoria las razones esgrimidas por los defensores de la sujeción voluntaria a las normas del TRLGDCU:

1ª- Tiene sentido aplicar las normas de protección del consumidor a todo usuario de viviendas turísticas, dado que, en este ámbito, al igual que ocurre en el caso de los viajes combinados, no parece razonable atribuir relevancia alguna al hecho de que el alojamiento responda a fines profesionales. En otras palabras, no resulta lógico que si el huésped se encuentra realizando un viaje de trabajo tenga menor protección que si el motivo del viaje es el ocio.

2ª- Es cierto que no todos los cedentes de viviendas turísticas serán empresarios en el sentido del art. 4 TRLGDCU y que los que no lo sean no están en principio sujetos a la legislación de consumo (art.2<sup>9</sup>). Sin embargo, la intervención de la plataforma en línea - que es siempre una empresa- , y el hecho de que debido a ella se genere en el usuario la percepción y la confianza de estar contratando con un profesional, aconseja el sometimiento a las normas de protección de los consumidores, algo que, de todos modos, es altamente probable que fuese la postura de los jueces en caso de conflicto.

3ª- El sistema jurídico de la Comunidad Autónoma de Andalucía considera implícitamente aplicable la legislación de consumo, al poner el sistema de arbitraje de consumo (que es exclusivo de las relaciones de consumo) a disposición de todos los usuarios de viviendas turísticas, independientemente de si el anfitrión tiene o no la consideración de empresario. Este aspecto se desarrolla con más detalle en la explicación a la cláusula duodécima.

4ª- Finalmente, los efectos concretos que se originarían con este sometimiento a las normas de protección de los consumidores (un sometimiento que sería voluntario, si el cedente no es empresario) merecen una valoración positiva desde el punto de vista del usuario, sin resultar especialmente gravosos ni ilógicos, en términos generales y salvo lo que seguidamente se dirá, para el cedente de la vivienda que no sea empresario: deberes de información precontractual (art. 60 TRLCU), confirmación documental de la contratación realizada (art. 61), aplicación de los requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente (art. 80) y de la normativa sobre cláusulas abusivas (arts. 82 y ss.) o aplicación de los “requisitos formales de los contratos a distancia” (art. 98) o de la protección frente al uso indebido de las tarjetas de pago (art. 112). En cambio, quien contrata el alojamiento no tiene un derecho de desistimiento legal, pues se trata de uno de los casos excluidos (art. 103, l).

Hay que admitir, no obstante lo anterior, que no resultaría razonable aplicar al cedente de vivienda que no tenga la consideración de empresario, la norma contenida en el art. 147 TRLCU, a cuyo tenor “Los prestadores de servicios serán responsables de los daños y perjuicios causados a los consumidores y usuarios, salvo que prueben que han cumplido las exigencias y requisitos reglamentariamente establecidos y los demás cuidados y diligencias que exige la naturaleza del servicio”. Debe tenerse en cuenta que el amplio concepto de servicio del TR (cfr. art. 59, g en relación con el f) determinaría la aplicación del precepto a todas las cesiones de vivienda a cambio de precio, incluso si son simples arrendamientos. Pues bien, resultaría excesivo e injusto aplicar al cedente de la vivienda que no es empresario la presunción de culpa que se contiene en el art. 147 TRLCU. Pero bastaría con excluir expresamente la aplicación de esta norma en el caso de haberse optado por el sometimiento de todos los contratos de alojamiento en viviendas turísticas a la legislación de consumo.

Respecto de la normativa autonómica, lo que se propone es guardar silencio en el contrato. Una mención expresa del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, sobre viviendas con

---

<sup>9</sup> “Esta norma será de aplicación a las relaciones entre consumidores y usuarios y empresarios”.

finés turísticos, podría fomentar la creencia, muy extendida pero equivocada, de que Andalucía tiene competencias legislativas para regular el contrato de cesión de viviendas turísticas. No es menos cierto, desde luego, que tratándose de Derecho vigente y en la medida en que los artículos del Decreto andaluz contengan normas imperativas, deben ser respetados. Ahora bien, ello no quiere decir que la normativa autonómica tenga que ser expresamente mencionada. Es preferible, simplemente, tener en cuenta lo ordenado en aquellas normas de naturaleza imperativa que, dentro del Decreto, establecen derechos y obligaciones de las partes del contrato de cesión de viviendas de fin turístico, que en realidad son bastante escasas (*Vid.* arts. 7 y 8) y que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 1258 CC, integran el contrato.

Otro de los aspectos que ha sido objeto de un largo debate es el del papel de las plataformas en línea, aunque en este sí se ha llegado a un consenso. Aun siendo conscientes de que el contrato que se redacta es el que liga al cedente del uso y al huésped, no parecía en absoluto acertado ignorar totalmente, en el documento contractual, la participación de las plataformas en línea. Por ello se opta por incorporar, ya en esta primera cláusula, una referencia a ellas, dejando claro que este documento no entra en los derechos y obligaciones de la plataforma en línea frente al huésped, pero advirtiendo de su existencia. De este modo se ayuda a que los contratantes tomen consciencia de que, en determinados ámbitos, que variarán de unos casos a otros, hay responsabilidad de la plataforma en línea.

La expresión “obligaciones de la propia plataforma” incluye, por un lado, las obligaciones legales impuestas a la plataforma digital, y por otro, las obligaciones contractuales asumidas por esta en virtud de sus términos y condiciones.

### **3.2. Cláusula segunda. Integración del contrato**

*1. Sin perjuicio de los deberes de información que se deriven de la normativa autonómica y del principio de la buena fe, la información que se proporciona por el anfitrión al huésped antes de la celebración del presente contrato de alojamiento forma parte del mismo, en particular:*

- a) Información sobre las características de la vivienda.*
- b) Información sobre cancelación de la reserva.*
- c) Información sobre pagos adicionales que le correspondan por impuestos, tasas y comisiones.*
- d) Información sobre el procedimiento de presentación de quejas y reclamaciones.*

*2. En un lugar visible de la vivienda estará disponible para el huésped información sobre el uso de los servicios e instalaciones de la vivienda, del edificio y de los elementos comunes. Esta misma información podrá estar disponible por otros medios.*

Aunque no es habitual incluir cláusulas sobre información, ello se ha estimado oportuno al objeto, sobre todo, de dar a conocer al usuario de la vivienda la eficacia vinculante de toda la información precontractual, con independencia del medio por el que se hubiera proporcionado.

La integración de la oferta, promoción y publicidad en el contrato está recogida, para los contratos de consumo, en el art. 61 TRLGDCU<sup>10</sup>, pero no es una regla consagrada explícitamente en el Derecho codificado, por más que pueda considerarse incluida en el art. 1258 CC.

La cláusula no pretende, desde luego, recoger con detalle los deberes de información de las partes, pero tiene todo el sentido remitirse a las obligaciones de información que impone a las empresas turísticas el art. 26 de la Ley 13/2011, del Turismo de Andalucía (en adelante, Ley de Turismo de Andalucía), el cual contiene, a su vez, una remisión a la legislación de consumo y a cualquier otra que resulte aplicable<sup>11</sup>. De este modo el huésped quedará enterado de que, aun no siendo el anfitrión una empresa turística, puede invocar y denunciar la omisión de la información a que se refiere el precepto. El art. 2.4 del

---

<sup>10</sup> “1. La oferta, promoción y publicidad de los bienes o servicios se ajustarán a su naturaleza, características, utilidad o finalidad y a las condiciones jurídicas o económicas de la contratación.

2. El contenido de la oferta, promoción o publicidad, las prestaciones propias de cada bien o servicio, las condiciones jurídicas o económicas y garantías ofrecidas serán exigibles por los consumidores y usuarios, aun cuando no figuren expresamente en el contrato celebrado o en el documento o comprobante recibido y deberán tenerse en cuenta en la determinación del principio de conformidad con el contrato.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si el contrato celebrado contuviese cláusulas más beneficiosas, estas prevalecerán sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad”.

<sup>11</sup> “1. Sin perjuicio de las obligaciones de información establecidas en la legislación sobre la defensa y protección de las personas consumidoras y usuarias u otra que resulte de aplicación, las empresas turísticas pondrán a disposición de las personas usuarias la siguiente información:

a) Los datos identificativos, número de identificación fiscal, dirección de su establecimiento y aquellos otros datos que permitan la comunicación rápida y directa con la empresa.

b) Los datos de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

c) Las condiciones y cláusulas generales, en su caso, utilizadas, así como la existencia en las mismas de cláusulas relativas a la legislación y jurisdicción aplicables al contrato.

d) El precio del servicio, cuando esté fijado previamente por la empresa o, en otro caso, a petición de la persona usuaria, o un presupuesto suficientemente detallado.

e) Las principales características y condiciones de prestación del servicio ofertado, con objetividad y veracidad.

f) El seguro o garantías en su caso exigidas y, en particular, los datos de la entidad aseguradora y de la cobertura geográfica del seguro.

g) Las condiciones de accesibilidad de recursos, servicios e infraestructuras turísticas.

2. Las empresas turísticas pondrán a disposición de las personas usuarias la información a que se refiere el apartado anterior de forma clara e inequívoca, antes de la celebración del contrato o, cuando no haya contrato por escrito, antes de la prestación del servicio, en alguna de las formas siguientes:

a) En el lugar de celebración del contrato o de prestación del servicio.

b) Por vía electrónica, a través de una dirección facilitada por la empresa.

c) Incluyéndola en toda documentación informativa que la empresa facilite a las personas usuarias en la que se presenten de forma detallada sus servicios.

Decreto andaluz dispone que los derechos y obligaciones de las personas usuarias serán los contemplados en la Ley de Turismo de Andalucía.

La enumeración de los aspectos objeto de la información precontractual es meramente ejemplificativa. Se han señalado simplemente aquellos que podrían tener mayor importancia para el huésped.

El número 2 de esta cláusula tiene como utilidad hacer saber al usuario dónde encontrar las indicaciones sobre aspectos prácticos como el uso de los servicios e instalaciones de la vivienda, del edificio o de otros espacios comunes. También con ella queda advertido, en el caso de viviendas en edificios o complejos sujetos a la Ley de propiedad horizontal, de que existen reglas de uso de los espacios comunes que debe respetar.

Es en el momento de entrega de la vivienda cuando la información relativa al funcionamiento de los aparatos e instalaciones cobra sentido. Y el medio más razonable y útil para transmitir al huésped esta información es tenerla a su disposición en un lugar visible de la vivienda. Se da con ello cumplimiento a lo ordenado en el art. 7.5 del Decreto andaluz<sup>12</sup>.

### **3.3. Cláusula tercera: Confirmación de la celebración del contrato**

*El huésped tiene derecho a recibir la confirmación del contrato en soporte duradero.*

En la contratación que se realiza a través de plataformas en línea es particularmente importante para quien contrata recibir y poder conservar un comprobante de la operación realizada. De ahí que el art. 28 de la Ley 34/2002, de Servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, ordene al oferente, como una obligación posterior a la celebración del contrato, confirmar la recepción de la aceptación<sup>13</sup>.

A pesar de que la obligación de confirmar la celebración del contrato es una obligación legal de la plataforma en línea, se ha querido recoger en el contrato entre anfitrión y huésped, al objeto de que este tenga conocimiento de ella.

---

<sup>12</sup> “En el momento de entrega de la vivienda con fines turísticos a la persona usuaria se le informará sobre el funcionamiento de los aparatos electrodomésticos y otros instrumentos que lo requieran. Del mismo modo se informará al usuario sobre las normas de uso de los elementos e instalaciones comunes del bloque o urbanización y se le darán las llaves, tarjetas y pases que permitan el acceso y disfrute de dichas dependencias”.

<sup>13</sup> “1. El oferente está obligado a confirmar la recepción de la aceptación al que la hizo por alguno de los siguientes medios:

a) El envío de un acuse de recibo por correo electrónico u otro medio de comunicación electrónica equivalente a la dirección que el aceptante haya señalado, en el plazo de las veinticuatro horas siguientes a la recepción de la aceptación, o

b) La confirmación, por un medio equivalente al utilizado en el procedimiento de contratación, de la aceptación recibida, tan pronto como el aceptante haya completado dicho procedimiento, siempre que la confirmación pueda ser archivada por su destinatario [...]”.

Por otra parte, para los casos en los que la contratación no esté sujeta a la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico, debe tenerse en cuenta lo ordenado por el art. 8. 2 del Decreto andaluz, que impone a las personas o entidades explotadoras de las viviendas el deber de facilitar a las personas usuarias un justificante de haber realizado la reserva, “en el cual se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso”.

El concepto de “soporte duradero” se encuentra contenido en el apartado q) del art. 59 bis TRLGDCU: “todo instrumento que permita al consumidor o usuario y al empresario almacenar información que se le haya dirigido personalmente de forma que en el futuro pueda consultarla durante un periodo de tiempo acorde con los fines de dicha información y que permita su fiel reproducción. Entre otros, tiene la consideración de soporte duradero, el papel, las memorias USB, los CD-ROM, los DVD, las tarjetas de memorias o los discos duros de ordenador, los correos electrónicos, así como los mensajes SMS”.

El deber de confirmar la celebración del contrato es distinto del deber de entregar recibo o justificante de pago, por más que ambos puedan coincidir en el tiempo. De ahí que se haya optado por recogerlo en una cláusula independiente.

### **3.4. Cláusula cuarta. Duración del contrato**

*1. La duración del contrato será la que expresamente se haya acordado entre las partes. El contrato se extinguirá automáticamente una vez finalizado dicho periodo de alojamiento. Esto se entiende sin perjuicio de los acuerdos entre anfitrión y huésped sobre la continuación o prórroga del periodo de alojamiento inicialmente pactado. No es de aplicación el artículo 1566 del Código civil sobre tácita reconducción.*

*2. El derecho de ocupación de la vivienda comenzará a las 16,00 horas del primer día del periodo contratado y finalizará a las 12,00 horas del último día. El modo de acceso a la vivienda se acordará previamente con el anfitrión.*

*3. Concluido el periodo de alojamiento, el huésped estará obligado a desocupar la vivienda y ponerla a disposición del anfitrión.*

*El incumplimiento de esta obligación generará para el huésped la obligación de satisfacer, en concepto de cláusula penal, la cantidad equivalente al doble del precio correspondiente al que figura en la oferta para cada una de las noches en que la vivienda esté indebidamente ocupada.*

*Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber del huésped de desocupar el inmueble y del derecho del anfitrión de reclamar una indemnización por otros daños.*

*4. El anfitrión no está obligado a conservar los objetos y pertenencias olvidadas o abandonadas por los huéspedes más allá de un plazo de sesenta días naturales desde la finalización del periodo de alojamiento.*

La duración del contrato, o quizás de modo más preciso, la duración de la estancia en la vivienda turística, es un aspecto central que encuentra su reflejo en la estructura del propio documento contractual, en donde se le dedica, por ello, una cláusula completa. En la cláusula se han incluido, además de lo referido estrictamente a la duración del contrato, otras obligaciones de las partes que están íntimamente relacionadas con la duración y con su extinción por el transcurso del tiempo.

En efecto, al hilo de lo establecido en la normativa autonómica, se han incorporado al contrato distintos aspectos que guardan relación con la duración: a) la posibilidad de prórroga, b) la hora de comienzo y finalización del periodo de disfrute de la vivienda, c) las consecuencias del incumplimiento por el huésped de la obligación de restituir la vivienda una vez finalizado el periodo de estancia, y d) las obligaciones del anfitrión respecto de las pertenencias que el huésped haya dejado, en su caso, en el inmueble, tras abandonarlo. Esto último puede darse, obviamente, cualquiera que sea la causa de extinción del contrato.

a) La posibilidad de prórroga

Como no puede ser de otro modo, la duración de la estancia en el alojamiento será la acordada por las partes. En ocasiones quienes ofertan las viviendas establecen un periodo mínimo. Este modelo de contrato está pensado para estancias inferiores a dos meses. Obviamente, cabe acordar estancias superiores, pero entonces ya no será de aplicación el Decreto sobre viviendas con fines turísticos, por lo que para este caso deberá utilizarse un modelo diferente.

Se ha descartado la inclusión en el documento contractual de unos espacios en blanco destinados a introducir los días y horas de comienzo y fin del alojamiento. Estos datos los incorporarán directamente los sistemas electrónicos en el momento de formalización de la reserva y constan en la confirmación que se remite al usuario. Pero debería recogerse en el contrato en el supuesto de celebrarse por otro medio. Y quizás también fuera acertado hacerlo en la contratación electrónica, por razones de comodidad y para que el documento contuviese toda la información.

Dado que se permiten expresamente los acuerdos entre las partes para prorrogar el periodo de disfrute inicialmente pactado, y dado el contenido de la cláusula primera, es necesario excluir de modo claro el juego de la tácita reconducción del art. 1566 CC. Este precepto no está pensado para arrendamientos de corta duración y además obligaría al anfitrión a dirigir un requerimiento al huésped para excluir la prórroga. La prórroga tácita deducida de la continuidad en el uso y de la mera aquiescencia del anfitrión carece de sentido respecto de los arrendamientos turísticos, en los que el término o plazo de restitución posee carácter esencial. Piénsese que el arrendador ha de poder concertar otros arrendamientos antes de recuperar la posesión de la vivienda y que por lo tanto no puede en ningún caso permitirse al arrendatario que prolongue su estancia. La mera permanencia del huésped en la vivienda una vez finalizado el periodo de su reserva no puede implicar por sí sola una prórroga. Cuestión distinta es que haya para ello un consentimiento expreso del anfitrión. Usualmente la prolongación del periodo de alojamiento se



gestionará *on line*, a través de la misma plataforma digital mediante la que se realizó la reserva.

b) La hora de comienzo y finalización del periodo de disfrute de la vivienda

Con la redacción dada al número 2 de esta cláusula se pretende dejar claro que no cabe ampliar o recortar el horario de entrada o desalojo de la vivienda en perjuicio del huésped. Aunque las horas coinciden con las establecidas en el art. 7.4 del Decreto andaluz, la cláusula contractual resulta más favorable para el usuario de la vivienda. El citado precepto dice que “La persona o entidad explotadora entregará a la usuaria la vivienda a la hora que ambas libremente hayan pactado”, pero es de todos conocido que en la práctica ello significará la imposición al huésped de la hora de inicio y fin del periodo de disfrute. Ello puede evitarse como se hace en la cláusula: reconociendo un derecho a ocupar la vivienda desde las 16 h del día de llegada y hasta las 12 h del día de salida. Consecuentemente, los únicos pactos que el contrato permite son los dirigidos a ampliar el horario de ocupación. Y, obviamente, siempre es posible que el huésped decida voluntariamente no agotar el horario indicado.

c) Las consecuencias del incumplimiento por el huésped de la obligación de restituir la vivienda una vez finalizado el periodo de estancia

El n. 3 de la cláusula comienza recogiendo la obligación del huésped de desalojar la vivienda una vez finalizado el periodo pactado. Y lo deberá hacer, como máximo, a las 12 h del día de salida. El incumplimiento de esta obligación acarrea grandes inconvenientes para el anfitrión y de ahí que se haya establecido una cláusula penal acumulativa<sup>14</sup> que hay que entender que cumplirá una función disuasoria del incumplimiento y que, de no ser así, facilitará, por su automaticidad, el resarcimiento del anfitrión perjudicado por el incumplimiento.

Ha sido necesario aclarar que el precio que se tendrá en cuenta para fijar la cuantía de la pena no es el acordado con el huésped en cuestión, sino el que la oferta señale para la noche o noches en las que este ocupe la vivienda indebidamente, que podría ser superior.

También se ha querido dejar claro que el pago de la pena no exime al huésped del deber de desocupar el inmueble, que se mantiene en todo caso. Y que, además de la pena, el anfitrión puede reclamarle otros daños que se acredite que derivan del incumplimiento del huésped. Es la solución más equilibrada si se tiene en cuenta que el retraso en el desalojo de un huésped puede ocasionar que el anfitrión incumpla las obligaciones contractuales asumidas frente a otros huéspedes.

d) Las obligaciones del anfitrión respecto de las pertenencias que el huésped

Finalmente, por lo que se refiere a las pertenencias que los usuarios olviden o dejen en la vivienda, la solución que se estima más equitativa es obligar al anfitrión a conservarlas durante el periodo de sesenta días desde la finalización del periodo de alojamiento. No se ha estimado necesario regular cuestiones accesorias tales como la forma o el abono de los

---

<sup>14</sup> Como dice el art. 1152 CC “La pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiera pactado.

gastos de restitución de los objetos, por entenderse que quedarán bien resueltas por las reglas generales y por los usos.

### **3.5. Cláusula quinta. Precio del alojamiento**

*1. El precio del alojamiento es el establecido libremente por las partes y se determina como precio total.*

*2. El precio incluye, en todo caso, el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración (en su caso), limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño y de menaje.*

*3. El precio también incluye, salvo que se indique lo contrario, el uso de los servicios e instalaciones del inmueble y de las zonas comunes.*

*4. Si junto con el alojamiento se contratan otros servicios adicionales, el precio y las condiciones del pago deberán detallarse.*

*5. Asimismo serán a cargo del huésped los pagos adicionales que le correspondan por impuestos, tasas y comisiones.*

*6. Salvo pacto en contrario, el pago se realizará mediante tarjeta bancaria.*

La cláusula sobre el precio es acorde con las normas que lo regulan y que exigen en lo esencial:

- Que los precios de todos los servicios que se oferten sean “finales y completos, incluidos los impuestos, desglosando, en su caso, el importe de los incrementos o descuentos que sean de aplicación a la oferta y los gastos adicionales que se repercutan a la persona usuaria” (art. 32.4 Ley de Turismo de Andalucía).

- Que se publiciten de manera separada los precios de los servicios que se oferten (art. 24 b) Ley de Turismo de Andalucía).

- Que el precio del alojamiento incluya, en todo caso, “el suministro de agua, energía eléctrica, limpieza a la entrada de nuevas personas usuarias y el uso de ropa de cama y baño y de menaje”. Esta exigencia, contenida en el art. 8.1 del Decreto andaluz, se ha trasladado en su totalidad al contrato, porque una mera remisión a la normativa autonómica no hubiera resultado suficientemente clarificadora para las partes y en particular para el huésped. También se incluirán, en su caso, el precio de la calefacción o la refrigeración en función de los periodos de funcionamiento de uso turístico de la vivienda.

En la redacción de esta estipulación no sólo se ha tenido en cuenta la normativa aplicable sino también el hecho de que, en ocasiones, el uso de determinadas instalaciones del inmueble (a las que comúnmente se denominan “servicios”, a pesar de no serlo propiamente, en sentido técnico-jurídico) se ha de pagar separadamente. Ahora bien, ello

deberá indicarse expresamente, porque de lo contrario se entienden comprendidas en el precio total.

Por lo demás, no resulta posible incluir una cláusula sobre el momento y lugar del pago del precio, dada la variedad de situaciones que pueden darse: pago único o varios pagos; pago a través de la plataforma digital o directamente en el alojamiento; pago anticipado en el momento de formalizarse la reserva; pago en el propio alojamiento al tomar posesión; pago en el momento de finalización de la estancia... Así pues, habrá que estar a lo pactado y en su defecto a las reglas generales, a lo previsto en el Decreto andaluz<sup>15</sup>, y a los usos. Hay que tener en cuenta que al no ser aplicable la legislación de consumo en los casos en los que el anfitrión no tenga la consideración de empresario, no puede acudir a la figura de las cláusulas abusivas para poner veto a la libertad del anfitrión para imponer el contenido contractual. En opinión de algunos de los miembros del equipo que ha redactado los modelos de contrato esta es una situación indeseable, que se hubiera podido resolver mediante el sometimiento voluntario al TRLGDCU. Al no haberse aceptado este punto de vista, se pueden dar situaciones bastante paradójicas como, por ejemplo, que la cancelación de la reserva cuatro meses antes de iniciarse el periodo de estancia suponga para el huésped la pérdida total del precio del alojamiento (si así se estableció), en los casos en los que contrató directamente con el anfitrión, pero no en los casos en los que lo hizo con una empresa gestora. Solo en este último supuesto podría invocar el huésped, siempre que sea consumidor, que la estipulación en cuestión era abusiva, de conformidad con los arts. 82 y 87, 6 *in fine* TRLGDCU.

También se ha prescindido de cualquier previsión relativa a posibles modificaciones en los precios. Tal modificación queda por lo tanto excluida. Es cierto que la contempla el art. 158 TRLGDCU en el ámbito de los viajes combinados, pero en el caso de estos pueden concurrir factores, ajenos totalmente a los organizadores y minoristas, que justifiquen esta previsión, lo que no se da en el caso del arrendamiento de viviendas turísticas, en el que no se da la variedad de prestaciones que caracteriza los viajes combinados.

Por último, en lo referente a los medios de pago, y sin que ello suponga ignorar que con frecuencia los propios contratantes los acordarán, ha parecido oportuno establecer como medio de pago general, no el dinero efectivo, que es lo que podría resultar del art. 1170 CC, sino la tarjeta bancaria.

### **3.6. Cláusula sexta. Entrega de factura o justificante de los pagos**

---

<sup>15</sup> El art. 8.3 dispone que “Cuando no se hayan previsto expresamente entre las partes los términos previstos en el apartado anterior, las personas o entidades explotadoras de las viviendas podrán exigir a las personas usuarias que efectúen una reserva, un anticipo del precio en concepto de señal, que se entiende a cuenta del importe resultante de los servicios reservados hasta un máximo del 30% del total de la estancia”. Entre los “términos previstos en el apartado anterior” a que se refiere el n. 3 se encuentran las condiciones de precio y los anticipos.

*1. El anfitrión entregará al huésped una factura o justificante de los pagos recibidos por él.*

*2. Si el pago se ha recibido por una plataforma en línea, se estará a las obligaciones que a esta le correspondan.*

Las obligaciones recogidas en esta cláusula no son sino cumplimiento del deber que pesa sobre todo sujeto que recibe una cantidad de dinero en cumplimiento de una obligación, de entregar al que lo efectúa (al *solvens*) un documento que lo acredite y que constituirá la prueba de la atribución patrimonial realizada y, también en ocasiones, de la propia celebración del contrato.

Este deber se encuentra recogido de modo explícito en el art. 63.1 TRLGDCU, pero no en el Derecho codificado, si bien algunos autores lo consideran implícito en el art. 1110 CC.

A tenor de lo dispuesto en el art. 63.3 TRLGDCU, en los contratos con consumidores y usuarios estos tendrán derecho a recibir la factura en papel, exigiendo la factura electrónica consentimiento expreso del consumidor.

El documento acreditativo del cobro de una cantidad de dinero, sea o no factura, no debe confundirse con la confirmación del acuerdo alcanzado, lo que no impide que en ocasiones coincidan. La diferencia no está clara en los textos legales<sup>16</sup>, pero sí en el contrato propuesto, que dedica una cláusula a la confirmación del contrato y otra diferente al documento acreditativo del pago. No hay inconveniente alguno, por supuesto, en que la confirmación de la reserva y el recibo de las cantidades cobradas aparezcan en el mismo documento o soporte.

Nuevamente se ha considerado oportuno, al hilo de las obligaciones de entrega de los documentos acreditativos de los pagos realizados, incorporar una mención de las plataformas en línea. Como en otras cláusulas contractuales, se diferencian con ello dos planos distintos: el de la relación contractual entre anfitrión y huésped -que es la que aquí nos ocupa- y el de la relación del huésped con la plataforma en línea, a la que se refiere el n. 2 de la cláusula.

### **3.7. Cláusula séptima. Obligaciones del huésped en relación al uso de la vivienda objeto del contrato**

*1. El huésped debe usar la vivienda con la debida diligencia y destinarla exclusivamente al uso acordado. Asimismo, se compromete a cumplir las normas*

---

<sup>16</sup> El art. 8.4 del Decreto andaluz habla de un justificante de haber realizado la reserva en el cual “se informará del precio total de la reserva, de los anticipos efectuados y penalizaciones aplicables en su caso”. Por su parte, el art. 63.1 TRLGDCU dice: “En los contratos con consumidores y usuarios se entregará recibo justificante, copia o documento acreditativo con las condiciones esenciales de la operación, incluidas las condiciones generales de la contratación, aceptadas y firmadas por el consumidor y usuario, cuando estas sean utilizadas en la contratación”.

*relativas al uso de las instalaciones, dependencias y equipos de la vivienda, restricciones para personas fumadoras u otros usos restringidos de los que ha sido informado, así como respecto a la admisión y existencia de animales en la vivienda, salvo perros de asistencia a las personas con discapacidad o enfermedad, siendo responsable el huésped de los desperfectos o daños que cause.*

*2. El huésped también se compromete al cumplimiento de las normas de régimen interior de la comunidad de propietarios, de las que habrá sido previamente informado.*

Se ocupa esta cláusula de señalar los límites del derecho de uso del huésped. Algunos de estos límites son los propios de su condición de arrendatario, otros vienen impuestos por el propio anfitrión y otros son comunes a cualquier ocupante de la vivienda, incluidos los propietarios.

Es exigible, en los términos del art. 1555, 2º CC, la obligación del huésped de usar la vivienda con la diligencia de un buen padre de familia y destinarla exclusivamente al uso turístico acordado. Resulta impensable en este caso la variación del destino o forma a que alude el art. 1557 CC, con independencia de la calificación jurídica que merezca el contrato que vincula a anfitrión y huésped.

No se hace expresa mención de la norma establecida en el art. 1562 CC, conforme al cual se presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado, salvo prueba en contrario. La carga de la prueba que el precepto atribuye al arrendatario ha sido también acogida por la legislación turística y puede admitirse, aunque con dudas, siempre que se aplique razonablemente y que se permita al huésped advertir de posibles anomalías o defectos en la vivienda o en su equipamiento una vez que tome posesión del inmueble objeto del contrato, pues solo entonces podrá tener conocimiento de ellas. Lo usual será que la persona que ha contratado el alojamiento (*on line*) no lo haya visitado físicamente antes del inicio de su periodo de ocupación, de manera que entenderá que el inmueble y el equipamiento se corresponden con lo ofertado y se encuentran en perfectas condiciones de uso. Tan lógico resulta que la persona interesada no visite previamente la vivienda como que el cliente de un hotel no haga lo propio ni con el hotel ni con la habitación que pretende contratar.

A lo anterior hay que añadir que con cierta frecuencia no se producirá ni siquiera una comprobación visual del estado del inmueble en el momento de la entrega y en presencia del anfitrión, dado que este no siempre estará presente. Es bastante común que el huésped acceda solo a la vivienda. Pero incluso en los casos en los que se acompaña al huésped en este primer momento, no se puede pretender que manifieste su conformidad con el estado del inmueble y de las instalaciones, porque solo le será posible detectar defectos muy notorios; la mayoría se pondrán de manifiesto como consecuencia del uso.

En conclusión, la aplicación de la presunción del art. 1562 CC deberá hacerse teniendo en cuenta la manera habitual de contratar en este ámbito, a fin de que no dé lugar a abusos o ventajas injustificadas para el anfitrión. Es cierto que los sistemas de valoración que las plataformas digitales ponen al servicio de los usuarios constituyen una fuerte presión e

incentivo para que los anfitriones se aseguren del perfecto estado y funcionamiento de todos los elementos del inmueble. Las bajas puntuaciones desincentivan a los interesados y lo normal es que los anfitriones se esfuercen por procurar a los huéspedes las mayores comodidades, asegurándose del buen estado de conservación y funcionamiento. No obstante, no puede excluirse algún desacuerdo o conflicto, y, de ser así, la aplicación de la presunción del art. 1562 debe hacerse de modo muy prudente; por eso se ha estimado preferible no incluir previsión contractual alguna.

Puede plantearse incluso la conveniencia de que tal regla sea desechada del ámbito de las viviendas de uso turístico, pues en estas, y debido a la corta duración del contrato quizás sería lógico presumir justamente lo contrario: que los desperfectos, averías y deterioros en la vivienda ya existían en el momento en que se hizo entrega de la misma, correspondiendo entonces la carga de la prueba al anfitrión. Quizás lo contrario solo debería presumirse en las cesiones de uso de mayor duración, donde la ocupación prolongada del inmueble por parte del arrendatario hace razonable entender que el daño o deterioro procede de su propia acción y debe responder de él.

Las normas que dentro del Código civil regulan el uso de la cosa arrendada no resultan suficientes y por eso el clausulado contractual entra en más detalles. Se ha pensado, sobre todo, en un supuesto muy frecuente: el de que la vivienda turística sea elemento privativo de un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Y es importante que el huésped conozca, ya antes de contratar, que está sometido a las normas que rigen en la comunidad de propietarios.

Se está pensando, por una parte, en el elenco de prohibiciones del art. 7.2 LPH, que prohíbe a los propietarios y ocupantes de los pisos o locales en edificios en régimen de propiedad horizontal “desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas”. Y se está pensando, por otra parte, en las normas de uso aprobadas por la propia comunidad, las llamadas normas de régimen interior a que se refiere el art. 6 del mismo texto legal.<sup>17</sup>

Por último, es bastante usual que se limiten ciertas actividades por el propio cedente del inmueble, como fumar, introducir animales o dar fiestas en la vivienda. Pero lo que no cabe, de conformidad con el art. 2.3 del Decreto andaluz, es que el acceso a las viviendas con fines turísticos se restrinja “por razones de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión u otra circunstancia personal o social”. En el mismo sentido puede citarse el art. 20.2 de la Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> “Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración”.

<sup>18</sup> “Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

El incumplimiento de las obligaciones contractuales producirá los efectos generales del incumplimiento contractual previstos en el Código civil. Además de ello, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 2.5 del Decreto andaluz: “Cuando las personas usuarias incumplan las obligaciones que establece la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, especialmente las relativas a las reglas de convivencia, las personas o entidades explotadoras podrán denegar la permanencia de las personas usuarias y requerir el abandono de la vivienda, en el plazo de veinticuatro horas”.

### **3.8. Cláusula octava. Prohibiciones a los huéspedes**

*1. Se prohíbe expresamente la pernocta de un número superior de usuarios a los acordados en este contrato.*

*2. Tampoco podrá el huésped subarrendar la vivienda o parte de ella o ceder el contrato a terceros sin la autorización expresa y por escrito del anfitrión.*

*No obstante lo anterior, se permite la cesión de la reserva a favor de un tercero que reúna todas las condiciones aplicables a este contrato, sin consentimiento del anfitrión, en aquellos casos en los que la cancelación tenga para el huésped un coste económico superior al 30% del precio total pactado. La cesión deberá ser comunicada al anfitrión antes de la fecha y hora de comienzo del periodo de alojamiento. El cedente no podrá lucrarse con la cesión.*

*3. No podrá el huésped realizar obras ni alteraciones de ningún tipo en la vivienda.*

A modo de complemento de la cláusula anterior, sobre obligaciones de los huéspedes, se ha estimado oportuno incluir una cláusula sobre prohibiciones a los huéspedes. Su objetivo no es introducir un listado exhaustivo, ni tampoco un largo listado, sino, simplemente, destacar algunas conductas o actos jurídicos importantes que están vetados a los huéspedes y que no se deducen de sus obligaciones. Piénsese que de la obligación de usar la vivienda con la diligencia debida (en términos del Derecho codificado, con la “diligencia de un buen padre de familia”) y de destinarla al uso pactado, así como de la obligación de restituirla en el mismo estado en que se recibió, se deducen ya muchas prohibiciones que deben respetar los huéspedes. Pero no tiene sentido insistir en ellas.

---

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables”.

Como ya se dijo al principio, un clausulado demasiado prolijo se percibe por los autores de este modelo de contrato como algo negativo.

De ahí que, dentro de la contención que caracteriza este documento, se haya optado por destacar solo tres prohibiciones.

La primera de ellas responde a razones de seguridad ciudadana. Nótese que lo que se prohíbe no es superar el número máximo de ocupantes que permite la vivienda<sup>19</sup>, sino el número de personas que, según lo contratado, la van a ocupar<sup>20</sup>. El art. 7.2 del Decreto dice que “Las personas usuarias, para hacer uso de la vivienda, deberán presentar su documento de identificación a los efectos de cumplimentar el correspondiente parte de entrada conforme a la normativa vigente sobre libros-registro y partes de entrada de personas viajeras en establecimientos de hostelería y otros análogos”.

Por lo que se refiere a la cesión del contrato de alojamiento en vivienda turística a un tercero, el número 2 de la cláusula se limita a recoger, en su párrafo primero, la regla general según la cual la cesión de contrato (que implica la sustitución de uno de los contratantes por un sujeto distinto) requiere el consentimiento del contratante cedido, que es el anfitrión (art. 1205 CC).

Tras un importante debate se decidió introducir una excepción a esa regla general, admitiéndose la cesión de la reserva sin autorización del anfitrión, en ciertos casos, por entender que se trata de un instrumento que permite al huésped evitar el perjuicio económico que para él puede derivarse de la cancelación a la que se ve obligado cuando determinadas circunstancias sobrevenidas le impiden disfrutar del alojamiento.

Se invocó, en este sentido, el art. 157 TRLGDCU, que reconoce el derecho del viajero a ceder el contrato de viaje combinado a una persona que reúna todas las condiciones aplicables al contrato en cuestión. Es una norma que protege los intereses del viajero que finalmente no puede realizar el viaje y que tampoco puede desistir o que puede desistir con una penalización económica. Tiene, pues, todo el sentido que el contrato reconozca al sujeto que ha realizado una reserva en una vivienda turística, el derecho a cederla a un tercero, si no con carácter general, si al menos cuando se trate de una reserva no cancelable o que pueda cancelarse, pero con una penalización significativa; si bien prohibiéndose al mismo tiempo que el cedente se lucre con ello, para evitar la tentación de especular con alojamientos turísticos que podrían estar muy demandados en ciertas épocas del año.

También se debatió sobre la conveniencia de admitir la cesión del contrato cuando ya se hubiese iniciado el periodo de disfrute. Se rechazó en atención a que ello podría suponer

---

<sup>19</sup> Dispone el art. 5.2 del Decreto andaluz que la capacidad máxima de las viviendas vendrá limitada por lo dispuesto en la licencia de ocupación. Y añade: “En todo caso, cuando el uso de la vivienda sea completo no podrá ser superior a quince plazas y cuando el uso sea por habitaciones, no podrá superar las seis plazas, no pudiendo exceder en ambos tipos de cuatro plazas por habitación”.

<sup>20</sup> Se exige que este dato conste en el documento al que se refiere el art. 7.1 del Decreto andaluz. Hemos preferido no incluir en el contrato el número de ocupantes porque ello es algo que puede cambiar respecto de lo inicialmente previsto. Los datos personales de los ocupantes quedarán recogidos en el momento en que se toma posesión del alojamiento.



para el anfitrión un sobre coste y unos inconvenientes no razonables, pues tendría que realizar un nuevo check-in a favor del cesionario y ocuparse de aspectos tales como la limpieza o la entrega de llaves en un momento en el que no lo tenía previsto.

Para esta situación se formuló alguna propuesta alternativa, que trataba de compensar al anfitrión de estas dificultades. Se argumentó que en los casos en los que la duración del contrato no es demasiado breve, exigir que la cesión solo pueda tener lugar con el consentimiento del anfitrión puede convertirse en un instrumento de abuso por parte de este. En efecto, podría ocurrir que, abandonada la vivienda por el huésped sin agotar su periodo de disfrute (incluso con un mes o más de antelación), el anfitrión cobre por dos veces el precio correspondiente al alojamiento durante un mismo periodo, dado que puede volver a ofertarla en el mercado.

Más acuerdo ha habido en lo referente al subarriendo. Queda prohibido el subarriendo, tanto total como parcial. La cláusula es necesaria, habida cuenta de que el art. 1550 CC permite el subarriendo, salvo pacto en contrario. Como es sabido, el subarriendo no libera al arrendatario (el huésped que celebró el contrato) de sus obligaciones contractuales frente al anfitrión, pero, aun así, no debe permitirse porque genera una relación contractual compleja incompatible e indeseable en el mercado de viviendas turísticas. Además, tampoco se encuentra razón alguna para permitirla, al menos si se admite la cesión del contrato.

En cuanto al número 3 de esta cláusula, no precisa de grandes comentarios. Dado el destino turístico del inmueble, y la breve duración del contrato, no estaría en absoluto justificada actuación alguna del huésped sobre la cosa que implique su modificación, por mínima que sea.

### **3.9. Cláusula novena. Obras y reparaciones**

*1. El anfitrión está obligado a realizar las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en las condiciones adecuadas para el uso pactado. Para ello, el huésped está obligado a notificar al anfitrión la necesidad de las reparaciones y de su urgencia.*

*2. Si la reparación impide el adecuado disfrute de la vivienda durante un periodo excesivo, el huésped podrá optar entre la disminución del precio pactado o poner fin al contrato.*

La obligación del anfitrión de realizar las reparaciones en la vivienda turística no es sino aplicación de lo ordenado por el art. 1554, 2º CC<sup>21</sup>. Pero no por ello es superflua su incorporación al documento contractual, por cuanto que se persigue, ante todo, hacer saber al huésped que es su deber notificar al anfitrión la necesidad de las reparaciones, y no solo de las urgentes.

---

<sup>21</sup> El arrendador está obligado a hacer en la cosa objeto del contrato “todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada”.

El cumplimiento de este deber de notificación viene facilitado por lo establecido en el art. 6, j) del Decreto andaluz, conforme al cual se debe facilitar a las personas usuarias de las viviendas turísticas “un número de teléfono para atender y resolver de forma inmediata, cualquier consulta o incidencia relativa a la vivienda”. Es suficiente, desde luego, la comunicación verbal, si bien en caso de conflicto será difícil de acreditar. Por eso es aconsejable valerse de algún medio de comunicación escrita del que quede constancia.

La negativa por parte del anfitrión a realizar las reparaciones necesarias es un incumplimiento contractual y queda sujeto a sus reglas. Es obvio que habría sido excesivo recoger con detalle en el documento cuáles son los efectos concretos del incumplimiento de esta obligación del anfitrión de mantener la vivienda en estado adecuado para servir a su destino, pero se ha estimado conveniente prever las consecuencias que han de provocar las reparaciones que impidan el disfrute adecuado durante “un periodo excesivo”. Se emplea un concepto indeterminado, que habrá de precisarse caso por caso, en función de la duración del contrato y de otras circunstancias. El huésped podrá elegir entre la disminución del precio o la extinción del contrato. Se atribuye, pues, eficacia resolutoria a las incomodidades graves que deba soportar el huésped durante su estancia en el alojamiento, aun cuando deriven de la realización de reparaciones necesarias. Es lógico que, en atención a la finalidad turística, el grado de tolerancia que se aplique al ocupante del inmueble sea menor que en otros ámbitos, lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de interpretar y aplicar la cláusula.

### **3.10. Cláusula décima. Cancelación del contrato y efectos económicos de la cancelación**

*1. La cancelación de la reserva por el huésped producirá los efectos previstos en la “política de reservas y cancelaciones” aplicable al presente contrato, y dará lugar, si así se hubiere establecido, al reembolso total o parcial de las cantidades abonadas.*

*2. Sin embargo, si la cancelación se produce por causa de fuerza mayor, el huésped tiene derecho al reembolso del precio del alojamiento proporcional al periodo de tiempo no disfrutado. No tendrán la consideración de fuerza mayor los impedimentos derivados de circunstancias personales o familiares del huésped.*

*3. Los derechos del huésped reconocidos en virtud de este contrato respecto al régimen de las cancelaciones y reembolsos no afectan a los derechos legales o contractuales que le pudieran corresponder frente a la plataforma en línea.*

*4. Queda excluido el derecho de cancelación del anfitrión, salvo causa de fuerza mayor.*

Ante todo, debe aclararse que ni siquiera en los casos en los que el contrato se celebra a distancia y entre empresario y consumidor, tiene el huésped un derecho legal de desistimiento. Es cierto que el art. 102 TRLGDCU concede al consumidor un derecho a desistir del contrato durante 14 días naturales, pero el art. 103 introduce bastantes

excepciones, entre las que se encuentra “el suministro de servicios de alojamiento para fines distintos del de servir de vivienda”, lo que resulta coherente con el carácter esencial que posee el término en este tipo contractual.

El hecho de que no exista un derecho legal de desistimiento para el huésped no es óbice, por supuesto, para que este cancele su reserva, planteándose entonces la importante cuestión relativa a los efectos económicos que habrá de producir esa cancelación. Ante todo, habrá que estar a lo pactado en el contrato, pero es importante señalar que el Decreto andaluz -excediéndose de las competencias legislativas que le corresponden según el Estatuto de Autonomía y la Constitución- ha entrado a regular esos efectos. El art. 8.3, pfo. 2º del Decreto andaluz (que debe ser interpretado en relación con el primero) preceptúa que “Igualmente, en caso de producirse la cancelación de la reserva por la persona usuaria, la persona o entidad explotadora deberá devolver el anticipo efectuado si la cancelación se efectúa antes de diez días de la fecha prevista para la ocupación. Si se cancela la reserva con menos de diez días de la fecha prevista para la ocupación, se podrá retener el importe total del anticipo”.

La anterior previsión normativa sería únicamente aplicable en defecto de pacto y lo habitual es que existan reglas sobre cancelación, las cuales, además, son objeto de gran atención por parte de los interesados. Con mucha frecuencia los alojamientos se ofertan con opción a “cancelar”, estableciéndose en la práctica muy variados plazos para ello y también diversidad de condiciones económicas. A veces el derecho a cancelar es gratuito, es decir, no conlleva gasto alguno para el huésped, y otras, en cambio, sí. Usualmente y por razones de fácil comprensión, las penalizaciones son más elevadas para las cancelaciones que tienen lugar en momentos más cercanos al inicio del periodo de disfrute.

En atención a la diversidad que se detecta en el mercado de viviendas turísticas, y al igual que ocurría con otros aspectos, como el precio, no es posible redactar una cláusula única, aplicable a todos los contratos, sobre la cancelación de la reserva por el huésped. Este es un aspecto sobre el que deciden los anfitriones o las plataformas digitales y que cambia de unos casos a otros, e incluso en referencia a una misma vivienda, de unas épocas o fechas a otras. Consecuentemente, lo único que puede decirse -y que quedará complementado con la confirmación de la celebración del contrato y con los datos que figuren en la propia plataforma en línea- es que los efectos de la cancelación por el huésped serán los previstos en cada caso.

Ahora bien, para el supuesto de una contratación sin intervención de una plataforma digital, debería recogerse en este número primero de la cláusula lo previsto en el caso concreto respecto de la cancelación.

Un aspecto que ha suscitado una cierta polémica es el de los efectos que se debían atribuir a la cancelación, no voluntaria, sino motivada por causa de fuerza mayor. En este sentido pueden citarse, por ejemplo, las restricciones a la movilidad de los ciudadanos que se impusieron durante la pandemia, o la imposibilidad real y objetiva de acceder al lugar del alojamiento, como ocurrió durante la erupción del volcán de La Palma. Para resolver este problema entendimos que se debía reconocer a los huéspedes el derecho a obtener el

reembolso íntegro del precio (o, en su caso, el precio correspondiente a los días en que se vio privado del disfrute). Obviamente, se trata de la respuesta deseable desde el punto de vista del huésped, quien seguramente razonará que, dado que no ha podido disfrutar del alojamiento, nada debe pagar. Es también la solución que incorpora el Decreto andaluz<sup>22</sup>. De ahí que se haya recogido en la cláusula. Sin embargo, no se puede tampoco ignorar que dicha solución supone hacer recaer todo el riesgo económico de la pérdida sobre el anfitrión. Por eso la cláusula trata de recortar lo más posible su ámbito de aplicación y reconoce al huésped el derecho de reembolso, obviamente acotado a los días en los que no disfrutó del alojamiento, solo si la cancelación se produce por causa de fuerza mayor y aclara que no tendrán esta consideración las circunstancias personales y familiares del huésped. En rigor, esta aclaración no sería necesaria, pero se explica en atención a la interpretación que hizo la jurisprudencia, en el ámbito de los viajes combinados, del concepto de fuerza mayor, pues se llegó a imponer el criterio de que entraban dentro de la figura enfermedades sobrevenidas de los viajeros o incluso de ciertos familiares cercanos.

El n. 3 de esta cláusula deja a salvo los derechos que puedan corresponder a los huéspedes frente a la plataforma digital. Se está pensando, en particular, en el hecho, frecuente, de que sea la plataforma en línea la que haya efectuado el cobro y a la que, por lo tanto, se le deba exigir el reembolso que corresponda.

Y por lo que respecta al número 4, se ha querido dejar claro que el anfitrión no puede desvincularse del contrato ya celebrado, salvo por causa de fuerza mayor. Por lo tanto, la cancelación por parte del empresario nos llevaría al terreno del incumplimiento contractual y quedaría sujeto a sus normas. Sobre este aspecto hay una particular previsión en el Decreto andaluz, aunque nuevamente fuera del ámbito de sus competencias legislativas, si bien hay que reconocer que favorable al huésped, quien gracias a la norma no se verá en la necesidad de probar el daño que le causa la cancelación. Dice el art. 8.3 en su último párrafo que “Cuando la cancelación se efectúe por parte de la persona o entidad explotadora, deberá devolver el anticipo efectuado por la persona usuaria y si la reserva se cancela con menos de 10 días de antelación además deberá indemnizarle con el 30% de la estancia contratada”.

### **3.1. Undécima. Responsabilidad del anfitrión por la pérdida o deterioro de los objetos del huésped**

*1. El anfitrión no responde frente al huésped por la pérdida o deterioro de los objetos introducidos en la vivienda, salvo que se demuestre culpa o negligencia del anfitrión.*

---

<sup>22</sup> Art. 8.4: “De producirse la cancelación de la reserva, tanto por parte de la persona usuaria, como por parte de la persona o entidad explotadora, por motivos de fuerza mayor, debidamente justificada, no se podrá aplicar penalización alguna. Se entenderán motivos de fuerza mayor las circunstancias ajenas a quien las invoca, anormales e imprevisibles cuyas consecuencias no habrían podido evitarse, a pesar de haber actuado con la diligencia debida”.

2. Si el anfitrión asume un deber de custodia directa de los objetos del huésped, responderá como depositario de la pérdida o deterioro que aquellos sufran, salvo que el daño provenga de fuerza mayor.

El objetivo del nº 1 de esta cláusula no es otro que excluir la responsabilidad que los arts. 1783 y 1784 CC<sup>23</sup> atribuyen a los fondistas y mesoneros. Se trata de una responsabilidad objetiva que no se entiende aplicable a los anfitriones, en el caso de las viviendas turísticas, por las razones que se exponen a continuación.

Las razones que sirven de base para exigir responsabilidad a fondistas y mesoneros por la pérdida o deterioro de los objetos del huésped son varias: en un principio (cuando se redacta el Código civil) esta razón era doble: la mala fama que siempre ha acompañado a las “fondas y mesones” y el hecho de que el viajero no tiene más remedio que viajar con sus objetos personales. Hoy en día lo primero ha desaparecido, y estos lugares ya no son establecimientos inseguros (todo lo contrario). Así que, en la actualidad, las razones que justifican que sigan siendo de aplicación los preceptos citados son otras: la necesidad del viajero de ir acompañado de sus efectos junto a la consideración del establecimiento como un establecimiento abierto al público, en el que hay un constante ir y venir de personas. A esto se añade que el hostelero es un empresario profesional que se encuentra bien posicionado para desarrollar la labor de custodia de los efectos del huésped, al estar estos dentro de su ámbito de control. Así, el fundamento de la norma hoy en día es el siguiente: se hace responder al establecimiento por los efectos del huésped, en primer lugar, porque es una necesidad para el huésped llevar sus objetos consigo y en segundo lugar porque el establecimiento (como profesional) tiene herramientas para poder custodiar estos objetos correctamente. A lo anterior se une el hecho de tratarse de establecimientos abiertos al público. Es la conjunción de estas tres razones, y no una sola, lo que justifica que la responsabilidad que consagran los arts. 1783 y 1784 CC siga teniendo sentido.

Ahora bien, tales razones no se dan en el caso de las viviendas turísticas. Ciertamente es que, en el contrato de cesión de vivienda de uso turístico, igualmente el huésped no tiene más remedio que llevar su equipaje consigo, pero solo esto no es suficiente para cargar al anfitrión con la responsabilidad contemplada en los preceptos citados. En estos casos el anfitrión no permanece en la vivienda, cuyo uso se ha cedido por completo al huésped. Exigirle el deber de custodia cuando ni él está presente durante la ejecución del contrato, ni tampoco otros huéspedes habitan la casa, parece desorbitado.

---

<sup>23</sup> Art. 1783: “Se reputa también depósito necesario el de los efectos introducidos por los viajeros en las fondas y mesones. Los fondistas o mesoneros responden de ellos como tales depositarios, con tal que se hubiese dado conocimiento a los mismos, o a sus dependientes, de los efectos introducidos en su casa, y que los viajeros por su parte observen las prevenciones que dichos posaderos o sus sustitutos les hubiesen hecho sobre cuidado y vigilancia de los efectos”.

Art. 1784: “La responsabilidad a que se refiere el artículo anterior comprende los daños hechos en los efectos de los viajeros, tanto por los criados o dependientes de los fondistas o mesoneros como por extraños; pero no los que provengan de robo a mano armada, o sean ocasionados por otro suceso de fuerza mayor”.

A esto se añade que los presupuestos que los arts. 1783 y 1784 CC exigen para que se active el régimen de responsabilidad por la pérdida o deterioro de los objetos del huésped no se dan cuando el contrato es de cesión de vivienda turística. Estos presupuestos son:

Primero. Que se produzca un daño en los efectos introducidos por los viajeros en el establecimiento. Entendemos que los efectos han sido introducidos cuando están en la esfera de control del empresario. De lo contrario, no podremos hablar de responsabilidad. Este primer requisito no se cumple en el contrato de cesión de viviendas turísticas, ya que las cosas del huésped nunca pasan a estar en la esfera de control del anfitrión, sea este profesional o no lo sea.

Segundo. Comunicar al hostelero la introducción de los efectos. Este requisito solamente tiene sentido conforme a los objetos de valor. Es decir, si el huésped introduce un objeto de valor, el establecimiento solo responde de su pérdida si conocía la existencia de dicho objeto. Este requisito permite al fondista custodiar directamente los objetos de valor de los huéspedes (custodia directa-contrato de depósito). Como se aprecia, este requisito solamente tiene sentido cuando los objetos están en la esfera de control del empresario (lo que no ocurre en el contrato de cesión de vivienda de uso turístico).

Tercero. Observar las prevenciones del establecimiento sobre cuidado y vigilancia de los objetos. Este presupuesto se encuentra en absoluta conexión con el anterior, ya que la prevención/advertencia por excelencia que hacen los hoteles o apartamentos turísticos a sus huéspedes es la siguiente: “el hotel no se hace responsable de los objetos de valor no entregados en recepción” o, si se prefiere “el hotel no responde de los objetos valiosos no depositados bajo su custodia” u otras fórmulas similares. Vuelve a ocurrir lo mismo. Este presupuesto también está pensado para aquellos casos en los que los efectos están en la esfera de control del establecimiento hotelero. En definitiva, en el contrato de cesión de vivienda turística este tipo de advertencias no suele tener lugar, principalmente porque no existe una posibilidad real de custodiar directamente los bienes del huésped.

La responsabilidad que el Código atribuye a fondistas y mesoneros tiene como base la posibilidad real que tienen de custodiar los objetos (así se aprecia de la redacción de los arts. 1783 y 1784 CC cuando exigen que los efectos se encuentren en su ámbito de control). El hostelero es depositario porque puede custodiar. El anfitrión no puede ejercer la labor de custodia, por lo que no se le puede atribuir este deber.

Ahora bien, una cosa es excluir la responsabilidad objetiva del anfitrión por la pérdida de los objetos de los usuarios de las viviendas turísticas y otra muy distinta excluir toda responsabilidad, lo que conviene dejar claro. De ahí la salvedad que se recoge en el inciso final, cuya finalidad no es otra que remitirse a las reglas generales, a la responsabilidad por culpa del anfitrión, culpa que deberá ser probada.

Un supuesto distinto es el que contempla el n. 2 de la cláusula, que está pensada para aquellos casos en los que anfitrión y huésped celebran un contrato de depósito, en virtud del cual el primero se compromete a custodiar el equipaje u otros efectos del huésped. Consecuentemente, responderá de la pérdida o deterioro de las cosas recibidas para su custodia, salvo en el supuesto de haberse producido por fuerza mayor.

### 3.12. Duodécima. Resolución de conflictos derivados de este contrato

1. Sin perjuicio de las quejas y reclamaciones que puedan en su caso formularse ante la plataforma en línea, el huésped tiene a su disposición en la propia vivienda hojas de quejas y reclamaciones mediante las cuales podrá dirigir sus pretensiones al anfitrión a través del procedimiento regulado en el Decreto 82/2022 de 17 de mayo, de la Consejería de Salud y Familias, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía (BOJA n. 25 de 20 de mayo de 2022).

2. Para la solución en vía judicial de los conflictos derivados de este contrato, las partes se someten a los juzgados y tribunales del lugar en donde está ubicada la vivienda turística. En los casos en los que el anfitrión sea un empresario, podrá ser demandado por el huésped en el domicilio de este último.

Mediante el nº 1 de esta cláusula se da cumplimiento a lo dispuesto en el art. 6 g) del Decreto andaluz sobre viviendas con fines turísticos, según el cual “Todas las viviendas dispondrán de Hojas de Quejas y Reclamaciones a disposición de las personas usuarias, y de un cartel anunciador de las mismas en un lugar visible dentro de la vivienda”.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las hojas de quejas y reclamaciones se encuentran reguladas en el Decreto 82/2022, de 17 de mayo, de la Consejería de Salud y Familias, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias de Andalucía (BOJA n. 25 de 20 de mayo de 2022)<sup>24</sup>. Dado que es en él en donde se encuentran las normas sobre su tramitación administrativa, se ha recogido en la cláusula, para dar así cumplimiento a lo exigido por el art. 21 de la Ley de Turismo de Andalucía que reconoce no solo el derecho de los usuarios de los servicios turísticos de formular quejas y reclamaciones, sino también el de “obtener información sobre el procedimiento de presentación de las mismas y su tratamiento” (apartado j).

Hay que señalar, no obstante, que el Decreto 82/2022 es aplicable únicamente a las relaciones de consumo. Son claros en este sentido sus arts. 1 y 2. Ello significaría, en rigor, la exclusión de su utilización (y del arbitraje de consumo como sistema de resolución de conflictos) en aquellos casos en los que el anfitrión no tenga la consideración de empresario. Pero es claro que no es esta la intención de la normativa reguladora de las viviendas turísticas: todos los usuarios de estas viviendas, sin distinción, pueden presentar hojas de quejas y reclamaciones y todos ellos podrían en principio solicitar el arbitraje de consumo para resolver los conflictos que se susciten con los anfitriones, tanto si son estos empresarios como si no. Pero se da la incoherencia de que, de conformidad con lo ordenado en el art. 18 del citado Decreto, la Administración pública deberá inadmitir la reclamación, al no tratarse de “conflictos surgidos con relación

---

<sup>24</sup> La norma reconoce el derecho a presentar hojas de quejas y reclamaciones “a las personas usuarias y consumidoras en Andalucía, entendiendo como tales las personas físicas que actúen en una relación de consumo.

a los derechos legal o contractualmente reconocidos a las personas consumidoras y usuarias *en una relación de consumo*”.

Por lo que respecta a la competencia territorial de los jueces y tribunales que habrán de resolver eventuales litigios entre las partes, hay que admitir que no es fácil encontrar una solución adecuada. De conformidad con lo dispuesto en el art. 52, 7ª de la Ley de Enjuiciamiento civil, serían competentes los jueces y tribunales del lugar en donde se encuentre situada la vivienda turística, siempre y cuando se considere que el contrato es un arrendamiento. De no entenderse así (y ya se dijo que el asunto no está exento de debate), habría que acudir a la regla general del art. 50.1 LEC, que establece que la competencia territorial corresponderá al tribunal del domicilio del demandado. Eso significaría, por ejemplo, que, si fuera demandado el anfitrión persona física y tuviera su domicilio en un lugar distinto del de la vivienda y del domicilio del huésped demandante, serían competentes los juzgados del domicilio del actor, y es claro que ello sería muy perjudicial para el huésped. Por otro lado, el art. 52.3 LEC atribuye un trato de favor, en lo concerniente a la competencia territorial, a los consumidores y usuarios que ejerciten acciones individuales (y siempre y cuando no sea de aplicación ninguna regla especial, como ocurriría en el caso que nos ocupa si se considera que la relación contractual no es un arrendamiento); en estos casos “será competente, a elección del consumidor o usuario, el tribunal de su domicilio o el tribunal correspondiente conforme a los artículos 50 o 51”.

En definitiva, las normas sobre competencia territorial contenidas en la Ley procesal podrían suscitar inconvenientes y dificultades en su aplicación a los litigios que se originen entre las partes de este contrato de alojamiento en viviendas turísticas, de donde se colige la conveniencia de incluir un pacto de sumisión expresa, como instrumento para sortear dichas dificultades. Hay que tener en cuenta que las normas sobre competencia territorial de la LEC son, como regla, de naturaleza dispositiva. Es imperativa, sin embargo, y en lo que aquí interesa, la del ya citado art. 52.1, 7ª, para los arrendamientos de inmuebles. También limita la libertad de pacto en esta materia el art. 54.2 LEC, a cuyo tenor “No será válida la sumisión expresa contenida en los contratos de adhesión, o que contengan condiciones generales impuestas por una de las partes, o que se hayan celebrado con consumidores y usuarios”.

La solución que se ha estimado más equitativa para este caso es el sometimiento a los tribunales del lugar en donde esté ubicada la vivienda turística, que viene a coincidir con la regla general prevista para los litigios derivados de los arrendamientos de inmuebles. Hay que admitir, no obstante, que no es una solución conveniente para el huésped, que es un viajero, pero tampoco parece justificado que el anfitrión, al menos si no tiene la condición de empresario, tenga que litigar en el lugar del domicilio del huésped. En cambio, esta última parece la solución razonable para el caso de ser el anfitrión un empresario. Por ello, y para no vulnerar la norma contenida en el art. 52.3 LEC, ya citada, se ha optado por introducir una excepción a la regla general que en materia de competencia territorial incorpora el contrato: si el anfitrión es un empresario, el huésped podrá demandarle en el lugar de su propio domicilio. Además, de esta forma se eliminan obstáculos a las acciones judiciales iniciadas por los huéspedes, lo que también podría



incidir en la voluntad o ánimo de los anfitriones o de las empresas gestoras de solucionar extrajudicialmente sus conflictos.

### **3.13. Decimotercera. Tratamiento de datos personales**

*1. El tratamiento de datos personales se adecuará a lo dispuesto en la normativa de datos personales. El responsable del tratamiento debe ser capaz de demostrar que cumple con los principios relativos al tratamiento de datos.*

*Si la contratación entre huésped y anfitrión tiene lugar a través de una plataforma en línea, anfitrión y plataforma serán responsables del tratamiento de datos del huésped en los términos consignados en el acuerdo de corresponsabilidad.*

*2. El tratamiento de datos personales del huésped por parte del anfitrión perseguirá los siguientes fines:*

*a. El cumplimiento o ejecución del presente contrato de alojamiento.*

*b. El cumplimiento de obligaciones legales derivadas del contrato.*

*Los datos recabados para estos fines no podrán utilizarse para otros que resulten incompatibles con ellos.*

*3. El huésped podrá consentir el tratamiento de sus datos para otros fines no previstos en el apartado anterior. El consentimiento deberá ser libre, específico, informado e inequívoco y otorgarse por escrito.*

*4. El huésped podrá revocar el consentimiento al que se refiere el apartado anterior en cualquier momento y ejercitar sus derechos en materia de protección de datos personales dirigiéndose a ....*

La contratación digital conlleva necesariamente un tratamiento de datos personales, tal como lo define el art. 4.2 del Reglamento (UE) 2016/679, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD), según el cual constituye tratamiento de datos “cualquier operación o conjunto de operaciones realizadas sobre datos personales o conjuntos de datos personales”, pudiendo referirse a actividades como la recogida, registro, organización, estructuración, conservación, adaptación o modificación, extracción, consulta, utilización, difusión, limitación o supresión de dichos datos, entre otras. Ello exige a la parte responsable de dicho tratamiento diseñar unas estrategias de trabajo referidas al tratamiento de los datos que cumplan con el RGPD y (en España) con la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDgdd) y que suele conocerse como “política de protección de datos”. Por ello, en el modelo de contrato que se propone se ha insertado una cláusula referente al tratamiento de datos personales. Esta cláusula será común a las distintas versiones del modelo en la medida en que la normativa aplicable y sus particularidades no varían en función de las distintas versiones.

La presente cláusula se propone los siguientes objetivos básicos: (1) llamar la atención a las partes sobre la obligatoriedad de cumplir con la normativa de protección de datos personales; (2) recordar a los responsables que además de cumplir con la misma, deben estar en disposición de acreditar dicho cumplimiento (responsabilidad proactiva); (3) aclarar quiénes y por qué tendrán la condición de responsables del tratamiento; (4) fijar bases de legitimación para el tratamiento de los datos; (5) fijar una dirección a la que el huésped, como interesado, puede dirigirse para ejercer sus derechos de protección de datos y/o revocar su consentimiento.

#### Número 1 de la cláusula

En todo tratamiento de datos existe un responsable del mismo, que será aquella persona física o jurídica que determine los fines y medios del tratamiento (art. 4.7 RGPD).

Si bien ambas partes del contrato pueden tener la condición de responsable atendiendo a la letra de la norma, el tratamiento de datos por parte del anfitrión es el que más atención merece en la cláusula debido a su mayor importancia. El tratamiento de datos por parte del huésped es puramente residual, aunque no por ello debe ignorarse y por esta razón el primer apartado se refiere al responsable del tratamiento y no al anfitrión o al huésped. El resto de apartados se centran, sin embargo, en el tratamiento de datos del huésped por parte del anfitrión.

En el primer párrafo se realiza una escueta referencia al cumplimiento de la normativa de protección de datos personales para evitar hacer excesivamente prolijo el texto. No obstante, dada la novedad del principio de responsabilidad proactiva (art. 5.2 RGPD), se considera aconsejable añadir que el responsable del tratamiento lo es también de demostrar que cumple con la normativa.

Los principios relativos al tratamiento de datos, recogidos en el art. 5 RGPD, son, amén del principio de responsabilidad proactiva, los siguientes:

- Licitud, lealtad y transparencia: los datos deben ser tratados de manera lícita, leal y transparente en relación con el interesado (art. 5.1.a).
- Limitación de finalidad: los datos deben ser recogidos con fines determinados, explícitos y legítimos y no ser tratados posteriormente de manera incompatible con dichos fines (art. 5.1.b).
- Limitación del plazo de conservación: los datos deben mantenerse de tal manera que se identifique a su titular durante el tiempo estrictamente necesario para el cumplimiento de los fines del tratamiento (art. 5.1.e).
- Minimización: los datos deben ser adecuados, pertinentes y limitados a lo necesario en relación con los fines para los que son tratados (art. 5.1.c).
- Exactitud: los datos deben ser exactos, y tomarse medidas razonables para actualizarlos o, en su caso, suprimir o rectificar los que sean inexactos o desfasados (art. 5.1.d).
- Integridad y confidencialidad: los datos deben ser tratados de tal manera que se garantice un nivel de seguridad e integridad adecuados, incluida la protección contra tratamiento no autorizado o la pérdida o daño de los datos (art. 5.1.f).

- Responsabilidad proactiva: el responsable del tratamiento debe ser capaz de demostrar el cumplimiento de los principios anteriores (art. 5.2).

Se añade un segundo apartado referido a la posible corresponsabilidad en el tratamiento de datos del huésped (entre anfitrión y plataforma en línea) cuando el contrato de alojamiento tiene lugar a través de una plataforma digital. La mayor parte de los contratos de alojamiento turístico se insertan y celebran en el marco de plataformas en línea. En estos casos las plataformas digitales ejercen un control sobre la contratación y el contenido de los contratos que aconsejan tomarlas, junto con el anfitrión, como responsables del tratamiento de los datos. El art. 26 RGPD prevé que cuando existan varios responsables del tratamiento de los datos, acuerden entre sí la distribución de responsabilidades en el cumplimiento de las obligaciones de la normativa de protección de datos y lo pongan a disposición del interesado. El contenido de dicho acuerdo variará dependiendo de cada anfitrión y plataforma digital y excede del objeto del presente modelo, si bien se considera necesario incluir la referencia a la corresponsabilidad del tratamiento en atención a la importancia de la contratación a través de plataformas digitales en el alojamiento turístico de vivienda.

Números 2 y 3 de la cláusula. Bases de legitimación

Todo tratamiento de datos necesita de una habilitación normativa o base de legitimación. Las bases de legitimación para el tratamiento de datos se encuentran en el art. 6 del RGPD; mientras que el art. 9 recoge excepciones a la prohibición general de tratamiento de ciertas categorías especiales de datos como puedan ser los que revelen origen étnico o racial, opiniones políticas o datos relativos a la salud, entre otros. Se trata de dos normas complementarias, por lo que en el caso de datos pertenecientes a “categorías especiales” el responsable del tratamiento debe seleccionar una base de legitimación del art. 6 y encontrar una excepción del art. 9. Los datos tratados en el marco de contratos de alojamiento turístico no constituyen, en principio, categorías especiales de datos. No obstante, conviene tener presente el art. 9, dada la facilidad con que podrían tratarse en ciertos casos datos relativos a la salud.

La selección de bases de legitimación está íntimamente relacionada con la finalidad del tratamiento de los datos (art. 5.1.b RGPD), por ello se recuerda al final del apartado que no podrán tratarse los datos para fines incompatibles con aquellos para los que fueron recabados. Las bases de legitimación que consideramos adecuadas en este modelo de contrato son el cumplimiento del propio contrato (art. 6.1.b RGPD) y el cumplimiento de obligaciones legales derivadas del propio contrato (art. 6.1.c RGPD).

La base de legitimación estrella tanto del art. 6 como del 9 es el consentimiento. El tratamiento de datos en este contrato es puramente instrumental, y la inserción de esta cláusula responde a su obligatoriedad general en prácticamente todo tipo de contratos. Si bien el consentimiento del interesado da un mayor margen de maniobra con los datos al responsable, se ha criticado precisamente este mayor margen en la medida en que va en detrimento del derecho a la protección de datos de los ciudadanos, que se ven sometidos a un mayor escrutinio “con la excusa” de los contratos que celebran. No obstante, el anfitrión debe tener presente la posibilidad de tratar otros datos en el marco de este

contrato, siempre que recabe adecuadamente el consentimiento del cliente para dicho tratamiento, de acuerdo con los requisitos del art. 4.11 RGPD (libre, específico, informado e inequívoco). El RGPD no exige que se emita el consentimiento por escrito. Pese a ello y en aras de una mayor protección del huésped y sobre todo de la mayor seguridad jurídica de las partes, se ha considerado conveniente añadir este requisito.

#### Número 4 de la cláusula. Derechos ARCO y revocación del consentimiento

Se conoce como “derechos ARCO” el conjunto de derechos de que dispone el interesado (acceso, rectificación, cancelación y oposición). Este elenco de derechos se ha visto ampliado a través del RGPD a partir de su entrada en vigor en 2018. No obstante, la expresión se ha instalado como parte del argot. De acuerdo con el RGPD, el titular de los datos tiene, entre otros y además de los ya conocidos derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, derecho a la limitación del tratamiento (art. 18 RGPD), a la portabilidad de los datos (art. 20 RGPD), a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas (art. 22 RGPD), y a retirar su consentimiento al tratamiento de datos en cualquier momento y sin perjuicio de ningún tipo (art. 7.3 RGPD).

Los derechos del interesado en materia de protección de datos, así como su facultad para revocar *ad nutum* el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos (de acuerdo con el apdo. 3 de la cláusula propuesta) deberán ejercitarse frente al responsable del tratamiento, que ha de facilitar una dirección de contacto a estos efectos.