

**ARRENDAMIENTOS PARA USO TURÍSTICO Y PROPIEDAD  
HORIZONTAL: LOS RECELOS LLEGAN A LA SALA DE LO CIVIL**

*Tourist rentals and condominium ownership: misgivings reach the Civil Division of  
the Supreme Court*

JOSÉ MANUEL BUSTO LAGO  
[jose.busto.lago@udc.es](mailto:jose.busto.lago@udc.es)  
Catedrático de Derecho civil  
Universidad de A Coruña

***Cómo citar / Citation***

Busto Lago, J. M. (2024).  
Arrendamientos para uso turístico y propiedad horizontal:  
los celos llegan a la Sala de lo Civil (Tribuna)  
*Cuadernos de Derecho Privado*, 10, pp. 2-11  
DOI: <https://doi.org/10.62158/cdp.66>

***Resumen***

*En el año 2019 se reformó la LPH, excluyendo la exigencia de la unanimidad para que las comunidades de propietarios que no hubieran previsto en sus estatutos la prohibición de realizar actividades económicas, en general, o la explotación en régimen de arrendamiento turístico, las viviendas que las integran, pudieran hacerlo a través de un acuerdo adoptado por una mayoría reforzada. El precepto (art. 17.12 LPH) ha sido interpretado y aplicado por la Sala de lo Civil del TS, considerando que avala no solo el acuerdo de limitación del arrendamiento turístico, sino también su prohibición, aun sin carácter retroactivo. La norma en cuestión plantea otras dudas hermenéuticas sobre las que todavía no se ha pronunciado el TS, al tiempo que la huida provocada al arrendamiento de corta duración, por determinadas modificaciones de la LAU en virtud de la Ley 12/2003, plantea otros desafíos legislativos a los que se pretende dar respuesta con distintas iniciativas, tanto por el legislador estatal, como por el de algunas CCAA.*

***Palabras clave***

*Alquiler de corta duración; arrendamiento de vivienda; arrendamiento para uso turístico; función social de la propiedad privada; propiedad horizontal.*

***Abstract***

*In 2019, the Spanish Act on Condominiums (Ley de Propiedad Horizontal) was amended, removing the requirement for unanimity so that homeowners' associations, which had not previously included in their bylaws a prohibition against economic activities in general or the operation of properties as short-term tourist rentals, could adopt such measures through a reinforced majority agreement. The provision (Article 17.12 LPH) has been interpreted and applied by the Civil Division of the Supreme Court, which has deemed it to endorse not only the restriction of tourist rentals but also their prohibition, although without retroactive effect. The provision in question raises other interpretative doubts that the Supreme Court has yet to address, while certain amendments to the Urban Lease*

*Act (LAU), which have encouraged short-term rentals, pose additional legislative challenges. These are being addressed through various initiatives by both the national legislature and some regional governments (CCAA).*

**Key words**

*Short-term rental; residential lease; tourist rental; social function of private property; condominium ownership.*

Las estadísticas parecen poner de manifiesto que determinadas medidas incluidas en la Ley 12/2023, *por el derecho a la vivienda*, dirigidas a fomentar que los inmuebles de uso residencial propendan a satisfacer las necesidades habitacionales permanentes, han provocado que algunos propietarios pretendan disponer de las mismas en régimen de alquiler temporal, de corta duración o turístico, huyendo de la aplicación de las normas imperativas contempladas para los arrendamientos urbanos para uso de vivienda. En particular, en este hecho parecen tener especial incidencia algunas medidas fruto de aquella Ley, como determinadas restricciones para el ejercicio de acciones de desahucio (moratorias de desahucios de personas vulnerables y de paralización de los desahucios hipotecarios hasta el año 2028) o la, por el momento, más efectista que real -habida cuenta de la resistencia de la mayor parte de las CCAA a su implantación-, posibilidad de limitación del incremento de las rentas de alquiler en las zonas que se declaren como de mercado arrendaticio tensionado. Sin perjuicio de ello, obvio es también que la llamada economía colaborativa o, mejor, economía de plataformas, ha contribuido notablemente al desarrollo exponencial de la puesta en el mercado del arrendamiento turístico de viviendas propiedad de particulares.

Las consecuencias negativas de este incremento de viviendas de uso turístico son puestas de manifiesto en el preámbulo del D-Ley, Generalitat de Catalunya, 3/2023, de 7 de noviembre, *de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico*, señalando que contribuye a la saturación turística o el turismo de masas («*overtourism*»), que tiene fuertes consecuencias negativas, como el deterioro de la convivencia vecinal, la proliferación de actividades turísticas y de ocio que rompen el equilibrio del entorno urbano, generando un funcionamiento anómalo en la zona al no estar destinadas a residentes locales, la gentrificación turística, la transformación social de los barrios a través del deterioro del paisaje urbano y la saturación de las infraestructuras y servicios de la ciudad, entre otros.

Esta situación del arrendamiento urbano ha determinado que alcance una especial relevancia la regulación de este tipo de arrendamientos de corta duración en el ámbito de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal. En los últimos meses, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo ha tenido ocasión de pronunciarse sobre las posibilidades que la previsión del art. 17.12 de la LPH otorga a las comunidades de propietarios sujetas a este régimen de copropiedad de limitar la facultad de los propietarios de pisos y apartamentos de ceder su uso en régimen de alquiler turístico o de corta duración. Tras la reforma del art. 17 de la LPH en virtud del RD-Legislativo 21/2018, de 14 de diciembre y, en particular, la introducción de su apartado 12 por el art. 2.3 de esta norma (y por el RD-Ley 7/2019, de 1 de marzo), resulta posible que las comunidades de propietarios, con la mayoría de tres quintos del total del número de propietarios y de cuotas de participación, acuerden limitar, sin carácter retroactivo, el ejercicio de la actividad prevista en la letra e) del art. 5 de la LAU/1994 (a la que suele aludirse con la expresión de actividad de alquiler turístico), en contra de las previsiones del título constitutivo y de los estatutos de la comunidad de propietarios. La norma fruto de esta reforma lo que hace, en esencia, es flexibilizar (*rectius*, excluir la aplicación) la regla de la unanimidad exigida, hasta la fecha de su entrada en vigor, para la válida adopción de estos acuerdos limitativos de los derechos y facultades del copropietario de acuerdo con el título constitutivo y con los estatutos.

Asimismo, las previsiones del título constitutivo y estatutarias en virtud de las que se impida el ejercicio de actividades económicas en los elementos privativos de edificios en régimen de propiedad horizontal destinados a su uso como vivienda son interpretadas en el sentido de que impiden la realización de la actividad (económica) de arrendamiento turístico de estas viviendas. En todo caso, para que esta prohibición sea eficaz u oponible al propietario es necesario que conste en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad de propietarios y, en el caso de adquirentes posteriores, de buena fe, que haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad. Esta última precisión resulta refrendada, *v.gr.*, por la STS 370/2021, de 31 de mayo (ECLI: ES:TS:2021:2195) que desestimó la demanda interpuesta para que se declarase la cesación definitiva de la actividad que se desarrollaba en una vivienda consistente en el alquiler de una habitación compartida a estudiantes universitarios, con servicios comunes, y que resultaría prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios. El TS entendió que, al no constar esa modificación de los estatutos, en el Registro de la Propiedad no le era oponible a la parte demandada, no pudiendo entenderse que se haya infringido el art. 5.3 de la LPH.

La jurisprudencia se ha mantenido constante en la consideración de que la prohibición del ejercicio de actividades económicas contenida en los estatutos incluye el arrendamiento de viviendas con destino turístico por resultar acreedora de la calificación de actividad económica. La STS 1233/2024, de 3 de octubre (ECLI: ES:TS:2024:4791) viene a refrendar esta postura, asumida previamente en las Sentencias 1643/2023, de 27 de noviembre (ECLI: ES:TS:2023:5197); 1671/2023, de 29 de noviembre (ECLI: ES:TS:2023:5199); 90/2024, de 24 de enero (ECLI: ES:TS:2024:196); 95/2024, de 29 de enero (ECLI: ES:TS:2024:315) y 105/2024, de 30 de enero (ECLI: ES:TS:2024:331). En estas sentencias, el TS considera que, tanto la legislación administrativa estatal, como la autonómica y municipal, califican como actividad económica la de alquiler de las viviendas que se ofrezcan o comercialicen como alojamiento por motivos turísticos o vacacionales, y que son cedidas temporalmente por la persona propietaria, explotadora o gestora y comercializadas directamente por ella misma o indirectamente, a terceros, de forma reiterada o habitual y a cambio de una contraprestación económica. De acuerdo con estas premisas normativas, el alquiler de viviendas para uso turístico debe considerarse incluido en la prohibición estatutaria que impida el ejercicio de actividades económicas en los pisos o viviendas, al tratarse de una actividad que implica un uso distinto del de vivienda y en el que concurre un componente comercial, profesional o empresarial.

La *Ley Orgánica de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia* en virtud de su DF 1<sup>a</sup>.bis modifica los arts. 7.2 y 17.12 de la LPH, introduciendo en el primero un párrafo en virtud del que se requiere la previa aprobación expresa de la comunidad de propietarios para el ejercicio de la actividad de alquiler turístico; y adaptando el segundo a la interpretación que le ha dado al texto vigente el TS (se incorpora de manera expresa la posibilidad del acuerdo de prohibición). Asimismo, añade una DA 2<sup>a</sup> en virtud de la que se aclara que el propietario que se encuentre ejerciendo la actividad de arrendamiento para uso turístico en su vivienda, podrá continuar con ella, de conformidad con el carácter no retroactivo de los acuerdos de limitación e interdicción.

En aquellos casos en los que la comunidad de propietarios adopte un acuerdo que suponga la modificación del título constitutivo o de los estatutos en orden a limitar o condicionar por los propietarios de elementos privativos el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del art. 5 de la LAU/1994, de 24 de noviembre, se ha planteado si el art. 17.12 de la LPH, permite o ampara que, con el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas

de participación, las comunidades de propietarios pueden prohibir esta actividad, en todo caso sin efectos retroactivos (aquellos propietarios que vengan realizándola, podrán seguir haciéndolo). Pues bien, la Sala de lo Civil del TS ha incluido en el ámbito del art. 17.12 de la LPH el acuerdo de prohibición de actividad de alquileres turísticos en dos sentencias de misma fecha: 1232 -del Pleno- y 1233, de 3 de octubre (JUR 2024\369472 y ECLI: ES:TS:2024:4791, respectivamente). Esta interpretación del precepto parecía evidente (así lo señala, *v.gr.*, CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, «Prohibición estatutaria de pisos turísticos en comunidades de vecinos al amparo del art. 17.12 LPH: crónica (jurisprudencial) de una interpretación anunciada (Comentario a las dos SSTs de 3 de octubre de 2024)», *Act. Civil*, núm. 11, 2024; habiendo sido asumida también por la RDGSJyFP de 24 de julio de 2024 [BOE de 9 de octubre de 2024]). La sala de lo Civil, para llegar a esta conclusión, se apoya en los criterios de interpretación de las normas literal, teleológico y lógico, así como en la realidad de las molestias y perjuicios de esa actividad y su actual regulación jurídica. Señala el TS que, desde un punto de vista semántico, la expresión legal «*limite o condicione*» establece dos supuestos distintos y alternativos: uno de menor intensidad (el condicionamiento) y otro de mayor alcance (la limitación), y dentro de esta última nada impide que la limitación pueda llegar a la prohibición de la actividad. Según el Diccionario de la RAE, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien».

Por otra parte, el espíritu y finalidad de la norma -a los que ha de atender fundamentalmente el intérprete de la norma, *ex art. 3.1 del CC-* no es contrario, sino que propicia precisamente la interpretación de que la limitación de la actividad del alquiler turístico comprenda su prohibición. La voluntad del legislador es proclive a favor del arrendamiento residencial frente al alquiler turístico, que se pretende restringir con la finalidad de incrementar el parque de viviendas para la venta y arrendamiento, con la natural repercusión sobre los precios y correlativa reducción del esfuerzo de las economías familiares. Adicionalmente, el TS considera que las únicas posibilidades que el art. 17.12 de la LPH pone a disposición de los propietarios con respecto a las molestias y perjuicios derivados del alquiler turístico no son las del art. 7.2 de la LPH; es decir, una vez producidos, la comunidad de propietarios puede reaccionar frente a ellos a través de lo dispuesto en este precepto, cuando las propias normas estatutarias posibilitan vedar de antemano determinadas actividades que permitan delimitar a los copropietarios la finalidad fundamentalmente residencial de sus inmuebles; pero también a través de los

acuerdos de limitación o de interdicción del aprovechamiento y explotación económica de las viviendas a través de su arrendamiento con finalidades turísticas.

Como refuerzo de su argumento, el TS trae a colación la doctrina del TC que ha reconocido que las restricciones legales o estatutarias al derecho de goce de los pisos en comunidades de vecinos no son, por sí mismas, contrarias al art. 33 de la CE, siempre que obedezcan a la función social de la propiedad privada (SSTC 301/1993, de 21 de octubre, y 28/1999, de 8 de marzo). Dentro de esta función social, el TS considera que es una aspiración legítima de una comunidad de propietarios la evitación de potenciales molestias para el resto de los vecinos (art. 7.2 de la LPH) y de posibles conflictos de convivencia entre los propietarios y los indeterminados y ocasionales usuarios de uno o varios de los departamentos.

Por otra parte, la Sala de lo Civil pone de manifiesto que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedir la válida adopción del acuerdo, al tiempo que recuerda como, de hecho, la regla general de la unanimidad en estas cuestiones se ha desdibujado gradualmente por el propio legislador hasta el punto de reconocerlo expresamente la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo en la STS 1232/2024, de 3 de octubre (JUR 2024\369472): «*la regla de la unanimidad (cada vez más en retroceso, tras las últimas reformas legales, como demuestra la modificación de la LPH por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre)*» (F.D. 6º.8).

Asimismo y con la misma mayoría reforzada de tres quintos, el art. 17.12 de la LPH permite establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación en los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, «*siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%*». Lo que no parece amparar la normas es que adicionalmente el acuerdo comunitario establezca limitaciones, restricciones o condicionantes adicionales que supongan un agravamiento económico para el copropietario de estas viviendas. En efecto, el límite del incremento de la participación en los gastos comunes para las viviendas destinadas a alquiler turístico que el art. 17.12 de la LPH fija en el máximo de 20% es un límite objetivo máximo que, incluso, a tenor de los intérpretes de esta norma no impide su impugnación en aquellos casos en los que resulte excesivo o abusivo atendiendo a las circunstancias particulares del caso (en este sentido se pronuncian, *v.gr.*, MARTÍNEZ CALVO, «Alojamiento colaborativo y propiedad horizontal: regulación de las viviendas turísticas por parte de

las comunidades de propietarios», en *Truismo, vivienda y economía colaborativa* [MUNAR BERNAT y otros], Ed. Aranzadi, Cizur Menor, 2020, p. 477; CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, *Pisos turísticos y comunidades de vecinos. Comentario al art. 17.12 de la LPH*, Ed. Reus, Madrid, 2022, pp. 137-138 y 179-180).

En consecuencia, el establecimiento o la previsión de condicionantes y exigencias económicas y/o patrimoniales adicionales a las que permite adoptar el art. 17.12 de la LPH (como pueden ser, *v.gr.*, la exigencia de una fianza, la constitución de un seguro específico o la asunción de una responsabilidad solidaria), al amparo de la mayoría cualificada que contempla, exigiría su previsión estatutaria o el acuerdo adoptado por la unanimidad de los copropietarios de conformidad con el art. 5.III de la LPH. Así lo consideraba, antes de la vigente reforma del art. 17.12 de la LPH, *v.gr.*, FUENTES-LOJO RIUS («La regulación del negocio de los pisos turísticos en las comunidades de propietarios», *Diario La Ley*, núm. 9234, 9 de julio de 2018, pp. 5-6; señalando que todos estos pactos posibles han de constar en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad, «*ya que no estamos ante meras normas de convivencia vecinal, sino ante normas que establecen limitaciones de uso de los elementos privativos*») y, tras la reforma, BERENGUER ALBALADEJO («Acuerdos comunitarios para regular el ejercicio del arrendamiento turístico de vivienda: exégesis del art. 17.12 LPH», en *El alojamiento colaborativo. Problemática judicial actual de las viviendas de uso turístico* [LÓPEZ SÁNCHEZ, Coord.], Ed. Dykinson, Madrid, 2022, pp. 172 y ss.); siendo de aplicación esta misma exigencia para todos los acuerdos que supongan una limitación o una restricción en el uso y destino de pisos a alquiler turístico que no tengan o que no encuentren amparo normativo en el referido precepto como es el caso del acuerdo impugnado en virtud de la presente demanda.

Incluso distintos órganos jurisdiccionales, interpretando y aplicando el art. 17.12 de la LPH, han declarado nulos acuerdos de comunidades de propietarios adoptados con la mayoría reforzada contemplada en este precepto en aquellos casos en los que la comunidad de propietarios demandada no haya acreditado que, en el caso concreto, la actividad turística en un elemento privativo dentro del inmueble altera la normal convivencia o producen algún tipo de perjuicio a la comunidad de propietarios. Así, en este sentido, *v.gr.*, la SJPI núm. 7 de Córdoba 45/2022, de 21 febrero (ECLI: ES:JPI:2022:241) que anula el acuerdo de la comunidad de propietarios demandada prohibiendo el uso en régimen de alquiler turístico de los pisos que la conforman, afirmando, en su F.D. 6º, que «*no se puede prohibir de forma general e*

*injustificada una actividad en principio perfectamente legal y lícita».* Por su parte, la SAP de Madrid, Secc. 20ª, 218/2022 de 15 junio (ECLI: ES:APM:2022:9236), revocando la sentencia dictada en la primera instancia, declara la nulidad del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios demandada en virtud del que pretende someterse el ejercicio de la actividad turística en los pisos privativos a la autorización de la comunidad, que habría de adoptarse por unanimidad, considerando la AP de Madrid que, a través del acuerdo impugnado, se había introducido una cláusula estatutaria que persigue limitar o condicionar el uso turístico de los pisos o elementos privativos del inmueble.

En todo caso, no puede dudarse de que estamos ante un acuerdo que limita las facultades del propietario del piso / elemento privativo del inmueble, haciéndolo de manera sobrevenida, en tanto que no está prevista tal limitación ni en el título constitutivo, ni en los estatutos de la comunidad de propietarios, de manera que, aun asumiendo que la limitación de este tipo de uso para los elementos privativos que no vengan utilizándose en este régimen de alquiler, así como el incremento en el 20% de la contribución a los gastos comunes de la comunidad, tienen el apoyo legal formal que les da el art. 17.12 de la LPH, este apoyo normativo no existe para la imposición de obligaciones adicionales a estos propietarios, debiendo ser interpretado el art. 17.12 de la LPH de manera restrictiva, habida cuenta de que supone una limitación del derecho de propiedad y a tenor de la previsión del art. 3.2 del CC. En efecto, el derecho a la propiedad privada, consagrado en el art. 33 de la CE, es concebido ampliamente en nuestro Ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. Así lo declara la STS 358/2018, de 15 de junio (ECLI: ES:TS:2018:2202), recordando, con cita de la Sentencia 556/2013, de 4 de marzo (ECLI: ES:TS:2013:4743), *«que los propietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido. Es decir, que una disposición legal o la administración prohíba esa actividad, por lo que, si el objeto social es correcto, se disponen de los permisos legales, no causa perjuicio a la comunidad y se adoptan medidas protectoras que eviten estos perjuicios no puede limitarse el objeto o destino del local».* Esta misma Sentencia del TS precisó que la interpretación de las limitaciones debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad (v.gr., SSTS de 6 de febrero de 1989 [RJ 1989, 667]; de 7 de febrero de 1989 [RJ 1989\672]; de 24 de julio de 1992 [RJ 1992\6454]; 171/2000, de 29 de febrero de 2000 [RJ 2000\683]; de 21 de abril de 1997 [RJ 1997\3431]; 233/2015, de 5 de mayo

[ECLI: ES:TS:2015:1729] -que declara: *«existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (SSTS 23 de febrero de 2006 (RJ 2006, 910); 20 de octubre de 2008»-*; y 729/2014, de 3 de diciembre [ECLI: ES:TS:2014:5403]).

En el contexto social, económico y normativo que he enunciado en el primer párrafo de estas reflexiones, son varias las iniciativas o propuestas del legislador para evitar la huida de los propietarios hacia el arrendamiento de corta duración o de uso turístico que determina que las medidas adoptadas en la Ley 12/2023, en vez de favorecer que se alcance el fin prístino de la norma, consigan justo el efecto contrario. Entre estas medidas se encuentra el RD 1312/2024, de 23 de diciembre, *por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración* (BOE de 24 de diciembre de 2024) -Decreto sobre alquileres de corta duración (incluyendo los alquileres turísticos, los alquileres de temporada, los alquileres de habitaciones o de otras propiedades que permitan el alojamiento de corta duración, como es el caso del alojamiento en buques, embarcaciones o artefactos navales, siempre que aquel no esté vinculado a un servicio que posibilite o determine la navegación)-, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, por el que se crea la ventanilla única digital de arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración. Con esta norma reglamentaria se da cumplimiento a las exigencias del Reglamento (UE) 2024/1028, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, en el que se establecen una serie de obligaciones y de regulaciones en materia de información que se aplican a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración cuando los Estados miembro hayan establecido procedimientos de registro para las unidades situadas en su territorio. En el preámbulo de esta norma reglamentaria, se da cuenta precisamente de la inquietud generada por la referida situación de la vivienda en España, al señalar que el alquiler de corta duración crea muchas oportunidades, tanto para los huéspedes, como para los propietarios anfitriones y para el conjunto del ecosistema turístico, tan relevante en la economía española; pero, al tiempo tiene un

efecto negativo que se manifiesta en la disminución del número de viviendas disponibles en régimen de arrendamiento de larga duración (para uso de vivienda en términos de la LAU), así como en el incremento del precio de estos alquileres. Con las previsiones de la norma reglamentaria se pretenden sentar las bases para afrontar estos problemas y los retos que suscitan, partiendo del refuerzo de la información disponible en relación con los alquileres de corta duración.

La norma, siguiendo las previsiones del Reglamento UE citado, pretende restringir los supuestos en los que los propietarios de vivienda pueden acudir al arrendamiento de corta duración, con la finalidad de evitar que con estas fórmulas contractuales se evite la aplicación de la norma que debería resultar de aplicación (la LAU) y a estos efectos, se exige: 1º) Que concurra una causa que justifique el carácter temporal del arrendamiento (*v.gr.*, vacacionales o turísticas, laborales, de estudios, de tratamiento médico o cualquier otra que no suponga una necesidad de vivienda de carácter permanente). 2º) Que las viviendas cuenten con equipamiento, mobiliario y enseres adecuados para atender el uso de la unidad de carácter temporal.

En estos supuestos, los arrendadores estarán obligados a obtener un número de registro (con una vigencia de doce meses), aportar la información requerida para su alta o renovación, atender los requerimientos de información y comunicar a las plataformas en línea el número de registro que se haya asignado por el Registro de la Propiedad. Las plataformas, por su parte, estarán obligadas a que en sus aplicaciones los arrendadores identifiquen mediante este número sus viviendas y que sea visible en los anuncios.

De manera paralela, se han presentado distintas iniciativas legislativas de regulación de los alquileres por temporada o de corta duración y del alquiler de habitaciones, como es el caso de la proposición de ley presentada por los Grupos Parlamentarios Plurinacional Sumar, Euskal Herria Bildu, Republicano y Mixto, publicado en el BOCG de 5 de julio de 2024. A través de esta proposición se pretende reformar determinados preceptos de la LAU (arts. 2, 3.2, 4.2, 8, 11, 36) con la finalidad de extender derechos propios del arrendatario de vivienda al arrendatario por motivos temporales, así como exigir que la causa que justifica la temporalidad del arrendamiento se exprese en el contrato; e introducir dos nuevos artículos (uno para regular el plazo en los arrendamientos temporales y otro la obligación de conservación de la vivienda). La complejidad de alcanzar mayorías parlamentarias en el seno de la XV Legislatura dificulta augurar el éxito de esta iniciativa.