

Foro de Actualidad

España

EL CONTRATO DE HOSPEDAJE: RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES Y COLIVING

Ignacio M. Nägele García de Fuentes y Raquel Yannone Obregón
Abogados del Área de Derecho Inmobiliario de Uría Menéndez (Madrid)

El contrato de hospedaje: residencias de estudiantes y coliving

El arrendamiento entre estudiantes o huéspedes de edificios de coliving no encuentra un encaje claro en la regulación actual. En el presente artículo se examina el contrato de hospedaje como alternativa que el ordenamiento jurídico proporciona para suplir la inseguridad jurídica derivada de la falta de regulación. Asimismo, se analizan las ventajas de este tipo de contratos frente a los tradicionales contratos de arrendamiento sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

PALABRAS CLAVE:

CONTRATO DE HOSPEDAJE, COLIVING, USO DE HABITACIÓN, SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONTRATO ATÍPICO, ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, EDIFICACIÓN HABITABLE.

Lodging Agreement: student housing and coliving

The agreement between students or guests of coliving buildings does not find a clear place under the current Spanish regulations. This document reviews the lodging agreement (contrato de hospedaje) as an alternative that the Spanish law provides to make up for the legal uncertainty arising from the lack of regulation. It also reviews the advantages of this type of agreements compared to lease agreements subject to Law 29/1994 of 24 November 1994 on Urban Leases.

KEY WORDS:

ACCOMMODATION CONTRACT, COLIVING, USE OF DORMITORY, COMPLEMENTARY SERVICES, NON-STANDARD CONTRACT, HOUSING RENT, HABITABLE CONSTRUCTION.

FECHA DE RECEPCIÓN: 31-5-2021

FECHA DE ACEPTACIÓN: 1-7-2021

Nägele García de Fuentes, Ignacio M.; Yannone Obregón, Raquel (2021). El contrato de hospedaje: residencias de estudiantes y *coliving*. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 56, pp. 183-191 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

Pese a su naturaleza atípica dentro de nuestro ordenamiento jurídico, el contrato de hospedaje ha tenido, tradicionalmente, una gran relevancia dentro del contexto turístico.

Nuestra intención es analizar en qué medida este contrato puede aplicarse a otros sectores distintos del puramente hotelero y respecto de otros conceptos diferentes al arrendamiento de habitaciones para el alojamiento de viajeros, adaptándose a modelos de negocio ya consolidados en nuestro país, como las residencias de estudiantes, o a nuevos negocios.

Las nuevas tendencias en lo que a necesidades de los usuarios se refiere han exigido un replanteamiento de la configuración de determinados activos inmobiliarios. Emergen así nuevos conceptos, dinámicos y flexibles, basados en una experiencia más cooperativa, en los que la explotación del activo integra la prestación de servicios hasta el momento ajenos al propio ladrillo, pero que en ningún caso están relacionados con matices turísticos o se basan en la categoría de viajero del usuario.

Estos nuevos espacios tienen su máxima expresión en los conceptos del *coworking*, sector que presenta algo más de madurez en nuestro país, y del *coliving*, que vio la luz por primera vez en Silicon Valley y que se configura como una combinación entre residencia de estudiantes, pero sin estudiantes, hotel, pero sin viajeros, piso en alquiler, sin la configuración tradicional de estos, y club social. Así, los usuarios del *coliving* alquilan una habitación con baño y, en algunos casos, cocina independiente, y tienen acceso a un gran número de zonas comunes, tales como salones, espacios de trabajo, gimnasio, terrazas o lavandería, y pueden disfrutar, además, de servicios comunes de restauración, conectividad, limpieza, seguridad y mantenimiento. Más que como una forma de residencia, los inversores —directamente o por medio de sociedades expertas en la explotación de este tipo de activos— ofrecen este tipo de esquemas de alojamiento como un estilo de vida, en el que cada huésped pertenece a una comunidad formada por jóvenes con inquietudes y objetivos afines.

La implantación y desarrollo del negocio de *coliving*, tan en auge en algunas de las principales ciudades europeas, encuentra relevantes trabas en nuestro país, donde las dificultades burocráticas se han impuesto en muchas ocasiones a la iniciativa de los inversores. La normativa española no está adaptada ni preparada para este tipo de usos combinados, que genera inquietudes e incertidumbres tanto en la administración pública como en los inversores. Sin ser este el objeto principal de este artículo, no queríamos dejar de poner de manifiesto la urgencia que requiere la revisión y adaptación de los usos urbanísticos a las nuevas necesidades de la población.

Naturalmente, en lo que a nosotros nos concierne, la explotación de este tipo de activos requiere una flexibilidad a la altura de sus propios conceptos, que no es ofrecida por la ley especial en materia de arrendamientos urbanos, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), por lo que resulta imprescindible encontrar una alternativa contractual y un marco regulatorio que garantice la seguridad jurídica.

No obstante, más allá de las tendencias actuales del mercado, nuestra intención es plantear la posibilidad de aplicación del contrato de hospedaje a activos inmobiliarios más tradicionales, pero cuyos titulares pretendan elevar la experiencia de la estancia, ofreciendo servicios complementarios al del goce pacífico de la cosa.

2. Naturaleza jurídica

En este sentido, cabe plantearse cuál es la calificación jurídica y el tipo de normas que deben regir la relación entre los huéspedes de las residencias de estudiantes o del *coliving* y sus propietarios o explotadores. Para responder a esta pregunta hemos de tener en cuenta cuáles son las prestaciones que suelen ofrecer este tipo de alojamientos y cuáles son sus características.

Las partes del contrato serían, por un lado, el huésped y, por otro, el empresario, individual o social, que pone a disposición del huésped el alojamiento y presta los servicios típicos de este tipo de negocios (normalmente, lavandería y limpieza, comedor y seguridad, además de otros como pueden ser transporte, formación o actividades deportivas y gimnasio). Por su parte, el huésped tendrá como obligación principal el pago de la renta convenida y el empresario tendrá la obligación de poner a disposición del huésped el alojamiento, incluyendo la habitación y el resto de las instalaciones, y la de prestar los servicios acordados.

De acuerdo con lo anterior, observamos que la relación entre huésped y empresario tiene las características tanto del arrendamiento de inmueble en el sentido del Código Civil o de la LAU como del arrendamiento de servicios o de obra y de depósito (arts. 1783 y 1784 CC).

Estas características encajan en el contrato que la doctrina y la jurisprudencia han denominado de hospedaje. El contrato de hospedaje se ha definido como aquel "*contrato sui generis, de carácter complejo, consensual y bilateral, en virtud del cual una de las partes se obliga con respecto a la otra a cederle el uso de una o más habitaciones, a prestarle ciertos servicios, a la custodia de su equipaje y a la reventa de ciertos objetos o energías industriales, a cambio de una contraprestación en dinero*" (véase BADENAS CARPIO, Juan Manuel (2000): Sobre la posible publicación del contrato de hospedaje. *Actualidad Civil*, n.º 2, pp. 622-623).

Por su parte el Tribunal Supremo lo define como un contrato de naturaleza compleja en el que se combinan el arrendamiento de cosas (para la habitación o cuarto), el arrendamiento de servicios (para los servicios personales), de obra (para comida) y depósito (para los efectos que introducen).

El contrato de hospedaje se ha estudiado y considerado tradicionalmente en relación con los alojamientos hoteleros o turísticos, en general, como un contrato atípico que carece de regulación contractual expresa, si bien existe una amplia regulación de la actividad turística en el ámbito del derecho público. Este contrato guarda semejanzas con diversos tipos contractuales y, por ello, se hace necesario determinar su naturaleza jurídica para tratar de delimitar el régimen jurídico aplicable.

Por nuestra parte, entendemos que el contrato de hospedaje tiene características particulares que lo diferencian y que impiden encuadrarlo en una categoría concreta. Si bien la prestación básica coincide con el arrendamiento de inmueble, existen diferencias manifiestas derivadas de las obligaciones adicionales que asume el propietario, fundamentalmente la prestación de servicios a las personas que se encuentren en la residencia de estudiantes o el *coliving*.

La doctrina ha tratado de analizar si se trata de un contrato mixto, es decir, aquel que regula varias prestaciones reguladas por diversas normas, o si es un contrato simplemente atípico, en el que existe una obligación principal (arrendamiento de inmueble) y otras accesorias (como la prestación de servicios o el depósito).

En todo caso, entendemos que habrá que atender a la intención de las partes. En este sentido, consideramos que los huéspedes que residen en residencias de estudiantes o *coliving* valoran en igual medida la posibilidad de ocupar la habitación y los servicios y prestaciones adicionales que pueden disfrutar. Es esto lo que les hace optar por este tipo de alojamientos en lugar de por el arrendamiento de vivienda tradicional. Esto se puede observar, por ejemplo, en la diferencia de renta que debe abonar el huésped respecto de un arrendamiento de vivienda (ya que en el caso de las residencias o del *coliving* suele ser superior).

Si bien no es una particularidad del contrato de hospedaje, este quedará sujeto a la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en la medida en que cumpla los requisitos para ser considerado como un contrato de adhesión (es decir, un contrato en el que el empresario fija unilateralmente las condiciones sin que el huésped pueda negociarlas). De forma parecida, el contrato de hospedaje y la actividad de la residencia o el *coliving* quedarán supeeditados al Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en la medida en que la persona que explota el negocio actúe con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, y el huésped actúe con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

3. Obligaciones del empresario

El empresario que explote una residencia o un *coliving* deberá cumplir con las obligaciones derivadas de la regulación sectorial o de derecho público y con sus obligaciones contractuales. Las obligaciones administrativas afectarán en gran medida la forma de ejecución del contrato, y su incumplimiento dará lugar a las correspondientes sanciones administrativas. En cuanto a las obligaciones contractuales, debido a la complejidad de las prestaciones del contrato de hospedaje, se han agrupado tradicionalmente en tres tipos.

3.1. Obligaciones relacionadas con el uso y disfrute de la habitación y otras dependencias

El empresario debe proporcionar al huésped, además de la cesión del uso y disfrute de la habitación, aquellos suministros y servicios básicos ofertados, como aire acondicionado, agua, calefacción, televisión o wifi. Asimismo, esta obligación no incluye únicamente la cesión del uso de la habitación, sino también del resto de las instalaciones conforme a las condiciones pactadas.

3.2. Obligaciones relacionadas con otros servicios que pueden prestarse durante la estancia

En el hospedaje se incluirá una variedad de servicios cuya oferta puede ser muy amplia. En este sentido merece la pena mencionar que si alguno de estos servicios requiere una nueva manifestación de consentimiento por ambas partes (*i. e.*, servicios adicionales que el huésped puede contratar durante la estancia), esto dará lugar a un nuevo contrato de la naturaleza jurídica que corresponda (servicios, obra, compraventa, etc.). En cuanto al servicio de comidas, por ejemplo, si no viniera incluido en los servicios acordados bajo el contrato, existirán dos tipos de contratos: hospedaje y compraventa.

3.3. Obligaciones de seguridad de la persona y los bienes del huésped

Esta obligación deriva en última instancia de la obligación de buena fe y del artículo 1258 CC, en la medida en que el empresario está obligado no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a responder por todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. De esta forma, el empresario se encuentra obligado a garantizar la seguridad del huésped y sus bienes, lo cual incluye (i) la custodia de los objetos almacenados en la habitación (o en las consignas habilitadas para ello), (ii) la protección de los bienes introducidos en la residencia de estudiantes o el *coliving* no consignados (en relación con los arts. 1783 y 1784 CC) y (iii) la seguridad e integridad del huésped.

4. El arrendamiento de vivienda o de temporada

En este punto cabe plantearse en qué medida el contrato entre el huésped y el empresario podría calificarse como arrendamiento de vivienda bajo la LAU. En la medida en que el contrato incluya servicios y prestaciones accesorias que no son propias del arrendamiento de vivienda, debe entenderse que estamos ante un contrato de hospedaje, independiente y atípico. No obstante, hay que recordar que esta consideración podría cuestionarse, bien por intentar encubrir dentro del hospedaje un verdadero arrendamiento de vivienda con la intención de evitar la regulación de la LAU, lo que debería conllevar la consideración de contrato ejecutado en fraude de ley que no impedirá la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir (art. 6.4 CC), o bien por ser esta la regulación de la LAU la más acorde al contrato suscrito, aunque las partes hayan expresado otra cosa (STS de 18 de diciembre 2019).

Para responder a la pregunta debemos determinar cuáles son los requisitos que debe cumplir un arrendamiento para que, conforme a la actual LAU, pueda ser considerado como de vivienda, con independencia de los servicios y prestaciones adicionales que puedan establecerse. Se ha de tener en cuenta que, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras, en sentencias de 10 de febrero de 1986 y 24 de febrero de 2000), en caso de duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil o la especial, representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad de la LAU.

Sin perjuicio de otros arrendamientos excluidos expresamente en la LAU, hemos de anticipar que, de acuerdo con el artículo 5.1 LAU, están excluidos de su ámbito de aplicación *“el uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso”*. Por lo tanto, el análisis deberá centrarse en aquellas residencias de estudiantes que no se puedan encuadrar en el anterior supuesto y en los huéspedes de los *colivings*.

El artículo 2.1 de la LAU establece que se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. De este precepto legal pueden extraerse una serie de requisitos que deben cumplirse para poder considerar un arrendamiento como de vivienda:

- i. El primero de los requisitos es que el arrendamiento recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Así, la jurisprudencia ha considerado que es posible, incluso, que en la finca se desarrollen actividades complementarias sin que el contrato deje de estar considerado como arrendamiento de vivienda (SAP Madrid 9 de marzo de 2004).
- ii. El segundo requisito, y que deriva de lo anterior, es la vocación de permanencia, es decir, que se satisfaga una necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Es por ello por lo que la propia LAU considera el arrendamiento de temporada como arrendamiento para uso distinto del de vivienda. La STS de 19 de febrero de 1982 estableció que la característica principal de los arrendamientos de temporada es la de haberse convenido para habitar transitoriamente y no con el objetivo de establecer con carácter permanente la vivienda del arrendatario. Este requisito debe entenderse de forma flexible y amplia, y no se refiere únicamente a la mera duración cronológica del arrendamiento.

Así, deben tenerse en cuenta tanto la finalidad como los hechos de los que pueda inferirse la voluntad de las partes. Esta finalidad (satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario) ha de ser compartida y aceptada por el arrendador, ya que no puede depender únicamente de la voluntad interna y subjetiva del huésped la aplicación del régimen más beneficioso para el arrendatario previsto en la LAU.

En definitiva, para poder calificar un contrato de arrendamiento como de vivienda, lo decisivo no es el plazo de duración puramente cronológico (si bien puede ser un indicio), sino la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento y la voluntad de las partes.

De acuerdo con lo anterior, podemos descartar que el contrato entre el huésped y el empresario pueda considerarse como de vivienda en la medida en que no se cumplan los anteriores requisitos. No obstante, para evitar la consideración del contrato como arrendamiento de temporada y la consiguiente aplicación de las disposiciones de la LAU en relación con los arrendamientos de uso distinto del de vivienda, deberá configurarse el contrato de tal forma que nos encontremos efectivamente ante un contrato no solo consistente en la cesión del uso del inmueble, sino en el que se incluya el resto de prestaciones de un contrato de hospedaje.

A estos efectos, en caso de conflicto, adquiere una gran relevancia la actividad probatoria, tanto documental (empadronamiento, titularidad de suministros, etc.) como testifical, para probar la finalidad con la que realmente se estableció el arrendamiento y la necesidad que efectivamente ha estado satisfaciendo. Así, por ejemplo, una característica indicativa de que nos encontramos ante un contrato de hospedaje es que el huésped puede confiar de forma legítima en que el empresario velará por la seguridad de sus bienes y de él mismo por tener un encargado o vigilante en la recepción de la residencia de estudiantes o *coliving*.

Finalmente, a pesar de que podrían existir ciertas similitudes entre los contratos a suscribir por los huéspedes de las residencias y del *coliving* y el tradicional contrato de arrendamiento de habitación regido en el Código Civil, tendemos a pensar que, en la medida en que los servicios complementarios ofrecidos en las residencias o *colivings* se están definiendo como un elemento fundamental de la experiencia, el contrato de habitación, que se refiere a la cesión de una de las habitaciones de la vivienda para ser usada como dormitorio (aunque con derecho de uso compartido de otras dependencias de la vivienda) podría tener un difícil encaje en este contexto.

5. Ventajas del contrato de hospedaje

Tal y como hemos indicado, el contrato de hospedaje puede constituirse como una útil herramienta que facilite la flexibilidad requerida por los nuevos modelos de negocio. Frente a los elementos que definen un contrato de arrendamiento tradicional sujeto a la LAU, esta tipología de contratos regidos por el Código Civil ofrecen las siguientes ventajas:

- i. En términos de plazo, el Código Civil no impone al titular del establecimiento un plazo mínimo durante el cual el propietario esté obligado a ceder el inmueble al usuario y garantizar el goce pacífico de la cosa, como sí hace, por el contrario, el artículo 9 de la LAU en su redacción vigente. Tampoco se observarían, por tanto, diferencias en la duración mínima del arrendamiento en el caso de que el titular del establecimiento fuera una persona física o jurídica, como sí se establecen en la versión actual de la LAU, estando en ambos casos sujetos a los mismos derechos y obligaciones. Ello ofrecería cierta flexibilidad tanto a los huéspedes, que podrían abandonar la habitación en los periodos estivales o durante el tiempo en que no fueran a residir en ella, como al propietario, quien a su vez podría dis-

poner del espacio para y maximizar el valor del activo y de la experiencia, introduciendo a nuevos huéspedes que a su vez pudieran enriquecer la comunidad.

- ii. Intrínsecamente ligado a lo anterior, no resultaría de aplicación la prórroga del contrato a la que hace referencia el artículo 10 de la LAU. En caso de extensión de la estancia del usuario sin que ninguna de las partes se hubiera opuesto a la prórroga del contrato, será necesario atender a lo pactado por las partes en virtud de este. No obstante, al igual que en los contratos de arrendamiento, la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil también es de aplicación al contrato de hospedaje. De esta forma, si al terminar el contrato, el huésped permanece disfrutando quince días de la habitación arrendada con aquiescencia del arrendador, el contrato de hospedaje quedará prorrogado por un plazo de duración equivalente al utilizado para la fijación de la renta (*e. g.*, si la renta está fijada anualmente, el contrato quedará prorrogado por plazo de un año).
- iii. (A diferencia de lo que sucede en los arrendamientos de vivienda sujetos a la LAU, en los contratos de hospedaje se permite pactar las causas de resolución o desistimiento que las partes estimen convenientes. Del mismo modo, tampoco estarían tasadas las consecuencias de dicha resolución o desistimiento, a diferencia de lo que sucede en caso de desistimiento unilateral por el arrendatario de vivienda al amparo de la LAU.
- iv. Sujeto a la regulación aplicable en materia de consumidores, en términos de renta, nada impediría al titular del establecimiento fijar libremente, actualizar o elevar la renta y, por supuesto, repercutir los gastos de aquellos servicios comunes de los que el usuario ha dispuesto durante su estancia, estando únicamente sujeto a la ley de la oferta y la demanda. Nos aventuramos a pensar, en estos tiempos de incertidumbre legislativa, que una eventual modificación de la LAU destinada a imponer restricciones a la rentas en municipios con una especial demanda tampoco sería de aplicación en el caso de un contrato de hospedaje, todo ello naturalmente sujeto a la publicación del mecanismo en virtud del cual nuestro poder legislativo regule este extremo.
- v. El derecho de adquisición preferente impuesto por el artículo 25 de la LAU no sería aplicable al contrato de hospedaje. Por la configuración que están tomando estos activos, en los que parece que los planes de negocio de los inversores no contemplan la división horizontal de estos inmuebles, es razonable pensar que tampoco en el marco fáctico este derecho podría aplicarse razonablemente, dado que la transmisión suele realizarse sobre la totalidad del activo y no a una unidad en particular.
- vi. El contrato de hospedaje no impone la obligación de otorgar la fianza equivalente a una mensualidad de renta prevista en el artículo 36 de la LAU y a los trámites relacionados con su depósito ante la administración autonómica competente. En este sentido, si bien es usual que los estudiantes o huéspedes deban abonar una cantidad en concepto de depósito o garantía, el contrato de hospedaje permite evitar los trámites y burocracia relacionados con el depósito de la fianza de la LAU y las posibles sanciones derivadas del incumplimiento. Es necesario advertir que la obligación de depósito de la fianza es una obligación que debe cumplir el arrendador a pesar de que no se hubiera recibido el pago de la fianza del arrendatario, y el incumplimiento de este deber está sujeto a sanciones administrativas.

Así, por ejemplo, en la Comunidad de Madrid el incumplimiento de la obligación de depósito de la fianza estaría sancionado con multa de entre el 26 % y el 50 % de la cuantía de la fianza no exigida o no depositada hasta un máximo de 90.151,82 euros.

- vii. Respecto de las obras de mantenimiento y mejora, habría que atender al modelo de negocio concreto. En todo caso, aunque podría ser objeto de acuerdo entre las partes, será el titular del establecimiento el responsable de llevar a cabo las obras de mantenimiento y mejora en el inmueble.
- viii. Tampoco estaría sujeto el titular del inmueble a las subrogaciones impuestas por la LAU en la posición del arrendatario en caso de separación, divorcio, nulidad matrimonial o muerte de este.

En definitiva, como se deriva de todo lo anterior, el contrato de hospedaje podría ofrecer una solución alternativa a los tradicionales contratos de arrendamiento cuando el modelo de negocio desarrollado en el inmueble pretende ofrecer una alternativa habitacional temporal y flexible.