

**MODELO 2: CONTRATO DE ALOJAMIENTO EN HABITACIÓN DE VIVIENDA DE
USO TURÍSTICO^(*)**

En , a de de

REUNIDOS

De una parte:

D./D.^a , mayor de edad, con domicilio en , y con Documento Nacional de Identidad¹ número

De otra:

D./D.^a , mayor de edad², con domicilio en , y con Documento Nacional de Identidad³ número

INTERVIENEN

D./D.^a , en su propio nombre y derecho⁴, en lo sucesivo "el anfitrión o cedente", y

^(*) 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)

¹ O documento de identificación de las personas físicas que en su caso corresponda

² Se entiende que el huésped podría ser también un menor de edad

³ O documento de identificación que corresponda

⁴ En caso de que el anfitrión o cedente actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

D./D.^a , también en su nombre y derecho⁵, 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

PRIMERO.- Que el anfitrión tiene título suficiente para ceder el uso objeto de este contrato de la habitación⁶ 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

⁵ En caso de que el huésped o cesionario actúe por representación deben consignarse los datos de representante y representado.

⁶ 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.

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 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.