

Alquiler de Temporada

La calificación real del contrato de arrendamiento por temporada debe servir de base para la resolución de las ayudas al alquiler de vivienda habitual

En ocasiones, en las quejas que se presentan en esta Defensoría en relación a las **convocatorias de ayudas al alquiler para vivienda habitual** como instrumento de la política de vivienda que se ponen en marcha anualmente por la Junta de Andalucía, al amparo de los Planes de Vivienda y Rehabilitación estatal y autonómico que en cada momento esté vigente, se plantean cuestiones diversas, las más de las veces de índole interpretativa de la normativa de aplicación.

Así las personas afectadas acuden a nosotros tras haber recibido resolución desestimatoria de su solicitud a consecuencia de la aplicación o interpretación de las Bases de la convocatoria que ha efectuado el organismo competente para resolver, mostrando su disconformidad y solicitando la ayuda y amparo de esta Institución.

Tal es el caso de la queja 20/0683, en la que tuvimos ocasión de manifestar nuestra disconformidad con el criterio empleado por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada para desestimar una solicitud de ayuda al alquiler en la convocatoria de 2018 de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, efectuada por la Orden de 30 de octubre de 2018 de la entonces Consejería de Fomento y Vivienda por no cumplir el requisito de tratarse de un arrendamiento de vivienda habitual.

La interesada alegaba que, aunque el contrato de alquiler firmado empleaba la denominación de "contrato de arrendamiento de finca urbana por temporada" y fue suscrito por un periodo de seis meses, la vivienda en cuestión era su domicilio desde octubre de 2017. Afirmaba además que de 2014 a 2017 residió en otra vivienda de la misma empresa arrendadora, con un contrato de alquiler en el que la causa y naturaleza del contrato se define en los mismos términos y que durante dichos años había sido beneficiaria de la ayuda de alquiler en anteriores convocatorias.

Tras recibir la resolución definitiva desfavorable, procedió a presentar recurso potestativo de reposición ante la citada Delegación Territorial. A los anteriores argumentos añadía la interesada que, como familia monoparental con limitados ingresos económicos, se encontraba en situación de riesgo de exclusión

social, lo que acreditaba mediante informe de los servicios sociales, por lo que la ayuda en cuestión le resultaba fundamental para hacer frente al pago del alquiler de la vivienda.

Al recurso adjuntó un informe de la Policía local de 20 de diciembre de 2019 acreditando que dicha vivienda constituía su residencia, así como una declaración del administrador de la empresa propietaria de la vivienda en la que afirmaba que esta era la vivienda habitual de la interesada y su hijo, careciendo ésta de otra propiedad. Aportaba también los dos contratos de alquiler suscritos con la empresa arrendadora en 2014 y 2017.



Dicho recurso fue no obstante desestimado por entender que el contrato de arrendamiento aportado no era subvencionable, ya que por las estipulaciones acordadas por la voluntad de las partes el contrato se rige por lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Urbanos para arrendamientos “de uso distinto de vivienda”. Se reconocía, no obstante, que se trata de la residencia habitual de la interesada y que en convocatorias anteriores en las que sí se estimaron las solicitudes de la interesada, el contrato de alquiler aportado tenía idéntica redacción.

Recibido el informe solicitado a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Granada, se nos participaba respecto a que se le concedió esta ayuda en anteriores convocatorias aportando un contrato de idéntica redacción, se señalaba que “no hay diferencia sustancial en lo que al requisito en cuestión se refiere entre esas convocatorias anteriores y la que nos ocupa”, si bien “por el hecho de que no se apreciase en aquellas esa causa denegatoria no implica que no deba hacerse ahora. Esto es, el que en ocasiones anteriores no se haya detectado esa situación no implica que ahora, comprobada dicha situación, no se actúe en consecuencia”.

Por último, se señalaba que la interpretación realizada estaba consensuada con la Intervención provincial y se venía aplicando a todos los expedientes que se encontraban en idéntica situación.

La cuestión objeto de controversia versaba, por tanto, sobre la interpretación del requisito previsto en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018, donde se indica que «pueden ser beneficiarios los titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda (...), formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

La distinción entre arrendamiento de vivienda y arrendamiento para otros usos es relevante ya que su régimen jurídico es muy diferente y, en el arrendamiento de inmuebles para uso de vivienda, la persona arrendataria goza de una mayor protección que en el arrendamiento de temporada.

En este sentido, trasladábamos a la Secretaría General de Vivienda jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto a que la característica esencial y definitoria de los arrendamientos de temporada es la finalidad de los mismos, la cual no ha de ser de residencia habitual, sino accidental y transitoria, y no el plazo de duración del contrato. A la vista de ello, a juicio de esta Institución, el contrato de alquiler aportado por la interesada no reunía los requisitos previstos para ser considerado de arrendamiento de temporada. No es una novedad el uso de los contratos de arrendamientos de temporada en fraude de ley.

A este respecto ciábamos la Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3ª), de 1 de marzo de 2016: «La burla de la duración mínima, o de la prórroga obligatoria para el arrendador, en

los contratos de arrendamiento sujetos a Ley especial, mediante la creación simulada de un contrato de arrendamiento de temporada, es antigua y examinada desde hace tiempo por la jurisprudencia, señalando por ello la STS de 5 de junio de 1963 que la interpretación literal del contrato no puede impedir su justa y lógica interpretación, que no puede desproteger a la parte más débil, a la que se encamina el amparo normativo”.

En similares términos se expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2011, según la cual, Constituyen pues elementos configuradores del arrendamiento de temporada: el negativo, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el positivo, de la limitación temporal u ocasional de los periodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo.»

Por tanto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo es suficientemente clara en cuanto a que la característica esencial y definitoria de los arrendamientos de temporada es la finalidad de los mismos, la cual no ha de ser de residencia habitual, sino accidental y transitoria, y no el plazo de duración del contrato. A la vista de ello, a juicio de esta Institución, el contrato de alquiler aportado por la interesada no reunía los requisitos previstos para ser considerado de arrendamiento de temporada sino de vivienda habitual.

En consecuencia, en el mes de noviembre de 2020 dirigimos a la Secretaría General de Vivienda una Resolución, consistente en Recomendación a fin de que diera instrucciones para que en la interpretación del requisito exigido en la Base Tercera de la Orden de 17 de octubre de 2018 (“titulares de un contrato de arrendamiento de vivienda”) por parte de las Delegaciones Territoriales no se atiende a la calificación literal de los contratos de arrendamiento de temporada, sino a la calificación real fruto del examen de las circunstancias de cada supuesto demostradas por los solicitantes y de la finalidad del contrato y voluntad real de las partes.

Asimismo, formulamos una Sugerencia para que se revisasen todas las solicitudes de ayuda al alquiler que se hubieran desestimado en aplicación de una interpretación literal y restrictiva de los contratos de alquiler aportados, procediendo a emitir, en su caso, resolución estimatoria de las mismas previo el procedimiento que legalmente proceda.

Actualmente estamos a la espera de recibir respuesta a la referida Resolución.

Más información en Informe Anual 2020. Capítulo 1.15. Vivienda, epígrafe 1.15.2.3.2.