

## RESUMEN DE COMUNICACIÓN

### El intercambio de vivienda como causa de resolución del contrato de arrendamiento\*

Isabel L. Martens Jiménez  
Contratada Predoctoral  
Universidad de Málaga

Un fenómeno cada vez más frecuente, y que entraría en el ámbito del alojamiento colaborativo, es el intercambio del uso de la vivienda habitual de un sujeto o familia por la de un tercero, ubicada en una localidad distinta. Se trata de un intercambio realizado con una finalidad vacacional o turística, de breve duración, y concertado habitualmente a través de plataformas electrónicas cuyo objetivo específico es poner en contacto a los particulares interesados en este sistema.

Cabe pensar que los sujetos que acuerdan la permuta de uso sean, bien los propietarios de los inmuebles, bien los titulares de un derecho, real o personal, a usar de modo exclusivo y durante un tiempo un inmueble ajeno. El caso concreto que aquí se trata es el del intercambio realizado por el arrendatario de vivienda.

Se analiza si el intercambio de uso de la vivienda realizado con una finalidad vacacional por el arrendatario, sin consentimiento del arrendador, es causa de resolución del contrato, habida cuenta de que el art. 27.2 de la LAU incluye entre las causas de resolución del contrato a instancia del arrendador el subarriendo o cesión incontinentes.

El primer paso que se debe dar para responder a la pregunta planteada es determinar si el mencionado intercambio debe ser considerado un supuesto de subarriendo o de cesión, para lo cual habrá de acudir al art. 8 LAU. Ahora bien, este precepto -que regula con cierto detalle la cesión de contrato y el subarriendo en el ámbito de los arrendamientos de vivienda- no contiene una definición ni de una ni de otra.

Hay razones muy sólidas para pensar que los términos “cesión de contrato” y “subarriendo” no se utilizan en la vigente Ley de arrendamientos urbanos en su riguroso sentido técnico-jurídico. Como sostienen doctrina y jurisprudencia, cuando la Ley arrendaticia habla de “cesión de contrato” se está refiriendo, en realidad, a la cesión *de facto* del uso de la totalidad de la vivienda arrendada, en tanto que cuando alude al “subarriendo” está pensando en la cesión efectiva del uso de una parte de la vivienda a cambio de un precio. Consecuentemente, el intercambio sería, en principio, un caso de cesión no consentida por el arrendador y, por lo tanto, causa de resolución a instancia de éste.

Sin embargo, aunque basada en la literalidad de la ley, se estima que no es una conclusión aceptable desde una interpretación teleológica de las normas, defendiéndose, en atención a ésta y otras razones, que el intercambio ocasional realizado por el arrendatario con una finalidad vacacional y para uso propio no debe ser considerado causa de resolución del contrato.

---

\* Esta comunicación ha sido realizada en el ámbito del PROYECTO UMA-18-FEDERIA-132 “Los alojamientos turísticos contratados entre particulares en plataformas colaborativas”.

La anterior conclusión está referida al caso de inexistencia de una previsión contractual sobre la cesión de la vivienda por el arrendatario, pero debe matizarse en el caso de haberse incluido una cláusula sobre el tema en el contrato de arrendamiento. El problema será entonces de interpretación de la propia cláusula.