


# **Presentación de una propuesta de modelos de contrato de alojamiento en vivienda completa y en habitación de uso turístico**

*Presentation of a proposal for a model contract for accommodation in a dwelling and in a room for tourist use*


**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>

## **1. LA ELABORACIÓN DE UNA PROPUESTA DE MODELOS DE CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO**

### **1.1. El *iter* de elaboración de la propuesta**

La presente propuesta de modelos de contrato constituye uno de los resultados de la ejecución del proyecto de investigación I+D+I UMA-18-FEDERJA-132 titulado “los alojamientos turísticos contratados entre particulares en plataformas colaborativas”,

---

Recepción: 17/11/2022

Aceptación: 13/12/2022

Cómo citar este trabajo: 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*, n.º 6, Universidad de Cádiz, 2022, pp. 295-310, DOI: <https://doi.org/10.25267/REJUCRIM.2022.i6.10>

dentro del programa FEDER Andalucía 2014-2020, dirigido por la Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera y el Dr. Antonio Gálvez Criado. Asimismo, han colaborado miembros del Grupo de Investigación permanente de la Junta de Andalucía SEJ-325 “Derecho de la actividad turística”; en total, han sido 11 profesores de las Universidades de Málaga, Granada y Jaén los autores de la propuesta, pertenecientes a las Áreas de Derecho Civil, Derecho Mercantil y Organización de Empresas<sup>1</sup>.

Este resultado del proyecto mencionado ha constituido la última fase del mismo, pues ha venido precedido de una primera fase de estudio, análisis y exposición por cada uno de los investigadores de los temas o materias concretas asignadas y que posteriormente han servido de base para realizar y presentar al resto del grupo una propuesta concreta de cláusula. Sin embargo y como es lógico, ha sido muy frecuente que la redacción de una cláusula haya sido el resultado de una propuesta conjunta de varios investigadores, cada uno de los cuales ha redactado los aspectos relacionados con su tema de investigación previo.

En esta primera fase de estudio y análisis se ha contado también con expertos externos en determinadas materias que han sido invitados para exponer los principales problemas que dichas materias podían presentar y que resultaban de utilidad.

Cada propuesta de cláusula concreta ha sido expuesta y debatida por todos los investigadores en sucesivas reuniones, unas veces presenciales y otras online, que se han sucedido en ejecución del proyecto y que generalmente se han celebrado el último miércoles de cada mes. Como resultado de ello, debe decirse que han existido cláusulas que han contado con el acuerdo unánime de todos los investigadores y otras donde han existido discrepancias que se han mantenido hasta el final, de manera que la redacción final de las mismas responde al parecer mayoritariamente manifestado. En cualquier caso, todos los autores asumen conjuntamente el resultado final alcanzado.

La última fase de la elaboración de la propuesta de modelos de contrato, y de forma previa a la publicación de los resultados definitivos, ha estado constituida por la revisión de estos modelos realizada por expertos jurídicos externos al proyecto de investigación. En este

---

<sup>1</sup> Por orden alfabético, los autores de los modelos de contrato han sido:

Dr. Klaus Jochen Albiez Dohrmann, Catedrático de Derecho Civil. Universidad de Granada.

Dra. Paula Castaños Castro, Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil. Universidad de Málaga.

Dr. José Antonio Castillo Parrilla, Becario de investigación. Universidad de Granada.

Dr. Antonio Gálvez Criado, Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Málaga.

Dra. Margarita Jiménez Horwitz, Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Granada.

Dra. Isabel L. Martens Jiménez, Becaria de investigación. Universidad de Málaga.

Dra. Inmaculada Martín Rojo, Catedrática de E.U. de Organización de Empresas. Universidad de Málaga.

Dra. María Cruz Mayorga Toledano, Profesora Titular de Derecho Mercantil. Universidad de Málaga.

Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera, Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Málaga.

Dr. Antonio J. Quesada Sánchez, Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Málaga.

Dra. Carmen Villanueva Lupión, Profesora Colaboradora de Derecho Civil. Universidad de Jaén.

sentido, el día 17 de octubre de 2022 se celebró en Granada una jornada presencial de debate en la que participaron profesores de Derecho Civil y Derecho Mercantil de las Universidades de Cádiz, Complutense de Madrid, San Pablo CEU y Zaragoza<sup>2</sup>.

A consecuencia de ello, se introdujeron modificaciones en las propuestas iniciales y se procedió a la redacción definitiva por los miembros del proyecto en una reunión posterior.

Debe añadirse, por último, que cada una de las propuestas de modelos de contrato (de cesión de vivienda completa y de cesión de habitación) viene acompañada de una extensa memoria explicativa en la que, respecto a cada cláusula, se exponen y justifican las razones jurídicas para su inclusión en el contrato y su contenido concreto, dando cuenta también en ocasiones de los diversos puntos de vista u opiniones manifestadas por los miembros del proyecto de investigación al respecto.

## 1.2. Aclaraciones sobre el contenido de la propuesta

Estos modelos de contrato están pensados para ser utilizados en las cesiones a cambio de precio de viviendas de uso turístico situadas en Andalucía, de una duración de hasta dos meses continuados a favor de un mismo sujeto. En un caso se ha redactado para la cesión de una vivienda completa y en el otro caso para la cesión de una habitación de la vivienda.

Como resulta lógico, se ha tomado como referencia el contrato de cesión de vivienda de uso turístico completa, realizándose las adaptaciones convenientes para el caso de cesión de una habitación, aunque las diferencias en algunos puntos resultan muy relevantes y ello ha justificado un tratamiento diferente.

A pesar de que la regla general es el principio de libertad de forma en la contratación, que recoge el art. 1278 CC, 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; y el art. 7.1 ordena

---

<sup>2</sup> Por orden alfabético, los expertos externos intervinientes fueron los siguientes:

Dra. María Teresa Álvarez Moreno, Catedrática de Derecho Civil. Universidad Complutense de Madrid.

Dra. Margarita Castilla Barea, Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad de Cádiz.

Dra. María Dolores Cervilla Garzón, Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Cádiz.

Dr. Pablo Jarne Muñoz, Profesor Ayudante Doctor de Derecho Mercantil. Universidad de Zaragoza.

Dra. Patricia Represa Polo, Profesora Titular de Derecho Civil. Universidad Complutense de Madrid.

Dr. Pedro Robles Latorre, Catedrático de Derecho Civil. Universidad San Pablo CEU.

Dra. Sara Zubero Quintanilla, Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil. Universidad Complutense de Madrid.

Dra. Isabel Zurita Martín, Catedrática de Derecho Civil. Universidad de Cádiz.

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*”.

Los documentos que se presentan deberán ser firmados 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 de los modelos de contrato que se proponen 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.

Los modelos que se proponen presuponen que, en la mayoría de las ocasiones, el contrato se celebrará en línea a través de una plataforma. No obstante, son perfectamente útiles y fácilmente adaptables a los casos en los que no sea así, lo mismo que pueden adaptarse a las exigencias de la normativa propia de otras Comunidades Autónomas.

### **1.3. La terminología utilizada**

En ambos modelos presentados, el contrato de cesión de uso de una vivienda turística completa o de una habitación a cambio de un precio es denominado “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. 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 (o de una habitación) por un tiempo determinado, a cambio de un precio. Además de ello, *en ocasiones*, el cedente se obliga a prestar determinados servicios al cesionario.

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. MODELO 1: CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VIVIENDA DE USO TURÍSTICO<sup>(\*)</sup>

En ..... , a ..... de ..... de .....

### REUNIDOS

De una parte:

D./D.<sup>a</sup> ..... , mayor de edad, con domicilio en ..... , y con Documento Nacional de Identidad<sup>3</sup> número .....

De otra:

D./D.<sup>a</sup> ..... , mayor de edad<sup>4</sup>, con domicilio en ..... , y con Documento Nacional de Identidad<sup>5</sup> número .....

### INTERVIENEN

D./D.<sup>a</sup> ..... , en su propio nombre y derecho<sup>6</sup>, en lo sucesivo "el anfitrión o cedente", y

D./D.<sup>a</sup> ..... , también en su nombre y derecho<sup>7</sup>, en lo sucesivo "el huésped o cesionario".

---

<sup>(\*)</sup> El presente modelo de contrato ha sido elaborado en ejecución 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 2014-2020, dirigido por la Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera y el Dr. Antonio Gálvez Criado ([www.alojamientosturisticos.uma.es](http://www.alojamientosturisticos.uma.es)).

<sup>3</sup> O documento de identificación que corresponda.

<sup>4</sup> La referencia al “mayor de edad” incluye también a los menores de edad con capacidad jurídica suficiente para celebrar por sí mismos este contrato.

<sup>5</sup> O documento de identificación que corresponda.

<sup>6</sup> En caso de que el anfitrión o cedente actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

<sup>7</sup> En caso de que el huésped o cesionario actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica para celebrar el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

## EXPONEN

PRIMERO. Que el anfitrión tiene título suficiente<sup>8</sup> para ceder el uso objeto de este contrato de la vivienda sita en ..... , calle ..... número ..... de la localidad de.....

Dicha vivienda se encuentra amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato y reúne los requisitos exigidos por la normativa autonómica. Está inscrita en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad Autónoma, con número de registro.....

SEGUNDO. Estando ambas partes interesadas en la cesión del uso de la vivienda más arriba descrita, de común acuerdo celebran el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN VIVIENDA DE USO TURÍSTICO, con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **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.

### **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

---

<sup>8</sup> La expresión “título suficiente” incluye también y en su caso a una empresa gestora cuando esta tenga cedido el uso y actúe como anfitrión en concepto de explotadora de la vivienda.

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.

### **Tercera: Confirmación de la celebración del contrato**

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

### **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 art. 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 el huésped más allá de un plazo de sesenta días naturales desde la finalización del periodo de alojamiento.

### **Quinta. Precio del alojamiento**

1. El precio del alojamiento es el establecido libremente por las partes y se determina como total.
2. El precio incluye, en todo caso, el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, 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.

#### **Sexta. Entrega de factura o justificante de los pagos**

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.

#### **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 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

#### **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.

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.

### **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, 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.

### **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...

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes contratantes el presente contrato en el lugar y fecha al principio indicados.

### 3. MODELO 2: CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN HABITACIÓN DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO<sup>(\*)</sup>

En ..... , a ..... de ..... de .....

#### REUNIDOS

De una parte:

D./D.<sup>a</sup> ..... , mayor de edad, con domicilio en ..... , y con Documento Nacional de Identidad<sup>9</sup> número .....

De otra:

D./D.<sup>a</sup> ..... , mayor de edad<sup>10</sup>, con domicilio en ..... , y con Documento Nacional de Identidad<sup>11</sup> número .....

#### INTERVIENEN

D./D.<sup>a</sup> ..... , en su propio nombre y derecho<sup>12</sup>, en lo sucesivo "el anfitrión o cedente", y

D./D.<sup>a</sup> ..... , también en su nombre y derecho<sup>13</sup>, en lo sucesivo "el huésped o cesionario".

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad jurídica para celebrar el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN HABITACIÓN DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO

#### EXPONEN

---

<sup>(\*)</sup> El presente modelo de contrato ha sido elaborado en ejecución 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 2014-2020, dirigido por la Dra. María Luisa Moreno-Torres Herrera y el Dr. Antonio Gálvez Criado ([www.alojamientosturisticos.uma.es](http://www.alojamientosturisticos.uma.es))

<sup>9</sup> O documento de identificación de las personas físicas que en su caso corresponda

<sup>10</sup> Se entiende que el huésped podría ser también un menor de edad

<sup>11</sup> O documento de identificación que corresponda

<sup>12</sup> En caso de que el anfitrión o cedente actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

<sup>13</sup> En caso de que el huésped o cesionario actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

PRIMERO.- Que el anfitrión tiene título suficiente para ceder el uso objeto de este contrato de la habitación .....<sup>14</sup> de la vivienda sita en ..... , calle ..... número ..... de la localidad de.....

Además de la habitación objeto de este contrato, que será de uso exclusivo del huésped, este tendrá un derecho de uso (compartido con otras personas) sobre los siguientes espacios de la vivienda: ....

Tanto la habitación como los espacios de uso común se encuentran amueblados y equipados y en condiciones de uso inmediato y reúnen los requisitos exigidos por la normativa autonómica. La vivienda está inscrita en el Registro de Viviendas de Uso Turístico de la Comunidad Autónoma, con número de registro.....

SEGUNDO.- Estando ambas partes interesadas en la cesión del uso de la habitación en la vivienda más arriba descrita, de común acuerdo celebran el presente CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN HABITACIÓN DE VIVIENDA DE USO TURÍSTICO, con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **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. No será de aplicación 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, al no ostentar el cedente la condición de empresario. Ello sin perjuicio de su obligación de respetar lo establecido en la legislación autonómica.
3. No es aplicable la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos.
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.

### **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

---

<sup>14</sup> Debe hacerse constar si se trata de habitación individual, doble, triple, doble para uso individual. Y también si cuenta con baño propio, de uso exclusivo del huésped.

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.

### **Tercera. Confirmación de la celebración del contrato**

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

### **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 art. 1566 del Código civil sobre tácita reconducción.

2. El derecho de ocupación de la habitación 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 habitación 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 habitación esté indebidamente ocupada.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber del huésped de desocupar la habitación 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 el huésped más allá de un plazo de sesenta días naturales desde la finalización del periodo de alojamiento.

### **Quinta. Precio del alojamiento**

1. El precio del alojamiento es el establecido libremente por las partes y se determina como total.
2. El precio incluye, en todo caso, el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración, 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.

#### **Sexta. Entrega de factura o justificante de los pagos**

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.

#### **Séptima. Obligaciones del huésped en relación al uso de la habitación y zonas comunes objeto del contrato**

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

#### **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 habitación 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.

#### **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.

#### **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.

#### **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 habitación en aquellos casos en los que esta disponga de un mecanismo de cierre, salvo que se demuestre culpa o negligencia del anfitrión.

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.

### **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, 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.

### **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...

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman las partes contratantes el presente contrato en el lugar y fecha al principio indicados.