



## Ajuts a la investigació 2017

# **Un nou dret d'arrendaments urbans per a Catalunya per a afavorir l'accés a l'habitatge**

### Coordinadors/es

Héctor Simón Moreno  
Sergio Nasarre Aznar  
Elga Molina Roig

### Autors/es

Héctor Simón Moreno  
Sergio Nasarre Aznar  
Estela Rivas Nieto  
Elga Molina Roig  
Rosa Maria García Teruel  
Núria Lambea Llop  
Emma López Solé  
Gemma Caballé Fabra

**2018**

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

#### **Avís legal**



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement \_no Comercial\_Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a:

<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**  
Centre d'Estudis Jurídics  
i Formació Especialitzada

## Resum

En el present projecte s'analitza de manera crítica les conclusions del grup de treball (gener de 2017) creat a iniciativa del Govern de Catalunya per tal de proposar unes línies orientadores que haurien d'inspirar una legislació en matèria d'arrendaments urbans a Catalunya, tot intentant trobar el degut equilibri entre els drets i les obligacions d'arrendadors i arrendataris per a que l'arrendament sigui una alternativa real a l'habitatge en propietat.

Com a hipòtesi, es parteix de la base que l'actual normativa estatal, la Llei d'Arrendament Urbans de 1994 en la seva versió de 2013, no ha suposat una alternativa real al domini com a forma de tinença d'accés a l'habitatge. Per aquest motiu, el propòsit del Projecte era elaborar una línies orientadores que haurien d'inspirar una legislació en matèria d'arrendaments urbans a Catalunya. Amb aquesta finalitat, l'equip investigador ha pres com a punt de partida les conclusions del grup de treball impulsat pel Govern de Catalunya per fixar els criteris que han de servir de base per a una futura legislació sobre els arrendaments urbans (gener de 2017), i que ha estat coordinat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili.

D'aquesta manera, el present projecte ofereix els primers comentaris crítics a les Conclusions de la Comissió des d'una perspectiva tant nacional (tot analitzant les fortaleses i mancances de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans) com comparada (doncs s'analitzen aquelles jurisdiccions on l'arrendament funciona com una alternativa real al domini, com Alemanya, Àustria o Suïssa) amb la finalitat de trobar un equilibri entre els drets i les obligacions d'arrendadors i arrendataris en base als principis d'estabilitat, flexibilitat, assequibilitat, rendibilitat i garanties que haurien de presidir qualsevol regulació en aquesta matèria. L'estudi, a més, no es limita a les relacions entre arrendador i arrendatari, sinó que analitza també altres qüestions d'interès, com la regulació del lloguer d'habitacions, l'aplicació de la normativa als habitatges socials, la masoveria urbana, la competència de la Generalitat de Catalunya en aquesta matèria, la mediació o la vessant tributària.

Per tant, els resultats suposen un conjunt de recomanacions per a aconseguir una regulació dels arrendaments urbans a Catalunya que pugui afavorir l'accés

a l'habitatge d'una manera estable, flexible i assequible.

**Descriptors:** habitatge, assequibilitat, arrendament urbà, dret civil, dret a l'habitatge, estabilitat, flexibilitat, seguretat, habitatge social, fiscalitat, mediació

## **Resumen**

En el presente proyecto se analiza de manera crítica las conclusiones del grupo de trabajo (enero de 2017) creado a iniciativa del Gobierno de Cataluña para proponer unas líneas orientadoras que deberían inspirar una legislación en materia de arrendamientos urbanos en Cataluña, intentando encontrar el debido equilibrio entre los derechos y las obligaciones de arrendadores y arrendatarios para que el arrendamiento sea una alternativa real a la vivienda en propiedad.

Como hipótesis, se parte de la base de que la actual normativa, la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1994 en su versión de 2013, no ha supuesto una alternativa real al dominio como forma acceso a la vivienda. Por este motivo, el propósito del Proyecto era elaborar unas líneas orientadoras que deberían inspirar una legislación en materia de arrendamientos urbanos en Cataluña. Con esta finalidad, el equipo investigador ha tomado como punto de partida las conclusiones del grupo de trabajo impulsado por el Gobierno de Cataluña para fijar los criterios que deben servir de base para una futura legislación sobre los arrendamientos urbanos (enero de 2017), y que ha sido coordinado por la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili.

De este modo, el presente proyecto ofrece los primeros comentarios críticos a las Conclusiones de la Comisión desde una perspectiva tanto nacional (analizando las fortalezas y carencias de la vigente Ley) como comparada (pues se analizan aquellas jurisdicciones donde el arrendamiento es una alternativa real al dominio, como Alemania, Austria o Suiza) con el fin de encontrar un equilibrio entre los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios en base a los principios de estabilidad, flexibilidad, asequibilidad, rentabilidad y garantías que deberían presidir cualquier regulación en esta materia. El estudio, además, no se limita a las relaciones entre arrendador y arrendatario, sino que analiza también otras cuestiones de interés como la

regulación del alquiler de habitaciones, la aplicación de la normativa a las viviendas sociales, la aparcería urbana, la competencia de la Generalidad de Cataluña, la mediación o la vertiente tributaria.

Por lo tanto, los resultados suponen un conjunto de recomendaciones para conseguir una regulación de los arrendamientos urbanos en Cataluña que pueda favorecer el acceso a la vivienda de una manera estable, flexible y asequible.

**Descriptores:** vivienda, asequibilidad, arrendamiento urbano, derecho civil, derecho a la vivienda, estabilidad, flexibilidad, seguridad, vivienda social, fiscalidad, mediación

## **Abstract**

This project critically analyzes the conclusions of the working group (January 2017) created at the initiative of the Government of Catalonia to propose guidelines that should inspire legislation on urban leases in Catalonia, with the aim to find the right balance between the rights and obligations of landlords and tenants so that the lease can be a real alternative to the homeownership.

The hypothesis on which is based the present work is that the current state regulation, the Urban Leases Act of 1994 in its 2013 version, has not fostered tenancy as a real alternative to homeownership as far as housing access is concerned. For this reason, the purpose of the Project was to elaborate guidelines that could inspire legislation on urban leases in Catalonia. To this end, the research group has taken the conclusions of the working group promoted by the Government of Catalonia to set the criteria that should serve as a basis for future legislation on urban leases (January 2017), which has been coordinated by the UNESCO Chair of Housing of the University Rovira i Virgili.

In this way, the present project offers the first critical comments to the Conclusions of the Commission from a national (analyzing the strengths and deficiencies of the current Law of Urban Leases) and comparative perspective (as are analyzed those jurisdictions where tenancy works as a real alternative to homeownership, such as Germany, Austria or Switzerland) in order to find a

balance between the rights and obligations of landlords and tenants based on the principles of stability, flexibility, affordability, profitability and guarantees that any regulation in this matter should be based upon. Furthermore, the study is not limited to the relationship between landlord and tenant, but also analyzes other issues of interest, such as the regulation of room rental, the application of the rules to social housing, the so-called *masoveria urbana*, the competence of the Generalitat de Catalunya in this matter, mediation or taxation.

Therefore, the results are a set of recommendations to achieve a regulation in urban leases in Catalonia that can provide access to housing in a stable, flexible and affordable manner.

**Key words:** housing, affordability, urban lease, civil law, right to housing, stability, flexibility, security, social housing, taxation, mediation

# Índex general

## Informe d'investigació

1. Introducció.....	8
2. Hipòtesis i objectius.....	11
3. Marc teòric i conceptual.....	12
4. Disseny de la recerca.....	13
5. Resultats .....	16
6. Referències bibliogràfiques.....	386
7. Annexos .....	401

# Informe d'investigació

## 1. Introducció

La **finalitat** del present projecte d'investigació era l'estudi d'unes línies orientadores que haurien d'inspirar la incorporació d'una normativa d'arrendaments urbans d'habitatge a l'ordenament jurídic català, que a dia d'avui no té cap regulació específica. L'actual normativa estatal, la Llei d'Arrendament Urbans de 1994 en la seva versió de 2013, no ha suposat una alternativa real al domini com a forma de tinença d'accés a l'habitatge.

En efecte, la crisi financera internacional, que ha tingut especial incidència a nivell espanyol en forma de quasi 300.000 desnonaments de primera residència en quatre anys (2010-2013), ha repercutit en l'accés a l'habitatge i ha demostrat que no es pot confiar ni en la propietat i ni en el lloguer<sup>1</sup> -tal i com ara està regulat- per a poder garantir el mandat constitucional del dret a l'habitatge (art. 47 de la Constitució Espanyola). El lloguer és avui per avui la segona tinença immobiliària a Espanya i a Catalunya per accedir a un habitatge però a molta distància de la propietat. Així, l'any 2015 la taxa de lloguer estava al voltant del 16%, mentre la mitjana europea és més del doble.

La Figura 1 mostra l'evolució del lloguer els darrers anys, evidenciant l'escassa diferència entre la taxa l'any que va començar la crisi (2007) i l'any 2015, i el poc efecte que ha tingut la reforma liberalitzadora de la LAU per Llei 4/2013.

%	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Propiedad</b>	79,5	80,5	79,5	80,1	79,6	79,3	79,4	79,6	79,2	77,7	78,0	77,3
<b>Alquiler</b>	13,9	13	13,5	13,8	14,2	14,6	14,5	14,9	14,5	15,4	14,9	15,6
<b>Otros usos</b>	6,7	6,4	7	6,3	6,1	6,1	6,1	5,5	6,3	6,9	7,0	7,1

**Figura 1.** Taxa recent de lloguer a Espanya. **Font:** INE.

<sup>1</sup> Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. (2013). Fraccionando el dominio. Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (739), pp. 3063-3122.



Primer de tot, però, calia analitzar el per què d'aquesta situació, el que justificaria una actuació del legislador català en aquest àmbit. És important, al nostre entendre, que el legislador català doni el pas definitiu a fer unes normes realment necessàries, ajustades a la realitat social i que s'hagin contrastat amb una recerca interdisciplinària prèvia especialitzada.

Començant per les **línies orientadores** que haurien d'inspirar una legislació en matèria d'arrendaments urbans, Nasarre<sup>2</sup>, després de quatre anys de recerca en el projecte europeu TENLAW<sup>3</sup>, posa en relleu alguns factors que són rellevants per als propietaris i arrendataris a l'hora de concertar un contracte d'arrendament (i que, per tant, són determinants per a l'èxit del lloguer com a tinença immobiliària). D'aquesta manera, per al propietari és rellevant la taxa de retorn per la inversió en una propietat per arrendar-la posteriorment, la possibilitat de rehabilitar l'habitatge per a posar-lo en condicions i legalment al mercat i l'existència d'un procés de desnonament àgil si l'arrendatari no satisfà la renda. Quant al llogater, els factors rellevants són l'assequibilitat, que té relació amb el dipòsit i les rendes a l'inici del contracte i la seva actualització; l'estabilitat (que pugui planificar-se cert recorregut vital en aquest habitatge); la flexibilitat (possibilitat de desistir del contracte sense oneroses contraprestacions i de subarrendar l'habitatge sense masses dificultats) i la percepció social de l'habitatge de lloguer. En un sentit similar es posicionen Whitehead *et al.*<sup>4</sup>, per als qui la seguretat de la tinença depèn, entre altres elements, de la durada del contracte, de les clàusules de renovació obligatòria, del dret a desistir del contracte anticipadament i dels efectes de la transmissió de l'habitatge a un tercer.

L'actual regulació estatal en matèria d'arrendaments urbans, que mereixeria una revisió per part del legislador català, presenta els següents problemes:

a) Primer, que el mercat de lloguer està desestructurat, atomitzat i escassament professionalitzat. Per tant, és difícil obtenir finançament

---

<sup>2</sup> Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, pp. 205 y ss.

<sup>3</sup> <http://www.tenlaw.uni-bremen.de>.

<sup>4</sup> Whitehead *et al* (2012), *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, p. 31. Disponible a: <http://www.lse.ac.uk/geographyAndEnvironment/research/london/pdf/The-Private-Rented-Sector-WEB%5B1%5D.pdf> (darrera visita 4-3-2017).

(l'arrendament no és un dret real) i no hi ha una clara supervisió pública. La legislació espanyola mai ha prestat atenció a aquesta qüestió. Algunes mesures apareixen a la reforma de la Llei 4/2013, però encara que són insuficients.

b) Segon, que la seva regulació ha estat no només canviant sinó a més extremadament pendular (des de la liberal del Codi Civil espanyol, a la LAU 1964, 1985, 1994 i 2013) quant als drets i deures de l'arrendador i l'arrendatari. Així, el procés de desnonament arrendaticí s'ha modificat tres vegades en els darrers 5 anys (2009, 2011, 2013), però no està tenint el resultat desitjat; a més, el llogater –de manera legal, jurisprudencial o contractual- es fa càrrec cada vegada de més despeses de l'immoble o se'ls troba ja inclosos. De fet, Eurostat confirma que els llogaters tenen més risc de pobresa que els propietaris, i dediquen més recursos financers al pagament de la renda que els propietaris, tinguin pendent o no el pagament d'un crèdit hipotecari. No es pot mantenir, per tant, que el lloguer sigui assequible. I quant a l'estabilitat, la durada mínima dels arrendaments s'ha vist recentment reduïda per la Llei 4/2013.

Tot això –a més d'altres qüestions, com l'afavoriment del domini sobre el lloguer pels poders públics des dels anys 60- ha repercutit en la taxa de lloguer, que ha disminuït progressivament des del anys 50, amb un petit repunt a partir de l'any 2008, com es pot veure a la Figura 1 *supra*.

A més, un estudi recent de Fotocasa<sup>5</sup> evidencia que el 68% dels llogaters actuals voldrien ser propietaris si poguessin, el que es pot atribuir al fet que el lloguer no és, avui per avui, una tinença de l'habitatge alternativa i real a la propietat.

Així doncs, una vegada fraccionat el domini per facilitar l'accés a l'habitatge amb la propietat temporal i la propietat compartida a través de la Llei 19/2015, és important establir unes línies orientadores, que assentin una infraestructura legal adequada per a tenir un dret d'arrendaments urbans atractiu per a ambdues parts (veure en aquest sentit *infra* l'apartat metodològic).

---

<sup>5</sup> Font: <http://www.fotocasa.es/blog/compraventa/comprar-o-alquilar>.

Això és, precisament, el que pretén aconseguir aquest treball amb un estudi transversal i comparat –doncs les línies orientadores es basaran en la regulació de l'arrendament en els països europeus on l'arrendament és una alternativa a la propietat, com Alemanya, Àustria o Suïssa- dels arrendaments urbans, tant en la seva regulació civil, com en l'aplicació en polítiques socials d'habitatge i la tributació que se'ls hi haurà d'aplicar.

## 2. Hipòtesis i objectius

Partint de la novetat de la regulació d'una llei sobre arrendaments urbans a Catalunya i, com a conseqüència, de la necessitat de realitzar un estudi exhaustiu que tracti les qüestions jurídiques de la seva regulació, els objectius que es plategen en el present projecte són els següents:

Primer, analitzar els elements civils que són rellevants per l'arrendador i l'arrendatari i que s'han exposat *supra*, per exemple els següents: els drets i les obligacions de les parts; l'objecte del contracte, el règim de la fiança; la fixació i l'actualització de la renda; el règim de despeses i d'obres; la durada del contracte; el règim del dipòsit; els requisits *ad solemnitatem* per a la seva constitució o la resolució extrajudicial de conflictes; tantejos i retractes; supòsits de resolució, subrogació i desistiment i les seves conseqüències; l'abast del principi *emptio non tollit locatum*; mediació, eficiència energètica; etc. Aquest apartat constituirà el gruix del projecte, doncs analitzarà les línies orientadores essencials que haurien de regir un nou dret d'arrendaments urbans d'habitatge a Catalunya.

Segon, estudiar la imbricació d'aquestes línies orientadores en l'ordenament jurídic català. D'aquesta manera, s'analitzarà el seu àmbit d'aplicació i el règim jurídic supletori, tot tenint present que el legislador català encara ha promulgat el Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes. Per tant, s'haurà de tenir present la regulació del Codi Civil de Catalunya i les altres normes estatals que poden ser d'aplicació. També serà objecte d'estudi la possible aplicació d'aquestes línies orientadores al lloguer social, en tant que el lloguer es una forma de tinència immobiliària prevista al

Pla pel dret a l'habitatge de 2014<sup>6</sup>, així com el rol dels agents immobiliaris en la subscripció dels contractes de lloguer (deures i responsabilitats) i la imbricació de la mediació com a mecanisme de resolució extrajudicial de conflictes. També s'analitzarà la competència de la Generalitat de Catalunya a promulgar, eventualment, una llei pròpia d'arrendaments urbans en l'actual marc constitucional, així com les condicions d'habitabilitat i d'eficiència energètica de l'habitatge llogat i la denominada "rehabilitació per renda".

Tercer, determinar la tributació òptima per als arrendaments urbans, donat que l'aspecte impositiu és essencial per a l'èxit de l'arrendament com alternativa al domini.

Amb els anteriors objectius, s'ha realitzat un comentari doctrinal complet sobre les línies orientadores que poden inspirar una regulació d'arrendaments urbans catalana, de manera que legislador català pugui agafar-los com a punt de partida.

### **3. Marc teòric i conceptual**

El marc teòric i conceptual general del present projecte parteix de l'anàlisi de la normativa de la vigent LAU i de les Conclusions de la Comissió, així com de la legislació comparada que sigui d'interès. Sense perjudici de la regulació civil de l'arrendament urbà, també s'ha partit de la següent normativa:

1. El Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, en el qual es regula la possibilitat de que el lloguer s'utilitzi per accedir a habitatges amb protecció oficial. També es fa referència, en aquest aspecte, a la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.
2. La diferent normativa relativa als impostos de possible aplicació a l'arrendament, a títol d'exemple el RDL 1/1993, de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, el RDL 2/2004, de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, etc.
3. Normativa de consum relacionada, com el RDL 1/2007 o el Codi de Consum de Catalunya.

---

<sup>6</sup> Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016.

## 4. Disseny de la recerca

Tots els investigadors participants d'aquest projecte formen part de la Càtedra d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili, l'única a Catalunya i la segona creada a Espanya especialitzada en temes d'habitatge (<http://housing.urv.cat>). Aquesta es troba immersa en la realització de projectes d'investigació en l'àmbit de l'habitatge a nivell tant autonòmic, com estatal i europeu, dels quals aquest treball aquí presentat se'n beneficia.

Quant a la metodologia, immediatament després de l'adjudicació del Projecte es va procedir a la repartició de tasques entre els diversos investigadors del projecte, atentent especialment a les seves àrees d'expertesa. Així, doncs, es van distribuir les tasques de la següent manera:

- *Dr. Héctor Simón Moreno*
  - El lloguer d'habitacions
  - Subrogacions legals
  - Causes de suspensió i extinció del contracte
  - Registre d'arrendaments de Catalunya
  - Dipòsit i garanties per l'arrendador (excepte presa de possessió)
- *Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar*
  - Antecedents, paràmetres i metodologia
  - La renda i la seva actualització
  - Associacions de propietaris i llogaters
- *Dra. Elga Molina Roig*
  - Obres i millores
  - Duració del contracte
  - Règim de despeses
- *Sra. Núria Lambea Llop*
  - Habitatge social
- *Sra. Rosa Maria Garcia Teruel*
  - Àmbit d'aplicació i cèdula d'habitabilitat, i estudi de les situacions que poden modificar la prestació pactada
  - Prestació equivalent a renda

- Resolució del dret de l'arrendador
- Venda de l'habitatge llogat i drets d'adquisició preferent
- Desistiment unilateral
- *Sra. Gemma Caballé Fabra*
  - Resolució del contracte
  - Cesió i sotsarrendament
  - Dipòsit i garanties de l'arrendador (només presa de possessió)
  - Rol dels agents immobiliaris
- *Dra. Estela Rivas Nieto*
  - Aspectes fiscals
- *Sra. Emma López Solé*
  - Mediació i arbitratge

També es van assenyalar una sèrie de de reunions entre tot l'equip que precedeixen a les entregues interns per anar periodificant i monitoritzant l'avenç del projecte. El calendari fixat ha sigut el següent:

NOM/A CRÒNIM	DETALLS	DES 2016	DES 2016	FEB-17	MARÇ	ABRIL	MAIG
<b>CEJFE 2017</b>	Redacció i anàlisi principis orientadors dret d'arrendaments a Catalunya	Concessió	Primera Reunió 14-12-2016	Segona Reunió (Dubtes) 8-3-2017 (16:00 h.)		Tercera Reunió (Dubtes) 3-4-2017 (16:00 h.)	Primera entrega provision al 22-5-2017

JUNY	JULIOL	AGO	SET	OCT	NOV	DES
Entrega Memòria Provisional CEFJE			Quarta Reunió (Dubtes) 8-9-2017 (16:00 h.)	Segona entrega provision al 11-10-2017	Entrega definitiva 6-11-2017 <i>Finals de novembre</i> <i>Entrega projecte</i>	

En el Capítol I del present treball, titulat un nou marc d'arrendaments urbans per a Catalunya, s'explica amb més deteniment els antecedents i la metodologia emprada per a la realització del present treball, les conclusions del qual es troben al final del comentari de cada qüestió o matèria analitzada, on es

proposen les modificacions pertinents. Aquest treball és la primera versió de l'anàlisi de les Conclusions de la Comissió de gener de 2017, que donada la seva importància i complexitat mereixen una evolució i revisió posterior.

## **5. Resultats**

<b>Abreviatures .....</b>	<b>18</b>
---------------------------	-----------

<b>Capítol I. L'elaboració d'un nou marc d'arrendaments urbans d'habitatge per a Catalunya .....</b>	<b>20</b>
--	-----------

<b>Capítol II. Línies orientadores per a una llei d'arrendaments urbans. anàlisi de les conclusions de la comissió.....</b>	<b>41</b>
---	-----------

1. Àmbit d'aplicació de la normativa .....	41
2. Dret supletori i relació amb el Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya .....	53
3. La durada del contracte.....	60
4. Les causes de resolució del contracte.....	79
5. El desistiment del contracte per part de l'arrendatari .....	93
6. La cessió i el sotsarrendament.....	104
7. Els drets legals de subrogació .....	115
8. La resolució del contracte per part de l'arrendador .....	126
9. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent .....	133
10. El règim d'obres i reparacions necessàries.....	142
11. El règim de despeses corrents de l'habitatge.....	163
12. Les causes de suspensió del contracte .....	171
13. Les causes d'extinció del contracte .....	180
14. El dipòsit i altres garanties per a l'arrendador.....	189
15. La renda i la seva actualització.....	206
16. Les prestacions equivalents a renda.....	232
17. Les associacions de propietaris i de llogaters .....	242
18. El Registre de Lloguers de Catalunya .....	253

<b>CAPÍTOL III. ESTUDIS ESPECIALITZATS .....</b>	<b>262</b>
--	------------

1. L'ús de mecanismes extrajudicials de resolució de conflictes en l'àmbit del contracte d'arrendament.....	262
---	-----



<b>2. El rol dels agents immobiliaris en la subscripció d'un contracte d'arrendament.....</b>	<b>283</b>
<b>3. La fiscalitat del lloguer .....</b>	<b>305</b>
<b>4. El lloguer d'habitacions.....</b>	<b>320</b>
<b>5. El lloguer d'habitatges socials.....</b>	<b>342</b>
<b>6. La competència de la generalitat de catalunya en matèria d'arrendaments urbans .....</b>	<b>376</b>

## Abreviatures

ADR	Mecanismes Alternatius de Resolució de Conflictes
API	Agent de la Propietat Immobiliària
BGB	Codi civil d'Alemanya ( <i>Bürgerliches Gesetzbuch</i> )
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
BW	Codi Civil de Països Baixos ( <i>Burgerlijk Wetboek</i> )
CA	Comunitat Autònoma
CC	Codi Civil espanyol
CCC	Codi Civil de Catalunya
CConC	Codi de Consum de Catalunya
CCI	Codi Civil italià
CCG	Codi Civil de Grècia
CCM	Codi Civil de Malta
CCP	Codi Civil de Portugal
CDCC	Compilació del Dret civil de Catalunya
CE	Constitució Espanyola
CGPJ	Consell General del Poder Judicial
Code	Codi Civil francès
CO	Codi d'Obligacions de Suïssa
CP	Codi Penal
DA	Disposició Addicional
DL	Decret Legislatiu
DOGC	Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya
DOUE	Diari Oficial de la Unió Europea
DT	Disposició Transitòria
EAAnd	Estatut d'Autonomia d'Andalusia
EAC	Estatut d'Autonomia de Catalunya
EM	Exposició de Motius
FD	Fonament de dret
FJ	Fonament jurídic
HPO	Habitatge amb Protecció Oficial
IAE	Impost sobre Activitats Econòmiques
IBI	Impost sobre Béns Immobles
ICIO	Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres
IGC	Índex de Garantia de Competitivitat
INE	Institut Nacional d'Estadística
IPC	Índex de Preus al Consum
IRNR	Impost sobre la Renda de No Residents
IRPF	Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
IRSC	Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya
IS	Impost de Societats
ITP	Impost sobre Transmissions Patrimonials
IVA	Impost sobre el Valor Afegit
IVTM	Impost sobre Vehicles de Tracció Mecànica
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans
LCC	Llei de Contractes de Conreu
LDH	Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya
LMADP	Llei de Mediació en Assumptes Civils i Mercantils
LEC	Llei d'Enjuiciament Civil

LGT	Llei General Tributària
LH	Llei Hipotecària
LOFCA	Llei Orgànica de finançament de les Comunitats Autònomes
LTPP	Llei de Taxes i Preus Públics
LRHL	Llei Reguladora de les Hisendes locals
MRG	Llei d'Arrendaments d'Àustria ( <i>Mietrechtsgesetz</i> )
PIDESC	Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals
RDGRN	Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat
RDL	Reial Decret Legislatiu
RH	Reglament Hipotecari
SAP	Sentència de l'Audiència Provincial
STC	Sentència del Tribunal Constitucional
STEDH	Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans
STJUE	Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea
STS	Sentència del Tribunal Suprem
STSJ	Sentència del Tribunal Superior de Justícia
STPI	Sentència del Tribunal de Primera Instància
STSJC	Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya
TEDH	Tribunal Europeu de Drets Humans
TS	Tribunal Suprem
UE	Unió Europea
URV	Universitat Rovira i Virgili

# Capítol I. L'elaboració d'un nou marc d'arrendaments urbans d'habitatge per a Catalunya<sup>7</sup>

Sergio Nasarre Aznar

## 1. La necessitat d'un nou marc d'arrendament urbans d'habitatge, després de deu anys de crisi

S'ha afirmat que està havent entre els espanyols un canvi de tendència a favor d'accedir a l'habitatge mitjançant lloguer, en detriment de fer-ho en propietat, el que s'aprofita per a afirmar (per part tant de la doctrina, com d'alguns responsables polítics i moviments socials) que ell lloguer, avui per avui, és una tinença desitjada, que la reforma de 2013 ha funcionat o que els *millennial* rebutgen com a part de la seva cultura ser propietaris.

En la nostra opinió, tal i com ve regulat actualment el lloguer al nostre país, aquest no pot arribar a ser una tinença d'habitatge d'una part substancial (al menys s'hauria de doblar per a arribar a la mitjana europea, segons Eurostat: 30% de la població vivint en lloguer privat o social) de les nostres famílies. És especialment difícil que amb lloguers de 3 anys i renda lliure, més cars i poc flexibles, es pugui arribar a convèncer a la classe mitja o alta a descartar la propietat i anar-se'n de lloguer.

El que ha succeït arrel de la crisi és que molts han quedat expulsats de l'habitatge en propietat (el que no és gens desitjable en un context d'Estat Social feble, especialment per a les persones més vulnerables o les que es trobes en una situació conjuntural de vulnerabilitat com malalts, aturats o jubilats) i no han tingut altra opció que llogar, tot i essent l'opció més inestable i cara.

Això queda justificat pel següent:

---

<sup>7</sup> El present treball ha estat possible gràcies al Projecte del Ministeri d'Economia i Competitivitat "Reformando las Tenencias de Vivienda: El acceso a través del alquiler, la propiedad y su tributación y Propuesta Tributaria para una ordenación integral de la Vivienda en Propiedad y en Alquiler" (DER2014-55033-C3-1-P), així com també al projecte "Un nou dret d'arrendaments urbans per a Catalunya per a facilitar l'accés a l'habitatge", Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada (CEJFE), Generalitat de Catalunya (res. 21-11-2016). L'autor també deu la seva participació en aquesta obra a la concessió d'un ICREA Acadèmia (2016-2020). Aquest treball, com ja s'ha comentat, és la primera versió de l'anàlisi de les Conclusions de la Comissió de gener de 2017, que donada la seva importància i complexitat mereixen una evolució i revisió posterior.

a) L'augment de la taxa de lloguer ha estat poc substancial. Com pot veure's a la Taula 1, des del 1960, independentment de si hem tingut una normativa d'arrendaments urbans més liberal (1985, 2013) o més protectora de l'arrendatari (1964, 1994), la taxa de lloguer a Espanya ha anat disminuint progressivament. Inclús l'augment de l'1,4% des de l'inici de la crisi (2007) a l'any 2015 és poc substancial tenint en compte l'important restricció del crèdit, la crisi i la precarietat laboral, i encara ho és menys l'experimentat a partir del 2013 (del 0,2%), arrel de la reforma de la LAU per Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges<sup>8</sup>. També pot comprovar-se com la LAU 1994 no ha contribuït ni a frenar la davallada iniciada els anys 60 ni ha afavorit un augment significatiu de les famílies que opten per llogar, doncs el 1991 eren d'un 15% i el 2015 ho són un 15,6%.

%	1950	1960	1970	1981	1991	2004	2006	2008	2010	2012	2013	2014	2015
<b>Propietat</b>	46,9	50,6	63,4	73,1	78,1	79,5	79,5	79,6	79,4	79,2	77,7	78	77,3
<b>Lloguer</b>	51,4	42,5	30	20,8	15	13,9	13,5	14,2	14,5	14,5	15,4	14,9	15,6
<b>Altres usos</b>	2,6	6,9	6,5	6,1	7,7	6,7	7	6,1	6,1	6,3	6,9	7	7,1

**Taula 1.** Evolució de la taxa de les diferents formes de tinença de l'habitatge 1950-2015.

Font: INE.

b) L'augment ha estat forçat. No només l'augment de la taxa de lloguer des de l'inici de la crisi ha estat moderat sinó que, a més, ha estat forçat. Així, el 2015 el 90% de la població segueix pensant que el sentiment de propietat està molt arrelat. A més a més, el 68% prefereix viure en propietat i, dels que estan de lloguer, el 47% voldrien comprar<sup>9</sup>. Només el 12% opta pel lloguer lliurement com a una opció de vida<sup>10</sup>. Un podria afirmar que la crisi sí ha servit per a canviar, almenys, la mentalitat o les expectatives dels joves. Doncs tampoc. El 69% dels joves o adults joves (des dels *baby boomers* fins els *millenials*), tot i la crisi i la dificultat en accedir al crèdit, preferien comprar a llogar (només ho

<sup>8</sup> BOE núm. 134, de 5 de juny de 2013.

<sup>9</sup> Veure Fotocasa (2015). *Los españoles y su relación con la vivienda*, p. 9.

<sup>10</sup> Veure Fotocasa (2015), cit., pp. 11 i 12.

prefereix el 16%). A més, el 63% dels més joves (*millennials*) que estan de lloguer volen comprar<sup>11</sup>, el que passa és que no poden a causa de la situació laboral i dels requisits per a accedir a un crèdit<sup>12</sup>.

c) Llogar és més car que comprar. El 2017 és més car llogar a totes les províncies espanyoles, excepte a Orense, San Sebastián i Lugo<sup>13</sup>, que pagar l'amortització d'una hipoteca. Molts joves, a determinades poblacions i barris clau on es vol o s'ha de viure (especialment per motius laborals i degut a una manca de cohesió territorial), es troben, doncs, atrapats, entre la impossibilitat de poder donar l'entrada per a una hipoteca (usualment, el 20%, però que previsiblement s'agrarà amb l'entrada quan es transposi la Directiva 2014/17/UE<sup>14</sup>), encara que el seu cost mensual sigui inferior a satisfer una renda, i un lloguer en alça<sup>15</sup>. Quant al primer, ja vam estudiar les tinençes intermèdies (propietat compartida i propietat temporal) que es van introduir al Codi Civil de Catalunya via Llei 19/2015<sup>16</sup> i que permeten ser propietari d'un habitatge de manera sostenible i evitant el sobreendeutament. Quan al segon, teòricament l'avantatge clau del lloguer com a forma de tinença és la seva assequibilitat (en l'accés i cost mensual), però això no ha estat així ni fins 2007 ni, de nou, a partir de 2012, anys en el que l'esforç mensual per llogar ha estat i és més que comprar un pis sencer amb hipoteca.

d) No trobem convenient que, ara per ara, es prediqui a favor del lloguer tal i com està ara regulat (especialment des de la Llei 4/2013) en un context d'Estat del Benestar feble com el que ens trobem. Ja hem comentat en una altra ocasió<sup>17</sup> que en un context d'Estat del Benestar feble és raonable que les

---

<sup>11</sup> Veure Fotocasa (2015), cit., p. 19.

<sup>12</sup> Font: Diario El País 26/09/2017, *Jóvenes de hasta 35 años, sin opciones de comprar una casa* ([https://elpais.com/economia/2017/09/26/vivienda/1506428007\\_848643.html](https://elpais.com/economia/2017/09/26/vivienda/1506428007_848643.html), visitat 13-11-2017).

<sup>13</sup> Font: El Confidencial 29/1/2017, *Si pagases lo mismo de alquiler que de hipoteca, ¿comprarías casa?* ([http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa\\_1315309/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa_1315309/)) (visitat 8-3-2017).

<sup>14</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial (DOUE núm. 60, de 28 de febrer de 2014).

<sup>15</sup> Veure El Diario.es 30/10/2017, *¿Comprar o alquilar? Jóvenes atrapados entre la imposibilidad de hipotecarse y la subida de las rentas* ([http://www.eldiario.es/economia/alquiler-compra-vivienda-precio\\_0\\_700980694.html](http://www.eldiario.es/economia/alquiler-compra-vivienda-precio_0_700980694.html)) (visitat 10-11-2017).

<sup>16</sup> Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (DOGC núm. 6927, de 4 d'agost de 2015).

<sup>17</sup> Nasarre Aznar, S. (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España en perspectiva europea, *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), p. 54.

famílies cerquin tenir el seu habitatge en propietat especialment en època de vulnerabilitats (malaltia, jubilació, atur, etc.), a manca de formes de tinença estables alternatives. Encara que a Catalunya això podria superar-se gràcies a les noves tinençes intermèdies a les que hem fet referència<sup>18</sup>. Tenint, doncs, en compte la relativa feblesa del nostre Estat Social, que el lloguer és més oneros que tornar un préstec hipotecari, que no s'acaba de pagar mai<sup>19</sup>, que només es garanteix una estabilitat per 3 anys des de 2013 i que des de 2012 hi ha més desnonaments que per habitatge hipotecat<sup>20</sup>, no sembla que, ara per ara, sigui convenient recomanar el lloguer com a una alternativa a la propietat de l'habitatge, doncs és legítim –i per tant amparable en Dret- que les persones cerquin la màxima seguretat i estabilitat en la tinença del seu habitatge. Encara més si pensem que el 2015 al voltant del 47% de les famílies viuen en un habitatge en propietat i sense hipoteca segons Eurostat<sup>21</sup>. Tampoc sembla raonable importar l'opció d'Alemanya, que simplement impedeix –essencialment, exigint una altíssima aportació inicial al comprador/deutor hipotecari de fins el 40% del valor de l'habitatge no finançables- que les famílies amb menys ingressos mai puguin ser propietàries dels habitatges on volen viure, doncs el que possibilita aquesta opció és un Estat Social fort i uns llogaters molt segurs<sup>22</sup>.

Vist tot això, per tant, el lloguer, avui per a avui (2017) i tot i els 10 anys que portem de crisi de l'habitatge, ha crescut molt tímidament, no és majoritàriament desitjat (ni tant sols pels que hi viuen) i no pensem que sigui recomanable com a solució habitacional ni estable, ni assequible ni flexible en el nostre context a llarg termini i com a forma de tenència definitiva.

---

<sup>18</sup> Veure un comentari article per article de la Llei a Nasarre Aznar, S. (dir.) (2017), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo Blanch.

<sup>19</sup> A diferència de la hipoteca, el temps de repagament mitjà de la qual se situa en 18,3 anys el 2016, segons l'Associació Hipotecària Espanyola (El Mundo 10/04/2017, *El plazo medio de amortización de hipotecas alcanza los 18,3 años en 2016, dos más que en 2015*, <http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/04/10/58eb417146163f94768b4583.html>; visitat 23-11-2017).

<sup>20</sup> En concret, els desnonats per lloguer van ser el 54,2% el 2016 (El Confidencial 3/3/2017, *170 familias perdieron su casa al día en 2016 por no pagar el alquiler o la hipoteca*, [https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-03-03/ejecuciones-hipotecarias-lanzamientos-desahucios-consejo-general-poder-judicial\\_1341820/](https://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-03-03/ejecuciones-hipotecarias-lanzamientos-desahucios-consejo-general-poder-judicial_1341820/); visitat 23-11-2017).

<sup>21</sup> Font: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution\\_of\\_population\\_by\\_tenure\\_status,\\_2015\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB17.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Distribution_of_population_by_tenure_status,_2015_(%25_of_population)_YB17.png) (visitat 23-11-2017).

<sup>22</sup> Veure els detalls Nasarre Aznar, S. (2017). *Cuestionando algunos mitos*, cit., pp. 55 a 57.

Per tant, hores d'ara, sembla evident que la Llei 4/2013 no ha donat els resultats anunciats per la seva Exposició de Motius. Sense treure-li certs mèrits, com la rehabilitació per renda (art. 17.5 LAU)<sup>23</sup> o l'interès per incentivar la resolució alternativa de conflictes (art. 4.5 LAU), el fet és que els canvis han beneficiat especialment els arrendadors i, més concretament, els arrendadors professionals.

Així, en un context de crisi immobiliària des de 2007, és més interessant per als arrendadors que els contractes de lloguer durin menys com a mínim (de 5 a 3 anys, art. 9 LAU)<sup>24</sup>, especialment per dos motius. Primer, perquè a manca de crèdit a mig i llarg termini en un context de 17% d'atur (i més del 40% d'atur juvenil) el 2017, amb entrades d'almenys el 20% (recordem l'art. 18 Directiva 2014/17/UE), les famílies no tenen altra opció més que llogar, com s'ha vist i, per tant, necessàriament ha augmentat la demanda, especialment a regions, ciutats i barris on les persones desitgen o han de viure, i, per tant, establint des del 2013 també la determinació de la renda inicial lliure (art. 17 LAU) i també la seva actualització dóna la possibilitat als arrendadors de renegociar més sovint la renda amb l'actual arrendatari i, si aquest no vol/pot pagar l'augment, tenir més candidats esperant, generant una espiral alcista de preus de lloguer. Això és precisament el que està succeint a ciutats com Barcelona (que registrà un increment del 17%, el més alt d'Espanya) o Madrid, però també a Màlaga o Palma de Mallorca<sup>25</sup>, des de finals de 2016 i el 2017, precisament quan vencen els 3 anys dels contractes celebrats el 2013. La manca d'oferta i, especialment, la manca d'oferta professional, es poden apuntar com a causes afegides per a aquesta situació.

Aquest increment de preus de lloguer és la segona evidència en 10 anys de que aquells ordenaments jurídics que potencien exclusivament una forma de tinença (ex. incentivant-la o desincentivant les altres) estan condemnats a una major desestabilització en èpoques de crisi i a l'esclat de bombolles

---

<sup>23</sup> Veure en aquest treball el Comentari al canvi de la renda per una altra prestació.

<sup>24</sup> Naturalment les parts poden pactar més durada, però la durada mínima legal es converteix automàticament en un estàndard en el mercat i en els formularis presentats per agents immobiliaris i Cambres de la Propietat. La pròpia OCU així ho fixa en el formulari que proposa als consumidors (<https://www.ocu.org/vivienda-y-energia/comprar-vender-alquilar/modelos/contrato-de-arrendamiento-de-vivienda458474>; visitat 23-11-2017).

<sup>25</sup> Diario El País 15/2/2016, *El preu dels lloguers torna a pujar després de set anys de caigudes* [https://cat.elpais.com/cat/2016/02/14/economia/1455477137\\_281474.html](https://cat.elpais.com/cat/2016/02/14/economia/1455477137_281474.html) (visitat 21-10-2016).



immobiliàries<sup>26</sup>. Així, ja vam explicar a un altre lloc<sup>27</sup> quins havien estat alguns dels condicionants que, al nostre criteri, havien portat a convertir la propietat com a forma de tinença dominant. Avui, alguns dels que han portat a l'augment, encara que pàl·lid, del lloguer són: reformes favorables als arrendadors, especialment la de 2013 (menys durada contractes, llibertat per a pactar i actualitat la renda, processos de desnonament més ràpids, etc.), beneficis tributaris a arrendadors i arrendataris, Pla Estatal 2013-2016 especialment enfocat a lloguer i rehabilitació i, sobre tot, manca de disponibilitat de crèdit i condicions d'atur i ingressos que no fan realista poder comprar en moltes ciutats.

Doncs, bé, la diversificació de les formes de tinença, és a dir, l'existència d'un veritable *continuum* de tinences realment alternatives una de l'altra i viables, de manera que puguin donar resposta a cada tipus de família segons les seves necessitats i possibilitats econòmiques cada vegada s'evidencia més important per a evitar noves bombolles i noves crisis econòmiques profundes.

En aquest sentit, el paràgraf 33 de la nova Agenda Urbana (aprovada al Congrés d'Habitat III, Quito, octubre 2016) diu: "*We commit to stimulate the supply of a variety of adequate housing options that are safe, affordable, and accessible for members of different income groups of society, taking into consideration socio-economic and cultural integration of marginalized communities, homeless persons, and those in vulnerable situations, preventing segregation*".

Això inclou necessàriament l'existència d'una varietat de tinences de l'habitatge per a evitar bombolles immobiliàries i la inassequibilitat habitacional. Aquesta idea també estava present com un mecanisme per a prevenir els desnonaments i el sensellarisme el març de 2016<sup>28</sup>: "*It is important for a*

---

<sup>26</sup> Rünstler, G. (31 agost 2016). How distinct are financial cycles from business cycles?, *Research Bulletin*, European Central Bank. Disponible a <https://www.ecb.europa.eu/pub/economic-research/resbull/2016/html/rb160831.en.html> (visitat el 16-09-2016).

<sup>27</sup> Nasarre, S., Garcia, M.O., Xerri, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, 16, pp. 194-195.

<sup>28</sup> Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*. VT/2013/056, European Commission-DG Employment. Disponible a <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7892&type=2&furtherPubs=ye>

*balanced housing system that development and availability includes sufficient owner-occupied, private rented, intermediate tenures (shared ownership-like tenures, cooperatives and community land trusts) and social housing schemes. It is suggested that the EU and its Member States promote a continuum of tenures, and that the potential role of intermediate tenures in preventing household over-indebtedness, enhancing flexibility and housing system stability be explored”.*

Per tant, si estem d'acord en què el lloguer, avui per avui, no està funcionant com a una alternativa a la propietat absoluta i les tinences intermèdies de la Llei 19/2015 encara no estan suficientment implantades (pensem que la propietat temporal va ser recorreguda davant del Tribunal Constitucional i la Sentència declarant la seva constitucionalitat no ha arribat fins la STC 6/7/2017<sup>29</sup>), estem davant de la necessitat de repensar el marc legal dels arrendaments urbans per a fer-los veritablement funcionals i una alternativa real a la propietat. Del contrari es corre el risc de tornar a crear-se els condicionants per a la generació d'una nova bombolla immobiliària tant bon punt les famílies tinguin de nou accés al crèdit amb el millorament de l'economia i es vaig eixugant l'estoc que queda per vendre<sup>30</sup>.

## **2. Desenvolupament dels treballs i metodologia**

És per això que des del juliol de 2016 i fins el gener de 2017 hem estat treballant<sup>31</sup> per encàrrec de la Secretari d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, en l'objectiu de dissenyar d'un **nou marc d'arrendaments urbans d'habitatge (primera residència) per a Catalunya** en base a uns principis disruptius en relació a la tradició jurídica espanyola sobre la matèria i prenent com a base mercats de lloguer europeus funcionals.

---

s).  
<sup>29</sup> RTC 2017\95.

<sup>30</sup> El Mundo 24/10/2017, *Fitch advierte de una burbuja inmobiliaria en los centros de las grandes ciudades de España* (<http://www.elmundo.es/economia/vivienda/2017/10/24/59ef319ae2704e6a7d8b457e.html>, visitat 23-11-2017).

<sup>31</sup> Bàsicament, els investigadors de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV, però especialment el Dr. Sergio Nasarre i la Sra. Elga Molina.

Així, la regulació de l'arrendament urbà d'habitatge (residència habitual) a la LAU estatal, el mateix que succeeix amb la majoria de preceptes de les normatives arrendatícies de la resta dels països mediterranis (que són els països amb una menor taxa de lloguer de l'Europa Occidental), no segueix la tendència de la normativa dels tres països amb major taxa de lloguer a Europa (Suïssa, Alemanya i Àustria). Per tant, les línies orientadores proposades per la Càtedra UNESCO d'Habitatge<sup>32</sup>, s'han desenvolupat tot tenint present aquests darrers ordenaments jurídics, que s'han demostrat facilitadors d'un mercat sanejat i ampli d'arrendaments urbans d'habitatge. Aquesta metodologia parteix dels treballs comparatius resultants del projecte TENLAW per a la Comissió Europea<sup>33</sup>.

A tall d'exemple, a la Taula 2 s'exposen les principals diferències entre aquests països i els països del sud d'Europa, incloent a Espanya.

	<b>Suïssa, Alemanya i Àustria</b>	<b>Països del sud d'Europa</b>
<b>Estabilitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preferència per arrendaments de llarga durada</li> <li>- <i>emptio non tollit locatum</i></li> <li>- tanteig i retractes legals (Alem.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sistema més intrusiu de duració mínima obligatòria</li> <li>- <i>emptio non tollit locatum</i> més dèbil</li> <li>- drets de tanteig i retractes més dèbils</li> </ul>
<b>Flexibilitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- causes limitades d'oposició al subarrendament</li> <li>- fi anticipat de l'arrendament sense compensació al propietari, amb notificació només 3 mesos abans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- subarrendament no permès sense el consentiment del propietari</li> <li>- límits importants a la finalització anticipada en Espanya, Portugal i Malta</li> </ul>
<b>Assequibilitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- control de rendes</li> <li>- beneficis del dipòsit per a l'arrendatari</li> <li>- sistema de costes <i>tenant-friendly</i> (en Suïssa s'inclouen, a Alemanya els ha d'especificar el propietari)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sense control de rendes</li> <li>- rendiments del dipòsit no per l'arrendatari (Espanya, Malta)</li> <li>- sistema de despeses <i>landlord-friendly</i></li> </ul>

**Taula 2.** Estabilitat, flexibilitat i assequibilitat de l'arrendatari a Suïssa, Alemanya i Àustria i als països del sud d'Europa. **Fuente:** Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 747, p. 209.

<sup>32</sup> <http://housing.urv.cat> (visitat 23-11-2017).

<sup>33</sup> <http://www.tenlaw.uni-bremen.de> (visitat 23-11-2017).

Els principis que són l'objecte de comentari d'aquest treball són el resultat públic (es van presentar el 17-1-2017) dels discussions mantingudes en el sí de la "Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya" <sup>34</sup>, auspiciada per la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya (Conselleria de Governació) al llarg de set sessions (dues d'elles assembleàries) des del setembre de 2016 a gener de 2017. En endavant se citaran com a *Conclusions als Treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya 17-1-2017* o, en breu, *Conclusions de la Comissió*.

La ponència en aquesta Comissió va anar a càrrec dels investigadors de la Càtedra d'Habitatge de la URV, Sergio Nasarre i Elga Molina, assistits en qüestions puntuals per altres investigadors de dita Càtedra, que també participen en aquest treball. El document de la ponència, que va anant sent presentat per fases i discutint en el sí d'aquesta comissió se citarà al llarg d'aquest treball com a S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, doncs aquesta és la data que es va donar com a finalitzat. La base científica per als treballs de la Proposta es troba en els cinc anys durant els quals els autors d'aquesta van treballar en el mencionat projecte TENLAW i diversos treballs científics que s'han derivat d'aquest<sup>35</sup>.

Podrà veure's que gran part de les *Conclusions de la Comissió* coincideixen amb els de la *Proposta de criteris*, però n'existeixen diferències. Donat que les *Conclusions* són el document assumit per la Comissió, aquest serà el document que es comentarà.

Quant a la metodologia per a aconseguir l'objectiu general marcat, es van fixar els següents **objectius específics**:

---

<sup>34</sup> Els components de la comissió van ser: Consell de Col·legis Territorials d'Administradors de Finques de Catalunya, el Consell dels Il·lustres Col·legis d'advocats de Catalunya, els Col·legis i associació d'Agents Immobiliaris, l'Associació de Promotors de Catalunya, el Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, l'Ajuntament de Barcelona, la Plataforma per un habitatge digne, l'Observatori DESC, la Plataforma d'afectats per la hipoteca, Habitat 3, Cevasa, La llave de oro, Solvia, Dra. Montserrat Pareja, l'Agustí Jover.

<sup>35</sup> Entre d'altres, pot veure's Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., pp. 205 a 252; Nasarre, S., Garcia, M.O., Xerri, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? cit.; Xerri, K., Molina, E. (2015). La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada. *Revista CEFLEGAL*, 179.

1. Analitzar els elements civils que són rellevants per l'arrendador i l'arrendatari<sup>36</sup>, com els següents: els drets i les obligacions de les parts; l'objecte del contracte, el règim de la fiança; la fixació i l'actualització de la renda; el règim de despeses i d'obres; la durada del contracte; el règim del dipòsit; els requisits *ad solemnitatem* per a la seva constitució o la resolució extrajudicial de conflictes; tantejos i retractes; supòsits de resolució, subrogació i desistiment i les seves conseqüències; l'abast del principi *emptio non tollit locatum*; mediació, eficiència energètica; etc. Aquest apartat va constituir el gruix del projecte, doncs analitzà les línies orientadores essencials que haurien de regir un nou dret d'arrendaments urbans d'habitatge a Catalunya. El temes que es van tractar són els clàssics d'una normativa d'arrendaments urbans. És a dir: Àmbit de la normativa: 1) conceptes, règim aplicable, arrendaments exclosos, habitatges sumptuaris, naturalesa jurídica de l'arrendament. 2) Durada del contracte (dues opcions: limitat i indefinit). 3) Causes de resolució del contracte (termini impagament, necessitat de l'habitatge per l'arrendador o fill, etc.). 4) Desistiment del contracte (termini mínim?, indemnització?). 5) Cessió i sotsarrendament (unilateral amb excepcions vs bilateral). 6) Drets legals de subrogació (causes, renunciable o no, notificació, qui). 7) Resolució dret de l'arrendador (com ha d'afectar a l'arrendament?). 8) Venda d'habitatge arrendat (*emptio non tollit locatum*). 9) Drets d'adquisició preferent (renunciables?). 10) Règim d'obres i reparacions necessàries (corresponsabilitat? efectes?). 11) Règim de millores a l'habitatge (quan es poden fer? efectes arrendatari?). 12) Causes de suspensió del contracte (supòsits i conseqüències). 13) Causes d'extinció del contracte (pèrdua de l'habitatge). 14) Dipòsits i d'altres garanties per a l'arrendador (ex. penyores, assegurances, entrada del propietari, inventari). 15) Mediació i arbitratge (mecanismes d'incentivació). 16) Registre de morosos i de mals propietaris (Registre d'arrendaments). 17) Règim de despeses corrents de l'habitatge (corresponsabilitat?). 18) Renda (fixació, actualització i sistemes alternatius als diners). Aquests temes van donar lloc també a l'estructura de les diverses reunions de la Comissió de treball<sup>37</sup>.

---

<sup>36</sup> Veure'ls desenvolupats a Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., pp. 209, 238 a 240.

<sup>37</sup> Essent la primera el 13-9-2016 i la darrera, una plenària amb més participants, el 17-1-2017.

2. Estudiar la imbricació d'aquestes línies orientadores en l'ordenament jurídic català. D'aquesta manera, s'analitzarà el seu àmbit d'aplicació i el règim jurídic supletori, tot tenint present que el legislador català ja ha promulgat el Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes (Llei 3/2017)<sup>38</sup>. Per tant, s'haurà de tenir present la regulació del CCC i les altres normes estatals que poden ser d'aplicació (ex. arts. 621-45 a 47 o l'art. 623-11 i ss. CCC, aquests darrers en matèria d'arrendaments rústics; o la DF 7<sup>a</sup> sobre la masoveria urbana).

3. També va ser objecte d'estudi la possible aplicació d'aquestes línies orientadores al lloguer social, en tant que el lloguer es una forma de tinença immobiliària prevista al Pla pel dret a l'habitatge de 2014<sup>39</sup>, així com el rol dels agents immobiliaris en la subscripció dels contractes de lloguer (deures i responsabilitats) i la imbricació de la mediació com a mecanisme de resolució extrajudicial de conflictes. Cal afegir que també s'estudià la possibilitat d'aplicar aquestes regles al lloguer d'habitacions.

4. També s'analitzà la competència del Parlament de Catalunya a promulgar, eventualment, una llei pròpia d'arrendaments urbans en el marc competencial de la Constitució de 1978, així com les condicions d'habitabilitat i d'eficiència energètica de l'habitatge llogat i la denominada "rehabilitació per renda" (o, en general, la substitució de la renda per qualsevol altra prestació que no siguin diners).

5. Finalment, es vol determinar la tributació òptima per als arrendaments urbans, donat que l'aspecte impositiu és essencial per a l'èxit de l'arrendament com alternativa al domini.

Aquests objectius específics, marcats el juliol de 2016, són precisament el que ara se seguiran en aquest treball. D'aquesta manera es pretén dur a terme un comentari doctrinal complet sobre les línies orientadores que poden inspirar una regulació d'arrendaments urbans a Catalunya, de manera que legislador català pugui, eventualment, tenir-los en compte com a punt de partida.

---

<sup>38</sup> Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè (DOGC núm. 7314, de 22 de febrer de 2017).

<sup>39</sup> Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitacles, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016 (BOE núm. 86, de 10 d'abril de 2013), que va quedar extès per al 2017.

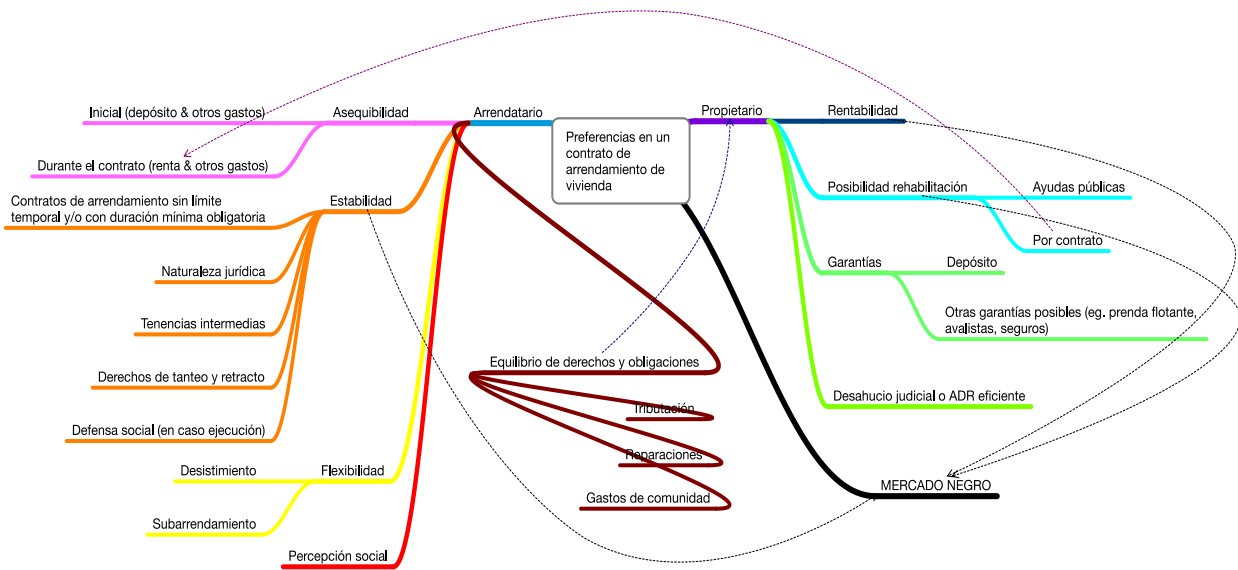
### 3. Els paràmetres de la proposta de reforma

La *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, (document de treball, 12-1-2017) es basa en uns paràmetres bàsics que van quedar determinats a l'inici dels treballs el juliol de 2016. Aquests van servir per a orientar el model proposat i les alternatives que anaven sorgint a la Comissió, quedant descartades així les solucions que anessin en contra d'algun d'aquests paràmetres. Aquests són:

a) *Un arrendament urbà que sigui una alternativa real al domini*. Nascut com a necessitat marcada a la Nova Agenda Urbana mundial 2016, l'arrendament urbà d'habitatge no pot plantejar-se com una forma de tinença realment alternativa o substitutiva del domini si no resulta ser prou atractiva per a les dues parts i, especialment després de la Llei 4/2013, en relació a la situació de l'arrendatari. D'aquesta manera, és difícil -com ho evidencien les dades tant quantitatives com qualitatives que hem aportat- que l'arrendament es popularitzi (ex. augmenti fins a un 30-35%, que és la mitjana europea), entre les classes mitjanes, si, per exemple, no superem la necessitat que l'arrendatari "passi un examen" amb el propietari cada tres anys per a la seva continuïtat, que aquest li pugui pujar la renda lliurement o que hagi de marxar de l'habitatge pel sol fet que l'arrendador la vengui a un tercer (quan el 2016 gairebé el 13% de la compra d'habitatges les fan persones jurídiques), tot això independentment que vagi complint adequadament les seves obligacions de pagament i de comportament. És a dir, el model ha de dissenyar-se de tal manera que qualsevulla família pugui optar lliurement i independentment dels seus ingressos i sense condicionants, entre comprar o llogar quan trobi un habitatge en el que desitgi viure.

b) *Cerca de l'equilibri entre les parts*. No cal que es tracti de simetria, però sí que es tractarà de buscar cert atractiu en la tinença per a ambdues parts encara que tinguin sovint interessos contraposats. Per exemple, si l'arrendatari gaudeix d'un arrendament de durada indefinida, és raonable que, d'alguna manera, se li faci copartícep en el manteniment de l'immoble.

c) Interessos d'arrendadors i d'arrendataris. Per a tenir en compte tots els elements que influencien a ambdues parts per a considerar la celebració d'un lloguer d'habitatge (enlloc, per exemple, de mantenir l'habitatge buit o vendre'l –el propietari- o enlloc de comprar o no emancipar-se de casa dels progenitors –el possible arrendatari), s'ha partit de l'esquema que es reproduïx a la Figura 2. Bàsicament, aquest mostra que els arrendataris cerquen estabilitat, assequibilitat i flexibilitat, mentre que els arrendadors cerquen rendibilitat, estalvi, garanties i seguretat.



**Figura 2.** Preferències d'arrendador i arrendatari en un contracte de lloguer d'arrendaments urbans. Font: Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., p. 209.

d) Ha de prevaldre la transitorietat progressiva davant la ruptura. Com s'ha dit, el model que es proposa està dissenyat en base a ordenaments comparats que han demostrat la seva funcionalitat. Però també és certa la dinàmica que en el mercat de lloguer ha marcat la LAU 1994. Per tant, s'ha considerat important mantenir (i no fer-lo residual i excepcional com a Alemanya) d'un arrendament de curta durada, útil per a un determinat perfil d'arrendatari (demanda friccional) que per edat, situació laboral o familiar requereix d'una alta mobilitat. La nostra tradició legislativa arrendatícia també és interessant, per exemple, perquè si bé desconexem l'arrendament de duració indefinida des de la LAU 1964, sabem que va donar molta estabilitat als llogaters, però que al temps no va contribuir a crear un mercat d'arrendaments urbans sanejat,



provocant una important disminució de l'oferta a causa de la congelació de les rendes i a les vinculacions generacionals. D'això aprenem que al proposar un arrendament de caràcter indefinit l'hem de dissenyar pensant en els beneficis i els problemes que aquest ha tingut en la nostra tradició jurídica sobre la matèria.

e) Dret a l'habitatge vs dret de propietat. Segons aquesta paràmetre, mentre el llogater compleixi, no té per què "viure a casa d'un altre"; en canvi, si incompleix, l'arrendador ha de tenir els ressorts necessaris per a recuperar la seva propietat. Una de les claus per a incentivar el compliment de les obligacions de l'arrendatari i per a evitar que maltracti l'habitatge o deteriori la convivència a la comunitat és que qui habiti en ell sigui la senti com a pròpia. Per a que això succeeixi en l'arrendament, cal que determinades actuacions de l'arrendatari que en la llei vigent necessiten del consentiment de l'arrendador (ex. subarrendar parcialment, limitació en les obres a fer per l'arrendatari, etc.) pugui arribar a fer-les l'arrendatari donades determinades circumstàncies.

f) Més corresponsabilitat amb l'habitatge. Si finalment comprenem que sense donar més estabilitat (ex. arrendaments indefinitis), assequibilitat (ex. renda referenciada) o flexibilitat (ex. subarrendaments unilaterals), ni, en definitiva, previsibilitat (en la durada, en els pagaments) no és possible generalitzar el lloguer com a forma de tinença i fer-lo atractiu a la classe mitjana (imprescindible, com hem vist, per arribar a taxes de lloguer europees), també hem de comprendre que els arrendaments de llarga durada han de tenir un tractament diferenciat dels arrendaments amb un termini determinat (amb els quals entenem que haurien de coexistir) en aspectes relacionats amb el manteniment, millora i cura de l'habitatge, on hi hauria de participar l'arrendatari, doncs és ell qui, en definitiva hi viu i hi viurà pràcticament mentres ho vulgui/necessiti, excepte si es donen comptades excepcions on es pondera una expectativa de l'arrendador-propietari que és tenir l'habitatge llogat com a últim recurs si ell (o algú proper a ell) té una necessitat econòmica o d'habitatge imperiosa.

#### 4. Estudis especialitzats

Els Principis estan compostats, principalment, per una reforma dels aspectes claus dels arrendaments urbans d'habitatge que són: la durada, resolució, desistiment, cessió i sotsarrendament, subrogació, resolució dret de l'arrendador i venda de l'habitatge (incloent els drets d'adquisició preferent), règim de despeses i d'obres necessàries i de millora, suspensió i extinció del contracte, dipòsit i garanties i la renda. No obstant, no vam voler deixar de banda nous reptes que s'estan plantejant a la realitat socio-econòmica i legal sobre la matèria: el lloguer d'habitacions, el lloguer social d'habitatges, la resolució alternativa de conflictes entre arrendador i arrendatari, el rol dels agents immobiliaris i, finalment, el marc competencial. Així:

a) En relació al lloguer d'habitacions, trobem fins el moment opinions jurisprudencials divergents sobre l'aplicació de la normativa LAU a aquests contractes. Per tant, una discussió d'aquesta figura en aquestes línies orientadores seria convenient per evitar la inseguretat jurídica per a les parts implicades. En aquest sentit, l'aplicació de la llei estatal d'arrendaments urbans o el CC té importants repercussions quant als drets i les obligacions de les parts. D'aquesta manera, les línies orientadores busquen oferir a aquelles persones que volen/necessiten llogar un habitació amb finalitat habitacional<sup>40</sup> una regulació adequada per obtenir uns ingressos extra que els permetin fer front a les seves obligacions i evitar, així, una possible situació de risc d'exclusió social; aquestes línies orientadores també podrien ser d'utilitat per entitats públiques i sense ànim de lucre i per aquelles persones que volen compartir un habitatge mitjançant el *cohousing*, un concepte que va més enllà que el lloguer d'habitacions, entrant a l'àmbit del denominat "habitatge col.laboratiu"<sup>41</sup>.

b) L'any 2008, arrel de la crisi econòmica, milions d'homes que treballaven directament o indirecta en el sector de la construcció es van quedar

---

<sup>40</sup> El Periódico 1/5/2017, *Se alquila habitación en Barcelona a 500 euros: "Abstenerse guarros, juerguistas y teleadictos"* (<http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20170501/se-alquila-habitacion-en-barcelona-a-500-euros-abstenerse-guarros-juerguistas-y-teleadictos-6009462>, visitat 23-11-2017).

<sup>41</sup> Veure sobre aquest concepte Nasarre Aznar, S. (en premsa). Collaborative housing and blockchain, *Administration*.

a l'atur. Al temps, el cens de 2011 va detectar l'existència de 3,5 milions d'habitatges buits. Substituir la renda per obres de rehabilitació es presenta, doncs, com a una eina important per a posar en relació habitatges buits (molts d'ells en mal estat) amb persones que no poden pagar la renda (en diners) però sí una contraprestació en el seu lloc, com rehabilitant l'habitatge. Per tant, quant a la possibilitat de substituir la renda per una altra prestació, sigui rehabilitació o una altra, s'analitzarà les bases i es farà una proposta, jurídicament fonamentada, del seu eventual àmbit d'aplicació (tipus d'arrendaments, exclusions, etc.). Aquesta figura, encara que limitada a rehabilitació i no extensible a d'altres prestacions, està present a l'art. 17.5 LAU i, a Catalunya, a l'art. 3.k Llei 18/2007, de 18 de desembre, del Dret a l'Habitatge<sup>42</sup> (masoveria urbana), però la seva regulació insuficient i inadequada fa que no hi existeixin moltes experiències reals. Per tant, també es valora la seva possible extensió a daltres arrendaments en espècie, per exemple, substituint la renda per serveis. Per tant, es buscarà compatibilitzar aquesta figura amb els altres preceptes de les línies orientadores per un dret d'arrendament urbans a Catalunya, per la qual cosa s'haurà de fer un anàlisi profund de les problemàtiques legals que s'hi poden presentar.

c) Quant a l'aplicació de les línies orientadores al lloguer social, per tal de donar seguretat jurídica al sector de l'habitatge social, és molt interessant incloure la regulació d'aquest sector en el plantejament d'aquestes línies orientadores. S'ha de tenir present, però, que aquest és un sector que té unes especificitats i necessitats concretes, el qual fa que sigui necessari una regulació especial. Així doncs, per incorporar l'arrendament d'habitatges socials dins de les línies orientadores cal tenir en compte criteris com la naturalesa de l'arrendador -si té caràcter públic o privat, si és amb o sense ànim de lucre-, el tipus d'arrendatari -el nivell d'ingressos, si es tracta de col·lectius vulnerables i/o en situació de pobresa i risc d'exclusió social- i també la tipologia d'habitatge social. Un dels punts que queda pendent de resoldre serà com compatibilitzar la regulació d'arrendament amb la normativa administrativa en referència a tots els criteris i les limitacions que s'imposen tan als habitatges socials com als adjudicataris d'aquests habitatges. També serà una qüestió a resoldre, la

---

<sup>42</sup> DOGC núm. 5065, de 7 de febrer de 2008.

possibilitat de realitzar subdivisions dins del sector d'habitatge social per tal de que se'ls apliquin regulacions o especificitats diverses (no és el mateix un HPO de règim concertat gestionat per una entitat privada amb ànim de lucre que un habitatge d'emergència social gestionat per una entitat pública). En definitiva, del que es tracta es de regular el sector d'habitatge social de lloguer de tal manera que els arrendaments urbans suposin una eina d'ajuda i no un obstacle per a les entitats que gestionen aquest parc, de manera que els permeti complir amb el dret d'accés a un habitatge adequat de l'art. 47 CE d'aquells col·lectius amb necessitat d'habitatge.

d) Quant a la mediació i l'arbitratge, es tracta d'un mecanisme de resolució extrajudicial de conflictes. S'estudia com millorar l'eficàcia en la resolució de conflictes entre arrendadors i arrendataris a través dels mètodes d'ADR. En aquest punt, es planteja si aquests han d'aplicar-se a tot tipus de conflictes arrendaticis (incloent la reclamació de les rendes endarrerides i el desnonament) o excloure aquells que requereixen d'una solució més expeditiva per a evitar dilacions. S'analitzen, amb aquesta finalitat, models comparats.

e) Reestructuració del rol dels agents immobiliaris. Regulació catalana codi de consum, llei de l'habitatge i registre i Codi civil de Catalunya. Les conseqüències de la crisi immobiliària ha fet replantejar el rol que tenen els professionals que intervenen en les transaccions immobiliàries, com és el cas, per exemple, el dels agents immobiliaris en la subscripció del contractes d'arrendament, ja que normalment són els professionals que solen intervenir en aquests contractes. Per això, en aquest capítol s'estudia com està regulada la professió a Catalunya i a la resta d'Espanya, quines funcions se'ls atribueix actualment i quines altres funcions podrien assumir.

f) Finalment, respecte a la competència de la Generalitat de Catalunya en aquesta matèria, l'art. 149.1.8 CE preveu les competències exclusives de l'Estat, entre les quals figura la legislació civil, sense perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament de les Comunitats Autònomes dels seus drets civils, forals o especials, allà on existeixin. Amb tot, el mateix article especifica que les bases de les obligacions contractuals és una matèria de competència exclusiva de l'Estat en qualsevol cas i, per tant, quedaria fora de l'àmbit competencial de les Comunitats Autònomes. Fins a dia d'avui, es pot

afirmar no obstant que *“ni el Tribunal Constitucional ni el legislador estatal han contribuït, almenys fins al moment, a delimitar clarament l'extensió de la reserva estatal exclusiva i excloent respecte a les bases de les obligacions contractuals”*<sup>43</sup>. El que sí sabem és que Catalunya té regulats el dret d'ús (arts. 562-6 i ss CCC) i d'habitació (arts. 562-9 i ss CCC), el dret d'arrendaments rústics (arts. 11 i ss. Llei 1/2008<sup>44</sup>; prevists a l'art. 623-11 CCC), la masoveria urbana (art. 3k LDH) i la rústica (art. 39 Llei 1/2008; prevista a l'art. 623-33 CCC), i té la possibilitat de regular el lloguer turístic conforme a l'art. 5 LAU. Per tant, té regulats tant drets reals com contractes relacionats amb l'habitatge i el lloguer o cessió d'ús del mateix. A més a més, la DF 6<sup>a</sup> Llei 4/2016<sup>45</sup> assenyala que: *“El Govern ha d'aprovar els criteris d'acord amb els quals s'han de regular els arrendaments urbans a Catalunya i, en el termini de nou mesos des de l'entrada en vigor d'aquesta llei, ha d'elaborar un projecte de llei que tingui com a objecte facilitar l'accés a l'habitatge, amb la modalitat de lloguer, garantint la seguretat i l'estabilitat de la relació contractual, i adoptant mesures que contribueixin a evitar increments de les rendes desproporcionades. La nova regulació ha d'incloure la durada dels contractes, les causes de resolució, les cessions i subrogacions, els drets d'adquisició preferent, les causes de suspensió i d'extinció, els dipòsits i altres garanties i els supòsits de preus de lloguer abusiu”*. No obstant, per Providència TC 17/10/2017 s'admet el recurs d'inconstitucionalitat presentat pel President del Govern, quedant suspesa aquesta DF 6<sup>a</sup>.

## **5. Metodologia de l'elaboració dels Principis**

1. El pla de treball **intern** que ha utilitzat la Càtedra UNESCO d'habitatge per l'elaboració de la seva proposta, la qual s'ha presentat en cada reunió davant del grup de treball per la seva posterior discussió, ha estat la següent: s'ha treballat cada tema de forma independent i, en primer lloc, hem partit dels

---

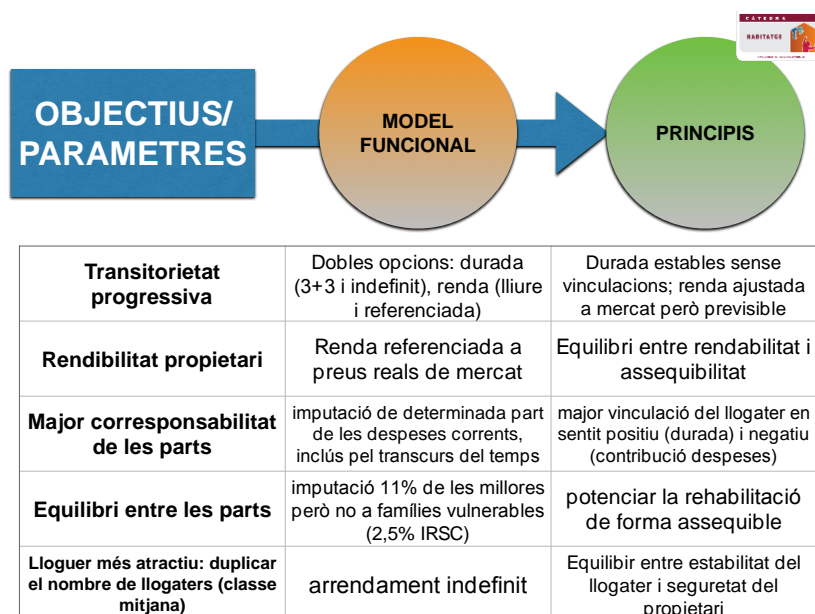
<sup>43</sup> Valls Lloret, J. D., Hatero Jiménez, M. (2014). La codificació de la part general del Dret d'obligacions i contractes de Catalunya: la qüestió competencial com a principal problema en relació amb les bases de les obligacions contractuals, *XVenes Jornades de Dret Català a Tossa*. Disponible a: <http://civil.udg.es/tossa/2010/textos/com/Valls.pdf>.

<sup>44</sup> Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu (DOGC núm. 5082, de 3 de març de 2008).

<sup>45</sup> Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC 7276, de 29 de desembre de 2016).

paràmetres bàsics que ja hem esmentat i que han de complir tots els principis. A partir d'aquí vàrem crear un model funcional esquemàtic, de manera que posteriorment es va elaborar una proposta que tracta de fixar quines avantatges té per l'arrendatari, l'arrendador i la societat en general cada tema en concret. Per últim vam acabar definint els principis que considerem s'haurien d'aplicar, i que han inspirat junt amb les aportacions dels membres de la Comissió, les conclusions finals elaborades per la Generalitat de Catalunya. Aquesta proposta que fem des de la Universitat pretén fixar les millores que s'haurien d'introduir a la regulació actual.

a) L'**esquema de funcionament intern** de treball ha estat el que es mostra a la Figura 2: en base als paràmetres comentats *supra* es va dissenyar un model funcional sobre cadascun dels temes clau i que impliquen un canvi a la normativa vigent d'arrendaments urbans per a, finalment, extraure'n uns principis per a proposar a la Comissió i a la Secretaria d'Habitatge. Per a fer-ho més aclaridor, la Figura inclou alguns exemples. Amb aquesta metodologia de treball es garanteix que els principis sol·licitats "corren" sobre un model funcional que, a la seva vegada, no se separa dels paràmetres que, segons el nostre criteri, han de guiar la reforma.



**Figura 3.** Metodologia de treball en l'elaboració dels Principis proposats per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV. Font: elaboració pròpia (S.Nasarre).

b) La **presentació de la nostra proposta** al Grup de treball es va realitzar amb el format presentat mitjançant la Figura 3 (que mostra la fitxa de debat sobre la durada del contracte proposada). Bàsicament, es mostren les línies bàsiques proposades (en concret, es proposen dos contractes: un de durada limitada en el temps en la fórmula 3+3 anys; i un altre de durada indefinida) distribuint els seus beneficis tant per a l'arrendador (zona blava), com per l'arrendatari (zona verda) i per a la societat en general (zona morada). A més a més, s'inclouen les banderes dels països, el sistema de lloguer dels quals ha inspirat la reforma.



**Figura 4.** Presentació de la proposta de la durada del contracte de lloguer per a la seva discussió amb la Comissió de treball. Font: Càtedra UNESCO d'Habitatge URV.

2. El pla de treball **extern** (amb el Grup de Treball) fou bàsicament la discussió de les conclusions que havia extret de la reunió anterior del grup de treball. Seguidament, s'exposaven les aportacions que havien fet els membres del grup de treball als treballs de la sessió anterior. Es presentava el tema a tractar la sessió corresponent i es discutia amb la resta de membres. D'aquí van sorgir els Principis objecte de comentari en aquest treball.

## 6. Conclusions

Davant la realitat de que l'arrendament urbà no és, avui per avui, una alternativa a l'accés a l'habitatge en propietat, a esperes de la generalització de l'ús de les noves tinences intermèdies (propietat compartida i propietat temporal), és evident que el marc legal vigent no està contribuint a que ho arribi a ser. Difícilment una família que pot optar entre comprar o llogar llogarà si la fixació de la renda inicial i la seva actualització es lliure, té una durada habitual de 3 anys i si l'arrendador li pot impedir subarrendar part de l'habitatge per a aconseguir ajuda en el pagament del lloguer.

Per això cal establir uns criteris per a la reforma d'aquesta normativa que puguin contribuir a generalitzar el lloguer. En aquest sentit, la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV va ser encarregada de fer de ponent de cadascun dels temes claus que defineix un sistema d'arrendaments urbans. I ho va fer basant-se en el treball previ de 5 anys comparant els diversos sistemes de lloguer a nivell europeu, destriant els 3 que realment han aconseguit facilitar i acomodar una taxa substancial de lloguer (Suïssa, Alemanya i Àustria). La Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya va anar discutint per 5 mesos cadascuna de les propostes de la ponència, fent les aportacions que van considerar, creant amb això un procés plenament participatiu amb tots els agents implicats (des dels representants dels llogaters als dels propietaris, passant per grans tenidors d'habitatge i representants dels petits i administracions públiques). Les *Conclusions als Treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya 17-1-2017* són l'objecte d'aquest treball, tot i que s'analitzen conforme al document de la ponència anomenat *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, doncs tot i que el primer va recollir la majoria de les nostres propostes, no ho van fer de totes ni de la mateixa manera.

La metodologia emprada per la ponència (Càtedra UNESCO Habitatge URV) garantia una reforma basada en uns paràmetres que donaven lloc a models funcionals dels que se'n van extreure els principis proposats i gairebé tots acceptats.



## Capítol II. Línies orientadores per a una llei d'arrendaments urbans. anàlisi de les conclusions de la comissió

### 1. Àmbit d'aplicació de la normativa

Rosa Maria Garcia Teruel

#### **Qüestió 1. Àmbit de la normativa. La futura legislació ha d'ampliar l'abast de situacions regulades**

*“Els criteris que s'exposen fan referència exclusivament a l'àmbit dels habitatges destinats a residència habitual. S'han d'incloure en la legislació situacions que fins ara quedaven fora o tenien una regulació insuficient, com ara:*

- *Regular la possibilitat, sota determinades circumstàncies i temporalitat, el lloguer d'habitacions. Aquesta fórmula no podrà constituir en cap cas una cobertura de situacions per permetre o resoldre de manera general la necessitat d'habitatge, si no que ha de respondre a situacions temporals i/o específiques de l'arrendatari de l'espai, i en cap cas podrà derivar en un ús inadequat o anòmal de l'habitatge, ni destinar-lo a un ús turístic o per exercir-hi en l'espai arrendat una activitat professional.*

- *El lloguer d'habitatges socials dotant-lo d'un règim específic.*
- *La masoveria urbana*
- *Altres prestacions equivalents a renda.*

*Cal preveure les situacions que puguin suposar un canvi en les condicions pactades*

*S'han de regular les conseqüències civils de situacions que es puguin donar durant la vida del contracte i que puguin suposar una alteració de les condicions inicialment pactades, i que siguin conseqüència de l'actuació de qualsevol de les dues parts del contracte”.*

# 1. Tractament a la LAU 1994

## 1.1 Normativa especial per protecció de l'arrendatari d'habitatge

Arreu d'Europa, diversos ordenaments jurídics han publicat disposicions especials pels arrendaments d'habitatge al marge del règim general que es pot trobar als respectius codis civils. L'existència d'aquesta normativa especial es justifica en la necessitat de protegir la part dèbil de la relació contractual: l'arrendatari<sup>46</sup>. Exemples de normativa especial per arrendaments d'habitatge els trobem a França (mentre que el *Code*<sup>47</sup> conté regulació d'arrendaments, pels d'habitatge existeix la llei especial *Loi rapports locatifs*<sup>48</sup>) o a Àustria (amb la *Mietrechtsgesetz*, MRG<sup>49</sup>). En altres casos, aquestes disposicions especials en arrendaments d'habitatge es regulen dins del propi codi civil, com succeeix a Alemanya (el Codi civil alemany, *Bürgerliches Gesetzbuch*<sup>50</sup>, té disposicions particulars a les §§ 549-577a).

A Espanya, aquesta normativa especial es troba a la LAU. La LAU, però, no es limita a regular aspectes dels arrendaments d'habitatge, sinó de tots els arrendaments urbans, també pel que fa a usos diferents del d'habitatge. No obstant això, tot i que s'incloguin tots a la mateixa LAU, aquesta distingeix dos règims jurídics aplicables: el dels arrendaments sobre finques urbanes que es destinin a habitatge i el dels que es destinin a un ús diferent del d'habitatge (art. 1 LAU). En concret, pel que fa als arrendaments d'habitatge, s'hauran de complir uns determinats pressupòsits per a que els sigui aplicable la normativa especial d'arrendaments urbans i, per tant, l'arrendatari estigui protegit per les seves disposicions.

## 1.2 Pressupòsits per aplicar la Llei d'Arrendaments Urbans estatal

- Els pressupòsits d'aplicació es desprenen tant de l'art. 1 com de l'art. 2.1 LAU, pel qual “se considera arrendamiento de vivienda aquel

---

<sup>46</sup> Schmid, C. (2014). Los arrendamientos de vivienda en Europa. *Working Paper núm. 4, Càtedra UNESCO d'Habitatge*, Universitat Rovira i Virgili. Disponible a: <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2014/06/Working-Paper-4-Prof.-Dr.-Christoph-U.-Schmid.pdf> (visitat: 6.9.2017).

<sup>47</sup> *Code Civil des françaises* de 21 de març de 1804.

<sup>48</sup> *Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

<sup>49</sup> Publicat al *Bundesgesetz* de 12 de novembre de 1981. BGBl. Núm. 520/1981.

<sup>50</sup> *Bürgerliches Gesetzbuch*. Publicat al *Rechtsgesetzblatt* núm. 195, de 18 d'agost de 1866.

*arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*". Així:

- Existència d'una edificació: s'exclouen de la subjecció a la LAU els terrenys, les barraques o altres edificacions de caràcter no permanent<sup>51</sup>.
- S'exigeix que l'edificació sigui urbana. Al tenir un objecte diferent i respondre a diferents finalitats, els contractes d'arrendament rústic i d'arrendament urbà disposen d'una normativa diferenciada (art. 2.1 LAU). Així, a Catalunya, els contractes d'arrendament rústic queden subjectes als arts. 11 i ss. LCC, i no implicaran l'ús de l'habitatge que hi pugui existir excepte pacte en contrari o quan s'estigui davant d'un contracte de masoveria (art. 3.1 LCC). A partir del 2018, però, entrarà en vigor la regulació dels arrendaments rústics del llibre sisè CCC (arts. 623-11 i ss.). L'aplicació de la normativa d'arrendaments rústics o urbans no ha de venir per la classificació urbanística del terreny (per exemple, sòl urbanitzable, sòl rústic, etc.) sinó per l'ús que se li ha de donar a l'immoble. L'art. 5 LAU utilitza aquest criteri al considerar exclosos del seu àmbit d'aplicació "*Los contratos en que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal del predio la finalidad primordial del arrendamiento. Estos contratos se regirán por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos*". Tot i això, la Llei d'Arrendaments Rústics<sup>52</sup> (LAR) estatal també exclou del seu àmbit d'aplicació els contractes que recaiguin sobre terrenys urbans o urbanitzables (art. 7.1.1 LAR).
- L'edificació ha de ser habitable: la LAU no defineix el concepte d'habitabilitat de l'edificació. Els tribunals han relacionat, de forma majoritària<sup>53</sup>, aquest concepte amb l'aptitud de l'immoble de ser utilitzat com habitatge. Per tant, no fa referència a l'atorgament de la cèdula d'habitabilitat, tot i que la falta d'aquest document, en aquelles

---

<sup>51</sup> STS 10/3/1962 (TOL4.333.881), FD 3r.

<sup>52</sup> Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'Arrendaments Rústics (BOE núm. 284, de 27 de novembre de 2003). A l'ordenament jurídic comú, queden sotmesos a la Llei d'arrendaments rústics.

<sup>53</sup> SAP Barcelona 7/6/2012 (JUR 2012\282178), SAP Barcelona 18/5/2005 (JUR 2005\169610), SAP Córdoba 5/4/2000 (AC 2000\1087), SAP A Coruña 4/11/2005 (JUR 2007\119361).

comunitats autònomes on és preceptiu (a Catalunya, mitjançant el Decret 141/2012<sup>54</sup>), pot comportar conseqüències a nivell civil: per exemple, si l'arrendatari no pot donar d'alta els subministres de l'habitatge sense aquest document, podent resoldre el contracte degut a la impossibilitat de dur-hi a terme l'ús convingut d'habitatge.

- Finalitat de satisfer una necessitat permanent d'habitatge. Per aplicar les disposicions dels arrendaments d'habitatge de la LAU, la necessitat a cobrir ha de ser d'habitatge, ja que altres usos (com comercials o assistencials<sup>55</sup>) queden subjectes al títol III de la LAU. En el supòsit que s'hi efectui un ús mixt (si l'arrendatari, a part de viure a l'habitatge, hi du a terme una activitat comercial), també es sotmet a les disposicions d'arrendament d'habitatge quan prevalgui l'ús d'habitatge sobre el comercial<sup>56</sup>. Però, a més a més, aquesta necessitat d'habitatge ha de ser permanent. La LAU no fa referència al temps mínim per considerar que un habitatge és temporal, només a que ha de satisfer una necessitat permanent d'habitatge (art. 2.1 LAU). Així mateix els arrendaments de temporada es consideren expressament com arrendaments d'ús distint (art. 3.2 LAU) i els lloguers turístics queden exclosos de la LAU (art. 5.e LAU). La jurisprudència menor s'aparta de considerar que és arrendament de temporada aquell que consta com a tal al contracte si hi ha altres fets concloents que mostren el contrari, com per exemple la SAP Cadis 18/7/2006<sup>57</sup>, que inclou dins de la LAU un arrendament "d'apartaments" en què els arrendataris portaven vivint tres anys. També SAP Màlaga 28/3/2001<sup>58</sup>, en què especifica que s'ha produït una novació al passar d'ocupar un habitatge per una temporada a ocupar-lo permanentment. I SAP Alacant 7/2/2008<sup>59</sup>, que especifica que "*el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que*

---

<sup>54</sup> Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC núm. 6245, de 2 de novembre de 2012).

<sup>55</sup> Els habitatges amb finalitat assistencial, doncs, al no cobrir una finalitat permanent sinó d'emergència habitacional, estan exclosos de la normativa d'arrendament d'habitatge i es regulen per les disposicions de la LAU d'ús distint. Veure l'apartat: "Habitatge social".

<sup>56</sup> SAP Las Palmas 29/5/2012 (JUR 2012\298841).

<sup>57</sup> JUR 2007\63427.

<sup>58</sup> JUR 2001\243349.

<sup>59</sup> JUR 2008\146113.

*va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación*” (FD 3r).  
I és que en la realitat social hi ha molts arrendaments d’habitatge encoberts en arrendaments de temporada (SAP Osca 1/7/2005<sup>60</sup>).

### 1.3. Exclusions de la LAU

L’art. 5 LAU regula diversos casos que, tot i complir els pressupòsits d’aplicació de la LAU, queden expressament exclosos. Aquests casos són els següents:

1. L’ús d’habitatges que van vinculats a una relació laboral, com els habitatges de porters, guardes, assalariats, treballadors i funcionaris. L’ús de l’habitatge per aquests col·lectius es considera com un salari en espècie (art. 26.1 RDL 2/2015<sup>61</sup>).

2. L’ús d’habitatges militars.

3. Els arrendaments d’ús agrícola, pecuari i forestal, quan, tot i que hi hagi una edificació per ser utilitzada com a habitatge, l’ús rural sigui predominant.

4. L’ús d’habitatges universitaris, quan quedin subjectes als requeriments de la universitat per raó del vincle amb aquesta.

5. Els habitatges turístics, és a dir, la cessió temporal de la totalitat de l’habitatge moblat i equipat, quan estigui sotmès a un règim específic. A Catalunya, aquests quedarien regulats pel Decret 159/2012<sup>62</sup>.

No obstant això, a part dels supòsits de l’art. 5 LAU, la jurisprudència ha anat excloent de l’àmbit d’aplicació de la LAU altres casos. En primer lloc, aquells contractes que no són arrendaments: precaris (SAP Illes Balears 8/10/2012), comodats (SAP A Coruña 11/9/2006) o arrendaments *ad meliorandum* que no tenen preu cert (veure *infra* sobre l’aplicació de la normativa a la masoveria urbana i la STS 11/7/2007). No és necessari, però, que aquesta exclusió quedi regulada expressament, doncs al no ser arrendaments ja no entrarien dins de l’àmbit d’aplicació. Finalment, aquells en el què es lloga no és la cosa en sí, sinó una unitat productiva, el denominat “arrendament d’indústria” (SAP Guipúscoa 30/5/2005<sup>63</sup>). També ha considerat la jurisprudència que el lloguer

---

<sup>60</sup> JUR 2005\175202.

<sup>61</sup> Llei de l’estatut dels treballadors (BOE núm. 255, de 24 d’octubre de 2015).

<sup>62</sup> Decret 159/2012, de 20 de novembre, d’establiments d’allotjament turístic i d’habitatges d’ús turístic (DOGC núm. 6268, de 5 de desembre 2012).

<sup>63</sup> JUR 2005\200084.

d'habitacions queden exclosos de la LAU, pel fet que només es lloga una estança de la casa (habitació) que no té les condicions d'habitabilitat, ja que aquestes depenen de l'ús que es pugui concedir a l'arrendatari sobre els altres elements de l'habitatge, com la cuina o el bany<sup>64</sup>. Sobre aquest aspecte, veure *infra*: el lloguer d'habitacions<sup>65</sup>.

Es veu, doncs, que hi ha diversos aspectes que la normativa catalana podria adreçar: la protecció del lloguer d'habitacions, contractes d'arrendament amb pagament diferent a la renta en diners, així com la dificultat en determinar la temporalitat o permanència d'una necessitat d'habitatge.

## **2. Interpretació del criteri**

### **a) Arrendaments urbans d'habitatge**

En la primera qüestió dels treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya, es fa constar expressament que aquests “fan referència exclusivament a l'àmbit dels habitatges destinats a residència habitual”. Així doncs, la Comissió s'aparta de la inclusió en una sola normativa especial dels arrendaments urbans d'habitatge i d'altres usos, i se centra en la protecció de l'arrendatari d'habitatge. La LAU estatal, doncs, continuaria estant vigent per a Catalunya en quant als arrendaments d'ús diferent d'habitatge (regulats pel títol III LAU).

La primera qüestió no especifica més sobre els pressupòsits d'aplicació que hauria de tenir una regulació catalana dels arrendaments d'habitatge, tot i que s'ha d'entendre que, per la seva finalitat residencial, tindrà com a pressupòsit d'aplicació, d'igual forma que la LAU, que sigui un arrendament urbà i no rústic. La distinció entre arrendament urbà i rústic s'hauria d'efectuar d'acord amb l'ús que vol donar l'arrendatari a l'immoble, més que en la seva qualificació administrativa. Això aniria amb consonància amb la LCC (a partir del gener 2018, art. 623-1 CCC), ja que segueix un criteri d'aplicació basat en l'ús que se li hagi de donar a la cosa arrendada (d'acord amb l'art. 1 LCC, quan “se cedeix onerosament l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica”).

---

<sup>64</sup> SAP Illes Balears 20/5/2010 (JUR 2010\238545).

<sup>65</sup> Capítol III, epígraf 6.

## **b) Habitualitat de la necessitat d'habitatge**

Aquesta necessitat d'habitatge que haurà de cobrir el contracte de lloguer haurà de ser "habitual", tal com consta a la pròpia conclusió primera de la Comissió. Aquesta habitualitat s'haurà d'entendre, en el mateix sentit que ho fa la LAU, com una necessitat permanent en el temps, sense ser temporal, i més tenint en consideració que els principis busquen atorgar estabilitat als arrendataris a través de llargues durades del contracte (veure qüestió 2<sup>66</sup>).

A part de la LAU, altres ordenaments jurídics europeus també exclouen del seu àmbit d'aplicació les necessitats temporals d'habitatge, tot i que ho fan de diferents formes. A Suïssa s'exclouen els arrendaments de temporada inferiors a tres mesos (art. 253a.2 CO). França també utilitza un criteri temporal: l'art. 2 *Loi* 89-462 especifica que es considerarà com residència habitual la que s'utilitzi per més de vuit mesos. A Àustria s'exclouen de l'àmbit d'aplicació de la MRG els arrendaments temporals (art. 1.3. En particular, segones residències i habitatges per raó de treball temporal, d'acord amb l'art. 2.3 i 2.4 MRG). No obstant això, no s'entén com a tal aquells en què la durada inicial o prorrogada sigui superior a mig any. El BGB no especifica què s'entén per ús temporal (§549.2.1), però aquests no estan subjectes a algunes de les disposicions imperatives de la normativa d'arrendament d'habitatge, com el control de renda o els terminis de preavís.

Així, es veu que hi ha dos formes d'afrontar la distinció entre una necessitat permanent o temporal d'habitatge: o bé establint a la pròpia llei un termini mínim de durada per considerar una necessitat d'habitatge com a permanent, o bé cas per cas atenent a la causa del contracte, analitzant quina és la finalitat amb la qual l'arrendatari vol utilitzar l'habitatge.

Utilitzar el primer mecanisme de la temporalitat, tot i que aportí més seguretat jurídica, implicaria que alguns arrendaments qualificats tradicionalment com temporals, com els de temporada acadèmica d'estudiants, entressin dins de l'aplicació de la normativa catalana depenent de la durada d'aquesta (entre 9-10 mesos). També podria implicar, per eludir l'aplicació de la normativa d'arrendament d'habitatge, l'acord de contractes inferiors a la durada establerta

---

66

legalment per eludir les disposicions imperatives en favor de l'arrendatari.

Per tant, considerem que s'hauria de mantenir el criteri de la causa i no el criteri temporal per determinar què és un arrendament de temporada. Per evitar l'elusió de la normativa catalana es podrien valorar altres recursos:

- Regular una presumpció *iuris tantum* de que el contracte serà considerat com a habitatge permanent, excepte que consti quina és la necessitat temporal.
- Que s'apliquin, també, certs drets als arrendaments temporals (excepte els turístics), com succeeix a la §549.2.1 BGB. Per exemple, es podria especificar que als arrendaments de temporada també s'aplicarà un dret de desistiment, però no el de durada mínima o d'adquisició preferent.
- Podrien regular-se específicament els contractes de temporada acadèmica com succeeix a Itàlia (*Legge 431/1998*<sup>67</sup>): els estudiants universitaris que tenen residència a un municipi diferent al de la Universitat estan sotmesos a un control de renda i la durada ha de ser des de sis mesos fins tres anys, existint la possibilitat de pròrroga pel mateix termini de temps.

### **c) Habitabilitat i certificat d'eficiència energètica**

Les Conclusions de la comissió tampoc fan referència a si la normativa es subjectarà al requisit de la LAU de recaure sobre una edificació habitable. No obstant això, el requisit d'habitabilitat deriva també de la normativa administrativa (9.2 del Decret 141/2012 i l'art. 26.2 LDH). També, tot i que la LAU no en faci menció expressa ni tampoc les Conclusions de la Comissió, existeix l'obligació d'emetre un certificat d'eficiència energètica. Aquest document acredita el consum d'energia necessari per a satisfer la demanda energètica de l'habitatge (art. 1 RD 235/2013<sup>68</sup>). No implica, doncs, que s'hagin de requerir unes condicions mínimes. Tot i que aquest certificat s'ha d'entregar en qualsevol arrendament (art. 14.2 RD 235/2013), és indiferent, en la normativa actual, que l'edifici tingui molta o poca eficiència energètica, més

---

<sup>67</sup> *Legge 4331/98, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili abiditi ad uso abitativo. Gazzetta Ufficiale* núm. 292, de 15 de diciembre de 1998.

<sup>68</sup> Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a l'obtenció de la certificació d'eficiència energètica dels edificis (BOE núm. 89, de 13 d'abril de 2013).



enllà de les conseqüències civils entre les parts, per exemple, si l'arrendatari llogués aquell habitatge pensant que és eficient quan no ho és. Tot i aquesta ineficàcia, és necessari que s'entregui, doncs no es podrà procedir a elevar el contracte a públic si no es disposa d'aquest certificat<sup>69</sup>.

Per tant, una futura normativa d'arrendaments catalana també pot incloure la necessitat d'entregar el certificat d'eficiència energètica, tot i que ja existeix aquesta obligació derivada del RD 235/2013. En aquest sentit, l'art. 6 de la *Loi* 89-462 francesa estableix que es regularà una qualificació energètica mínima per a poder llogar l'habitatge, la qual estarà establerta per un decret del Consell d'Estat, que anirà augmentant la qualificació mínima gradualment. No és així en la normativa estatal, que simplement s'exigeix l'emissió d'aquest certificat. S'ha de tenir en compte que, d'exigir una qualificació energètica mínima, es deixaria fora del mercat diversos habitatges, tot reduint el parc disponible d'habitatge en lloguer.

#### **d) Exclusions de la Llei**

La qüestió primera de les Conclusions de la Comissió tampoc ha entrat a valorar quines serien les exclusions de la futura normativa.

Així, s'haurien de mantenir aquelles exclusions que es basen en la falta de compliment dels pressupòsits d'aplicació, doncs ja no seria necessari regular-les expressament. Aquest seria el cas dels arrendaments rústics per un ús agrícola, pecuari o forestal (per no ser considerats com urbans, es regularien per la LCC o el CCC a partir de gener 2018). També estarien exclosos els habitatges turístics, ja que la finalitat no és de satisfer una necessitat permanent d'habitatge, trobant la seva regulació al Decret 159/2012, i els arrendaments d'indústria, de solars i altres usos de l'immoble. Així mateix, degut a la subjecció a la normativa laboral, també quedaria exclòs de la normativa catalana de lloguers d'habitatge aquells que depenen d'una relació laboral, configurant-se com un pagament en espècie (tal com ja preveu l'art. 5 LAU).

Al marge de les anteriors exclusions, les Conclusions de la comissió tampoc

---

<sup>69</sup> Cuevas Castaño, J. J. (2014). Control notarial del certificado de eficiencia energética y la licencia de primera ocupación, *La Notaría*, 2, pp. 98-103.

fan referència a l'exclusió dels habitatges sumptuaris, tot i que en el document de treball de 12 de gener de 2017 sí que se'n proposava l'exclusió.

En l'actual LAU (a partir de la Llei 4/2013) no existeix una diferència entre habitatges sumptuaris o no. Donat que la LAU catalana pretén conferir amb diversos drets a l'arrendatari, és raonable excloure els habitatges sumptuaris. No obstant això, s'hauria de determinar el següent:

- Què definirà un habitatge com a sumptuari: es pot fer per raó del preu (situació en la qual seria important l'ús de l'índex de referència de preus del lloguer<sup>70</sup>), per raó de la mida de l'habitatge o per ambdós. Un habitatge de gran extensió no necessàriament ha de ser sumptuari, com pot succeir en cases de poble antigues o les que són compartides per diferents famílies. En aquest sentit, l'art. 253.b.2 CO de Suïssa exclou, només del control de renda, els habitatges luxosos unifamiliars que tinguin sis o més habitacions, sense incloure la cuina. S'ha de complir tant el requisit de ser luxós com el d'habitacions mínimes. A Itàlia l'exclusió es fa respecte a una determinada categoria cadastral, que inclou castells, vil·les, i altres edificacions luxoses (art. 1.2.a *Legge* 431/98). No es troba aquesta exclusió ni a Alemanya ni a Àustria.
- Si els habitatges sumptuaris s'han d'excloure de tota la regulació d'uns futurs lloguers a Catalunya o bé sotmetre'ls a algunes disposicions: com s'ha comentat, tot i que el CO Suís fa referència als habitatges sumptuaris, només els exclou del control de renda. En aquest cas, podria excloure's expressament del control de renda els arrendaments d'habitatges sumptuaris, però no de les altres disposicions imperatives.

Finalment, les Conclusions de la Comissió aposten per la inclusió d'uns tipus de lloguer estan exclosos de la LAU estatal, ja sigui legalment o jurisprudencialment. Aquest és el cas dels lloguers d'habitacions (veure *infra* apartat "El lloguer d'habitacions), l'habitatge social (que, quan aquest té caràcter assistencial, estava exclòs de la normativa de la LAU d'arrendament d'habitatge i inclòs a la d'ús distint. Veure *infra* apartat "El lloguer social"), la masoveria urbana (inclosa en l'art. 3.k LDH i que troba també un

---

<sup>70</sup> Veure *infra* apartat "La renda" i l'Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, pel qual s'aprova l'índex de referència de preus del lloguer d'habitatges (DOGC núm. 7408, de 10 de juliol de 2017).

reconeixement a l'art. 17.5 LAU) i altres prestacions equivalents a renda (veure *infra* apartat "La renda").

### **e) Alteració de les circumstàncies**

La primera qüestió de les Conclusions de la Comissió també fan referència a que "s'han de regular les conseqüències civils de situacions que es puguin donar durant la vida del contracte i que puguin suposar una alteració de les condicions inicialment pactades, i que siguin conseqüència de l'actuació de qualsevulla de les dues parts del contracte".

Tot i la falta de concreció d'aquest apartat, s'està fent referència als supòsits de *Mietminderung* del Dret alemany (§536 BGB) i suís (art. Art. 259d CO). El *Mietminderung* és la possibilitat de reduir el preu de la renda que l'arrendatari ha de pagar pel fet que l'habitatge té defectes que no estaven inicialment previstos<sup>71</sup>. Això no exclou que l'arrendador continuï tenint l'obligació d'efectuar la reparació però, mentre aquest defecte persisteixi, l'arrendatari no haurà de satisfer la totalitat de la renda, sinó una part d'ella.

A Alemanya i Suïssa, els tribunals han anat establint quin percentatge de renda s'ha de reduir depenent del defecte que té l'habitatge. Els diversos agents del mercat immobiliari han recopilat aquests percentatges i han elaborat unes taules objectives al respecte<sup>72</sup>. A títol d'exemple, a Alemanya els defectes termòstat de la dutxa comporten una reducció de la renda del 13% (AG Charlottenburg 17/3/2003<sup>73</sup>) o sorolls continuats d'un *Biergarten* recentment situat al costat de l'habitatge comporta una reducció de la renda del 10% (AG Rudolstadt 20/5/1999<sup>74</sup>).

No hi ha una previsió igual a la LAU. Una regulació de la reducció de renda per defectes a l'habitatge, que fos objectiva d'acord amb unes taules, contribuiria a la seguretat de les parts sobre el preu real de l'habitatge i a que l'arrendador es veiés incentivat a realitzar les reparacions pertinents.

---

<sup>71</sup> Noack, B., Westner, M. (2008). *Mietmangel und Mietminderung*. 2a ed. Freiburg: Rudolf Haufe Verlag, pp. 21 i ss.

<sup>72</sup> Veure les taules de reducció de la renda publicades per una important associació de llogaters de Suïssa a <https://www.mieterverband.ch/dam/jcr:3c17a881-3b74-4f02-8cb3-5bf4aa5c4209/mv-merkbl-maengel-senkungsentscheide.pdf> (visitat el 18-10-2017).

<sup>73</sup> MM 2003\210.

<sup>74</sup> WuM 2000\19.

### **3. Conclusions**

Els treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya se centren, en referència a l'àmbit d'aplicació, en la creació d'una normativa que protegeixi als arrendataris d'habitatge habitual, sense recollir altres usos d'un immoble llogat, com poden ser els usos comercials (quedant regulats, igualment, pel títol III LAU). La primera qüestió de les Conclusions de la Comissió fa referència a aquells contractes que, a diferència de la LAU estatal, haurien de quedar regulats en una normativa catalana: el lloguer d'habitacions, el lloguer d'habitatges socials, la masoveria urbana i altres prestacions equivalents a renda. Així, la intenció és protegir, mitjançant la normativa especial, aquells arrendataris que tradicionalment havien quedat exclosos de la LAU, tenint en consideració que poden tenir una situació més vulnerable. La futura normativa també quedaria afectada per la necessitat d'obtenir la cèdula d'habitabilitat i el certificat d'eficiència energètica, documents que, d'acord amb el Decret català 141/2012 i el RD 235/2013, s'exigeixen en qualsevol transacció sobre l'habitatge.

## 2. Dret supletori i relació amb el Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya

Héctor Simón Moreno

Analitzar el dret supletori d'una futura LAU catalana presenta diversos obstacles. El primer és que el Llibre sisè CCC, que regula les obligacions i els contractes, està aprovat però com ha sigut recorregut davant el TC (veure en aquest sentit l'apartat sobre els aspectes competencials<sup>75</sup>). I el segon és que l'estudi del contingut i l'abast de la LAU catalana encara es troba en una fase molt incipient. Dit això, el dret supletori d'una LAU catalana (des d'una perspectiva privada) es podria formular de la manera següent d'acord amb els arts. 111-4 i 111-5 CCC i l'art. 10.5 CC:

“La Llei té una eficàcia territorial, i les disposicions de l'ordenament jurídic català s'aplicaran supletòriament i amb preferència a qualssevol altres, que tindran aplicació, si s'escau i de manera subsidiària, en la mesura en que no s'oposin a les disposicions del Dret civil de Catalunya o als principis generals que l'informen”.

Per tant, es pot concloure el següent:

1) *Normativa de l'ordenament jurídic català que s'aplicarien de manera supletòria a una LAU catalana:*

a) Principis generals de l'ordenament jurídic català. La relació contractual entre arrendador i arrendatari es regirà pel principi de la bona fe (art. 111-7 CCC), les normes previstes en una LAU catalana es regiran pel principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC), el que comporta que s'hauran de preveure expressament quines normes tenen un caràcter imperatiu i quines no, i l'exercici dels drets atorgats a arrendador i arrendatari estaran subjectes a la doctrina de l'abús del dret (art. 111-7 CCC) i els actes propis (art. 111-8 CCC).

b) Règim jurídic de la prescripció. L'incompliment de les obligacions previstes en el contracte de lloguer per una de les parts habilitarà a l'altra reclamar el seu compliment o, si s'escau, a la resolució del contracte. Aquesta acció estarà sotmesa als terminis de prescripció previstos en els arts. 121-20 i

---

<sup>75</sup> Capítol III, epígraf 7.

següents CCC, si no s'ha previst un termini específic en la LAU catalana. Per exemple, l'acció de reclamació de les rendes impagades prescriurà en un període de deu anys.

c) Opció de compra i compra-venda de l'immoble. Les parts poden pactar un lloguer amb opció de compra. En aquest cas, caldrà analitzar la seva naturalesa jurídica. Si les parts li han atribuït un caràcter real, això suposarà l'aplicació supletòria dels arts. 568-1 i següents CCC en tot allò no regulat per la LAU catalana. Si en canvi té una naturalesa personal, el pacte serà vàlid en base al principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC), però s'aplicarà la legislació espanyola per a determinar els seus efectes (per exemple, quant a la seva inscripció al Registre de la Propietat, art. 14 Reglament Hipotecari).

A més, la LAU espanyola preveu els efectes que pugui tenir la compravenda de l'immoble sobre el contracte d'arrendament (sobre la oponibilitat, veure l'apartat dedicat a la transmissió de l'habitatge). La LAU catalana pot preveure també aquests efectes, però la compravenda es regirà per les disposicions del Llibre sisè CCC. Caldrà harmonitzar ambdós textos, si s'escau.

d) Tanteig i retracte. La LAU catalana pot preveure els trets bàsics del dret de tanteig i retracte del llogater (dret imperatiu o dispositiu, termini d'exercici, etc.), però resultarà d'aplicació el Llibre cinquè CCC quant als efectes del seu exercici i la preferència amb d'altres drets de tanteig i retractes d'origen legal, si s'escau (arts. 568-13 i següents CCC).

e) Normativa relativa al dret de l'arrendador. L'arrendador no només pot ser el propietari d'un habitatge, sinó que també ho pot ser qualsevol persona física o jurídica que tingui l'ús i el gaudi de l'habitatge, com l'usufructuari, el titular d'un dret real d'ús o el superficiari. La seva normativa (Llibre quinzè CCC) serà d'aplicació en la mesura en que la subsistència de l'arrendament dependrà de la subsistència d'aquests drets.

f) Dret d'ús de l'habitatge. El Llibre segon CCC, relatiu a la persona i la família, preveu que "*Els efectes de la nul·litat del matrimoni, del divorci i de la separació judicial Atribució o distribució de l'ús de l'habitatge familiar*" (arts. 233-20 CCC). Aquesta normativa serà d'aplicació supletòria, si s'escau, quant a la publicitat del dret d'ús, les obligacions que comporta i la seva extinció. De fet,

la LAU espanyola preveu que succeeix en cas d'atribució del dret d'ús al cònjuge de l'arrendatari i així ho preveuen les Conclusions de la Comissió. Veure en aquest sentit l'estudi dels drets de subrogació legal.

g) Convivència estable en parella. Donat que algunes disposicions poden referir-se a la figura del cònjuge o convivent estable en parella (la LAU espanyola fa referència en ocasions al "conviviente", arts. 12 i 16), les normes previstes als arts 234-1 i següents CCC resultaran d'aplicació (per exemple, per determinar quan existeix o no una convivència estable en parella).

h) Mediació i arbitratge. L'art. 4.5 LAU espanyola fa un referència expressa a aquests mecanismes per a solucionar els conflictes entre propietaris i llogaters. Si una LAU catalana fes referència a aquests mecanismes, la mediació es regiria per les disposicions de la Llei catalana 15/2009<sup>76</sup> i del Decret 98/2014, si es tracta d'una mediació de consum<sup>77</sup>, tot i que la normativa pròpia d'arrendaments podria incorporar disposicions específiques (per exemple, la obligatorietat d'iniciar un procediment de mediació amb anterioritat a la via jurisdiccional). Com que no hi ha una regulació general de l'arbitratge a nivell català, aquesta institució es regirà per la Llei estatal 60/2003<sup>78</sup>. Veure en aquest sentit l'estudi específic de la mediació.

i) Aplicació de diverses disposicions de la LDH. D'aquesta manera, tenim:

- 1) Cèdula d'habitabilitat. L'art. 26.2 preveu que en qualsevol transmissió per lloguer cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o la disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent, el lliurament de la qual és obligatòria (art. 66.3).
- 2) Oferta per l'arrendament. En les ofertes d'arrendament s'ha de proporcionar als destinataris una informació suficient sobre les condicions essencials de l'habitatge (preu total, termini, fiança,

---

<sup>76</sup> Llei 15/2009, del 22 de juliol, de mediació en l'àmbit del dret privat (DOGC núm. 5432, de 30 de juliol de 2009).

<sup>77</sup> Decret 98/2014, de 8 de juliol, sobre el procediment de mediació en les relacions de consum (DOGC núm. 6661, de 10 de juliol de 2014).

<sup>78</sup> Llei 60/2003, de 23 de desembre, d'Arbitratge (BOE núm. 309, de 26 de desembre de 2003).

etc.), i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte (art. 61).

- 3) *Fiança*. En la formalització dels contractes de lloguer de finques urbanes és obligatòria la prestació d'una fiança en els termes establerts per la legislació sobre arrendaments urbans (referida, en el seu cas, a la llei catalana), que s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes (veure l'estudi relatiu al dipòsit).

j) *Protecció dels consumidors*. El CConC de 2010 serà d'aplicació quan una persona física o jurídica actuï com a llogater en un àmbit aliè a una activitat empresarial o professional. Això implica que el llogater estarà protegit, per exemple, front els abusos contractuals per part de l'empresari (art. 123-2). En aquest sentit, la LDH –com ja s'ha comentat- preveu determinades obligacions per a tots els agents que intervenen en l'edificació, la rehabilitació i la prestació de serveis immobiliaris en relació a les ofertes per a l'arrendament i a la documentació que cal adjuntar (arts. 61 i 66).

k) *Règim impositiu*. L'arrendament de béns d'immobles està sotmès a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, modalitat transmissions patrimonials oneroses. El seu import a Catalunya des de l'1 de gener de 2015 es determina aplicant el 0,50% del valor total del lloguer corresponent a tota la durada del contracte, i en el cas de l'arrendament d'habitatge corresponent a la seva durada mínima legal de 3 anys, encara que el contracte sigui per una durada inferior. Veure en aquest sentit l'estudi relatiu a la fiscalitat de l'arrendament.

l) *Dipòsit de fiances*. La fiança dels contractes s'ha de dipositar en el termini de 2 mesos, a comptar des de la formalització d'aquests, a l'Institut Català del Sòl, mitjançant entitats gestores (cambres de la propietat urbana de Catalunya) o financeres. En aquest sentit resultarien d'aplicació el Decret 147/1997, de 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i el dipòsit de fiances<sup>79</sup>, i la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de

---

<sup>79</sup> DOGC núm 2416, de 19 de juny de 1997.



lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge<sup>80</sup>. Si la LAU catalana regula aquests aspectes, s'haurà d'harmonitzar el seu contingut amb aquesta normativa.

m) Garanties addicionals a la fiança. La LAU espanyola preveu que les parts puguin pactar garanties addicionals a la fiança, com un aval bancari un dipòsit en metàl·lic. Depenent de la garantia escollida serà d'aplicació la normativa catalana (per exemple, si es tracta d'una penyora, arts. 569-12 i següents CCC) o la espanyola (per exemple, si es tracta d'una fiança, arts. 1822 i següents CC).

n) Pisos turístics. L'art. 5.e LAU espanyola fa una remissió a la normativa sectorial quant al règim dels pisos turístics. Si no es regula el seu contingut en la LAU catalana, s'aplicaria el règim dels habitatges d'ús turístics previst en el Decret 159/2012. El mateix succeirà per exemple quant a les residències universitàries, si la LAU catalana manté l'exclusió, el que suposarà l'aplicació de la normativa específica. Veure l'estudi relatiu a l'àmbit d'aplicació.

o) Successió. La LAU catalana pot preveure, com així ho fa la LAU espanyola, la possibilitat de que el cònjuge o convivent estable en parella pugui continuar amb el contracte d'arrendament en cas de mort del seu titular. En aquest cas, la normativa del Llibre quart CCC serà d'aplicació per a constatar qui té la qualitat d'hereu (el que pot ser rellevant, per exemple, per tal de concretar qui es fa càrrec de les rendes no satisfetes abans de la mort del titular del contracte).

## 2) Normativa estatal que s'aplicarà de manera supletòria a la LAU catalana:

a) Elements essencials del contracte i el seu perfeccionament. Donat que el Llibre sisè CCC no regula la part general dels contractes, difícilment es pot acudir en aquest punt als mecanismes d'integració del Dret civil català (arts 111-2 CCC). Per aquest motiu, entenem que s'hauria d'aplicar necessàriament el CC a determinades qüestions de manera subsidiària. Per exemple, l'absència de contraprestació per l'ús de l'habitatge per part del llogater (en efectiu o en espècie) donaria lloc a un supòsit d'absència de causa (art. 1274 CC), i, per tant, dit contracte no es podria considerar com de lloguer. També

---

<sup>80</sup> BOE núm. 2238, de 2 d'agost de 1996.

caldrà acudir al dret supletori quant al perfeccionament del contracte (mitjançant la oferta i l'acceptació) i l'aplicació del principi de llibertat de forma (art. 1278 CC), tret que la LAU catalan prevegi quelcom diferent o específic.

b) Altres institucions de dret contractual. El CC també regirà en altres qüestions referents a les obligacions i els contractes, com l'aplicació de la clàusula *Rebus sic stantibus*, l'incompliment essencial del contracte (per exemple, en quines condicions el propietari podrà resoldre el contracte per impagament de la renda); el règim de mancomunitat i solidaritat (arts. 1137 i 1138 CC); la possible cessió del dret de crèdit del propietari a un fons de titulització d'actius (en aquest cas, serà d'aplicació la Llei 5/2015<sup>81</sup>); i les qüestions relatives al pagament (lloc, etc.), vicis del consentiment, rescissió i nul·litat del contracte.

c) Procediment de desnonament i defensa de la posició jurídica de l'arrendatari. Al no tenir competència la Generalitat de Catalunya per a regular matèria processal (art. 149.1.6 CE), el procés de desnonament per impagament de les quotes es regirà per la LEC. A més, la defensa processal de la posició de l'arrendatari front a tercers (per exemple, en cas de pertorbació de la seva possessió com arrendatari) es regirà per l'art 250 LEC (acció interdictal), si bé la protecció civil de la possessió es regeix per les disposicions del CCC (art. 522-7 CCC).

d) Registre de la Propietat i de morosos i de mals propietaris. L'arrendament és un contracte que pot accedir al Registre de la Propietat (art. 2.2 de la Llei Hipotecària<sup>82</sup>). Donat que Catalunya no té competència en aquesta matèria (art. 149.1.8 CE), tot el relacionat amb el procés de registre del contracte es regularà per la LH i el Reglament Hipotecari<sup>83</sup>, si bé la LAU catalana pot determinar l'eficàcia del contracte front a tercers com preveu la LAU espanyola (per exemple, si el contracte requereix inscripció per a ser oponible a tercers o si la transmissió del bé no afecta a la posició jurídica de l'arrendatari).

---

<sup>81</sup> Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment de la financiació empresarial (BOE núm. 101, de 28 d'abril de 2015).

<sup>82</sup> Decret de 8 de febrer de 1946, pel que s'aprova la Llei Hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer de 1946)

<sup>83</sup> Decret de 14 de febrer de 1947, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (BOE núm. 106, de 16 d'abril de 1947).

Quant al registre de morosos, caldrà tenir en compte la legislació en matèria de protecció de dades de caràcter personal, en particular la Llei orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i la legislació que la desenvolupa.

e) Cost de l'escriptura i el registre del contracte. D'acord amb el Reial Decret 297/1996, de 23 de febrer, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels Contractes d'Arrendaments Urbans<sup>84</sup>, els contractes de lloguer tenen una reducció del 25 per 100 dels honoraris notariais i registrales que resulten d'aplicació.

f) Certificat d'eficiència energètica. El Reial Decret 235/2013 obliga al propietari a obtenir el certificat energètic abans de posar en lloguer un habitatge. De fet, s'ha de lliurar una còpia al llogater amb la signatura del contracte. La LAU catalana podria regular els efectes civils de la seva falta d'atorgament. En cas contrari, podria resultar d'aplicació la normativa de vicis del consentiment del CC).

---

<sup>84</sup> BOE núm. 64, de 14 de març de 1996.

### 3. La durada del contracte

Elga Molina Roig

#### **Qüestió 2. Durada del contracte d'arrendament urbans.**

*“La legislació ha de determinar nous terminis de durada que incentivin el lloguer. Cal allargar la durada mínima dels contractes, i en aquest sentit es proposa una temporalitat mínima de 5 anys + 3 anys de pròrroga tàcita. Les parts, lliurement, podran pactar un termini temporal superior.*

*S'establirà, opcionalment, un tipus de contracte de lloguer de molt més llarga durada de caràcter estable en el temps. Caldrà estimular específicament aquesta tipologia de contracte, i, en especial, en les situacions contractuals esdevingudes amb posterioritat a la finalització d'un contracte temporal previ en el que els actors de la relació jurídica i l'habitatge, siguin els mateixos.*

*Aquest contracte de llarga durada ha de contenir uns paràmetres que delimitaran:*

- més implicació del llogater en despeses de manteniment, rehabilitació millora de l'habitatge, com a incentiu pels propietaris, així com una línia d'ajuts a la rehabilitació, de caràcter específic.*
- l'actualització i increments de la renda.*
- els incentius fiscals per al propietari i els ajuts a l'arrendatari.*
- una definició de les causes per les quals el propietari pot recuperar l'habitatge.*
- establir la casuística i conseqüències de la resolució del contracte per part de l'arrendatari.*
- una relació de les causes per les quals el contracte de llarga durada passa a ser considerat temporal.*
- establir la possibilitat de finalització del contracte, sense causa, en un període a determinar d'entre 15 i 25 anys”.*

## 1. Tractament a la LAU 1994

La normativa espanyola vigent no permet pactar a les parts un arrendament de durada indefinida, ja que desnaturalitza un dels elements essencials de la figura de l'arrendament, d'acord a la definició contemplada a l'art. 1543 CC, que exigeix que el termini de l'arrendament sigui cert i determinat, i que la decisió es confereixi ambdós contractants (art. 1256 CC)<sup>85</sup>. No obstant, per raons de política legislativa, amb l'aprovació de la LAU 1964 es va permetre l'adopció d'un sistema de pròrroques indefinides que es van considerar constitucionals, doncs el Tribunal Constitucional<sup>86</sup> va determinar que el establiment d'una pròrroga forçosa no suposa la pèrdua o buidament de la utilitat econòmica del bé arrendat ni el contingut essencial del dret de propietat. Així es va pronunciar també el TEDH<sup>87</sup>, ja que la mesura es va fonamentar en la necessitat de protecció de l'arrendatari d'acord a les circumstàncies conjuntural del moment, en la funció social de la propietat, i en la finalitat de promoure el mercat de lloguer, el que en la actualitat fomenta la satisfacció de l'article 47 CE. En la actualitat, està en tràmit la aprovació del Projecte de Llei sobre el Llibre Sisè CCC, que regula el contracte conreu (art. 623-1 i ss. CCC) i l'arrendament rústic (art. 623-11 i ss. CCC). Donat que la legislació civil catalana no regula un règim específic pel contracte d'arrendament urbà, i això ens dona la possibilitat de definir aquesta figura i determinar els elements essencials.

A Espanya, en l'actualitat, coexisteixen quatre regiments jurídics d'arrendaments urbans d'habitatge, pel que fa a la durada del contracte:

a. Per als contractes celebrats amb anterioritat al 9 de maig de 1985, actualment es limita la pròrroga forçosa a dues subrogacions, en els termes establerts en la disposició transitòria segona de la LAU de 1994.

b. Per als contractes celebrats entre el 9 de maig de 1985 i el 31 de desembre de 1994, la durada serà la que estableixi lliurement les parts d'acord amb l'article 9 RDL 1985 (disposició transitòria primera LAU 1994).

c. Per als contractes celebrats a partir de l'1 de gener de 1995 i fins al 5

---

<sup>85</sup> SSTs 27/6/1989 (RJ 1989\6967), 9/5/2005 (RJ 2005\3981) i 20/3/2013 (RJ 2013\3258).

<sup>86</sup> Segons SSTC 17/3/1994 (RTC 1994\89), 9/5/1994 (RTC 1994\130) i 9/5/1995 (RTC 1995\134).

<sup>87</sup> STEDH 10/4/1995, ap. 1 (JUR 2007\351836), Cas Maria del Mar Bernaldo Quirós Tacón i altres 492 vs Espanya.

de juny de 2013, la LAU 1994 estableix una pròrroga mínima de cinc anys (art. 9.1 LAU 1994).

d. Per als contractes celebrats a partir del 6 de juny de 2013 es redueix la pròrroga mínima a tres anys.

Encara que l'article 9.1 LAU estableix la lliure disposició del termini entre les parts, aquest pacte només opera si supera la pròrroga mínima establerta o, en el seu defecte, la legalment imposada en l'article 9.2 LAU, és a dir, d'un any<sup>88</sup>.

El sistema de pròrrogues serà sempre per períodes anuals íntegres, amb independència del temps inicial que s'hagués acordat en el contracte. Així, quan s'estableix una durada per mesos o setmanes, l'arrendatari tindrà dret a cinc o tres renovacions anuals més els mesos o setmanes acordats<sup>89</sup>. Quan l'arrendament es pacta per temps igual o superior a l'establert a l'art. 9.1 LAU, el termini s'ha de complir íntegrament. Aquests contractes es troben al marge del sistema de pròrrogues obligatòries i s'aplica directament l'art. 10 LAU, que entra en funcionament al venciment del contracte sense que cap de les parts notifiqui a l'altra la voluntat de no renovar-ho<sup>90</sup>.

Així, transcorregut el període de durada mínima de tres (art. 9.1 LAU) o cinc anys (art. 9.1 LAU 1994) si no hi ha notificació per cap de les parts en un mes, s'entén el contracte prorrogat anualment per un any per als contractes signats a partir del 6 de juny de 2013 (art. 4 Llei 4/2013 que modifica l'art 10 LAU) o per tres anys per als contractes anteriors (art. 10 LAU 1994). Aquest termini serà també obligatori per l'arrendador, però potestatiu per l'arrendatari que es podrà resoldre en cada anualitat.

Una vegada transcorreguts aquests terminis, si l'arrendatari es manté en l'ús de l'habitatge durant els quinze dies posteriors al venciment del darrer any de pròrroga amb la tolerància de l'arrendador, s'aplicarà la tàcita reconducció de

---

<sup>88</sup> Llácer Matacàs, M. R. (2007). Artículo 9. Plazo mínimo. Dins Llamas Pombo, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*. Las Rozas: La Ley, pp. 147 a 149.

<sup>89</sup> En aquest sentit es pronuncien les SSAP Granada 17/12/2003 (JUR 2003\82583) i de les Illes Balears 16/10/2000 (JUR 2001\23715).

<sup>90</sup> Estruch Estruch, J. (2007). Art. 9. Plazo mínimo. Dins Blasco Gascó, F. P. (Coord.), *Arrendamientos Urbanos. Comentarios, Jurisprudencia y Formularios, I*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 149.

l'art. 1566 CC (art. 4.2 LAU). En conseqüència, s'extingirà el contracte i es generarà un de nou amb una durada igual a com s'hagués fixat la renda, per anys, mesos o dies. Quan l'arrendador vulgui posar fi a la tàcita reconducció només haurà de manifestar-ho a l'arrendatari abans del transcurs de quinze dies des de l'expiració del darrer contracte.

Tal i com indica el preàmbul de la LAU 1994, el legislador, abans de la reforma introduïda al 2013, considerava que el període mínim de duració del contracte de cinc anys era suficient per concedir certa estabilitat a les unitats familiars, i que permetia contemplar l'arrendament com a una alternativa vàlida a la propietat. No obstant això, amb l'aprovació de la Llei 4/2013, es redueix aquest termini a tres anys, amb "*l'objecte de dinamitzar el mercat del lloguer i dotar-lo de major flexibilitat*", tal com indica el preàmbul de la Llei. D'aquesta manera, es considera que "*tant arrendadors com arrendataris podran adaptar-se amb major facilitat a possibles canvis en les seves circumstàncies personals*". Amb aquesta norma, el legislador va entendre que una durada mínima excessiva podria constituir un obstacle perquè tant els propietaris privats com els promotors empresarials situessin habitatges en aquest mercat.

A causa de l'experiència de la LAU 1964, és comprensible que el legislador descarti un sistema de pròrroques imperatives llargues amb difícil resolució per donar resposta a la necessitat d'habitatge, ja que repercuteixen directament en l'oferta del mercat de lloguer. No obstant això, el legislador, en cap de les dues lleis (LAU 1994 i LAU 2013) s'ha preocupat per regular i incentivar, alternativament, els contractes de llarga durada, considerant suficient l'estabilitat que atorga l'article 9.1 LAU. I encara que teòricament pot ser beneficiós per l'arrendador formalitzar contractes de llarga durada, a la pràctica l'arrendador sol triar l'alternativa que assegura millor els seus interessos i, per tant, en la majoria dels supòsits es formalitzaran contractes amb una durada inferior a tres anys. I posteriorment, o bé es formalitzarà un nou contracte podent negociar les condicions de nou, o el més probable és que continuï la relació arrendaticia mitjançant les pròrroques legalment previstes, que no superen l'any. La pròrroga de l'art. 10 LAU passa de tres anys a un, i posteriorment s'aplicarà la tàcita reconducció, que probablement serà mensual, o en el seu defecte anual, ja que és la forma més habitual de pactar la renda.

Així, veiem com l'arrendatari encara veu més reduïda la seva permanència en l'habitatge arrendat, en detriment de la seva estabilitat.

Els contractes d'habitatge subordinats a l'art. 9.1 LAU només permeten oferir estabilitat a la demanda de famílies en procés de formació i de moviment de llars que es relaciona amb la idea de curta durada en la permanència en l'habitatge i valora les facilitats d'accés i extinció de la relació jurídica, doncs per aquesta classe de demanda, amb una necessitat d'habitatge amb vocació temporal o transitòria, prima la flexibilitat per sobre de l'estabilitat del contracte. No obstant això, un contracte de tres anys no ofereix l'estabilitat que pugui necessitar la resta de grups de demanda amb projectes de vida estables, formats per persones que busquen seguretat en l'allotjament perquè no desitgen ser propietaris o perquè no poden ser-ho degut a la seva incapacitat econòmica. De fet, aquests col·lectius no valoraran de la mateixa manera el període de preavis de trenta dies, o la facultat de desistiment de l'arrendatari, com ho faria l'anterior grup de demanda, és a dir, segurament estaran disposats a renunciar a aquests drets a canvi de una duració major en el lloguer que li permeti assegurar la seva permanència, sense estar a expenses de l'arrendador i de la seva decisió de no renovar el contracte.

Les motivacions que poden portar l'arrendador a resoldre el contracte de lloguer són diverses, i no tenen perquè estar vinculades al fracàs o al mal comportament de l'arrendatari, ja que en aquests casos, la resolució del contracte seria justificada, com per exemple en els casos d'impagament de la renda, mal ús de l'arrendament, o la realització d'activitats molestes per als veïns. Així, hi ha altres supòsits en els quals l'arrendador pot decidir posar fi a l'arrendament sense que concorrin causes justificades de mal comportament per part de l'arrendatari, i que responguin a interessos propis de l'arrendador. Entre aquestes causes podem destacar les més comunes, com la venda de la finca lliure d'ocupants a un tercer, o quan per volums del mercat es pot exigir més renda per la finca i l'arrendatari no la pot assumir o quan es troben altres ocupants disposats a satisfer una renda major per l'habitatge.

Ara bé, cal tenir en compte que en l'arrendament d'habitatge s'està donant protecció al dret a l'habitatge de l'arrendatari (art. 47 CE) i, per tant, el dret no hauria de contemplar la mera especulació de l'arrendador, posant en risc



l'estabilitat de l'arrendatari<sup>91</sup>. En aquest sentit, a Anglaterra, els arrendaments de curta durada (*short-term tenancies* amb un mínim de sis mesos de contracte) han estat identificats com una causa de desallotjament de les persones més vulnerables<sup>92</sup>.

A la pràctica, si tenim en compte que l'edat mitjana d'esperança de vida és de 81,9 anys<sup>93</sup> i l'edat mitjana d'emancipació és de 29,3 anys per als homes i 28,3 per a les dones<sup>94</sup>, podem concloure que una persona precisa accedir a una habitatge durant uns 52 anys. Si ho portem a l'extrem, un arrendatari que es vegi impedit per un motiu aliè a les seves circumstàncies de continuar en un immoble més de tres anys, precisaria canviar 18 vegades de finca arrendada (molts d'ells probablement en èpoques de vulnerabilitat com a malaltia, atur, jubilació, etc.) per donar resposta a la seva necessitat primordial d'habitatge. Un canvi d'habitatge comporta majoritàriament un canvi d'entorn, i una nova necessitat d'adaptació al mateix. Aquesta circumstància no respon al mandat constitucional de l'art. 47 CE, si tenim en compte que les polítiques d'habitatge han d'adaptar-se a les necessitats que es considerin òptimes en cada moment històric i s'ha de permetre mantenir la xarxa de relacions personals i una qualitat subjectiva de viure en un determinat entorn<sup>95</sup>. Ni tampoc es dóna compliment a l'observació 4 de l'art. 11.1 PIDESC ja que no afavoreixen l'adequació cultural ni integradora que es persegueix amb el dret a l'habitatge.

## **Tractament al dret comparat europeu**

A continuació analitzarem el tipus de contractes que es formalitzen en els països amb menys (Portugal, Itàlia, Grècia, Malta) i més (Alemanya, Suïssa i Àustria) taxa de lloguer d'Europa.

A Portugal, les parts poden acordar un contracte de lloguer indefinit (art. 1094

---

<sup>91</sup> Nasarre Aznar, S., Garcia Teruel, R.M. (en premsa). La persistencia del problema del acceso a la vivienda en España tras diez años de crisis. La búsqueda de soluciones a través de la democratización de la propiedad i de la estabilidad del alquiler.

<sup>92</sup> Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, cit., p. 199.

<sup>93</sup> Disponible a: [www.ine.es/vida-y-estilo/salud/2012/04/04/esperanza-vida-espana-819-anos/1223893.html](http://www.ine.es/vida-y-estilo/salud/2012/04/04/esperanza-vida-espana-819-anos/1223893.html) (visitat el 25-09-2017).

<sup>94</sup> D'acord a Conde-Ruiz, I., Gonzalez, C.I. (2010). Informe sobre Envejecimiento: pesimistas, optimistas, realistas, *Colección de Estudios Económicos. Fundación de Estudios de Economía Aplicada*. FEDEA, p. 16.

<sup>95</sup> Muñoz Castillo, J. (2003). *Constitución i vivienda*. Madrid: Centro de Estudios Políticos i Constitucionales, p. 152.

CCP), o bé un contracte de durada limitada, que pot durar com a màxim trenta anys (art. 1025 CCP). Qualsevol termini superior o diferent es reduiran, *ex lege*, al límit legal de trenta anys. Ara bé, aquest límit es refereix a la durada inicial del contracte, de manera que a través de la renovació de l'acord entre les parts la durada del lloguer pot ser superior a trenta anys. A més, s'estableix la renovació automàtica dels contractes i es permet a les parts acordar que després de la primera renovació del contracte de durada limitada, aquest es converteixi en un contracte indefinit (art. 1094.2 CCP). Actualment no s'estableix una durada mínima del contracte, ja que al 2012 (Llei 31/2012) es va eliminar l'exigència de cinc anys (art. 1095.2 CCP). Si les parts no acorden un termini, el contracte de lloguer serà de dos anys (art. 1094.3 CCP). Aquesta modificació ha comportat un canvi important si tenim en compte que anteriorment en defecte de pacte sobre la durada de l'arrendament, aquest es va entendre indefinit<sup>96</sup>.

A Itàlia també es distingeix entre els contractes de durada indefinida i de durada determinada, establint un termini màxim també de trenta anys per a aquests, que es pot renovar automàticament al finalitzar el contracte temporal (art. 1573-1574 CCI). En el cas de la regulació italiana sí s'estableix un termini de durada mínima del contracte de lloguer de quatre anys (art. 1 Llei núm. 431/98).

El mateix succeeix a Grècia, on es requereix una durada mínima de tres anys per als arrendaments d'habitatge, com a Espanya (Llei 1703/1987, modificada per l'art. 5.1 Llei 2235/1994)<sup>97</sup>. A més, d'acord amb el principi d'autonomia de la voluntat de les parts (art. 361 CCG), es podran formalitzar contractes de durada indefinida i de durada determinada amb les pròrrogues que es considerin convenients. També s'estableix que quan un contracte de durada limitada ha expirat i l'arrendatari continua estant a l'habitatge, sense l'oposició de l'arrendador, el contracte es renova per un període indefinit de temps (art. 611 CCG), excepte que existeixi un acord en contra. També es preveu en els contractes de durada determinada la facultat de reservar un dret a prorrogar el contracte unilateralment per l'arrendatari. També es podran contractar

---

<sup>96</sup> Correia, D., Santos, N. (2015), *National report for Portugal*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, p. 116.

<sup>97</sup> Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit. p. 227.

arrendaments vitalicis com a Itàlia; no obstant es concedeix a les parts el dret de rescindir el contracte després d'un període de trenta anys (art. 610 CCG)<sup>98</sup>.

A Malta no es permeten els contractes d'arrendaments indefinits, ja que, com a Espanya, s'ha de pactar per una durada determinada (art. 1526.1 CCM). A partir de l'any 2010 es declaren nuls els contractes d'arrendament que no contempen una durada determinada<sup>99</sup>.

En el dret suís s'admeten els contractes de durada indefinida i de durada determinada, però no s'estableix una durada mínima del contracte de lloguer. Es permet realitzar contractes de llarga durada, com per exemple durant tota la vida d'una part, però no es permet realitzar arrendament "eterns". En aquests casos, els tribunals fixaran la durada del contracte o declararan la capacitat de les parts per finalitzar l'arrendament. Així, quan la durada és excessiva, les parts podran acabar el contracte de lloguer per causes extraordinàries. Els contractes celebrats per una durada limitada vencen al final d'aquest termini sense cap tipus de notificació addicional (art. 266 s. 1 CO), però si les parts continuen amb el contracte de lloguer tàcitament, aquest es converteix en un contracte de lloguer de durada indefinida (art. 266 s. 2 CO). Quan els contractes siguin de durada indefinida es permetrà a les parts resoldre tant per causes ordinàries com extraordinàries. Així, l'arrendador podrà resoldre el contracte de durada indefinida sense al·legar cap causa, sempre que realitzi la notificació en termini i forma, i la finalització no sigui contrària al principi de bona fe. Ara bé, també es reconeix a l'arrendatari la facultat de sol·licitar una pròrroga del contracte de lloguer. A la pràctica, quan per l'arrendador no sigui raonable la continuació de l'arrendament no es concedirà la pròrroga a l'arrendatari. La renovació successiva dels contractes és admissible, excepte per als contractes temporals, que són aquells que no excedeixen de tres mesos de durada, i als quals no s'apliquen les disposicions sobre habitatges residencials<sup>100</sup>.

A Alemanya la majoria dels contractes de lloguer són indefinits, ja que només

---

<sup>98</sup> Konistis, T. (2015). *National report for Greece*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, pp. 65 a 68.

<sup>99</sup> Xerri, K. (2015). *National report for Malta*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, pp. 125 a 128.

<sup>100</sup> Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*, cit., pp. 84, 85, 126 i 127.

es permeten els arrendaments per termini determinat en algunes circumstàncies concretes, és a dir, quan l'arrendador necessiti l'habitatge a la finalització del termini pactat: a) quan es vulgui utilitzar l'habitatge per si mateix o per als seus familiars, b) quan es vulgui destruir, canviar o reparar l'habitatge de manera tan fonamental que això seria significativament difícil si es continua amb el contracte de lloguer, c) quan l'arrendador vol llogar l'habitatge a una persona que passi a servir a casa seva, *Werkswohnung* (§ 575 (I) BGB). En aquests casos, l'arrendador ha de notificar a l'arrendatari per escrit la raó de la durada determinada quan s'introdueixi en l'acord. Si no compleix el requisit de notificació o no es compleix la causa al·legada de la secció 575 (I) BGB, el lloguer serà considerat que s'ha celebrat per un període indefinit de temps (§ 575 (I 2) BGB). A més, l'arrendatari podrà exigir que el contracte sigui indefinit si la causa desapareix durant el període de lloguer de durada determinada (§ 575 (III 2)). I també es convertirà en un contracte de durada indefinida quan l'arrendatari continuï utilitzant l'habitatge al finalitzar l'arrendament si l'arrendador, en un termini de dos setmanes, no s'oposa a la seva continuació i si no es va acordar el contrari en el contracte. El Dret alemany tampoc fixa ni mínim ni màxim respecte a la durada del contracte de lloguer, ja que el període de protecció mínima va ser eliminat en 2001 (§ 564 (II) BGB). I pel que fa al lloguer de durada determinada, només es podrà renovar una vegada acabat el primer contracte per un altre arrendament de durada limitada, quan l'arrendador pugui provar una altra causa de les contemplades en la secció 575 (I) BGB<sup>101</sup>.

Per últim, a Àustria, el legislador ha demostrat una preferència clara pels contractes indefinits, en els quals s'inclouen els contractes vitalicis, els quals protegeixen a l'arrendatari perquè el contracte només pot ser acabat per l'arrendador per causes excepcionals. No obstant això, l'arrendador pot limitar la durada dels contractes de lloguer a un mínim de tres anys o més (§ 29.1.3.b MRG), només per escrit (§ 29.1.3.a MRG), i sense necessitat d'al·legar cap raó en especial, a l'inrevés que en el dret alemany. En el cas que l'acord sobre el termini del contracte no sigui vàlid, per exemple pactar dos anys de contracte, la durada del lloguer serà indefinida (§ 29.3.a MRG). En canvi, es podran realitzar pactes que beneficïen a l'arrendatari, com per exemple que es pot

---

<sup>101</sup> Així ho recull Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., pp. 129 a 131.

resoldre el contracte abans del termini de tres anys. Si a la finalització d'un contracte temporal les parts no el renoven ni el resolen, el lloguer es prorrogarà tàcitament per un període de tres anys més. Si després d'aquesta pròrroga de tres anys el contracte limitat en el temps encara no s'ha renovat o resolt per les parts, el lloguer es considerarà celebrat per temps indefinit. Cal tenir en compte que l'arrendatari podrà finalitzar el contracte de durada limitada prorrogat per tres anys més, quan hagi transcorregut com a mínim un any des de la finalització del primer contracte (§ 29.3, lletra b MRG)<sup>102</sup>.

En definitiva, veiem com predominen els països que permeten formalitzar tant contractes de durada determinada com indefinits, ja que dels països analitzats només Espanya i Malta no permeten formalitzar-los. Amb el simple fet de permetre's expressament s'afavoreixen els contractes de llarga durada, i es protegeix a l'arrendatari fomentant la seva estabilitat en l'habitatge, sobretot quan els contractes indefinits només es poden resoldre per causes extraordinàries. Les causes de resolució del contracte, en aquests supòsits, és un element essencial per intentar trobar un equilibri entre els interessos d'ambdues parts. A més, es tendeix a protegir a l'arrendatari garantint seguretat en la tinença amb una durada indefinida quan no es pacta cap termini (Portugal i Àustria), quan es prorroga tàcitament el contracte (Grècia i Suïssa) i, sobretot, a Alemanya, on solament es pot celebrar un contracte de durada limitada quan existeix una causa excepcional que justifiqui la necessitat de l'arrendador de recuperar l'habitatge.

A més, permetre el pacte d'un contracte de durada limitada en qualsevol circumstància i sense límit de durada mínima pot desafavorir l'estabilitat de l'arrendatari fomentant la inclusió de clàusules d'estil en els contractes de lloguer amb durades molt curtes, per exemple d'un any o de sis mesos com a Regne Unit. Per aquest motiu, es considera convenient establir períodes de protecció com l'austríac (tres + tres), el francès (tres anys + tres anys per a persones físiques i sis anys + sis anys per a persones jurídiques) o l'italià (quatre anys + quatre anys).

Per últim, observem que majoritàriament no s'estableix un període màxim de lloguer (només a Portugal i Itàlia), encara que hi ha països com Grècia que

---

<sup>102</sup> Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*, cit., pp. 120 a 122 i 156.

permeten resoldre el contracte de lloguer transcorreguts també trenta anys de durada.

## 2. Interpretació del criteri

La durada mínima de l'arrendament d'habitatge es necessari per garantir una mínima estabilitat a l'arrendatari, en benefici del seu dret a l'habitatge. Com hem vist a Europa hi ha diferents règims jurídics amb durada mínima, com per exemple Espanya, Itàlia, Grècia o Àustria. I altres que no l'exigeixen com Portugal, Malta, Suïssa o Alemanya.

Es important evitar la precarietat que generen els contractes d'arrendament de curta durada (6-12 mesos) per donar resposta a necessitats permanents d'habitatge, ja que resten estabilitat a l'arrendatari i no donen seguretat en la tinença, sobretot per els col·lectius vulnerables que tenen més dificultats per accedir a un habitatge.<sup>103</sup> Així ha succeït al Regne Unit amb els *short-term or assured shorthold tenancies* que es van introduir a la Housing Act de 1988 i avui representen casi la totalitat del sector privat de lloguer.<sup>104</sup> Perquè un sistema de lloguer d'aquest tipus funcioni es necessari un important parc d'habitatge social en lloguer per als col·lectius vulnerables i un mercat flexible amb formes de tinença alternatives més estables (propietat, propietat temporal, propietat compartida). D'aquesta forma l'arrendament de curta durada hauria de funcionar per donar resposta a necessitats transitòries o menys permanents d'habitatge, com la dels estudiants, trasllats laborals, etc., que no respon a la finalitat d'aquests criteris. En cap cas haurien de servir de tinença residual per a persones vulnerables, com succeeix a Regne Unit<sup>105</sup>.

Per aquest motiu, és acceptable l'opció que es proposa de tornar a l'anterior regulació de la LAU 1994 que garantia un mínim de cinc anys de contracte a l'arrendatari i tres anys més si les parts no es pronuncien a la finalització del primer període de cinc anys (art. 9.1 LAU). No obstant, cal tenir en compte que si el que es proposa es establir un contracte estable en el temps, és a dir, de

---

<sup>103</sup> Veure Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, cit., pp. 199, 103 i 104.

<sup>104</sup> Orji, P. Sparkes, P. (2015). *National report for England and Wales*. Projecte TENLAW, Zentrum für Europäische Rechtspolitik, Universitat de Bremen, p. 92.

<sup>105</sup> Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, cit., p. 199.

llarga durada, potser no cal que el termini mínim sigui tan llarg i seria més beneficiós utilitzar la fórmula establerta a Àustria (tres anys + tres anys + indefinit). A més, els austríacs fomenten els contractes de durada indefinida, encara que la durada del contracte es pot limitar, per escrit, a tres anys o més (§ 29.1.3.b MRG). Si el contracte no es vàlid (ex. es pacta una duració inferior) es convertirà en un arrendament indefinit. Si a la finalització del contracte, les parts no renoven o resolen el contracte es prorroga tàcitament per tres anys més, i si transcorreguts aquests tres anys les parts tampoc es pronuncien, l'arrendament es considerarà celebrat per temps indefinit (§ 29.3 MRG). En la nostra opinió aquesta fórmula seria més adequada que la que es planteja en les conclusions de la comissió, tant respecte a la durada mínima com respecte al contracte estable en el temps.

Així, considerem que l'arrendament estable en el temps hauria de ser indefinit<sup>106</sup> i no limitar-lo a un termini màxim d'entre 15 i 25 anys com es proposa en les Conclusions de la Comissió. Podem veure que els països amb altes taxes de lloguer (Alemanya, Suïssa i Àustria) no tenen una durada màxima de lloguer com tenen altres països amb baixa taxa de lloguer com Portugal, Itàlia i Grècia.

Aquest contracte estable en el temps (que en la nostra opinió hauria de ser un contracte de durada indefinida) es un mecanisme intermedi que intenta donar estabilitat a l'arrendatari, sense eliminar el poder de decisió dels arrendadors, que podran pactar sempre un contracte de durada determinada. Així, no es un model tan radical com l'alemany, els contractes de durada determinada només poden formalitzar-se per causes taxades per les quals necessitarà l'habitatge al finalitzar l'arrendament (arrendar a treballador, per obres a l'habitatge, per necessitat de l'arrendador o per els seus familiars), la resta son arrendaments indefinits (§ 575(I) BGB). Ni tan moderat com a Espanya (tres+un+tàcita reconducció, art. 9.1 i 10 LAU), després d'un termini de quatre anys, el contracte es renovarà per mesos si la renda es va pactar mensual al contracte (art. 1566 CC), lo que genera inestabilitat per l'arrendatari i la seva família. Aquesta fórmula no sembla que s'adeqüi a les exigències de la Tabla Ethos

---

<sup>106</sup>Veure l'apartat 4. Proposta alternativa de criteri, *infra*.

que requereix que la forma de tinença satisfaci necessitats permanents i estables d'habitatge<sup>107</sup>.

Com indica la Conclusió de la Comissió perquè el contracte estable en el temps que atorga més estabilitat al llogater tingui èxit es necessari que garanteixi un equilibri entre les obligacions de les parts del contracte, i per això cal que generi més obligacions per l'arrendatari (despeses de manteniment, rehabilitació i millora de l'habitatge<sup>108</sup>), generi incentius per l'arrendador (ajuts a la rehabilitació, beneficis fiscals<sup>109</sup>), i es determini un sistema de causes taxades perquè l'arrendador pugui resoldre el contracte quan tingui una necessitat personal o econòmica<sup>110</sup>.

L'existència d'un contracte estable en el temps es basa en la relació de confiança que s'ha establert entre l'arrendador i l'arrendatari que compleix les seves obligacions (pagar i conservar l'habitatge) durant un termini raonable (cinc+tres ó tres+tres anys) i, per tant, permeten que aquest lloguer es converteixi en un més estable (per exemple, indefinit), amb més drets però també obligacions per l'arrendatari (a més facultats d'ús de l'arrendatari, més coresponsabilitat amb l'habitatge). El principi de bona fe i confiança (*treu und glauben*) es recull al dret alemany (§ 242 BGB), i s'exigeix en les relacions contractuals, doncs es la conducta que s'espera d'un altre persona en el compliment de les seves obligacions, però també de les normes i les institucions legals.

D'acord a aquest principi de confiança, i per garantir un trencament progressiu amb el règim anterior, s'ha previst un règim flexible, que permet modificar la durada del contracte en els casos més rellevants que comporten un canvi de titularitat en el contracte d'arrendament -voluntari o forçós- (subrogacions legals, venda de l'habitatge arrendat, resolució del dret de l'arrendador) i, per tant, es necessari renovar la confiança existent entre arrendador i arrendatari. Així, quan el contracte d'arrendament subsisteixi i comporti un canvi de titular, es reconeix a l'arrendador el dret a que l'arrendament estable en el temps passi

---

<sup>107</sup> Disponible a: <http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en> (consultat el 26/09/2017).

<sup>108</sup> Veure Molina Roig, E., Qüestions 10 i 11. Règim d'obres i reparacions necessàries i de despeses útils o de millora a l'habitatge (Capítol II, epígraf 10).

<sup>109</sup> Rivas Nieto, E., La tributació de l'arrendament urbà, *infra*.

<sup>110</sup> D'acord a Caballer Fabra, G., Qüestió 3. Causes de resolució del contracte d'arrendament (Capítol II, epígraf 4).



a convertir-se en un contracte d'arrendament amb una durada de tres anys, renovable per tres anys més, podent passar a estable en el temps posteriorment.

El mercat de lloguer a Catalunya té una taxa del 19,7% al 2011<sup>111</sup>, mentre que països com Alemanya (48,1%), Àustria (44,3%) o Suïssa (56,6%) tenen taxes bastant més altes al 2015, igual que la mitja europea situada en un 30% al 2015.<sup>112</sup> Si es vol ampliar el parc d'habitatge en lloguer a Catalunya es necessari un règim jurídic que faci atractiu el lloguer per l'arrendador<sup>113</sup>. La major part dels arrendadors son particulars,<sup>114</sup> que volen disposar de l'habitatge en cas de necessitat i rendibilitzar-lo mitjançant el lloguer o la venda, segons les seves necessitats. A més, l'escassa rendibilitat que té el lloguer d'habitatges (2,6%)<sup>115</sup> també desincentiva la inversió de les empreses en aquest mercat,<sup>116</sup> i cal tenir en compte que son els propietaris que poden posar habitatges en massa en el mercat de lloguer. L'assumpció de contractes estables en el temps (com els arrendaments de durada indefinida) per tercers que no els han consentit inicialment pot desincentivar sensiblement la inversió en lloguer, com ja va succeir amb la LAU 1964.<sup>117</sup> A més, aquests criteris limiten la recuperació

---

<sup>111</sup> Disponible a: <http://www.idescat.cat/pub/?id=censph&n=310&lang=es> (consultat el 26/09/2017).

<sup>112</sup> Eurostat (30 de maig de 2017), *Distribution of population by tenure status, type of household and income group* (source: SILC) (consultat el 07/06/2017).

<sup>113</sup> Veure Nasarre Aznar, S., Antecedents, paràmetres i metodologia, *supra*.

<sup>114</sup> D'acord a l'Enquesta sobre habitatge en lloguer a Espanya (2006) el 86% dels habitatges estan gestionats per propietaris individuals, el 7,2% pel sector públic i el 6,7% per entitats privades. Disponible: [www.ine.es](http://www.ine.es)

<sup>115</sup> Per les societats mercantils amb dret a bonificació, la rendibilitat es del 3% dels rendiments nets anuals i un 3,01% per les SOCIMI, d'acord a Oliver Alonso, J. (2012). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*. Barcelona: CatalunyaCaixa i Departament d'Economia Aplicada de la UAB, pp. 99 a 103.

<sup>116</sup> Espanya no disposa de mecanismes que fomentin la professionalització dels oferents d'habitatge com succeeix en altres Estats que incentiven la inversió en actius immobiliaris perquè es destinin a lloguer com la creació de societats d'habitatge sense ànim de lucre, independents dels poders públics locals en quan a la gestió de l'habitatge social (*Housing Associations* en el Regne Unit o *Woningcorporaties* en Holanda) o societats d'habitatge amb nivells de dependència variable respecte als municipis (societats immobiliàries de utilitat pública en Dinamarca; societats d'habitatge en Alemanya; empreses municipals en Àustria), d'acord a Trilla Bellart, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación la Caixa, p. 78.

<sup>117</sup> Méndez Serrano, M. M. (2007). *Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*. Madrid, La Ley, p. 32; Andrés Herrero, A. (2010). Los derechos y obligaciones de las partes. Dins Xiol Ríos, A. (dir.), *Ley de Arrendamientos Urbanos comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordada*. Madrid: El Derecho Editores, p. 121; i Doral García de Pazos, J.A. (2000). Dins Albaladejo, A. (dir.) *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, 7. Madrid: Editorial de Derecho Reunidas, p. 359.

de l'habitatge per l'arrendador al compliment de les causes de resolució establertes legalment, i s'aplica el principi *emptio non tollit locatum*. La possibilitat de renovar la confiança en el llogater i poder recuperar l'habitatge (garantint una duració mínima a l'arrendatari) per aquests tercers (en els casos de canvi de titular: resolució del dret de l'arrendador, venda de l'habitatge arrendat) intenta pal·liar l'efecte que el règim legal d'arrendament de durada indefinida pot tenir en el mercat de lloguer. Ja que si s'aplica el criteri establert a les conclusions de la comissió de limitar els contractes estables en el temps a 15 o 25 anys considerem que aquesta fórmula basada en el principi de confiança deixa de tenir sentit, doncs no existeix aquest perjudici mencionat per l'arrendador, doncs té un termini màxim en el que podrà resoldre el contracte d'arrendament sense que concorri cap causa justa.

### **Proposta alternativa de criteri**

En la nostra opinió si las parts no s'oposen, l'arrendament hauria de tenir una durada de sis anys (tres + tres) abans de convertir-se en indefinit per generar confiança a l'arrendador. No es una durada tan curta com el tres + un de la LAU 2013 ni tant amplia com el cinc + tres de la LAU 1994. El model francès també té una durada mínima de tres anys + tres anys quan l'arrendador es persona física (sis anys + sis anys per persones jurídiques). Ara bé, al finalitzar aquests terminis només es pot resoldre el contracte d'arrendament per causes taxades (la necessitat personal de l'habitatge, la venda acordada amb dret d'adquisició preferent, etc.)<sup>118</sup>. El model que es proposa a Catalunya es més moderat donat que l'arrendador podrà resoldre el contracte d'arrendament al venciment del termini. En canvi, quan l'arrendament es converteix en indefinit, només es podrà resoldre per causes taxades<sup>119</sup>.

Un model de lloguer que permeti una durada indefinida aporta més estabilitat a l'arrendatari i una major vinculació d'aquest amb l'habitatge, afavorint el compliment de les seves obligacions per mantenir el contracte vigent (pagament, conservació) en benefici de l'arrendador. D'aquesta forma

---

<sup>118</sup> Schmid, C. (2015). *Towards a European Role in Tenancy Law and Housing Policy?*. Informe general del projecte TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Disponible a: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/EuropeanRole.pdf> (consultat el 19/09/2017), p. 10

<sup>119</sup> Veure Caballé Fabra, G., Qüestió 3. Causes de resolució del contracte d'arrendament (Capítol II, epígraf 4).

s'afavoreix que l'arrendament pugui ser una alternativa real al domini.<sup>120</sup> L'arrendatari s'assegurà que l'arrendament només es podrà resoldre per l'arrendador per causes taxades, i no ha d'estar negociant de nou les condicions del contracte cada cert període de temps. Com hem vist, a Europa la majoria de règims jurídics admeten els arrendaments indefinits, com per exemple, Portugal (art. 1094 CCP), Itàlia (art. 1573 CCI), Grècia (art. 611 CCG), Suïssa (art. 266 s.2 COS), Alemanya (§ 542.I i 574a (II 2) BGB) i Àustria (§ 29.3 MRG). I es fomenten aquests contractes establint que la continuació tàcita a l'immoble vençut el termini pactat converteix el contracte en indefinit (a Grècia, Suïssa, Alemanya i Àustria). També es poden fomentar els contractes de durada indefinida establint que en cas de que no es pacti termini o quan la durada pactada es inferior a tres anys, el contracte serà de durada indefinida, com succeeix a Àustria (§ 29.3.a MRG).

El que caldria determinar es si el contracte sempre ha de ser de durada indefinida pels arrendaments que tinguin una durada superior a sis anys, tant per pacte o per pròrroques o no. Com veurem en el següent apartat la nostra proposta es diferencia de la Llei austríaca en que un cop vençuda la pròrroga de tres + tres anys, a Catalunya només es podria resoldre el contracte o convertir-se en indefinit, no cap la opció de renovar per un altre termini, ja que el contracte de durada determinada només pot tenir una durada màxima de sis anys. Un altre opció seria aplicar-ho com a la Llei austríaca, de forma que el contracte indefinit només funcionaria o per pacte de les parts, o com a substitució de l'actual tàcita reconducció (és a dir, quan les parts ni extingeixen ni renoven per termini determinat), llavors hi hauria que treure la durada màxima de sis anys. Aquesta última opció no s'ha escollit perquè llavors l'aplicació del contracte de durada indefinida és molt residual, cal recordar que qualsevol canvi de titularitat implica tornar al tres + tres anys, *infra*<sup>121</sup>.

A continuació detallem el model que proposem alternativament al establert en les conclusions de la comissió.

---

<sup>120</sup> En l'actualitat no es considera una alternativa al domini com revela l'informe de Fotocasa, quan diu que al 2013 el 71,8% dels espanyols preferien ser propietaris. I el 76% dels arrendataris ho són perquè no poden accedir a un habitatge en propietat. Informe sociològic de Fotocasa (2013). *Los españoles y su relación con la vivienda*. Disponible a: [http://trends.fotocasa.es/pdf/Informe\\_sociologico.pdf](http://trends.fotocasa.es/pdf/Informe_sociologico.pdf) (visitat el 21-1-2017).

<sup>121</sup> Si escollim aquesta segona opció caldria replantejar la conversió del contracte a temporal (tres + tres) per canvi de titularitat.

a) *Arrendament de durada determinada*. La durada de l'arrendament es determinarà per acord de les parts, tot i que l'arrendament ha de tenir una durada mínima de tres anys. El contracte d'arrendament s'entén prorrogat per tres anys més sempre que una de les parts no notifiqui l'altra de la seva voluntat d'extingir el contracte almenys trenta dies abans del venciment del contracte.

b) *Arrendament de durada indefinida*. L'arrendament serà indefinit si:

- les parts així ho acorden.
- si no s'estipula una durada determinada o la que acorden és inferior a tres anys.
- si al finalitzar la pròrroga dels tres anys del contracte temporal de la lletra a), cap de les parts a notificat l'altra la seva voluntat d'extingir-lo almenys trenta dies abans del venciment del contracte.
- quan un arrendament d'habitatge, incloses les possibles pròrrogues, tingui una durada superior a sis anys.

En cas de subrogació de l'arrendatari, de resolució del dret de l'arrendador i en cas d'alienació onerosa de l'habitatge, l'arrendador tindrà dret a convertir l'arrendament de durada indefinida en arrendament de durada determinada de tres anys, prorrogable per altres tres, en qualsevol cas, transcorreguts els quals tornarà a ser indefinit.

c) *Dies a quo*. El termini començarà a comptar des de que l'arrendatari estigui en possessió efectiva de l'immoble.

### **3. Conclusions**

En definitiva, considerem que per protegir l'estabilitat de l'arrendatari es necessari que es permeti la formalització de contractes indefinits, i fins i tot cal fomentar-los quan no existeix entre les parts un acord escrit sobre el termini del contracte d'arrendament i quan s'hagin acabat les pròrrogues legals dels contractes de durada determinada, com succeeix a Àustria. La regulació actual de la LAU només dóna resposta a una necessitat transitòria o temporal d'habitatge, que no s'adequa al canvi socioeconòmic que s'ha vist agreujat amb la situació econòmica actual i que precisa del lloguer com a via residual per

satisfer la necessitat d'habitatge deguda a l'impossibilitat d'accedir o mantenir una habitatge en propietat. Considerem que per flexibilitzar el mercat de lloguer no s'ha de disminuir l'estabilitat de l'arrendatari, sinó que es poden utilitzar altres vies per incentivar l'oferta d'habitatges de lloguer, com les mesures fiscals, processals i de política pública que ofereixin garanties als propietaris. D'altra manera no és possible que l'arrendament sigui una alternativa real al règim de propietat, una diferència del que succeeix, per exemple, a Alemanya, on es disposa d'un ampli mercat de lloguer, accessible i amb bona cobertura legal per als arrendataris<sup>122</sup>, i on la immensa majoria dels arrendaments són indefinits.

Considerem, doncs, que és imprescindible disposar dels dos tipus de contractes: un de durada determinada que dona resposta als habitatges de les llars en procés de formació o aquells que requereixin necessitats transitòries d'habitatge; i un altre de durada indefinida per donar resposta a les necessitats permanents d'habitatge de les famílies amb projectes de vida estables.

A més, per garantir l'efectivitat d'aquesta norma s'han de fixar les causes extraordinàries per les que es podran resoldre els contractes indefinits, ja que d'altra manera s'estaria deixant la resolució del contracte d'arrendament a la lliure voluntat de l'arrendador, assimilant l'arrendament indefinit al precari, de manera que l'arrendador podria resoldre l'arrendament en qualsevol moment.

Si entenem que l'objectiu perseguit per la norma és garantir una estabilitat mínima a l'arrendatari, l'establiment d'un termini mínim en el contracte de durada determinada, que en la nostra opinió hauria de ser de tres anys + tres anys com a Àustria. Encara que també es acceptable el termini proposat per les Conclusions de la Comissió de cinc + tres anys com es regulava la LAU 1994. Ambdós terminis semblen més idonis i proporcionals que no fixar cap límit als contractes temporals.

Ara bé, no ens sembla necessari establir un termini màxim de durada dels arrendaments com proposen les conclusions de la comissió, ja que els contractes d'arrendament haurien de durar el que necessiti l'arrendatari mentre

---

<sup>122</sup> Aramburu Otazu, M. (2010). *La resignificació de la tenència de la vivienda en Catalunya delante de la crisis económica: aproximación a través de grupos de discusión*. Barcelona: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, p. 16.

compleixi les seves obligacions, i l'arrendador no tingui una necessitat personal o econòmica important de l'habitatge. En un altre capítol s'analitzen les causes de terminació dels contractes de lloguer, tant per als contractes de durada indefinida com limitada<sup>123</sup>, de manera que amb ells s'intenta buscar un equilibri entre els interessos de les parts, sense disminuir l'estabilitat de l'arrendatari.

---

<sup>123</sup> Caballé Fabra, G., Qüestió 3. Causes de resolució del contracte d'arrendament (Capítol II, epígraf 4).

## 4. Les causes de resolució del contracte

Gemma Caballé Fabra

### Qüestió 3: Causes de resolució del contracte per part de l'arrendador

*“La regulació del lloguer, s’ha d’allunyar dels desajustos causats per la LAU 1964 (causes de resolució molt limitades, baixa o nul·la rendibilitat i vinculacions), per això, la nova normativa que hauria de regular els arrendaments a Catalunya hauria d’estipular més causes de resolució del contracte per necessitats de l’arrendador. I en el cas que dels contractes de llarga durada estables en el temps caldria afegir unes causes extraordinàries que poden donar-se en una situació de relació contractual de llarga durada.*

*L’arrendador que recupera l’habitatge per la necessitat d’un familiar, per evitar una utilització inadequada del mecanisme, l’ha d’ocupar de forma efectiva i permanent amb continuïtat a la seva recuperació, durant més d’1 any. En els casos de desnonament, caldrà regular la possibilitat de discutir, per part de l’arrendatari, les possibles clàusules, considerades abusives, abans de perdre l’habitatge”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

L’art. 27.1 LAU preveu que l’incompliment per part de l’arrendador o l’arrendatari d’alguna obligació fixada al contracte, dona dret a la part contractual que ha complert les seves a exigir a l’altra el compliment de l’obligació específica que ha incomplert o a promoure la resolució del contracte, tal i com també ho estableix també l’art. 1124 CC<sup>124</sup>. Com s’observa, davant de l’incompliment d’alguna obligació contractual, la part perjudicada, sempre i quan ella sí que hagi complert amb les obligacions<sup>125</sup>, pot escollir entre aquestes

---

<sup>124</sup> De conformitat amb García Gil, F. J. (2008). *El alquiler de vivienda. Aspectos sustantivos, procesales y fiscales. Fomento del alquiler. Legislación comentada. Jurisprudencia. Formularios*. Madrid: Dijusa, p. 255, l’aplicació de l’art. 1124 exigeix la concurrència d’una sèrie de requisits: a) La existència d’un vincle contractual vigent entre els que el van concertar. b) La reciprocitat de les prestacions estipulades al contracte. c) Que el demandat hagi incomplert de forma greu les obligacions que l’afectaven. d) Que el resultat s’hagi produït com a conseqüència d’una conducta obstativa d’aquest. e) Que el qui exerciti l’acció no hagi incomplert les seves obligacions, excepte si això es donés com a conseqüència de l’incompliment anterior de l’altre.

<sup>125</sup> Tal i com ho afirmen Fuentes-Lojo Lastres, A., Fuentes-Lojo Juan. V. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos, I*. Barcelona: Bosch editor, 2007, p. 301, aquest precepte respon a un principi d’equitat, de manera que la resolució es té que aplicar de forma restrictiva tendint al manteniment del vincle contractual.

dues opcions: exigir el compliment de l'obligació per la via judicial, o bé resoldre el contracte posant fi a l'arrendament<sup>126</sup>.

A més a més, el mateix art. 27.2 LAU reconeix expressament les causes específiques que permeten resoldre de ple dret el contracte<sup>127</sup>.

Per una banda, l'arrendador el pot resoldre:

- a) Per falta de pagament de la renda, o si és el cas, de qualsevol de les quantitats llur pagament hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.
- b) Per falta de pagament de l'import de la fiança o la seva actualització.
- c) Pel sotsarrendament o la cessió no consentits.
- d) Per la realització de danys causats dolosament a la finca o per obres no consentides per l'arrendador quan el seu consentiment sigui necessari.
- e) Quan l'habitatge deixi d'estar destinat a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament la venia ocupant d'acord amb l'art. 7 LAU.

D'altra banda, de conformitat l'art. 27.3 LAU l'arrendatari el pot resoldre:

- a) Per la no realització per part de l'arrendador de les reparacions a les que fa referència l'art. 21 LAU.
- b) Per la pertorbació de fet o de dret que faci l'arrendador en l'ús de l'habitatge.

Fruit de la modificació d'aquest article per la Llei 4/2013, es va afegir l'apartat 4 a l'art. 27 que estableix que en aquells arrendaments inscrits al Registre de la Propietat, si s'hagués estipulat al contracte que l'arrendament quedaria resolt per falta de pagament de la renda i que en aquest cas, s'hauria de restituir immediatament l'immoble a l'arrendador, la resolució de ple dret del contracte tindrà lloc una vegada l'arrendador hagi requerit judicial o notarialment a l'arrendatari instant-lo al pagament o al compliment i aquest no hagi contestat al

---

<sup>126</sup> Veure en més profunditat el comentari corresponent a la qüestió 12 sobre les causes d'extinció del contracte (Capítol II, epígraf 13).

<sup>127</sup> D'acord amb García Gil, F. J. (2008). *El alquiler de vivienda*, cit., p. 255, la resolució de ple de dret utilitzant l'art. 27 de la LAU implica que s'exonera al jutge de la càrrega d'examinar la naturalesa, principal o no, de la obligació incomplida. Però, sobretot, significa que el cridat a decidir el litigi, constatat l'incompliment, haurà d'accedir automàticament a la pretensió de la part (complidora) accionant.



requeriment dins dels deu dies hàbils següents o contesti acceptant la resolució.

Aquesta mesura pretén facilitar la resolució del contracte per impagament que estigui inscrit al Registre de la propietat, promovent doncs, la inscripció d'aquests contractes al Registre. Es tracta d'una mesura protectora per l'arrendador davant de l'incompliment de pagament sempre i quan l'arrendament estigui inscrit al Registre de la Propietat<sup>128</sup>.

## **Problemes que planteja aquesta regulació de la LAU**

Les causes de resolució previstes a l'art. 27 LAU<sup>129</sup> poden donar resposta a aquells arrendaments de curta durada en el supòsit que les parts incompleixin alguna de les seves obligacions. Ara bé, en aquells casos on l'arrendament és de llarga durada<sup>130</sup>, hi ha més possibilitats que les circumstàncies personals i/o econòmiques de l'arrendador o dels seus familiars variïn des de que es va subscriure el contracte, de manera que l'arrendador pot necessitar l'habitatge llogat durant la vigència del contracte. De conformitat amb les causes que preveu actualment la LAU, malgrat que l'arrendador o un dels seus familiars més propers es trobessin en una situació sobrevinguda de necessitat d'habitatge, no podria resoldre el contracte per aquesta via, és a dir, com a causa de resolució del contracte.

L'únic article de la LAU que preveu aquesta situació és l'art. 9.3 LAU, però només li reconeix a l'arrendador la possibilitat de resoldre el contracte al finalitzar cada prorroga anual del contracte (per tant, no en qualsevol moment tal i com ho permeten les causes de resolució previstes a l'art. 27 LAU) i s'exigeix que hagi transcorregut un any de contracte com a mínim.

---

<sup>128</sup> Autors com Pérez Conesa, C. (2013). *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma. Estudio de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio*. Cizur Menor: Aranzadi, p. 105, consideren que aquest apartat no afegeix res nou, doncs precisament l'art. 27.2 LAU ja contempla que la falta de pagament de la renda és una causa per a que l'arrendador pugui resoldre de ple dret el contracte. Per això, aquesta autora entén que amb aquest precepte l'únic que s'aconsegueix es regular com ha d'actuar l'arrendador per cancel·lar la inscripció de l'arrendament si es resol el contracte d'acord amb el que estableix l'art. 27.4 de la LAU al primer paràgraf. A més, només es contempla per a l'impagament de la renda, però no per a les altres causes.

<sup>129</sup> La resolució del contracte per una de les causes que es preveuen a l'art. 27 LAU es fa a través del judici verbal, de conformitat amb l'article 250.1.1 LEC.

<sup>130</sup> Precisament un dels objectius que es pretenen aconseguir amb aquests criteris de la Generalitat es afavorir que els contractes d'arrendament siguin més llargs. Veure comentari a la qüestió 2 relatiu a la durada del contracte (Capítol II, epígraf 3).

Això fa que l'arrendador sigui refractari a subscriure contractes de llarga durada, fent que prefereixi celebrar contractes més curts<sup>131</sup> (perjudicant l'estabilitat de l'arrendatari) o fins i tot que prefereixi mantenir l'habitatge buit<sup>132</sup> malgrat no obtenir rendiments, ja que d'aquesta manera s'assegura que el podrà disposar lliurement quan el necessiti.

Un altre problema que planteja l'actual art. 27 LAU, és que l'apartat 2.a) d'aquest article no concreta quantes mensualitats l'arrendatari ha de deixar de pagar per a que es consideri que hi ha un impagament de la renta, és a dir, si amb una mensualitat és suficient per resoldre el contracte per aquesta via, o bé, en són necessàries més. De fet, una de les principals preocupacions de l'arrendador és precisament que l'arrendament sigui rentable<sup>133</sup>, és a dir, que l'arrendatari compleixi puntualment amb l'obligació de pagar la renta, de manera que s'hauria de preveure expressament a la normativa quan es considera que hi ha un "impagament" de la renta per tal de saber quan estem davant d'una causa de resolució del contracte i quan no<sup>134</sup>.

---

<sup>131</sup> L'última reforma de la LAU, a través de la Llei 4/2013, afavoreix la reducció d'estabilitat l'arrendatari, en rebaixar la durada mínima del contracte de 5 a 3 anys. Veure amb més profunditat els efectes de la reforma de la LAU per la Llei 4/2013 a Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., pp. 205 a 249.

<sup>132</sup> A Catalunya, segons la secretaria d'habitatge i millora urbana i l'Agència de l'Habitatge a Catalunya, en data del 31/12/2016 hi havia uns 44.419 habitatges buits. Veure-ho a l'informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya de l'any 2016, p. 94. Disponible a: [http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03\\_Informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_Catalunya/informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_catalunya/docs/informe\\_sector\\_2016.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/informe_sector_2016.pdf) (última visita: 4 d'octubre de 2017).

<sup>133</sup> M. Oxley y J. Smith van destacar, en relació a la política d'habitatge britànica, quatre factors importants que ajuden a que el sector del lloguer privat sigui un èxit. Un d'ells és la taxa de rendibilitat requerida pels inversors («per a fomentar la inversió en el sector del lloguer privat, els propietaris tenen que poder obtenir una taxa de rendibilitat competitiva»); Veure a Oxley, M., Smith, J. (1996). *Housing policy and rented housing in Europe*. London: E & F Spon, p. 170. De fet, el TEDH va subratllar a la sentència de 16/6/2006 (Hutten Czapska vs. Polònia, app. N° 35014/97), que els propietaris tenen dret a obtenir un benefici de la seva propietat, de manera que es reconeixia el dret dels arrendadors a rebre un mínim de renta que garanteixi la rendibilitat del lloguer. Veure en més profunditat: Xerri, K., Molina, E. (2015). La estabilització de la renta, cit., p. 67.

<sup>134</sup> La jurisprudència ha diferenciat, a efectes de limitar les pretensions resolutòries de l'arrendador, entre la falta de pagament y el retard del pagament de la renta i d'altres quantitats senyalades. Veure exemples d'aquesta jurisprudència a: Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo. Dins Blasco Gascó, F. (coord.), *Arrendamientos Urbanos. Comentarlos, Jurisprudencia y Formularios. Tomo I (Arts. 1 a 28)*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 949. val a dir, però, que la STS 19/12/2008 (RJ 2009\23) va reconèixer que un mer retard de pagament pot considerar-se com impagament de renta i iniciar-se així el procés de desnonament.

Per a que l'arrendament sigui una opció atractiva per l'arrendador i d'aquesta manera estigui disposat a celebrar contractes més llargs amb l'arrendatari, l'arrendament no li pot suposar un perjudici econòmic, sinó que ha de ser una opció rentable, de manera que als arrendaments de llarga durada, on hi ha més possibilitats que les circumstàncies de l'arrendador variïn des de que va subscriure el contracte, s'ha de preveure que en cas que l'arrendament li suposi pèrdues econòmiques, també pugui posar fi a aquesta situació a través de la resolució del contracte. D'aquesta manera, l'arrendador s'assegura que oferir el seu habitatge en lloguer sempre serà una opció rentable i no perjudicial des d'un punt de vista econòmic.

En definitiva, si es volen promoure contractes d'arrendaments més llargs per tal de dotar de més estabilitat i seguretat a l'arrendatari, com a contrapartida, a l'arrendador se li han de reconèixer mecanismes que li garanteixin poder recuperar l'habitatge en cas de necessitat o perjudici econòmic i/o posar fi al contracte. Les causes de resolució actuals de l'art. 27 LAU, no permeten que l'arrendador pugui recuperar l'habitatge en cas de necessitat o resoldre el contracte perquè li suposa un perjudici econòmic, de manera que això fa que l'arrendador prefereixi subscriure contractes més curts o inclús mantenir l'habitatge buit, ja que l'únic que li permet la LAU en cas de necessitat d'habitatge és no renovar el contracte al finalitzar cada prorroga anual sempre i quan hagi transcorregut un any de contracte com a mínim (art. 9 LAU), però no a través de les causes de resolució aplicables en qualsevol moment.

## **2. Interpretació del criteri**

Malgrat que la qüestió de la Generalitat no ho contempli, el que preveu l'art. 27.1 LAU s'hauria de continuar mantenint al nou règim d'arrendaments urbans a Catalunya, d'aquesta manera davant d'un incompliment d'alguna de les obligacions fixades al contracte, la part perjudicada, pot escollir entre exigir el compliment de l'obligació o bé resoldre el contracte<sup>135</sup>.

Per tal de promoure que els contractes de lloguer siguin més llargs i d'aquesta manera dotar de més estabilitat a l'arrendatari, però a la mateixa vegada que el lloguer sigui una opció segura i rentable per a l'arrendador, convé diferenciar

---

<sup>135</sup> Veure en més profunditat el comentari corresponent a la qüestió 12 sobre les causes d'extinció del contracte (Capítol II, epígraf 13).

entre unes causes ordinàries, que puguin ser aplicables tant als lloguers de curta durada com els de llarga i unes causes extraordinàries, aplicables només únicament als contractes de llarga durada<sup>136</sup>, ja que com s'ha comentat, als de llarga durada hi ha més possibilitats que les circumstàncies personals i econòmiques de l'arrendador variïn des de que va subscriure el contracte, de manera que, s'haurien de preveure unes causes específiques que precisament tinguin en compte aquest possible canvi de circumstàncies de l'arrendador i que li permetin posar fi a l'arrendament i/o recuperar l'habitatge<sup>137</sup>.

En relació a les causes ordinàries, es proposa mantenir les mateixes causes que l'art. 27.2 LAU contempla i que s'han senyalat més a dalt<sup>138</sup>. Ara bé, com s'ha comentat, un dels problemes que planteja l'actual LAU, és el relatiu a quantes mensualitats s'han de tenir en compte per considerar que hi ha un impagament de renda (un mes, dos o més). La jurisprudència majoritària considera que és suficient un mes de renda de lloguer per iniciar el procés de desnonament<sup>139</sup>. No obstant, cal tenir en compte que l'art. 7.13 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social<sup>140</sup> que modifica l'art. 693

---

<sup>136</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 3. Causes de resolució del contracte.

<sup>137</sup> La diferenciació d'unes causes ordinàries i extraordinàries està basat sobretot amb el dret Suís (veure Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport\\_24072014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/SwitzerlandReport_24072014.pdf), pp. 120 i ss.) tot i que alguna d'elles també es troba al dret austríac (veure Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf), pp. 20 i ss.) i al dret alemany (veure Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf), pp. 162 i ss.).

<sup>138</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 3. Causes de resolució del contracte.

Les causes de resolució previstes actualment a l'art. 27 LAU, en general, donen una resposta satisfactòria en cas d'un incompliment en un contracte de curta durada, gràcies a la reducció i simplificació del nombre de causes de resolució que es preveien a la LAU de 1964 i perquè l'apartat 1 de l'art. 27 LAU constitueix una clàusula oberta o una clàusula de tancament al permetre que el perjudicat, davant de l'incompliment d'alguna obligació fixada al contracte (i que no es reconegui per tant, dins d'aquest art. 27.2 LAU), pugui escollir lliurement, entre l'exigència del compliment de l'obligació o la resolució del contracte. Veure en més profunditat les millores que es van introduir amb la LAU del 1994 en comparació amb la de 1964 a Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 8, cit., p.934.

<sup>139</sup> Veure, per exemple, la STS 27/3/2014 (RJ 2014\1530) y STS 10/11/2010 (RJ 2010\8035).

<sup>140</sup> BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013. Aquesta llei va ser una conseqüència de la STJUE 14/3/2013 (Cas Aziz) (TJCE 2013\89), on una de les conclusions que s'extreia era que la regulació espanyola relativa al procés d'execució hipotecària prevista a la LEC, era contrària a la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993, sobre les clàusules abusives en els

LEC, en matèria hipotecària, s'estableix que han de ser tres quotes les impagades per tal d'iniciar el procés d'execució hipotecària.

Ara bé, en els contractes d'arrendaments, a diferència dels crèdits hipotecaris, la majoria de creditors no són persones jurídiques, com són, per exemple, les entitats financeres, sinó que són persones físiques<sup>141</sup>, de manera que el perjudici que li suposa l'impagament de tres mesos de renda a un arrendador persona física és major al d'un mes. A més, per tal de garantir l'agilitat del procediment d'execució per impagament de renda, tampoc resultaria del tot adient aplicar el mateix criteri de tres quotes als contractes d'arrendament, ja que s'allargaria encara més el procés d'execució, tenint en compte que actualment a Espanya ja és d'entre 4 i 9 mesos<sup>142</sup>.

S'ha de tenir en compte que no només s'ha de fer referència a la renda monetària, sinó que també les altres prestacions, ja que de conformitat amb la qüestió 1 la renda es pot satisfer de diferents formes (masoveria urbana i prestacions equivalents)<sup>143</sup>.

La qüestió de la Generalitat que s'analitza en aquest apartat, s'adequa també al que estableix l'art. 7.3 Llei 1/2013 que modifica l'art. 561.1.3 LEC que dona la possibilitat de discutir les possibles clàusules abusives que puguin haver al contracte abans d'iniciar el procés de desnonament, ja que precisament aquestes clàusules poden afectar a l'obligació de pagament de la renda. De manera que aquest criteri de la Generalitat s'adequa a línia adoptada per la Llei 1/2013 en matèria de clàusules abusives als contractes, reconeixent doncs, més estabilitat i protecció a l'arrendatari.

Una de les causes que l'actual art. 27.2 LAU no reconeix i que permetria dotar de més seguretat i més garanties a l'arrendador, es que a aquest se li reconegui la possibilitat de resoldre el contracte per necessitats d'habitatge d'ell o dels seus familiars, per exemple, de primer grau per consanguinitat o afinitat,

---

contractes celebrats amb consumidors (DOUE núm. 95, de 21 d'abril de 1993).

<sup>141</sup> Veure, per exemple, a: [http://www.abc.es/economia/abci-perfil-casero-espanol-201705172012\\_noticia.html](http://www.abc.es/economia/abci-perfil-casero-espanol-201705172012_noticia.html) (última visita: 27 de novembre de 2017).

<sup>142</sup> Veure la durada del procés d'execució per pagament del lloguer als països europeus a l'Informe europeu: Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, cit., p.70.

<sup>143</sup> En aquests casos és important saber quan es produeix un incompliment, és a dir, quan es produeix un impagament. Veure comentari a la qüestió 1 i 18 corresponent a les prestacions equivalents a la renda (Capítol II, epígraf 16).

el seu cònjuge o parella de fet en el supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat patrimonial o dels dependents de l'arrendador o del seu cònjuge o parella estable, tenint en compte el que estableix la Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'Autonomia personal i Atenció a les persones en situació de dependència<sup>144</sup>. En aquest cas, l'arrendador haurà de notificar la resolució i el motiu fonamentat a l'arrendatari. L'art. 9.3 LAU contempla un termini de 2 mesos d'antelació per a que l'arrendador li notifiqui a l'arrendatari aquesta voluntat. Ara bé, tenint en compte que l'art. 14 LAU en el supòsit de venda de l'habitatge arrendat contempla un termini de 3 mesos, també es podria aplicar aquest mateix termini, per tal de dotar de temps suficient a l'arrendatari per buscar-ne un altre.

De la mateixa manera que ho preveu l'art. 9.3 LAU, en aquest supòsit, l'habitatge s'hauria d'ocupar de forma efectiva i permanent en tres mesos des de l'extinció del contracte, excepte causes de força major, ja sigui per part de l'arrendador com dels parents senyalats.

Com es pot observar, aquesta causa de resolució dóna més importància a la necessitat del l'arrendador o dels seus familiars que a l'estabilitat del l'arrendatari. Per aquest motiu, com a contrapartida, es podria continuar mantenint igual que l'art. 9.3 LAU que per poder resoldre el contracte per aquesta via, hagi transcorregut un any de contracte com a mínim.

A més, la qüestió estableix que l'arrendador o el parent que pertoqui, faci un ús residencial de l'habitatge com el que estava fent l'arrendatari, per això s'exigeix que com a mínim resideixi de forma ininterrompuda durant un any. Això últim és una de les novetats que incorpora la qüestió de la Generalitat, ja que l'art. 9. LAU no ho contempla. A més, tal i com actualment ja preveu l'art. 9 LAU, si no es du a terme aquesta ocupació, per tal de compensar el perjudici que li ha causat a l'arrendatari pel fet d'haver d'abandonat l'habitatge, es proposa que l'arrendatari pugui escollir entre:

- a. Ser reposat en l'ús i gaudi de l'habitatge en les mateixes condicions contractuals, per un nou període de tres anys si la

---

<sup>144</sup> BOE núm. 299, de 15 de desembre de 2006. De fet, són mateixos parents que ja es reconeixen a l'art. 9.3 de la LAU, excepte "els dependents de l'arrendador o del seu cònjuge o parella estable" que precisament s'adequa al que regula la Llei 39/2006, de 14 de desembre.

durada és determinada (atenent la durada mínima del contracte que es proposa a la qüestió 2<sup>145</sup>, malgrat que la qüestió 2 de la Generalitat estableixi 5 anys) i amb caràcter indefinit per la resta de supòsits<sup>146</sup>, i amb la indemnització que correspongui pels danys i perjudicis causats pel desallotjament.

b. Una indemnització equivalent a un mes de renda per cada any que resti per complir del contracte (és el mateix que es preveu a l'art. 9.3 LAU), o si la durada és indefinida, de tres mesos de renda d'acord amb el que es proposa a la qüestió 2<sup>147</sup> (cinc mesos de renda atenent el que s'estableix a la qüestió 2 de la Generalitat)<sup>148</sup>.

La resta de causes previstes a l'art. 27.2 LAU (impagament de la fiança o la seva actualització; el sotsarrendament o la cessió no consentits per l'arrendador (en aquells casos on sigui necessari el consentiment<sup>149</sup>), la realització de danys causats dolosament a la finca per obres no consentides per l'arrendador; quan el consentiment sigui necessari; quan a l'habitatge es realitzin activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites; i quan l'habitatge deixi d'estar destinat de forma primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament la ocupi i sens perjudici dels sotsarrendaments) es mantindrien com a causes ordinàries de resolució aplicables tant als contractes de durada determinada com als contractes estables en el temps o de llarga durada.

De manera que pel que fa les causes ordinàries, l'única nova causa de resolució que es proposa es la necessitat d'habitatge per destinar-lo a residència habitual per part de l'arrendador o els seus familiars més propers, disposició que actualment la LAU preveu a l'art. 9, però no com causa de resolució i a més només ho permet al finalitzar la prorroga anual del contracte.

---

<sup>145</sup> D'acord amb S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 2. Durada del contracte.

<sup>146</sup> S'adequa als terminis proposats a la qüestió 2 (Capítol II, epígraf 3).

<sup>147</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 2. Durada del contracte.

<sup>148</sup> Els 3 mesos de renda (cinc mesos atenent el que s'estableix a la qüestió 2) es justifiquen pel fet que equival a 1 mes de renda per any atenent la duració mínima obligatòria, és a dir, si el contracte hagués estat temporal.

<sup>149</sup> Veure comentari a la qüestió 5 (Capítol II, epígraf 6).

Les altres novetats proposades per a les causes ordinàries són: que es concreti a la normativa el número de mensualitats impagades necessàries per iniciar el procediment de desnonament, així com també que es contempli la possibilitat de discutir les clàusules abusives que puguin haver al contracte en el procés de desnonament. De fet, aquesta última ja es reconeix a la qüestió de la Generalitat.

En quant a les causes que permetin resoldre el contracte a l'arrendatari, el criteri de la Generalitat no incorpora cap novetat, de manera que es mantindrien les mateixes que l'art. 27.3 LAU preveu, és a dir, per la no realització per part de l'arrendador de les obres necessàries que li corresponen<sup>150</sup> o bé per la pertorbació de dret o de fet que realitzi l'arrendador.

Per últim, en quant a les causes extraordinàries, és a dir, aquelles que només són aplicables als arrendaments indefinits o estables en el temps, la finalitat és dotar de més seguretat a l'arrendador i garantir-li la rendibilitat de l'habitatge llogat, per tal de que llogar un habitatge amb durada llarga sigui una opció atractiva i segura per l'arrendador. Per això, seguint amb el règim d'arrendaments que tenen països com Alemanya<sup>151</sup>, Àustria<sup>152</sup> i Suïssa<sup>153</sup> (països que tenen la xifra de lloguers més alta d'Europa<sup>154</sup>) es proposa que les causes extraordinàries de resolució del contracte per part de l'arrendador siguin<sup>155</sup>:

- a) Per extrema necessitat sobrevinguda de l'arrendador. Es necessari que es contempli expressament quines han de ser aquestes situacions d'extrema necessitat de l'arrendador, les conseqüències de la qual s'hagin de pal·liar disposant de l'habitatge llogat. Per això es proposa: si aquest és declarat en concurs, si és parat de llarga durada o si pateix malaltia greu ell o els familiars cohabitants de primer grau o el seu cònjuge o parella estable, ja que precisament aquestes són les causes

---

<sup>150</sup> Veure els comentaris a les qüestions 10 i 11 (Capítol II, epígraf 10).

<sup>151</sup> Veure a: Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., p. 165.

<sup>152</sup> Veure a: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf), p. 22.

<sup>153</sup> Veure a: Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, cit., p. 126.

<sup>154</sup> Veure a: The estate of Housing in the EU 2017. A Housing Europe Review. Disponible a: <http://www.housingeurope.eu/resource-1000/the-state-of-housing-in-the-eu-2017> (última visita: 6-11-2017)

<sup>155</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 3. Causes de resolució del contracte.



de necessitat que permeten recuperar un pla de pensions i que es contemplen a l'art. 9 del Reial Decret 304/2004, de 20 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de plans i fons de pensions<sup>156</sup>.

- b) Quan l'arrendador acrediti que el manteniment de l'arrendament l'està perjudicant econòmicament de manera substancial. La finalitat d'aquesta causa és garantir que l'arrendament sigui una opció rentable per l'arrendador i no perjudicial econòmicament. Ara bé, en aquest cas, el jutge hauria de ponderar la seva necessitat amb la necessitat de l'arrendatari per tal d'evitar abusos en perjudici de l'arrendatari.
- c) Per necessitat de l'habitatge de parents del propietari fins a segon grau per consanguinitat o afinitat, amb ocupació efectiva mínima d'un any, sempre que el propietari ofereixi a l'arrendatari un habitatge alternatiu amb unes condicions similars. Com s'observa, aquesta causa és molt similar a la prevista a les ordinàries, la diferència és que s'amplia el grau de parentesc<sup>157</sup> i es proposa que l'arrendador li ofereixi un habitatge alternatiu de condicions similars a l'arrendatari<sup>158</sup>. Aquí també s'aplicaria el que s'ha proposat en els contractes temporals que és que hagi transcorregut un any de contracte com a mínim per poder fer valdre a aquesta causa tal i com ja es contempla actualment a l'art. 9.3 LAU.
- d) En el cas de que l'arrendador hagi de dur a terme obres necessàries a l'habitatge a les que no pugui fer front de manera raonable amb recursos propis i hagi de recórrer a finançament extern, el qual no li donen en

---

<sup>156</sup> BOE núm. 48, de 25 de febrer de 2004. Amb aquesta causa el que s'intenta protegir també és que sovint l'habitatge és un mecanisme d'estalvi per part de l'arrendador o una garantia en cas de necessitat. Veure a Nasarre Aznar, S., Molina Roig, E. (2017). A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market, *International Journal of Law in the Built Environment*, 2017, 9(2), p. 109.

<sup>157</sup> L'ampliació del grau de parentesc es justifica pel fet que el senyalat a les causes ordinàries (parentesc de primer grau per consanguinitat o afinitat, el seu cònjuge o parella de fet en el supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat patrimonial o dels dependents de l'arrendador o del seu cònjuge o parella estable), es pot al·legar tant als contractes de duració determinada com els d'indefinida, de manera que convé preveure un supòsit més ampli de parentesc per a afavorir que es subscriuguin contractes més llargs (un dels principals objectius dels criteris de la Generalitat).

<sup>158</sup> En els contractes de curta durada o de durada determinada no es proposa que s'ofereixi un habitatge alternatiu en cas de necessitat d'habitatge de parents perquè en aquest cas, l'arrendatari té la certesa o el coneixement des de la subscripció del contracte de quin és el termini del mateix i per tant, sap quan deixarà de disposar de l'habitatge llogat. En canvi, als contractes estables en el temps, l'arrendatari, en principi, no coneix la data de finalització del contracte ja que és indefinit i per això mereix més protecció (en aquest cas es tradueix amb l'oferiment d'un habitatge alternatiu per part del propietari) ja que es veu afectada la seva expectativa de que sempre disposarà d'un habitatge.

condicions raonables degut a la presència del llogater. De manera que es una altra mesura que permet assegurar la rendibilitat del lloguer al propietari.

- e) Altres causes de força major, que el jutge haurà de ponderar amb la necessitat de força major de l'arrendatari.

Aquestes causes extraordinàries aplicables únicament als contractes estables en el temps o de llarga durada, es sumarien a les causes ordinàries ja esmentades, aplicables tant als de curta durada com els de llarga. Com s'observa, en la major part dels casos es proposa que es tingui en compte la situació de l'arrendatari per tal de dotar-lo també d'estabilitat i que no quedi del tot desprotegit.

### **3. Conclusions**

Les conclusions que s'extreuen d'aquesta qüestió de la Generalitat són les següents:

1. Si el que es pretén promoure és que els contractes d'arrendament per satisfer necessitats permanents d'habitatge siguin de llarga durada per tal de dotar de més estabilitat a l'arrendatari, la regulació de l'arrendament ha de donar més garanties a l'arrendador per a que pugui tenir la seguretat o la garantia que si, per exemple, es troba en una necessitat urgent sobrevinguda o l'arrendament li està suposant un perjudici econòmic substancial, pot recuperar l'habitatge o simplement posar fi a la relació contractual a través de la resolució del contracte. Les causes de resolució que es preveuen actualment a la LAU, fan que l'arrendador prefereixi subscriure contractes més curts, perjudicant doncs l'estabilitat de l'arrendatari, ja que el procediment previst a la LAU per recuperar l'habitatge per necessitats de l'arrendador o pels seus familiars és més complex, ja que no ho pot fer en qualsevol moment, sinó al finalitzar la prorroga anual del contracte (art. 9.3 de la LAU). Per això, en els lloguers de llarga durada, s'han de reconèixer mes causes de resolució per part dels arrendadors que tinguin en compte un possible canvi de circumstàncies de l'arrendador que facin que ell o els seus

familiars més propers necessitin l'habitatge llogat o per quan l'arrendament li suposi un perjudici econòmic substancial.

2. Això no significa que l'arrendatari es queda del tot desprotegit, sinó que davant d'aquesta situació, es proposa que també se li prevegin garanties per a que tingui temps suficient de buscar una alternativa (per exemple, 3 mesos) o l'arrendador li ofereixi un habitatge alternatiu similar (en el cas dels contractes de llarga durada) o inclús que el jutge ponderi la necessitat de l'arrendador amb la necessitat de l'arrendatari. A més, el fet que les causes de resolució estiguin taxades tant per als arrendaments de curta durada com es de llarga, l'arrendatari té la seguretat que l'arrendador només pot resoldre el contracte si es donen precisament aquestes causes i no per altres que pugui desconèixer o no estiguin justificades.
3. Com la finalitat dels criteris que es proposen és satisfer les necessitats d'habitatge, es contempla que en cas que l'arrendador recuperi l'habitatge per necessitat d'un familiar o per ell mateix, l'ha de destinar precisament a una finalitat residencial com a mínim durant un any. Això es preveu com una garantia per l'arrendatari, per evitar que l'arrendador faci una utilització fraudulenta d'aquest mecanisme. En aquest sentit, es proposa que per poder resoldre el contracte per aquesta via, tant als contractes de curta durada com els de llarga, es continuï mantenint el que preveu l'art. 9.3 LAU que és que hagi transcorregut un any de contracte com a mínim. També es preveu com a garantia per l'arrendatari, igual com es va introduir amb la Llei 1/2013 per a les execucions hipotecàries, que davant d'un desnonament, l'arrendatari tingui dret a discutir les possibles clàusules abusives que hi puguin haver al contracte. Convindria també es reconegues expressament a la normativa quantes mensualitats s'han de deixar de pagar per poder iniciar el procediment de desnonament.
4. Amb el reconeixement de més causes de resolució del contracte, el que es pretén es que si cadascuna de les parts compleix amb les seves obligacions, el lloguer pugui ser una tinença segura, flexible, rentable i estable tant per una part com per l'altra. Ara bé, en el moment en que alguna incompleixi amb alguna de les obligacions o l'arrendador el

pretengui resoldre, per exemple, per trobar-se en una necessitat urgent sobrevinguda o per produir-li un perjudici econòmic, que pugui posar fi al contracte de forma ràpida i/o recuperar a l'habitatge. Com s'observa, aquestes mesures permeten equiparar els interessos de les parts contractuals d'una forma equitativa i proporcional<sup>159</sup>.

---

<sup>159</sup> Veure Capítol 1.

## 5. El desistiment del contracte per part de l'arrendatari

Rosa Maria Garcia Teruel

### Qüestió 4. Desistiment del contracte per part de l'arrendatari

*“S’ha d’establir, com a principi, la possibilitat per al llogater de desistir unilateralment sense causa ni compensació, però amb la necessitat de preavís de 3 mesos (excepte si presenta llogater alternatiu acceptat per l’arrendador). En el cas que no hagi existit el preavís s’establirà una compensació econòmica a l’arrendador.*

*En els contractes estables en el temps, es pot pactar una compensació equivalent fins a 3 mesos de renda. Davant la necessitat de deixar l’immoble per causa de mobilitat laboral justificada, es buscaran fórmules per fomentar la participació del llogater en la recerca d’un nou arrendatari, que podrà ser acceptat o no per l’arrendador”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

El desistiment unilateral, en termes generals, és aquell dret pel qual una de les parts contractuals pot posar fi al contracte sense haver d'al·legar una justa causa (desistiment *ad nutum*). En el cas dels contractes de lloguer d’habitatge, això es materialitza en la possibilitat de l’arrendatari de deixar l’habitatge abans que finalitzi la durada pactada.

Aquest desistiment *ad nutum* ha estat definit doctrinalment com “aquell dret potestatiu de configuració jurídica, que neix de la llei o del contracte, i que permet a qui l’ostenta, mitjançant una declaració de voluntat receptiva, produir la ineficàcia *ex nunc* d’un contracte vàlid”<sup>160</sup>. Al ser un dret de caràcter legal (de fet, es troba regulat en comptades ocasions, com al contracte de mandat a l’art. 1733 CC i 622-37 CCC i al contracte d’obra de l’art. 1594 CC) o que les parts acorden, no estem davant d’una vulneració de l’art. 1256 CC, pel qual el contracte no pot quedar a l’arbitri d’un dels contractants.

El dret de desistiment unilateral de l’arrendatari ha estat regulat de diferents formes a la normativa especial d’arrendaments urbans estatal. En primer lloc,

---

<sup>160</sup> Gálvez Criado, A. (2008). *La relevancia de la persona en los contratos de obra y servicios. Especial estudio del derecho de desistimiento*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 37.

l'art. 11 LAU, abans de la reforma efectuada per la Llei 4/2013, només preveia que si el contracte era d'una durada superior a cinc anys, l'arrendatari podia desistir sempre que ho fes amb un preavís mínim de dos mesos. Així mateix, era possible pactar que, en aquest supòsit, l'arrendatari tingués l'obligació de satisfer una indemnització d'un mes de renda per any pendent per finalitzar el contracte, tot i que més que com una indemnització, actua com una clàusula penal<sup>161</sup>.

El que no quedava resolt per l'art. 11 LAU 1994 era què succeïa en els contractes inferiors a cinc anys. L'única menció a la LAU era la relativa a la possibilitat de deixar l'habitatge un cop finalitzés cada una de les pròrrogues obligatòries fins a cinc anys (art. 9.1 LAU) però aquest supòsit no implica el reconeixement d'un dret de desistiment, sinó d'una renúncia a la pròrroga del contracte. No es feia referència a la possibilitat ni als efectes de desistir en contractes inferiors a cinc anys abans de la finalització del termini contractual pactat, per la qual cosa van ser els tribunals els encarregats de determinar si l'arrendatari podia o no desistir en aquests casos, així com si havia de satisfer una indemnització per aquest motiu. No obstant això, els tribunals no van decidir de forma unànime els efectes del desistiment en contractes inferiors a quatre anys, aplicant-se fins a quatre solucions diferents depenent del tribunal que jutjava el cas. Aquestes quatre tendències judicials queden exemplificades a la SAP Tarragona 26/4/2011<sup>162</sup>:

1. Tribunals que consideren que s'han de rescabalar els danys que la part demandant (l'arrendador) provi, com la SAP València 30/6/2016<sup>163</sup>. Aquests tribunals admeten, doncs, que si l'arrendatari deixa l'habitatge sense un dret reconegut de desistiment està incomplint el contracte i que l'arrendador pot sol·licitar el rescabament dels danys i perjudicis que realment li hagi causat. Per exemple, el temps que l'habitatge ha estat desocupat tot i anunciar-ne el lloguer, despeses d'agents intermediaris, de formalització del contracte, etc.

---

<sup>161</sup> Ja que si fos una indemnització en sentit estricte, l'arrendador hauria de provar els danys i perjudicis que se li han causat per la finalització del contracte com, per exemple, el temps pel qual l'habitatge ha estat desocupat, despeses de gestió immobiliària, de neteja, etc.

<sup>162</sup> AC 2011\1306.

<sup>163</sup> JUR 2016\247163.

2. Tribunals que consideren que s'ha de rescabalar amb totes les rendes pendents a satisfer, per analogia amb l'anterior art. 56 de la LAU 64<sup>164</sup>, fins que l'habitatge torni a ser llogat<sup>165</sup>. Aquest és el cas de la SAP Albacete 25/5/2007<sup>166</sup>.
3. Tribunals que estableixen que, en aquest supòsit, l'arrendatari ha d'indemnitzar a l'arrendador amb una quantitat equivalent a un mes de renda per any pendent de contracte. Aquesta quantitat la justificaven fent analogia amb l'art. 11 LAU 1994. En aquest sentit es pronuncia la SAP Àvila 16/2/1998<sup>167</sup>.
4. Tribunals que no consideraven que l'arrendatari hagués d'indemnitzar a l'arrendador per deixar l'habitatge, com la SAP Badajoz 22/3/1999<sup>168</sup>.

En qualsevol cas, amb la Llei 4/2013 s'ha reconegut un dret de desistiment més ampli per l'arrendatari. D'acord amb l'art. 11 LAU, "*l'arrendatari pot desistir del contracte d'arrendament, una vegada hagin transcorregut almenys sis mesos, sempre que ho comunicui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. Les parts poden pactar en el contracte que, per al cas de desistiment, l'arrendatari hagi d'indemnitzar l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donen lloc a la part proporcional de la indemnització*"<sup>169</sup>. Així doncs, s'observa que, per a que un arrendatari pugui exercitar el seu dret de desistiment, s'han de complir els següents requisits:

1. L'exercici del dret de desistiment s'ha d'efectuar un cop transcorreguts sis mesos de vigència del contracte. En cas que s'efectuï abans, els tribunals es decanten per pensar que s'està davant d'un incompliment

---

<sup>164</sup> Aquest precepte establia que "*durante el plazo estipulado en el contrato, el arrendatario o subarrendatario, lo sea de vivienda o de local de negocio, vendrá obligado al pago de la renta, y si antes de su terminación lo desaloja, deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir*".

<sup>165</sup> Aquest límit va ser interpretat per la jurisprudència TS en relació a l'art. 56 LAU 64, doncs si no es podrien produir situacions d'enriquiment injustificat. SSTS 2/10/2008 (RJ 2008\5586) i de 3/2/2006 (RJ 2006\823).

<sup>166</sup> JUR 2007\277350.

<sup>167</sup> AC 1998\3651.

<sup>168</sup> JUR 1999\3924.

<sup>169</sup> La traducció és nostra.

contractual, obligant a l'arrendatari a satisfer les rendes pendents fins al sisè mes (SAP Barcelona 8/6/2016<sup>170</sup>).

2. S'ha d'efectuar amb trenta dies de preavís com a mínim, tal com estableix el propi art. 11 LAU.
3. Hi ha la possibilitat de pactar al contracte una indemnització d'un mes de renda per any pendent de contracte. Aquesta quantitat actua com a màxim, ja que el pacte d'una clàusula penal en una quantitat superior aniria en contra de l'art. 6 LAU, pel qual són nul·les les estipulacions que modifiquin en perjudici de l'arrendatari o sotsarrendatari les normes del títol que regula l'arrendament d'habitatge, llevat dels casos en què la mateixa norma ho autoritzi expressament.

El fet que es pugui desistir sense haver de satisfer una indemnització, i sense haver d'al·legar una justa causa, fa que l'art. 11 LAU sigui configurat com un verdader desistiment *ad nutum*, però amb certes limitacions derivades de la durada mínima i de la possibilitat de pactar una clàusula penal a favor de l'arrendador.

## 2. Interpretació del criteri

A les Conclusions de la comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya 17-1-2017 s'estableix com a principi "*la possibilitat per al llogater de desistir unilateralment sense causa ni compensació, però amb la necessitat de pre-avisar en 3 mesos (excepte si presenta llogater alternatiu acceptat per l'arrendador). En el cas que no hagi existit el preavís s'establirà una compensació econòmica a l'arrendador. En els contractes estables en el temps, es pot pactar una compensació equivalent fins a 3 mesos de renda*".

Com s'observa, aquest principi opta per garantir un dret de desistiment *ad nutum* general per a qualsevol arrendatari, que té una sèrie de diferències amb el règim de la LAU 2013.

- El desistiment s'efectuarà sense causa. Així, serà indiferent que l'arrendatari tingui uns determinats motius per marxar de l'habitatge, com

---

<sup>170</sup> JUR 2016\197078.



podrien ser motius laborals, els quals introdueix el propi principi. En aquest punt coincideix amb l'actual redacció de l'art. 11 LAU, ja que no es sotmetrà aquest dret a uns motius determinats per exercitar-lo.

- No s'haurà d'indemnitzar per aquest desistiment, reafirmant que no s'està davant d'un incompliment contractual, sinó davant del dret de l'arrendatari de deixar l'habitatge.
  - a. En els contractes de durada determinada (5+3), en cap cas hi haurà una indemnització a favor de l'arrendador.
  - b. En els contractes estables en el temps, s'estableix la possibilitat de pactar una clàusula penal de fins a tres mesos de renda. No es podrà pactar una quantitat superior, ja que la pròpia qüestió 4 ho limita.
- El dret de desistiment s'ha de comunicar amb un preavís de tres mesos d'antelació, termini durant el qual l'arrendatari haurà de continuar pagant la renda pactada. Els principis estableixen, així mateix, que es poden eludir aquests tres mesos en el cas que l'arrendatari presenti un llogater alternatiu que sigui acceptat per l'arrendador. El que cal veure, però, és com serà implementat aquest precepte en una futura legislació: podrà negar-se a acceptar a un nou arrendatari i sota quines condicions? S'estarà davant d'una cessió del contracte o s'acordarà un de nou amb el nou arrendatari, amb unes noves condicions? Aquesta mesura per evitar el termini de preavís té el seu reconeixement al Codi d'obligacions de Suïssa<sup>171</sup> (art. 264 I CO) amb els següents requisits: que el nou arrendatari sigui solvent i que es subjecti a les mateixes condicions contractuals, de manera que es subrogarà en la posició de l'anterior arrendatari.

Veiem doncs que la regulació del desistiment de l'arrendatari s'aparta de la continguda a l'art. 11 LAU. S'elimina la necessitat que hagi transcorregut una durada mínima (sis mesos a la LAU), augmentant, per una altra banda, el termini de preavís, el qual es pot reduir en el supòsit que s'efectuï una cessió

---

<sup>171</sup> Llei federal de 30 de març de 1911, que completa el Codi Civil de Suïssa, llibre cinquè: dret d'obligacions (Butlletí Oficial RS 220).

del contracte a un tercer i aquest sigui acceptat per l'arrendador.

En altres ordenaments jurídics europeus, la possibilitat de desistiment es pot classificar depenent de la durada del contracte (arrendaments indefinits o per un termini determinat), i depenent dels requisits i conseqüències que comporta aquest desistiment. Així:

*a) Desistiment en els arrendaments d'habitatge indefinits*

En tots els ordenaments jurídics on es permeten els lloguers per un termini indefinit es regula la possibilitat de desistir<sup>172</sup>. Aquest és el cas de Grècia (art. 609 Codi civil de Grècia<sup>173</sup>, en endavant CCG), Portugal (art. 1100 del Codi civil de Portugal<sup>174</sup>, en endavant, CCP), Països Baixos (art. 7:271 del Codi civil de Països Baixos *Burgerlijk Wetboek*<sup>175</sup>, en endavant, BW), Àustria (art. 29 MRG), Alemanya (§ 573.c BGB) i Suïssa (art. 266a CO).

A Alemanya, Suïssa i Grècia es subjecta aquest dret a un termini de preavis de tres mesos, d'igual forma que preveuen les Conclusions de la Comissió a Catalunya. A Àustria i al sPaïsos Baixos varia el termini de preavis, que depèn de la periodicitat en el pagament de la renda (entre dos i tres mesos).

Amb més dificultats es pot desistir a Portugal on, tot i existir contractes indefinits i regular la possibilitat de desistir d'aquests, aquest dret es subjecta a un termini mínim de sis mesos (tal com succeeix a l'art. 11 LAU), així com a un termini de preavis d'entre 2 i 4 mesos (art. 1100 CCP).

*b) Desistiment en els arrendaments d'habitatge de durada determinada*

En aquells ordenaments on existeixen contractes de durada indefinida es limita de forma generalitzada el desistiment en els de durada determinada. Això succeeix, per exemple, a Grècia (art. 609 CCG) i Alemanya (no està previst a la § 573, però si l'arrendador nega la possibilitat de sotsarrendar a l'arrendatari,

---

<sup>172</sup> Aquest és un mecanisme de protecció contra la perpetuïtat que es reconeix en altres ordenaments jurídics. Al CC, però, només queda expressament reconegut a l'art. 1583 CC respecte als arrendaments de serveis, però es proposa una aplicació genèrica per Vaquero Pinto, M<sup>a</sup> J. (2006). El desistimiento unilateral de los contratos de duración indefinida. Dins Llamas Pombo, E. (coord.). *Estudios de derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez. T. II*. Madrid: La Ley, p. 905.

<sup>173</sup> Codi civil de Grècia de 23 de febrer de 1946.

<sup>174</sup> Decret Llei núm. 47344/66, de 25 de novembre de 1966, que aprova el Codi civil de Portugal (D.G. núm. 274, serie I).

<sup>175</sup> Llibre 7é del Codi civil de Països Baixos.

aquest podrà desistir d'acord amb el § 540<sup>176)</sup><sup>177</sup>, on desistir seria considerat un incompliment en aquests casos, amb algunes excepcions.

Per una altra banda, a França, Bèlgica i Irlanda, al no permetre arrendaments indefinits en el temps, sí que es permet el desistiment amb unes condicions favorables. L'art. 15 de la *Loi rapports locatifs* núm. 89-462 francesa permet el desistiment amb un termini de preavis de tres mesos com a norma general, però que pot reduir-se a un mes en unes situacions determinades (per exemple, quan l'arrendatari canviï de feina, per malaltia o si està a l'atur). També preveu tres mesos de preavis l'art. 3 de la *Loi sur les loyers*<sup>178</sup> de Bèlgica. El termini de preavis en els contractes d'Irlanda variarà depenent de la durada del contracte (per exemple, en un contracte per dos anys, un termini de preavis de 56 dies d'acord amb l'art. 36 de la *Residential Tenancies Act* de 2004<sup>179</sup>).

Així mateix, a l'exercitar el dret de desistiment, alguns ordenaments estableixen una durada mínima abans de poder-lo fer efectiu o indemnitzacions. No obstant això, s'ha de tenir en consideració que aquest fet pot limitar la flexibilitat i llibertat de circulació de l'arrendatari<sup>180</sup>.

- a. Desistiment amb un termini mínim obligatori: d'igual forma que succeeix en l'actual art. 11 LAU (termini mínim de sis mesos), altres ordenaments jurídics regulen una durada mínima. A Àustria es requereix que hagi transcorregut un termini mínim d'un any per poder desistir, i notificar-ho amb un termini de preavis de tres mesos (art. 29, p. II MRG). També hi ha un termini mínim pel

---

<sup>176</sup> L'arrendador sols pot negar el sotsarrendament si s'empara en la bona fe contractual. Això pot passar quan el sotsarrendatari que es proposa no ofereix una seguretat econòmica comparable a l'arrendatari (veure OLG Oldenburg de 19 de febrer de 1981 (OLGZ 1981, 315), LG Bremen de 1 de febrer de 2001 (ZMR 2001, 545)). Veure també el comentari a la qüestió 5 (Capítol II, epígraf 6).

<sup>177</sup> Com s'ha comentat, Alemanya té un mercat de sotsarrendament molt eficient, de manera que si no es pot exercitar un dret de desistiment, l'arrendatari pot deixar l'habitatge si prèviament troba un arrendatari que ocupi aquell habitatge (art. 541 BGB). Veure Molina Roig, E. i Garcia Teruel, R.M (2015). El abandono de la vivienda por el inquilino: ¿cómo afecta a su acceso al mercado de alquiler?. Dins Belzunegui, Á. (dir.), *La vivienda en crisis: la promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada*. Tarragona: Publicacions URV, pp. 17-28. Veure el comentari a la qüestió 5 (Capítol II, epígraf 6).

<sup>178</sup> Llei de 20 de febrer de 1991 (núm. 1991022051).

<sup>179</sup> Llei núm. 27/2004.

<sup>180</sup> Molina Roig, E. i Garcia Teruel, R.M (2015). El abandono de la vivienda por el inquilino, cit., *in toto*.

desistiment de contractes d'arrendament de durada determinada a Portugal, que és d'un terç del temps total pactat al contracte i amb un preavis entre dos i quatre mesos (art. 1098.3 CCP).

- b. Desistiment amb indemnització. Com s'ha comentat, el desistiment no es tracta d'un incompliment del contracte, sinó d'un dret previst legalment en algunes situacions, per la qual cosa no s'hauria de regular una indemnització a l'exercitar-lo. No obstant això, alguns ordenaments jurídics ho estableixen. De la mateixa forma que la LAU, també a Bèlgica, a part d'establir un preavis de tres mesos per als contractes d'arrendament de 9 anys, es regula una indemnització que dependrà del temps que hagi transcorregut (art. 3 *Loi sur les loyers*). Si es desisteix al primer any, l'arrendatari haurà de satisfer tres mesos de renda com a indemnització. Si ho fa al segon any, dos mesos de renda. Si ho fa al tercer o en endavant, un mes).

Així doncs, es veu que el desistiment que s'inclou als principis per un Dret d'arrendaments urbans a Catalunya adapta un model de desistiment paregut al dels ordenaments on es preveuen arrendaments indefinits (només subjectes a un termini de preavis), i l'existència o no d'una indemnització a l'arrendador per aquest fet dependrà del pacte entre les parts. Així:

- Pels que fa als estables en el temps, es permet el desistiment amb un termini de preavis de tres mesos, tal com succeeix en els contractes indefinits d'Alemanya, Suïssa i Grècia. No obstant això, i a diferència d'aquests, es permet pactar una indemnització de fins a tres mesos de renda (disposició que només es preveu a Bèlgica), que es podrà evitar en el supòsit que l'arrendatari trobi un nou arrendatari disposat a continuar el contracte (d'igual forma que es preveu al CO Suïssa).
- Pel que fa als de durada determinada (5+3), es permet el desistiment també sota un termini de preavis de tres mesos, però sense preveure cap indemnització a càrrec de l'arrendatari.

Less %  
PRS

Country	In fixed term contracts	In open-ended contracts	Subletting	Contract assignment
Spain	Yes (min. 6 months, 1m notice) + compensation if agreed	n/a	With consent	With consent
Greece	No	Yes (3 month notice)	With consent	With consent
Portugal	Yes (min. 1/3 contract + 2-4 month notice)	Yes (min. 6 months + 2-4 month notice)	With consent	With consent
Belgium	Yes (3 month notice) + compensation	n/a	With consent	With consent
Ireland	Yes (different notice periods, e.g. 2 year contract=56 days notice)	n/a	With consent	With consent
Netherlands	No	Yes (notice period according to rent frequency)	With consent	With consent
France	Yes (3 month notice or 1 month, in some cases)	n/a	With consent	With consent
Austria	Yes (min. 1 year and 3 month notice)	Yes (notice period according to rent frequency)	Yes (unilateral)	With consent
Germany	No	Yes (3 month notice)	Yes (unilateral) with justification	With consent
Switzerland	No (but extraordinary notice based on good faith)	Yes (3 month notice*)	Yes (unilateral)	Yes: proposing a new solvent tenant, same conditions

More %  
PRS

Source: own elaboration (RM Garcia Teruel)

**Figura 5.** Desistiment en arrendaments indefinits i de durada determinada a Europa. Font: elaboració pròpia (Rosa M. Garcia Teruel)

### c) El desistiment en la rehabilitació per renda/masoveria urbana

Com s'especifica en l'àmbit d'aplicació de les Conclusions de la Comissió, la masoveria urbana o la rehabilitació per renda, aquells arrendaments on l'arrendatari paga fent unes determinades obres a l'habitatge, serien incloses a una futura normativa catalana d'arrendaments d'habitatge. A diferència dels lloguers amb una renda, la rehabilitació per renda o la masoveria urbana (veure qüestió 18, de la renda<sup>181</sup>) tenen una prestació diferent. Mentre que la renda en diners és una prestació periòdica, equivalent a cada mensualitat d'ús de l'habitatge, l'entrega d'una obra és una obligació de tracte únic. Això té repercussió en la finalització del contracte degut al desistiment de l'arrendatari.

El desistiment té efectes de lliurar a les parts de les seves obligacions (de manera que les parts ha no queden obligades a complir allò pactat) i efectes restitutoris (implicant que aquestes s'han de retornar el que s'havia entregat

<sup>181</sup> Capítol II, epígraf 15.

durant la vida del contracte)<sup>182</sup>. L'excepció a la restitució de les prestacions són els contractes de tracte successiu, com succeeix amb el pagament de la renda en diners. Però aquesta excepció no opera en la rehabilitació per renda, ja que l'obligació de l'arrendatari és entregar una determinada obra. Això significa que, si es regula un supòsit de desistiment per la rehabilitació per renda o per la masoveria urbana, les parts, en aquell moment, hauran de valorar l'obra efectuada, veure si és profitosa o no per l'arrendador i, depenent del temps que s'hagi utilitzat l'habitatge, una de les parts haurà de satisfer a l'altra l'equivalent en diners resultant. Així, si l'arrendatari ja havia efectuat tota l'obra però només havia viscut uns pocs mesos a l'habitatge, tindrà dret a que l'arrendador el rescabali per aquest fet. Pel contrari, si l'arrendatari desisteix quan l'obra no ha estat ni començada, haurà de satisfer a l'arrendador el valor de totes les mensualitats que ha viscut a l'habitatge sense efectuar les obres. S'ha de tenir en compte, en aquest punt, que com que el desistiment es tracta d'un dret, i no d'un incompliment del contracte, aquestes quantitats no seran pagades en concepte d'indemnització, i tampoc s'hi inclouran els danys i perjudicis que s'hagin pogut causar.

Davant d'aquest fet, es veu que el desistiment pot tenir conseqüències no desitjades per les parts. Per exemple, si l'arrendador no vol acabar el contracte però l'arrendatari desisteix quan ja ha fet l'obra, es veurà obligat a satisfer-li l'equivalent en diners al temps que no viurà a l'habitatge. Això pot desincentivar en gran mesura l'ús d'aquest tipus d'arrendament.

Per aquest motiu, seria convenient que en una futura normativa d'arrendaments d'habitatge a Catalunya on es vol conferir el dret de desistiment a l'arrendatari, es fes constar com a excepció la rehabilitació per renda. En aquest punt, i per contrarestar la falta de flexibilitat d'aquest tipus d'arrendatari, es podria facilitar encara més el sotsarrendament total del contracte o la cessió, per a que un nou arrendatari assumís les obres sense que això impliqués un llarg procés de restitució ni, alhora, evités que l'arrendatari pogués canviar d'habitatge si les seves necessitats personals ho requereixen.

---

<sup>182</sup> Monfort Ferrero, M<sup>a</sup> J. (1999). *La restitución en la resolución por incumplimiento de los contratos traslativos del dominio*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 147.

### **3. Conclusions**

El dret de desistiment és una de les característiques que fan que el contracte d'arrendament pugui ser més flexible, permetent a l'arrendatari canviar d'habitatge quan les seves necessitats personals ho requereixin. Tot i que la LAU, en l'actualitat, reconeix un dret de desistiment a l'art. 11, aquest no atorga del tot flexibilitat a l'arrendatari des del moment que es requereix haver viscut un mínim de sis mesos a l'habitatge.

A les Conclusions de la Comissió s'intenta aproximar aquest dret de desistiment al que es regula pels contractes d'arrendament indefinit d'altres països europeus, com Alemanya, Àustria i Suïssa. Així, es podrà desistir en qualsevol moment sempre que es comuniqui aquesta intenció amb un termini de preavís de tres mesos, independentment de la durada del contracte que s'acordi. No obstant això, sí que preveu el pacte d'una indemnització de fins a tres mesos de renda quan el lloguer sigui estable en el temps, la qual es podrà evitar si l'arrendatari troba una altra persona que es vulgui subrogar en la seva posició. En la futura regulació d'uns arrendaments d'habitatge sota aquests principis, no obstant això, s'haurien de preveure formes diferents de garantir la flexibilitat de l'arrendatari en la rehabilitació per renda.

## 6. La cessió i el sotsarrendament

Gemma Caballé Fabra

### Qüestió 5. Cessió i sotsarrendament

*“És permetrà que l’arrendatari pugui establir, per ell mateix, un sotsarrendament total de l’habitatge, que hauria de ser fins a un màxim de 9 mesos, en els contractes temporals (5+3) i de 5 anys en els contractes estables en el temps.*

*L’arrendatari podrà també per ell mateix sotsarrendar part de l’habitatge, per el mateix període de temps esmentat i amb les mateixes cauteles i limitacions expressades a la “Qüestió 1” pel lloguer d’habitacions.*

*En ambdós casos l’arrendatari haurà de comunicar el sotsarrendament a l’arrendador, acreditant-li un interès personal econòmic, i l’ús del sotsarrendatari ha de ser d’habitatge habitual. Caldrà acreditar a l’arrendador la solvència del sotsarrendatari i podrà oposar-se a la continuïtat del sotsarrendament per causes taxades (que l’habitatge no sigui destinat a habitatge habitual, per una sobre-ocupació de l’habitatge o per una alteració acreditada del bon ús de l’habitatge o de les relacions veïnals)”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

L’art. 8 LAU que regula la cessió i el sotsarrendament no estableix la diferència entre aquestes dues facultats que poden ser exercides per part de l’arrendatari. De conformitat amb la STS 16/10/2009<sup>183</sup>, la cessió suposa el canvi de persona en la posició de l’arrendatari y la conseqüent exclusió del cedent, és a dir, de l’arrendatari original. En la cessió doncs, es produeix una substitució de la persona que ocupa la posició de l’arrendatari.

L’art. 8.1 LAU estableix que el contracte no es podrà cedir per part de l’arrendatari sense el consentiment escrit de l’arrendador i que el cessionari es subrogarà a la posició del cedent davant de l’arrendador. Amb la cessió doncs, es produeix una modificació subjectiva, on el conjunt de drets i obligacions de l’arrendatari (cedent) es transmeten al cessionari (STS 7/10/2002)<sup>184</sup>.

---

<sup>183</sup> RJ 2009\5581.

<sup>184</sup> RJ 2002\9801.



La cessió de l'arrendament és un supòsit de novació del contracte<sup>185</sup> i d'acord amb l'art. 1205 CC, la substitució d'un deutor (l'arrendatari) no es pot fer sense el consentiment del creditor (l'arrendador). Ara bé, malgrat que l'art. 8.1 LAU es refereixi que el consentiment de l'arrendador ha de ser escrit, l'art. 27.2 LAU que preveu les causes de resolució del contracte per part de l'arrendador on una d'elles és precisament la falta de consentiment de l'arrendador en cas de cessió, no especifica si ha de ser escrit o també pot ser tàcit<sup>186</sup>.

En quant al sotsarrendament, l'arrendatari cedeix a un tercer anomenat sotsarrendatari l'ús del bé arrendat, però a diferència de la cessió, aquí no és produeix un canvi subjectiu en el contracte, ja l'arrendatari continua mantenint el vincle contractual amb l'arrendador<sup>187</sup>. De manera que, mentre que el sotsarrendament es produeix entre l'arrendatari i el sotsarrendatari sense alterar les relacions jurídiques preexistents entre l'arrendador i l'arrendatari, la cessió implica la substitució de l'arrendatari cedent pel cessionari, que assumeix els seus drets i obligacions front l'arrendador<sup>188</sup>.

L'art. 8.2 LAU també preveu que es requereix previ consentiment escrit de l'arrendador per poder dur a terme un sotsarrendament. La LAU únicament permet que el sotsarrendament sigui parcial, és a dir, d'una part de l'habitatge, no admet doncs, el sotsarrendament total. Val a dir que l'art. 11 de la LAU de 1964 si que reconeixia el sotsarrendament total o parcial.

Segons Fuentes Lojo<sup>189</sup>, "en el supòsit d'un sotsarrendament total, el contracte perdria la seva condició d'arrendament d'habitatge per no estar destinat, encara que només fos parcialment, a satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendatari". Aquesta tesi també és defensada per autors com Dávila González<sup>190</sup>, on afirma

---

<sup>185</sup> La novació dels contractes es regula als articles 1203 a 1213 CC. En la recent Llei 3/2017 no es regula la novació dels contractes.

<sup>186</sup> Per a Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones. Dins Blasco Gascó, F. (coord.), cit., p. 958, "es tracta d'una qüestió de prova, de manera que demostrant l'arrendatari que el consentiment va existir, no cabrà la resolució per aquesta causa. El que passa és que si no s'ha donat per escrit, es te que presumir que el consentiment no va existir i correspon provar el contrari a qui ho al·legui".

<sup>187</sup> Veure en més profunditat la distinció entre la cessió i el sotsarrendament a: Vázquez Barros, S. (2009). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona: Vlex, Barcelona.

<sup>188</sup> García Gil, F. J. (2008). *El alquiler de vivienda*, cit., p. 57.

<sup>189</sup> Fuentes-Lojo Lastres, A., Fuentes-Lojo Juan. V. (2007). *Novísima suma*, cit., p. 71.

<sup>190</sup> Veure a Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 8, cit., p. 130.

que “en cas de sotsarrendament total, l’arrendatari ha d’abandonar l’habitatge, de manera que no es compleix la raó que motiva el règim protector”.

El mateix article estableix que el sotsarrendament es regirà per l’establert per a l’arrendament quan la part de la finca sotsarrendada es destini pel sotsarrendatari a la finalitat indicada a l’art. 2.1 LAU, és a dir, un ús residencial, sinó, es regirà pel que pactin les parts<sup>191</sup>.

Com el contracte original d’arrendament continua estant vigent, ja que és precisament l’arrendatari qui cedeix part de l’habitatge a un tercer que esdevé el sotsarrendatari, el dret del sotsarrendatari s’extingirà, en tot cas, quan ho faci el de l’arrendatari que el va sotsarrendar (art. 8.2 LAU), de manera que com s’observa, la vigència del sotsarrendament depèn de la vigència de l’arrendament original.

Per últim, a la LAU s’estableix que el preu del sotsarrendament no podrà excedir, en cap cas, al que correspongui per l’arrendament. En aquest sentit, l’entitat “Cuatrecasas”<sup>192</sup> es plantejava si aquest preu que el sotsarrendament no pot superar, es refereix al preu de tot l’arrendament que està pagant l’arrendatari a l’arrendador o només al de la part proporcional imputable a la part sotsarrendada, conclouent que el més raonable és que al sotsarrendatari no se li pugui exigir més que la renda que correspongui proporcionalment al nombre d’habitacions o metres sotsarrendats, malgrat que no és una operació senzilla, ja que normalment existeixen zones d’utilització conjunta<sup>193</sup>.

## **Problemes que planteja la regulació de la LAU**

El fet que la LAU únicament permeti el sotsarrendament parcial i no el total, fa que en supòsits on l’arrendatari, per exemple, s’ha de desplaçar durant un temps (relativament breu) a un lloc diferent on té l’habitatge llogat ja sigui per motius personals, familiars o laborals<sup>194</sup>, prefereixi posar fi a l’arrendament

---

<sup>191</sup> En el cas, per exemple, que es destini una habitació a un ús professional (una oficina o local comercial), no es pot regir doncs per l’arrendament d’habitatges (art. 2.1 LAU).

<sup>192</sup> Fuentes-Lojo Lastres, A., Fuentes-Lojo Juan. V. (2007). *Novísima suma*, cit., pp. 70 i 71.

<sup>193</sup> Per exemple, suposem que l’arrendatari està pagant una renda de “X” euros a l’arrendador per la totalitat de l’habitatge i sotsarrenda una habitació. Doncs d’acord amb el que planteja aquesta entitat, el més raonable és que l’arrendatari no li exigeixi el mateix import al sotsarrendatari, sinó la part proporcional a les zones o metres quadrats utilitzats.

<sup>194</sup> Fet que cada vegada es dona en més freqüència degut a la internacionalitat de l’activitat econòmica i sobretot arran de la crisi, fent més àgil i necessària la mobilitat laboral. Veure

abans que continuar la vigència del contracte, ja que li suposaria una despesa innecessària, cosa que si el pogués sotsarrendar totalment, la podria evitar i no seria necessari posar fi a la relació contractual, dotant doncs de més flexibilitat a l'arrendatari i a l'arrendador, així com també, de més estabilitat el contracte d'arrendament. A més a més, es satisfaria la necessitat d'habitatge d'un tercer, el sotsarrendatari.

Un altre problema que planteja la regulació del sotsarrendament a la LAU es que l'arrendador es pot oposar al sotsarrendament per qualsevol motiu o sense un motiu justificat, ja que la LAU no exigeix que l'arrendador hagi de justificar la seva negativa a consentir el sotsarrendament, de manera que això pot perjudicar l'estabilitat de l'arrendatari ja que si aquest té un interès en sotsarrendar parcialment el seu habitatge però resulta que l'arrendador no ho consent injustificadament, està afavorint que si l'arrendatari te dificultats per satisfer la renda, pugui perdre l'habitatge. De fet, això també perjudica al mateix arrendador, ja que es posa en risc l'impagament de la renda.

L'actual regulació del sotsarrendament a la LAU no dóna suficient flexibilitat a l'arrendatari, ja que només li permet un sotsarrendament parcial de l'habitatge i sempre i quan l'arrendador ho consenti, ja que sinó ho consent, amb independència de si el motiu està justificat o no, no ho el podrà sotsarrendar, perjudicant doncs, l'assequibilitat del lloguer.

## **2. Interpretació del criteri**

En relació a la cessió, la qüestió de la Generalitat no fa cap referència. Els canvis que introdueix doncs, es produeixen només en l'àmbit del sotsarrendament. La principal novetat és que el sotsarrendament només pot ser parcial sinó també total (limitat en el temps), sempre i quan en ambdós casos sigui amb finalitat habitacional, és a dir, es destini a un ús residencial per part del sotsarrendatari i no a un altre ús, com podria ser per exemple, comercial.

---

l'evolució dels contractes amb mobilitat Interautonòmica i interprovincial a España a: *Datos básicos de la movilidad. Contratación y movilidad geográfica de los trabajadores de España. Datos del 2016*, p. 13, disponible a: [https://www.sepe.es/contenidos/observatorio/mercado\\_trabajo/2794-1.pdf](https://www.sepe.es/contenidos/observatorio/mercado_trabajo/2794-1.pdf)

En quant al sotsarrendament parcial que ja és contempla a la LAU, la qüestió es remet als mateixos límits temporals establerts per al sotsarrendament total, és a dir, un màxim de 9 mesos per als contractes temporals i d'un màxim de 5 anys per als de llarga durada (precisament 5 anys és la durada mínima dels contractes d'arrendament que estableixen els criteris de la Generalitat, malgrat que en aquest treball es proposa que sigui de 3 anys<sup>195</sup>).

A més, la qüestió de la Generalitat, en relació al sotsarrendament parcial, també es remet a les cauteles i limitacions expressades a la qüestió 1 relacionades amb el lloguer d'habitacions<sup>196</sup>, de manera que vincula el sotsarrendament parcial a l'arrendament d'habitacions.

Per aquest motiu, un límit de 6 mesos per als contractes temporals seria més convenient que 9, ja que precisament és la durada mínima del lloguer d'habitacions (6 mesos prorrogables semestralment) i també és la durada que es té en compte a efectes tributaris per considerar que una persona resideix a l'estat espanyol<sup>197</sup>, ja que d'aquesta manera s'adequa al que la mateixa qüestió preveu sobre aplicar les mateixes cauteles i limitacions del lloguer d'habitacions al sotsarrendament parcial.

Ara bé, en el sotsarrendament parcial, on l'arrendatari únicament sotsarrenda una part de l'habitatge (però ell/a pot continuar satisfent les seves necessitats residencials al mateix), no hi hauria cap inconvenient en que el termini màxim fos superior a 6 mesos, ja que en aquest cas, a diferència del succeeix al sotsarrendament total que s'explica a continuació, no s'està afectant a la finalitat del contracte principal que és satisfer la necessitat de l'habitatge de l'arrendatari (ja que l'arrendatari pot continuar residint al mateix). De manera que, en el sotsarrendament parcial en un contracte temporal i indefinit, el termini podria ser com a màxim, per exemple, de 5 anys amb possibilitat de renovació (coincidint amb el termini mínim d'arrendament que s'estableix en

---

<sup>195</sup> Veure comentari a la qüestió 2 (Capítol II, epígraf 15), i S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 2. Durada del contracte.

<sup>196</sup> Veure comentari a la qüestió 1 (Capítol II, epígraf 1).

<sup>197</sup> L'Art. 9.a) de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (BOE núm. 285, de 29 de novembre de 2006), ens informa quan cal considerar que una persona física tingui residència habitual en territori espanyol.

aquesta qüestió, tot i que en aquets treball es proposa de 3 anys<sup>198</sup>).

En relació al sotsarrendament total, com s'ha comentat, la qüestió de la Generalitat estableix que en el contractes temporals el sotsarrendament sigui també d'un màxim de 9 mesos i per als contractes de llarga durada siguin d'un màxim de 5 anys.

Pels motius comentats precedentment, 6 mesos són més adients que 9, a més, 6 mesos també representen el temps transitori o excepcional en que es pot trobar el sotsarrendador que fa que hagi d'abandonar temporalment l'habitatge on te subscrit un contracte d'arrendament. Per això, en el sotsarrendament total, seria convenient que es limités temporalment a 6 mesos tant als contractes indefinits com de curta durada, ja que és una situació transitòria i excepcional el fet que l'arrendatari deixi totalment l'habitatge durant la vigència del contracte d'arrendament, a diferència del que succeeix amb el sotsarrendament parcial on el sotsarrendador pot continuar residint allí. La necessitat de que s'estableixi un límit de temps en el sotsarrendament total es justifica pel fet de que sinó, aniria en contra de la finalitat principal del contracte entre l'arrendador i l'arrendatari que es la residència habitual i permanent de l'arrendatari, tal i com defensen i s'ha establert abans autors com Fuentes Lojo<sup>199</sup> i Dávila González<sup>200</sup>.

Una altra de les novetats que incorpora la qüestió de la Generalitat en comparació a la regulació del sotsarrendament de la LAU, es que l'arrendatari, tant en el sotsarrendament total com parcial ha de comunicar a l'arrendador el sotsarrendament i acreditar-li el següent:

- a. L'interès personal o econòmic que té per dur a terme aquest sotsarrendament ja sigui parcial o total (això precisament es contempla també a Alemanya<sup>201</sup>).
- b. L'ús ha de ser d'habitatge habitual.
- c. La solvència del sotsarrendatari<sup>202</sup>.

---

<sup>198</sup> Veure comentari qüestió 2 (Capítol II, epígraf 15), i S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017, tema 2. Durada del contracte.

<sup>199</sup> Fuentes-Lojo Lastres, A., Fuentes-Lojo Juan. V. (2007). *Novísima suma*, cit., p. 71.

<sup>200</sup> Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 8, cit., p. 130.

<sup>201</sup> Veure Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., pp. 203 i 204.

La qüestió de la Generalitat estableix que l'arrendatari pot establir "per ell mateix" un sotsarrendament total o parcial, però en ambdós casos ho ha de comunicar a l'arrendador. El moment en que l'arrendatari ha de comunicar aquesta informació a l'arrendador doncs, és precisament abans de dur a terme el sotsarrendament parcial o total. Aquest "per ell mateix" significa que ho pot fer unilateralment sense el consentiment de l'arrendador. Això és doncs una altra de les novetats que incorpora la qüestió en comparació amb la LAU. En aquest sentit, Nasarre Aznar i Molina Roig<sup>203</sup>, proposaven que l'arrendatari pogués sotsarrendar totalment o parcialment sense el consentiment de l'arrendador, sempre i quan l'arrendatari acredités un interès personal i econòmic. Ara bé, sí que seria necessari comptar amb el consentiment per poder renovar el sotsarrendament parcial<sup>204</sup>.

El que es pretén és que l'arrendatari pugui subscriure un sotsarrendament total o parcial sense necessitat de tenir el consentiment de l'arrendador, però sí que li ha de comunicar i acreditar-li la informació mencionada.

De conformitat amb aquesta qüestió, l'arrendador només es pot oposar a la continuïtat del sotsarrendament si es compleixen les causes taxades que són (aquestes causes es preveuen precisament a Alemanya<sup>205</sup>, Àustria<sup>206</sup> i Suïssa<sup>207</sup>):

- a. Que l'habitatge no es destini com a residència habitual.
- b. Sobreocupació de l'habitatge.
- c. Per una alteració en el bon ús de l'habitatge i de les relacions de veïnatge.

Com s'observa, aquest criteri de la Generalitat estableix literalment que l'arrendador podrà oposar-se "a la continuïtat" del sotsarrendament per aquestes causes. De manera que, d'aquesta redacció es desprèn que

---

<sup>202</sup> Per tal d'assegurar-li que la rendibilitat del lloguer no es troba afectada malgrat el sotsarrendament.

<sup>203</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-01-2017, Tema 5. Cessió i sotsarrendament.

<sup>204</sup> S. Nasarre Aznar E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-01-2017, Tema 5. Cessió i sotsarrendaments urbans a Catalunya

<sup>205</sup> Veure Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., p. 203

<sup>206</sup> Veure a: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/AustriaBrochure_09052014.pdf) pp. 10 i 11.

<sup>207</sup> Veure Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*, cit., pp. 82 i 83.

únicament es poden al·legar una vegada s'hagi produït el sotsarrendament però no en la fase prèvia quan l'arrendatari li comunica a l'arrendador la intenció de subscriure'l. En una fase prèvia doncs, amb l'actual redacció de la qüestió, l'arrendador no es podria oposar, però es contempla l'obligació de l'arrendatari a acreditar-li l'interès personal econòmic, l'ús d'habitatge habitual i la solvència del sotsarrendatari.

Per això, Nasarre Aznar i Molina Roig<sup>208</sup>, com a contrapartida de que l'arrendatari pugui sotsarrendar total o parcialment l'habitatge sense el consentiment de l'arrendador, proposen que l'arrendador es pugui oposar al sotsarrendament unilateral (sense incloure l'especificació de la continuïtat, de manera que ho pugui fer en caràcter previ) si: hi hagués una insolvència manifesta del sotsarrendatari, una sobreocupació de l'habitatge i es previngués una alteració del bon ús de l'habitatge. De manera que aquestes causes puguin ser expressades en caràcter preventiu abans de tenir el lloc el sotsarrendament i no només durant la vigència del mateix, tal i com es contempla actualment en la qüestió, ja que es produeix un desequilibri entre els interessos de l'arrendador i l'arrendatari, doncs resulta que l'arrendatari pot sotsarrendar per ell mateix l'habitatge, però l'arrendador només es pot oposar a la continuïtat del sotsarrendament i no amb caràcter previ si es donen les causes senyalades.

Cal recordar que es proposen com a causes ordinàries de resolució del contracte per part de l'arrendador (per tant, aplicables tant als contractes temporals com als estables en el temps), gairebé les mateixes que les que preveu l'art. 27.2 LAU<sup>209</sup>, entre aquestes, el sotsarrendament o la cessió no consentits (quan el consentiment sigui necessari<sup>210</sup>) i també quan l'habitatge deixi d'estar destinat de forma primordial a satisfer les necessitats d'habitatge,

---

<sup>208</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-01-2017, 12-01-2017, Tema 5. Cessió i sotsarrendament.

<sup>209</sup> Veure comentari a la qüestió 3 (Capítol II, epígraf 8).

<sup>210</sup> Una de les principals novetats d'aquesta qüestió en comparació a la LAU és que es reconeix que no és necessari el consentiment de l'arrendador per poder dur a terme un sotsarrendament per part de l'arrendatari. Ara bé, malgrat que a la qüestió de la Generalitat no s'estableixi, de conformitat amb S. Nasarre Aznar E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-01-2017, Tema 5. Cessió i sotsarrendaments urbans a Catalunya, sí que seria necessari comptar amb el consentiment per poder renovar el sotsarrendament parcial. En canvi, en el sotsarrendament total, com s'ha comentat, no hauria de ser possible la renovació, ja que respon a una situació temporal d'excepcionalitat, d'aquí que estigui limitat en el temps (6 mesos, atenent al que es proposa en aquest treball).

de manera que l'arrendador també té la possibilitat de resoldre el contracte en qualsevol moment si es donen aquests supòsits.

El fet que la renda del sotsarrendament no pot superar la que correspon a l'arrendament tal i com actualment ho preveu la LAU, permet assegurar que no hi ha especulació ja que l'arrendatari no pot obtenir més renda que l'arrendador, de manera que es garanteix la rendibilitat que el lloguer li ofereix a l'arrendador. A més, la renda del sotsarrendament parcial, tal i com s'ha comentat precedentment, convindria que fos la que correspongui proporcionalment al nombre d'habitacions o metres sotsarrendats.

### **3. Conclusions**

Les conclusions que s'extreuen d'aquesta qüestió de la Generalitat són:

1. El reconeixement d'un sotsarrendament total de l'habitatge afavoreix la mobilitat temporal de l'arrendatari en caràcter transitori o excepcional durant la vigència del contracte sense que aquest es vegi obligat a posar fi al contracte d'arrendament, de manera que ofereix més flexibilitat a l'arrendatari per realitzar desplaçaments temporals i més estabilitat, ja que no es veuria obligat a rescindir el contracte. Això també beneficia a l'arrendador ja que continuaria mantenint la vigència del contracte d'arrendament i no perdria l'arrendatari ni el cobrament de la renda. En els contractes temporals, la durada màxima que s'estableix a la qüestió de la Generalitat en el sotsarrendament total i parcial és de 9 mesos, mentre que als contractes estables en el temps o de llarga durada, la durada màxima, tant al sotsarrendament total com el parcial, coincideix amb el temps mínim dels contractes d'arrendament, és a dir, 5 anys, tot i que en aquest treball es proposen 3 anys.
2. El sotsarrendament parcial, ja existent prèviament a la LAU, contribueix a reduir les despeses de l'arrendatari i d'aquesta manera evitar els impagaments de renda per part d'aquest i possibles desnonaments i a la vegada, també és una opció més assequible per aquells necessitats d'habitatge que no puguin accedir a un lloguer d'un habitatge íntegre, ja que el fet de poder llogar una part, com pot ser, per exemple, una habitació, facilita poder satisfer les necessitats residencials bàsiques



d'una manera temporal i a un cost inferior a si lloguessin un habitatge complet. Per això la qüestió estableix que en l'arrendament parcial s'aplicaran les mateixes cauteles i limitacions relatives al lloguer d'habitacions.

3. Considerem que en el sotsarrendament total en cap cas, és a dir, ni als contractes indefinits o temporals, hauria de ser superior a 6 mesos, ja que aquest termini, representa la situació transitòria o excepcional en que es pot trobar el sotsarrendador que abandona temporalment el seu habitatge, a més a més també és la durada que es té en compte a efectes tributaris per considerar que una persona resideix a l'estat espanyol. La necessitat d'establir un termini màxim en el sotsarrendament total es justifica pel fet de garantir la finalitat principal del contracte que és la residència habitual i permanent de l'arrendatari. En el cas de sotsarrendament parcial, el límit temporal si que podria ser superior a 6 mesos, ja que l'arrendatari pot continuar residint al mateix habitatge arrendat a diferència del sotsarrendament total, de manera que en el sotsarrendament parcial en un contracte temporal i indefinit, el termini podria ser com a màxim, per exemple, de 5 anys amb possibilitat de renovació (coincidint amb el termini mínim d'arrendament que s'estableix a la qüestió 2, tot i que en aquets treball es proposa de 3 anys).
4. La qüestió contempla que l'arrendatari pugui sotsarrendar l'habitatge total o parcialment de forma unilateral ("per ell mateix", tal i com s'estableix a la qüestió), és a dir, sense el consentiment de l'arrendador, però sí amb l'obligació de comunicar-li el sotsarrendament i acreditar-li una sèrie d'informació (la solvència del sotsarrendatari, l'interès personal econòmic en realitzar el sotsarrendament, així com també que l'ús que se'n farà és d'habitatge habitual). S'estableix que l'arrendador només es pot oposar a la "continuïtat" del sotsarrendament, i per tant, un cop el sotsarrendament ja s'hagués produït, per si no es fa un ús destinat a satisfer la necessitat de residència habitual, per si hi ha una sobreocupació de l'habitatge i per una alteració acreditada del bon ús de l'habitatge o de les relacions veïnals. Seria convenient doncs, que aquestes causes no només es poguessin acreditar un cop el

sotsarrendament ja s'hagués produït, sinó també en el moment en que l'arrendatari li comunica la voluntat de sotsarrendar l'habitatge, doncs és tracta d'equilibrar els interessos entre l'arrendador i l'arrendatari, ja que si a aquest últim se li reconeix la possibilitat de sotsarrendar total o parcialment l'habitatge sense el consentiment de l'arrendador, a aquest, a canvi, se li han de reconèixer una sèrie de supòsits on es pugui oposar i no només un cop el sotsarrendament ja s'ha produït, tal i com ho contempla actualment la qüestió.

5. El fet que es contempli com a causes de resolució del contracte d'arrendament (veure qüestió 3) el sotsarrendament o cessió no consentits (quan el consentiment sigui necessari), així com també que l'habitatge deixi d'estar destinat a satisfer les necessitats residencials, es una garantia més per l'arrendador, juntament a les ja mencionades, ja que li transmet seguretat, flexibilitat i li assegura la rendibilitat de l'arrendament.

## 7. Els drets legals de subrogació

Héctor Simón Moreno

### Qüestió 6. Drets legals de subrogació

*“Amb la finalitat d’adaptar la normativa d’arrendaments a les noves formes de família, caldrà buscar fórmules que facilitin la permanència a l’habitatge de persones que ja conviven amb l’arrendatari, protegint especialment el més vulnerables (ex. Viudetat) i evitant vinculacions (LAU 1964), s’adopten els principis de:*

*- equiparació dels beneficiaris (descendents, ascendents i familiars fins a 3r grau) a tots els supòsits de subrogació, sigui per mort, desistiment o abandonament.*

*- els drets de subrogació legal són irrenunciables, excepte els casos d’emergència i transitoris.*

*- si l’arrendador coneix l’existència de drets de subrogació, haurà de donar un termini de 15 dies per acceptar.*

*- en el cas dels contractes estables en el temps, aquests contractes es converteixen en temporals (període inicial + pròrroga) en qualsevol supòsit de canvi subjectiu en qualsevulla de les parts, inclosa si aquest supòsit prové d’una subrogació. Per reconèixer el dret de subrogació és requerirà una convivència prèvia d’almenys un any, (a excepció del cònjuge)”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

La LAU preveu diferents supòsits de subrogació legal: desistiment de l’arrendatari i venciment del contracte en cas de matrimoni o parella estable (art. 12), nul·litat, separació o divorci del matrimoni de l’arrendatari (art. 15) i la mort de l’arrendatari (art. 16). En tots ells els potencials beneficiaris del dret de subrogació legal són diferents, així com el termini que tenen per a notificar a l’arrendador la voluntat de subrogar-se en el contracte.

### 2. Interpretació del criteri

#### 2.1. La nul·litat, separació o divorci del matrimoni

La redacció original de la LAU 1994<sup>211</sup> no permetia *prima facie* la subrogació del cònjuge no arrendatari en el contracte d'arrendament si li era atribuït l'ús de l'habitatge familiar en cas de nul·litat del matrimoni, separació o divorci. Amb tot, es va discutir a nivell doctrinal i jurisprudencial si la LAU preveia en realitat una subrogació *ex lege* en la titularitat arrendatària enlloc de la concessió d'un simple dret d'ús al cònjuge adjudicatari. En aquest sentit, la jurisprudència del TS (Sentència 26/10/2015<sup>212</sup>) es va decantar per la doctrina de la subrogació sempre i quan es compleixin els requisits establerts en la LAU. En el mateix sentit, SAP Alacant 2/06/2016<sup>213</sup>.

No obstant, la redacció vigent de la LAU regula expressament el dret del cònjuge no arrendatari al que se li ha atribuït l'ús de l'habitatge arrendat de forma permanent o en un termini superior al que es resti per complir del contracte d'arrendament a convertir-se en el seu nou titular (SAP Barcelona 17/06/2015<sup>214</sup>), sempre que ho comuniqui a l'arrendador en el termini de dos mesos des de que es va notificar la resolució judicial corresponent (art. 15.2 LAU). La jurisprudència esmentada també preveu la possibilitat de que tingui lloc una subrogació tàcita si el cònjuge titular del dret d'ús satisfà la renda.

Doncs bé, aquest supòsit no està previst expressament en les Conclusions de la Comissió, però la possibilitat d'atribuir el dret d'ús a un dels cònjuges en cas de separació, divorci o nul·litat està previst en l'art. 230-20 i següents CCC, i, consegüentment, una regulació d'arrendaments urbans catalana hauria de regular aquest supòsit. Sobre la base de la experiència de la regulació estatal<sup>215</sup>, el legislador podria clarificar algunes qüestions:

a) Primer, entenem que aquest dret no tindrà una naturalesa real, tot i que podrà accedir al Registre de la Propietat (art. 233-22 CCC). La naturalesa

---

<sup>211</sup> “1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 90 y 96 del Código Civil. 2. La voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada al arrendador en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, acompañando copia de dicha resolución judicial o de la parte de la misma que afecte al uso de la vivienda”.

<sup>212</sup> RJ 2015\5608.

<sup>213</sup> JUR 2016\212117.

<sup>214</sup> JUR 2015\230290.

<sup>215</sup> Veure en aquest sentit l'anàlisi de Berrocal Lanzarot, I. (2013). La situación jurídica del cónyuge del arrendatario en la vivienda arrendada, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 738, pp. 2596 y ss.

jurídica d'aquest dret de caràcter familiar<sup>216</sup> implica que no pugui atorgar més drets al seu titular dels que tenia abans de la seva adjudicació. Així s'ha posicionat el TS (STS 2/10/2008<sup>217</sup>) al afirmar que la situació de qui ocupa un habitatge cedit sense contraprestació i sense fixació de termini pel seu titular per a ser utilitzada per el cessionari i la seva família com a domicili conjugal o familiar és la pròpia d'un precarista un cop trencada la convivència, amb independència que se li hagués estat atribuït el dret d'ús de l'habitatge, com a habitatge familiar, per resolució judicial. Doncs bé, el legislador estatal possibilita aquesta subrogació al cònjuge no arrendatari (sense que s'indiqui el motiu en la EM Llei 4/2013) atorgant precisament més drets del que tenia abans (en contra, per tant, de les regles bàsiques del dret de propietat tot imposant a l'arrendador un arrendatari que no ha acceptat, no coneix i que pot ser menys solvent) i en una situació on el titular del dret d'ús té de fet més seguretat en la tinença que en el cas exposat del TS<sup>218</sup>. És cert, però, que en els altres supòsits de subrogació legal planeja la finalitat de protegir a determinats col·lectius vulnerables, però hi ha una diferència essencial amb el present supòsit: en la resta de casos (mort, desistiment i abandonament) l'arrendatari deixa de ser titular del contracte per mort o de manera voluntària, mentre que en aquest cas ens trobem amb una sentència judicial que obliga forçosament al cònjuge arrendatari a abandonar l'habitatge.

Per tant, el legislador català hauria de reflexionar sobre si mantenir la configuració de la LAU quant al dret d'ús, tot seguint l'exemple de països com Itàlia<sup>219</sup>, o tornar a la regulació de la LAU 1994. Les consideracions següents es realitzen sobre la base de que s'adopta la solució prevista en la Llei 4/2013.

---

<sup>216</sup> Veure el comentari de Nasarre Aznar, S. (2011). Sentencia de 8 de octubre de 2010, *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, 87, pp. 1533 i ss.

<sup>217</sup> RJ 2008\5587.

<sup>218</sup> La doctrina, amb la regulació previa a la Llei 4/2013, es plantejava si el cònjuge arrendatari es subrogava en el contracte d'arrendament amb aquesta reflexió, aplicable a la regulació vigent: "Si en los supuestos en los que la vivienda familiar es propiedad de uno de los cónyuges, y en la crisis matrimonial su uso es atribuido al cónyuge no propietario, ello no supone, y nadie así se lo plantea, modificación o transmisión de la propiedad, sino simplemente una desmembración entre la propiedad y el uso de la cosa, no alcanzamos a ver la razón que debe hacernos tratar de un modo diferente la hipótesis de la vivienda familiar ya no en propiedad, sino arrendada", veure Colás Escandón, M. (2007). La vivienda familiar en alquiler y el artículo 15 de la LAU. Dins Torres Mateo, M. A. (coord.), *Arrendamientos urbanos. Doctrina y jurisprudencia*. Cizur Menor: Thompson Aranzadi, p. 421.

<sup>219</sup> Rainieri, C. (2015). *National report for Italy*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, p. 117.

b) Segon, què succeiria si finalitza el període pactat en el contracte d'arrendament o s'extingeix el dret d'ús durant la seva vigència per algunes de les causes previstes en l'art. 233-24 CCC, com la millora de la situació econòmica del cònjuge beneficiari del dret d'ús. En el primer cas, al nostre entendre el contracte d'arrendament s'hauria d'extingir, i el titular del dret d'ús passaria a una situació de precari. En el segon cas, però, no tindria lloc aquest conseqüència. En efecte, no es dedueix de l'art. 15.2 LAU que la desaparició del dret d'ús afecti a la titularitat de l'arrendament, que ja hauria operat prèviament.

c) Tercer, que en consonància amb la voluntat d'estendre l'àmbit subjectiu en els drets de subrogació legal, una regulació catalana d'arrendament hauria de preveure la possibilitat de que el membre d'una parella de fet que no es arrendatària i a qui se li ha atribuït el dret d'ús pugui subrogar-se en el contracte d'arrendament d'acord amb l'art. 234-8 CCC, donat que la LAU no contempla aquesta possibilitat.

d) Quart, que, res impedirà a l'arrendatari titular del dret d'ús a negociar noves condicions amb l'arrendador, doncs serà titular del contracte amb tots els drets i les obligacions pactades, que haurà de complir.

e) Cinquè, que serà obligació del nou arrendatari notificar l'atribució del dret d'ús a l'arrendador. En aquest sentit, caldrà preveure els efectes de l'absència de la notificació. Al nostre entendre, en aquest supòsit el cònjuge podrà usar l'habitatge arrendat però l'arrendador estarà legitimat per a resoldre el contracte en cas d'impagament de les rendes o fins i tot es podria entendre que l'arrendatari ja no utilitza l'habitatge com a residència habitual i podria resoldre el contracte per aquesta causa.

## **2.2. Mort, desistiment i abandonament de l'arrendatari**

Les Conclusions de la Comissió admeten de manera implícita el manteniment de les subrogacions legals previstes a la LAU per mort de l'arrendatari, desistiment o abandonament de l'habitatge, tot adaptant el seu règim jurídic a les noves formes de família previstes en el CCC (de fet, l'art. 231-1 CCC contempla un concepte heterogeni de família tot incloent el matrimoni, les parelles de fet i les famílies reconstituïdes). Les Conclusions, però, tenen la

pretensió de que totes les potencials persones que visquin amb l'arrendatari gaudeixin de la mateixa protecció amb independència del supòsit de subrogació, i creiem que és una bona solució donat que, primer, no hi han raons per protegir a unes persones i no a d'altres (sobre la base del dret a l'habitatge de l'art. 47 CE, el qual, com a principi programàtic, hauria d'inspirar aquesta protecció), i, segon, que l'arrendador no surt perjudicat en tant que la persona que es subroga –amb independència de quina sigui- continuarà el contracte d'arrendament amb els mateixos drets i obligacions, i durant la mateixa durada que resta si el contracte és temporal, i amb un contracte temporal si aquest era indefinit (veure *infra*). La finalitat, per exemple, és protegir a la persona que té un determinat grau de discapacitat igual o superior al 65%. La seva continuïtat en l'habitatge dona compliment a la protecció del dret a l'habitatge previst en l'art. 28 de la Convenció Internacional sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat de 2006<sup>220</sup>.

### **2.2.1. Mort de l'arrendatari**

Quant al cas de mort, la LAU preveu la subrogació del cònjuge arrendatari que visqui amb ell al temps de la seva mort, sense requerir un temps previ de convivència, així com la persona que hagi conviscut de manera permanent en anàloga relació d'afectivitat, independentment de la seva orientació sexual, durant, almenys, els dos anys anteriors al temps del morir, tret que hagin tingut descendència (en aquest cas no serà necessari cap convivència prèvia). Donat que el CCC regula la convivència estable en parella, al nostre entendre no caldria demanar cap tipus de convivència prèvia en aquest supòsit, és a dir, la subrogació podrà operar o bé en benefici del cònjuge (no separat legalment o de fet, doncs en aquest cas no hi ha convivència prèvia) o bé en benefici del convivent estable en parella si es compleixen els requisits de l'art. 234.1 CCC. En defecte d'ambdós supòsits, la subrogació operarà en benefici dels descendents subjectes a la seva pàtria o tutela, o que haguessin conviscut habitualment amb ell durant l'any anterior (no dos, com exigeix la LAU), i posteriorment en benefici dels ascendents, germans i altres familiars fins al

---

<sup>220</sup> Conveni aprovat el 13 de desembre de 2006 a la Seu de les Nacions Unides de Nova York, i ratificat per Espanya.

tercer grau colateral de l'arrendatari o del seu cònjuge o parella de fet que disposin d'un reconeixement d'un grau de discapacitat igual o superior al 65%, sempre que hagin estat convivint habitualment amb l'arrendatari durant el mateix període.

Aquesta enumeració hauria de tenir un caràcter *numerus clausus* i el dret legal de subrogació naixeria en favor dels familiars de qui sigui l'arrendatari en el moment de la seva mort (per tant, l'arrendatari pot no ser el que va signar el contracte, sinó per exemple el cònjuge que s'ha subrogat gràcies a l'atribució d'un dret real d'ús o un tercer si s'ha pactat amb l'arrendador la seva subrogació -en aquest cas, convencional-). Cal tenir present que no hi hauria una cadena indefinida de subrogacions doncs si el contracte fos indefinit, el canvi en la posició subjectiva de l'arrendatari provocaria que el contracte passés a ser temporal (amb el règim de 3+3+indefinit ja comentat) i, per tant, donaria a les parts la oportunitat de renovar de nou la confiança. Si el contracte fos temporal, la subrogació no afectaria la durada que resta del contracte i a la possibilitat de que l'arrendador donés per extingit el contracte al cap de tres anys.

La regulació catalana, però, hauria de tenir en consideració els problemes pràctics que es plantegen amb la regulació vigent<sup>221</sup>. Per exemple, qui seria el responsable de les rendes vençudes i no satisfetes en el moment de la mort de l'arrendatari (entenem que serien els seus hereus i no el nou arrendatari, però l'impagament de les rendes pot implicar la resolució del contracte per part de l'arrendador); qui haurà de satisfer les rendes que s'originessin després de la mort fins a l'exercici o no del dret de subrogació (la LAU obliga solidàriament a tots aquells que tenen dret a subrogar-se a no ser que hi renunciïn en el mes següent a la mort de l'arrendatari, però entenem que els obligats haurien de ser aquells que no només puguin exercir-lo sinó també que estiguin posseït efectivament l'habitatge, doncs l'ús del mateix –per exemple, pel cònjuge i descendents- tot esgotant el termini establert per a notificar a l'arrendador la voluntat de subrogar-se en el contracte podria donar lloc a un perjudici d'altres cridats a la subrogació que tenen una possibilitat remota de subrogar-se –com

---

<sup>221</sup> Posats de manifest per Álvarez Álvarez, H. (2007). Artículo 16. Dins Llamas Pombo, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*. Las Rozas: La Ley, pp. 479 y ss.



els ascendents que no conviuen amb l'arrendatari-); el fet que es tracta d'un dret d'origen legal al que no afectarien les disposicions sobre indignitat successòria o col·lació hereditària (arts. 412-3 i 464-17 i següents CCC); o si la convivència prèvia que s'exigeix hauria de tenir lloc en l'habitatge arrendat (per exemple, en el cas del cònjuge o convivent estable en parella)<sup>222</sup>.

A més, si bé aquest dret de l'arrendatari tindria un caràcter irrenunciable, la LAU admet el pacte entre els potencials beneficiaris del dret per afavorir a un d'ells en concret (per exemple, el pacte entre el cònjuge, els descendents i els ascendents per a que es subroguin els ascendents, tot i que seria suficient el consentiment del primer beneficiari cridat<sup>223</sup>) i preveu regles per tal de donar preferència quan hi han diverses persones amb drets de subrogació.

### **2.2.2. Desistiment i abandonament**

En els casos de desistiment i abandonament per part de l'arrendatari, el primer supòsit podrà tenir lloc quan aquest desisteix expressament dintre del termini legal establert (equivalent a l'actual art. 11 LAU) o manifesta la seva voluntat de no renovar el contracte quan han transcorregut els primers tres anys. I el segon cas, l'arrendatari deixa d'utilitzar l'habitatge arrendat com a lloc de residència sense comunicar a l'arrendador el seu desistiment o la voluntat de no prorrogar el termini del contracte d'arrendament (SAP Barcelona 1/2/2008<sup>224</sup>). A diferència del cas de mort, la LAU només preveu la possibilitat de continuar amb el contracte d'arrendament al cònjuge o la parella que hagi estat convivint en una relació anàloga durant els dos anys anteriors. A més d'eliminar qualsevol requisit al convivent estable en parella, les Conclusions de la comissió tenen la voluntat d'estendre la protecció en aquests casos a la resta de beneficiaris previstos ja esmentats, com el ascendents, els descendents o els germans.

---

<sup>222</sup> La doctrina afirma en aquest sentit que "lo que el cónyuge que sobrevive tiene que acreditar al arrendador es que hubo efectiva "convivencia", es decir, vida en común con el arrendatario fallecido, y la vida en común pudo realizarse antes en otra vivienda", veure Serrano Alonso, E., dins O'Callaghan, X. (2008). *Código Civil: comentado y con jurisprudencia*. Las Rozas: La Ley, pp. 168 y 169; en contra, Fuentes Lojo, A. (2013), *Ley de arrendamientos urbanos: derecho sustantivo y procesal: adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio*. Madrid: El Derecho y Quantor, p. 141.

<sup>223</sup> Carrasco Perera, Á. (1995). Artículo 16. Muerte del arrendatario. Dins Rodríguez Cano, R. B. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona: Aranzadi.

<sup>224</sup> JUR 2008\131637.

### **2.3. Caràcter irrenunciable**

Donat que es tracta d'un dret de naturalesa legal, les Conclusions de la comissió preveuen la impossibilitat de que l'arrendatari pugui renunciar d'antuvi a aquest dret, sense perjudici de que l'arrendatari decideixi finalment no subrogar-se en el contracte d'arrendament.

### **2.4. Conversió del contracte indefinit en un contracte temporal**

Finalment, cal tenir en compte que els contractes es converteixen en temporals si té lloc cap dels supòsits de subrogació esmentats (amb un règim de 3+3+indefinit), en línia amb el que preveu la Qüestió 2 (durada del contracte d'arrendaments urbans), on es fa palesa la voluntat d'establir una relació de les causes per les quals el contracte de llarga durada passa a ser considerat temporal.

La conversió de l'arrendament indefinit en un contracte temporal es pot explicar pel canvi en el subjectes de la relació contractual: així com el canvi de deutor en el préstec hipotecari necessita el consentiment del creditor, doncs la solvència del nou deutor i la seva actitud envers la propietat pot ser diferent, el nou arrendador ha de tenir un temps prudencial per a assegurar-se de que l'arrendatari conserva l'habitatge en bon estat, satisfà puntualment les rendes i compleix al resta d'obligacions del contracte i, si s'escau, les que regeixen la comunitat de veïns en la que s'integra l'habitatge. Es tracta, per tant, d'establir de nou un marc de confiança entre arrendador i arrendatari. El fonament legal d'aquesta mesura la trobem en el principi de bona fe (art. 111-7 CCC), que com a estàndard de conducta en un sentit objectiu -honestat, fidelitat i confiança-, té presència a tota la vida del contracte (també en la fase precontractual)<sup>225</sup>.

Aquesta solució és congruent de fet amb el que preveu l'art. 16.4 LAU, que permet a les parts pactar la no subrogació dels familiars en els contractes d'arrendament amb una duració superior a cinc anys.

---

<sup>225</sup> Sobre el principi de bona fe, veure Simón Moreno, H. (2014). El ejercicio de los derechos: influencia de la reforma del Título preliminar del Código civil de 1973-74 y la pervivencia de su ideología tras el proceso constitucional. Dins Rams Albesa, J. (dir.), *Tratado de Derecho Civil, Normas Civiles y derecho subjetivo*, Vol. 2. Madrid: Lustel, pp. 379 i ss.

## 2.5. La notificació de l'arrendatari a l'arrendador de la voluntat de subrogar-se en el contracte

En els tres casos anteriors, la persona beneficiària cal que notifiqui a l'arrendador amb una antelació suficient la seva voluntat de continuar com a titular del contracte. En cas contrari, el contracte s'extingirà (fins i tot si es notifica amb uns dies de retard, SAP Alacant 20/10/2010<sup>226</sup>, veure també STS 3/4/2009<sup>227</sup>) i els que estan en l'habitatge estaran en una situació de precari. Els terminis varien en la LAU des dels 2 mesos (cas de mort), 3 mesos (desistiment) o un mes (abandonament), així com els requisits formals: l'art. 16.3 LAU exigeix que la notificació sigui per escrit en cas de mort -la excepcionalitat de la subrogació exigiria la notificació, encara que el beneficiat hagi abonat algunes rendes, així ho exigeix la SAP Burgos 3/5/2000<sup>228</sup>-, i així ho ha confirmat la STS 30/5/2012<sup>229</sup>, tot i que la doctrina es troba dividida quant a la necessitat de qui es vol subrogar de justificar documentalment el seu vincle amb l'arrendatari (SAP Madrid 14/2/2000), i en el cas de desistiment només s'exigeix una declaració de voluntat.

Per tant, les Conclusions de la comissió mantenen l'exigència de notificació per a que operi la subrogació, no adoptant per exemple una subrogació *ex lege* (que contempla Àustria<sup>230</sup>, tot donant 14 dies als beneficiaris per a oposar-se a la subrogació). Es proposa per tant una unificació quant als terminis legals i els requisits formals que ha de reunir la notificació. En aquest sentit, les Conclusions de la comissió contempen que si l'arrendador coneix l'existència de qualsevol dret de subrogació, haurà de donar a l'arrendatari un termini de 15 dies per acceptar. Aquest precepte està inspirat en l'art. 12 LAU (que preveu el cas de desistiment del contracte), de manera que amplia el deure de l'arrendador a qualsevol supòsit en que tingui coneixement de l'existència d'un dret de subrogació (s'ha de tenir en compte que en el cas de desistiment, l'arrendador ja coneix aquest circumstància doncs l'art. 11 LAU requereix una notificació de l'arrendatari). Aquesta extensió pot tenir la base en el principi de bona fe (art. 111-7 CCC), i la norma dóna a entendre que la subrogació legal,

---

<sup>226</sup> JUR 2011\22959.

<sup>227</sup> RJ 2009\2806.

<sup>228</sup> AC 2000\1491.

<sup>229</sup> RJ 2012\8352.

<sup>230</sup> Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*. cit., p. 10.

d'existir aquest coneixement, no exigiria cap notificació formal de l'arrendatari doncs és l'arrendador qui passaria a tenir dita obligació. S'apartaria doncs el legislador català de la doctrina del TS, per a qui el coneixement no té cap efecte per exemple en cas de mort, ni tan sols com a consentiment a la subrogació (defensa que “el conocimiento del fallecimiento no puede equipararse al consentimiento de la subrogación”, STS 23/10/2013<sup>231</sup>).

Finalment, es poden fer dues observacions. Primera, que si l'arrendador coneix el dret de subrogació de les potencials persones beneficiàries i no els hi dóna el termini de 15 dies per acceptar, no estarà legitimat durant aquest termini per iniciar un procediment per a recuperar la possessió de l'habitatge (això aniria en contra de la bona fe, art. 111-7 CCC). S'hauria, però, d'especificar la posició jurídica en la queda mentrestant la persona beneficiària. En la nostra opinió, si passen els 15 dies establerts es podria entendre que ha tingut lloc una subrogació tàcita (similar a la tàcita reconducció que preveu l'art. 1566 CC). I segon, que a falta d'aquest coneixement per part de l'arrendador, entenem que caldrà que l'arrendatari li notifiqui, per escrit o de manera verbal, la voluntat de subrogar-se per a que aquesta tingui efecte doncs no es produeix *ex lege*. No s'hauria d'admetre, doncs, un consentiment tàcit (no s'admet per exemple en la STS 30/5/2012). Quant al termini, es podria adoptar el termini de tres mesos per a realitzar la notificació des de que té lloc la mort, el desistiment o l'abandonament (en aquest cas, per un acte exprés o tàcit) i s'hauria d'interpretar d'una manera restrictiva.

### **3. Conclusions**

Les Conclusions de la Comissió tenen la voluntat, d'una banda, d'adaptar la normativa d'arrendaments a les noves formes de família tot equiparant els potencials beneficiaris de la subrogació a tots els supòsits de subrogació, sigui per mort, desistiment o abandonament, i, de l'altra, d'unificar els terminis en els quals els potencials beneficiaris han de notificar la seva voluntat de subrogar-se en el contracte d'arrendament. Destaca en aquesta regulació l'obligació de l'arrendador, si coneix l'existència de drets de subrogació, de donar un termini de 15 dies per acceptar a l'arrendatari, així com la conversió del contracte

---

<sup>231</sup> RJ 2013\7256.

d'arrendament indefinit en un temporal en cas de subrogació d'un tercer, doncs és necessari renovar la confiança amb l'arrendador.

Les Conclusions, però, no preveuen el termini per a notificar la subrogació a l'arrendador, que podria quedar en tres mesos, així com el règim del dret d'ús de l'habitatge familiar atribuït al cònjuge no arrendatari en un procediment de nul·litat, separació o divorci i els efectes sobre el contracte d'arrendament. Al nostre entendre, el legislador català no hauria de preveure aquest dret de subrogació legal doncs aniria en contra dels principis essencials del dret de propietat.

## 8. La resolució del contracte per part de l'arrendador

Rosa Maria Garcia Teruel

### Qüestió 7. Resolució del contracte per part de l'arrendador.

*“En el cas de resolució del dret de l'arrendador, i independentment de si els drets que comporten la pèrdua del dret es troben inscrits amb anterioritat o posterioritat a la celebració del contracte de l'arrendament, si l'arrendament és de durada temporal (5+3) l'arrendatari tindrà dret a permanència per al temps restant, i si és de llarga durada, estable en el temps, el nou propietari el podrà convertir en temporal (5+3). En aquesta darrera situació, en cas d'executar aquesta facultat, el lloguer tindrà dret a una indemnització, en el cas que els drets que portin causa a la resolució, s'haguessin inscrit amb posterioritat a la celebració del contracte d'arrendament. (cal determinar l'import de la indemnització, però serà d'almenys cinc mesos de renda). La indemnització anirà a càrrec del primer propietari, sempre que no hagi esdevingut una situació d'impossibilitat econòmica, en aquest cas, el nou propietari haurà de fer-se càrrec d'aquesta indemnització”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

Durant la vigència del contracte d'arrendament, és possible que l'arrendador deixi de tenir la possibilitat de llogar l'habitatge, per exemple, si aquest deixa de ser propietari. Aquesta possibilitat es pot donar en dos situacions:

1. Quan l'arrendador aliena voluntàriament el seu dret a un tercer. Aquest seria el cas de l'arrendador propietari que decideix vendre l'immoble. Les situacions derivades d'una alienació voluntària es veuran a la qüestió 8, sobre la venda de l'habitatge.
2. Quan l'arrendador deixa de tenir el dret que li permet llogar l'habitatge per una causa diferent a l'alienació voluntària (p.e. degut a una execució hipotecària). Aquests casos són denominats com “resolució del dret de l'arrendador” i són els que es veuran a aquest apartat.

Els efectes de la resolució del dret de l'arrendador es troben regulats a l'art. 13 LAU, que va ser modificat per la Llei 4/2013. D'acord amb l'actual redacció

d'aquest article, si l'arrendador deixa de ser propietari de l'habitatge per una causa diferent a la venda, com pot ser degut a un retracte convencional<sup>232</sup>, una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o l'exercici d'un dret d'opció de compra<sup>233</sup>, el contracte d'arrendament podrà quedar extingit per part del nou propietari quan el contracte no s'hagi inscrit al Registre de la Propietat. Aquesta pot ser una situació que es doni, per exemple, quan el propietari ha llogat l'habitatge hipotecat i, degut a l'impagament del préstec hipotecari, se'n produeix l'execució. El nou redactat contrasta amb l'anterior l'art. 13, que en tot cas protegia una durada mínima de cinc anys del contracte<sup>234</sup> i, si el contracte va ser acordat per més de cinc anys, aquest termini de més es respectava sempre que el contracte hagués estat inscrit al Registre de la Propietat.

La nova redacció de l'art. 13 LAU, per tant, requereix de la inscripció del contracte d'arrendament al Registre de la Propietat per a que el contracte no es resolgui, d'igual forma que s'exigeix en el supòsit de venda de l'habitatge (art. 14 LAU, sota el principi *emptio tollit locatum*). D'aquesta manera, quan es resolgui el dret de l'arrendador, el contracte d'arrendament només continuarà en dos situacions:

- Quan el nou adquirent (per exemple, l'entitat bancària que adquireix la propietat de l'habitatge després d'una execució hipotecària) decideix continuar el contracte per la seva pròpia voluntat.
- Quan el contracte d'arrendament s'hagi inscrit al Registre de la Propietat amb anterioritat a aquell negoci jurídic que comporta la resolució del dret de l'arrendador. Per exemple, haurà d'estar anteriorment inscrit el contracte d'arrendament que no l'opció de compra, o que la garantia hipotecària sobre l'habitatge, fet que normalment no

---

<sup>232</sup> El dret real de retracte, d'acord l'art. 581-1 CCC, "faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic onerós una vegada ha tingut lloc la transmissió".

<sup>233</sup> D'acord amb l'art. 581-CCC, l'opció faculta el seu titular per a adquirir un bé en les condicions establertes pel negoci jurídic que la constitueix.

<sup>234</sup> Sempre que el contracte d'arrendament no hagués estat concertat per l'arrendador de forma simulada per poder continuar en l'ús de l'habitatge després d'efectuar-se l'execució hipotecària. Veure l'anàlisi jurisprudencial a Marín López, J.J., Colás Escandón, A. M<sup>a</sup> (2013). Art. 13. Resolución del derecho del arrendador. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (coord.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6<sup>a</sup> ed. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

succeirà, ja que aquesta garantia es sol pactar per poder finançar la mateixa adquisició de l'immoble<sup>235</sup>.

Tot i que l'art. 13.1 LAU menciona una sèrie de supòsits taxats (execució hipotecària, dret d'opció, etc.), la doctrina<sup>236</sup> ha admès que, dins d'aquesta causa de resolució del contracte d'arrendament, han d'entrar altres casos en què desaparegui del patrimoni de l'arrendador el dret que va possibilitar l'arrendament. Alguns dels casos que, tot i no constar expressament a l'art. 13, es podrien incloure són: el retracte legal, l'alienació forçosa derivada de la via de constrenyiment administratiu per impagaments a la Seguretat Social o a Hisenda, la nul·litat del contracte pel qual es va adquirir, per exemple, la propietat de l'immoble o el compliment d'una condició resolutòria<sup>237</sup>.

L'art. 13 LAU apartat II també fa referència als supòsits en què el contracte d'arrendament hagués estat concertat per un usufructuari, superficiari, o altres persones amb un títol d'ús sobre l'immoble. En aquest cas, quan el dret de l'arrendador finalitza (per exemple, s'acaba el termini del dret de superfície) també finalitza el contracte d'arrendament que el superficiari hagués acordat, independentment de la seva inscripció al Registre de la Propietat. Aquest precepte no ha variat respecte a la versió anterior a la Llei 4/2013, doncs es justifica en que un titular d'un dret (en aquest cas, un usufructuari o un superficiari) no pot transmetre drets ni de més capacitat que el seu propi, ni de més durada<sup>238</sup>.

En definitiva, tota la regulació modificada per la Llei 4/2013 va en consonància amb el que ja estableix l'art. 7.2 LAU: “en tot cas, per a que un arrendament concertat sobre una finca urbana tingui efectes enfront a tercers que hagin inscrit el seu dret, aquests arrendaments hauran de ser inscrits al Registre de la Propietat”. La seguretat jurídica que ha buscat incrementar la Llei 4/2013 ha

---

<sup>235</sup> Tal com ho indica Guilarte Gutiérrez, V. (2014). Art. 13. Enajenación de la vivienda arrendada. Dins Crespo Allué, F., Guilarte Gutiérrez, V. (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi i Lex Nova, pp. 316 i ss.

<sup>236</sup> Ídem.

<sup>237</sup> A la SAP Astúries 9/4/2001 (AC 2001\1048) es va determinar que en la venda per via de constrenyiment, el contracte de lloguer d'ús distint s'havia d'assimilar a la venda de l'habitatge a efectes de l'art. 29 LAU. També en el cas d'un arrendament de local, quan l'arrendador havia comprat l'immoble amb pacte comissori i aquest s'executa: STS 21/7/1998 (RJ 1998\6128).

<sup>238</sup> En virtut de l'axioma *resoluto iuris concedentis, resolvitur ius concessum*. Per exemple, quan el titular d'un usdefruit vitalici traspassa, l'usdefruit s'extingeix, de manera que el propietari pot posar fi al contracte. Veure a títol d'exemple la SAP Las Palmas 20/1/2017 (TOL6.026.974).



anat en detriment de l'estabilitat de l'arrendatari que, si vol protegir els seus drets, haurà d'inscriure el contracte al Registre de la Propietat (havent de satisfer els aranzels notariais i registrals<sup>239</sup>).

## 2. Interpretació del criteri

### 2.1. Requisits per continuar el contracte d'arrendament

El qüestió 7, sobre la resolució del dret de l'arrendador, pretén oferir a l'arrendatari la mateixa protecció que tenia abans de la reforma efectuada per la Llei 4/2013, assegurant-li, en qualsevol cas, un termini mínim d'ús de l'habitatge en aquests supòsits. Aquesta proposta de regulació pretén reforçar la seguretat i l'estabilitat de l'arrendatari, tal com es presenta al principi genèric 4 de les Conclusions de la comissió: "Tant els propietaris com els arrendataris, i en el compliment recíproc dels seus drets i obligacions, busquen de manera majoritària un nivell significatiu d'estabilitat i seguretat en la seva relació".

La possibilitat i efectes de mantenir el contracte varia segons si aquest és de durada determinada o estable en el temps. De la dicció literal de la qüestió 7 se'n deriven les següents característiques:

- No s'estableixen els supòsits pels quals pot procedir la resolució del dret de l'arrendador, al contrari que succeeix amb l'art. 13 LAU, entrant qualsevol cas que, al marge de l'alienació voluntària, l'arrendador perdi el seu dret. En aquest sentit, es poden incloure els de la pròpia LAU (retracte convencional, una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o l'exercici d'un dret d'opció de compra) així com aquells que no estan previstos a la LAU però que, com s'ha comentat abans, s'han anat entenent inclosos: el retracte legal, l'execució forçosa per via de constrenyiment administratiu per impagaments a la Seguretat Social, la nul·litat del contracte pel qual es va adquirir o el compliment d'una condició resolutòria. També s'haurien d'incloure en aquest apartat, d'acord a Nasarre i Molina<sup>240</sup>, l'anul·lació o rescissió del títol hereditari o de la divisió de la societat de guanys o

---

<sup>239</sup> D'acord amb l'art. 1555 CC, l'arrendatari està obligat a satisfer les despeses d'inscripció de la cosa arrendada.

<sup>240</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, E. *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

qualsevol dret que impliqui un patrimoni comú entre els cònjuges, com l'agermanament, convinença, comunitat de béns, i la revocació o reducció per inoficiositat d'una donació.

- El dret de l'arrendatari de continuar vivint a l'habitatge es presenta tant si el dret que causa la resolució estava inscrit prèviament a l'arrendament o no. Així, no se li exigirà a l'arrendatari una mínima diligència en comprovar l'estat de càrregues de l'immoble, sinó que en qualsevol cas el contracte continuarà amb els efectes que es tractaran a continuació.

## **2.2. Efectes de la resolució del dret de l'arrendador**

Els efectes de la resolució del dret de l'arrendador seran diferents depenent de la durada del contracte d'arrendament.

Si el lloguer és de durada temporal (esquema 5+3), l'adquirent haurà de respectar el termini pactat pel temps restant. Tot i que la pròpia qüestió 7 no ho indiqui, això no impedeix que, un cop finalitzat aquest termini, el nou adquirent acordi amb l'arrendatari continuar el contracte o fer-lo estable en el temps. En aquest punt es podria plantejar si també s'ha de respectar tota la durada en el supòsit que el lloguer sigui a molt llarg termini (per exemple, a 30 anys). D'acord amb aquesta previsió, s'hauria de respectar la totalitat d'aquest termini, inclús si el contracte no està inscrit al Registre de la Propietat. Una disposició d'aquest tipus desincentivaria l'ús dels arrendaments de durada temporal (esquema 5+3) a favor dels estables en el temps quan la necessitat a cobrir de l'arrendatari ha de ser d'una llarga durada. En qualsevol cas, el nou adquirent hauria d'estar informat sobre l'estat d'ocupants de l'habitatge per part de l'arrendador (ja que el contracte pot no estar inscrit al Registre de la Propietat) i, si aquesta circumstància va ser ocultada pel venedor, el nou adquirent podria reclamar els danys i perjudicis pertinents per responsabilitat contractual<sup>241</sup>.

Si, pel contrari, el lloguer és estable en el temps: el contracte que era estable en el temps passarà a ser de durada temporal (5+3) un cop es transmeti

---

<sup>241</sup> Així succeeix a Alemanya, ja que el nou adquirent també s'ha de subrogar en la posició de l'anterior arrendador, el que pot comportar haver de continuar el contracte d'arrendament durant molt de temps. Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, p. 124.

l'habitatge si el nou adquirent ho decideix<sup>242</sup>, però també podrà subrogar-se com a part arrendadora i, per tant, mantenir el contracte en les mateixes condicions d'estabilitat. En el cas, però, que el nou adquirent decideixi modificar la durada i, per tant, passar a un contracte 5+3, l'antic arrendador haurà d'indemnitzar a l'arrendatari (només en el cas que l'arrendament hagués estat inscrit amb anterioritat al dret que provoca la resolució). Els principis no diuen la quantitat a satisfer però deixen entreveure que, d'aprovar-se la regulació, seria d'un mínim de cinc mesos de renda. No obstant això, si la llei estableix una quantitat mínima, tal com succeeix amb la indemnització del dret de desistiment de l'art. 11 LAU, no ens trobem davant d'una indemnització en sentit estricte, sinó d'una clàusula penal<sup>243</sup>. Si la futura normativa, finalment, no estableix la quantia d'aquesta, l'arrendatari haurà de provar els danys i perjudicis que li ha causat (per exemple, el cost que li ha suposat no continuar amb un arrendament estable en el temps, despeses de trasllat, obres que havia realitzat en previsió de quedar-se a l'habitatge) i en base a aquests perjudicis procedirà la indemnització.

Hi ha una excepció pel propi principi a la procedència d'aquesta indemnització: "que no hagi esdevingut una situació d'impossibilitat econòmica". No es defineix per la qüestió 7 quin hauria de ser el mètode per determinar que existeix una impossibilitat econòmica de l'anterior arrendador però, atenent als supòsits que poden considerar-se com de resolució del dret de l'arrendador, es podria arribar a determinar que aquesta es dóna quan l'habitatge es transmet a un tercer arrel d'una execució hipotecària. No obstant això, s'haurà de valorar cas per cas aquesta circumstància.

La proposta catalana coincideix en aquest cas amb la regulació d'altres països europeus, amb alguns matisos. D'acord amb el §567 BGB d'Alemanya, el

---

<sup>242</sup> Ja que els principis pretenen donar una resposta equilibrada a les necessitats de l'arrendador i de l'arrendatari, i més tenint en consideració que, d'acord NASARRE i MOLINA, s'hauria de seguir el principi de bona fe que s'aplica en aquests casos a l'ordenament jurídic alemany. No s'estaria protegint al nou adquirent que, desconeixent de l'existència de l'arrendament o pensant que és per una durada determinada, hagués de mantenir el contracte de forma indefinida. Per aquest motiu és raonable aquest precepte, en que es continua protegint a l'arrendatari però sense implicar que el nou arrendador es vegi sotmès a un contracte indefinit. S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

<sup>243</sup> Ja que els danys i perjudicis s'haurien de provar per la part que els demana, i no estan previstos al contracte, al contrari que succeeix amb una clàusula penal.

tercer s'haurà de subrogar en la posició de l'arrendador. Això serà així excepte en els casos d'execució hipotecària, ja que el §57 de la Llei sobre execucions hipotecàries (*Zwangsversteigerungsgesetz*<sup>244</sup>) permet al nou adquirent posar fi al contracte d'arrendament, sempre que respecti un termini de preavís. A Àustria s'aplica la mateixa disposició que en els supòsits de venda (§2.1 MRG), de manera que el nou adquirent es subrogarà en els drets i obligacions de l'anterior arrendador, inclús si el contracte no ha accedit al Registre de la Propietat. També succeeix a França<sup>245</sup> (art. 1673 ap. 2 *Code*), en què s'estableix la necessitat de respectar el contracte d'arrendament en el supòsit de l'exercici d'un pacte de retro.

### 3. Conclusions

La proposta per un dret d'arrendaments urbans a Catalunya pretén tornar l'estabilitat al contracte d'arrendament que hi havia amb la LAU 1994. Així, l'arrendatari sempre tindrà garantida una durada mínima equivalent a un contracte 5+3, però sense que això signifiqui que el nou adquirent de l'habitatge hagi de mantenir un arrendament estable en el temps. Aquesta proposta concorda amb altres ordenaments jurídics europeus que busquen aquesta protecció de l'arrendatari.

No obstant això, en una futura legislació catalana sobre arrendaments d'habitatge s'haurà de veure com s'adaptin algunes disposicions de les Conclusions de la comissió. Per exemple, respecte a la quantitat de la indemnització en cas que el nou adquirent posi fi al contracte o al subjecte passiu que l'haurà de satisfer, fet que canviarà depenent de la situació econòmica de l'arrendador, que és un fet que s'ha d'analitzar cas per cas.

---

<sup>244</sup> RGBI. I S. 369, 713.

<sup>245</sup> Al no haver un article específic a la *Loi 89-462*, s'apliquen les disposicions del *Code*.

## **9. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent**

Rosa Maria Garcia Teruel

### **Qüestió 8. Venda de l'habitatge llogat**

*“En qualsevol transmissió voluntària (onerosa o gratuïta, inter vivos, o mortis causa) s'aplicarà el principi pel qual l'arrendament no finalitzarà a causa d'aquesta alienació, sense necessitat de que l'arrendament estigui registrat. En els arrendaments de durada determinada, l'arrendatari tindrà dret a romandre el temps restant i, en els estables en el temps, l'arrendador nou el podrà convertir-lo en 5+3, amb indemnització en transmissions inter vivos al llogater (a determinar, almenys 5 mesos renda). La indemnització anirà a càrrec del primer propietari, sempre que no hagi esdevingut una situació d'impossibilitat, en aquest cas, el nou propietari haurà de fer-se càrrec d'aquesta indemnització”.*

### **Qüestió 9. Drets d'adquisició preferent**

*“Es reconeixen drets d'adquisició preferent (tanteig i retracte) a favor de l'arrendatari en cas de transmissió onerosa de l'habitatge, que són irrenunciables, excepte si aquest es ven juntament amb d'altres o s'aliena a un familiar fins a segon grau de l'arrendador, a més de les excepcions ja previstes a la legislació d'arrendaments vigent”.*

## **1. Tractament a la LAU 1994**

Durant la vigència del contracte d'arrendament, el propietari no perd la seva facultat de disposició sobre el bé llogat, de manera que pot alienar-lo. Tot i que el CC preveu els efectes que pugui tenir la venda de l'habitatge sobre el contracte d'arrendament (art. 1571 CC), l'actual LAU conté un règim específic.

Així doncs, la regulació dels efectes que l'alienació de l'habitatge provoca en el contracte d'arrendament (tant pel que fa a l'alienació del dret de propietat com l'alienació d'altres drets reals que permetin llogar l'habitatge) es preveu a l'art. 14 LAU. Aquest precepte va ser modificat per la Llei 4/2013, de manera que, depenent de la data de formalització del contracte, hi haurà uns efectes diferents en cas d'alienació de l'habitatge.

1. Contractes d'arrendament formalitzats abans del 6 de juny de 2013 (DT

1ª Llei 4/2013): en cas que l'arrendador transmeti el seu dret, el nou adquirent haurà de respectar en qualsevol cas el termini de protecció de cinc anys. Així doncs, si l'arrendatari portava tres anys a l'habitatge i aquest es ven, el nou adquirent només haurà de continuar el contracte de lloguer per dos anys més. No obstant això, si el contracte d'arrendament estava inscrit al Registre de la Propietat amb anterioritat a l'alienació, el nou adquirent, degut als efectes de l'art. 34 LH, haurà de respectar el contracte d'arrendament per tot el termini acordat amb el primer l'arrendador. La majoria dels contractes acordats abans del juny 2013 ja no tindran la protecció de cinc anys prevista a l'anterior art. 14 LAU, doncs aquest termini ja haurà transcorregut (a octubre 2017).

2. Contractes d'arrendament formalitzats a partir del 6 de juny de 2013: com a conseqüència de la reforma efectuada per la Llei 4/2013, es poden diferenciar les següents situacions quan l'arrendador ven l'habitatge:

- a. Que el contracte d'arrendament estigui inscrit al Registre de la Propietat: l'art. 2.5 LH permet que un lloguer es pugui inscriure al registre. La LAU, reformada per la Llei 4/2013, ja especifica al seu art. 7 que, en qualsevol cas, per a que un arrendament tingui efectes davant a tercers, haurà d'estar inscrit. Aquest principi es reflexa a l'art. 13<sup>246</sup> i 14 LAU, de manera que si el contracte d'arrendament es va inscriure al Registre de la Propietat abans de l'alienació de l'habitatge, el nou adquirent s'haurà de subrogar en la posició de l'antic arrendador, respectant tota la durada pactada.
- b. Que el contracte d'arrendament no s'hagi inscrit: l'art. 14 no especifica expressament els efectes en el contracte d'arrendament si aquest no està inscrit però, analitzant el precepte *a sensu contrario* ("els adquirents (...) només quedaran subrogats en els drets i obligacions de l'arrendador si l'arrendament està inscrit") es pot afirmar que els contractes d'arrendament no inscrits quedaran extingits amb l'alienació de

---

<sup>246</sup> Veure l'apartat "Resolució del dret de l'arrendador" (Capítol II, epígraf 8).

l'habitatge, fet que concorda amb l'art. 7.2 LAU<sup>247</sup>. Així, el nou adquirent no haurà de respectar el contracte d'arrendament i el podrà donar per acabat. S'ha de tenir en consideració que per a inscriure el contracte, l'arrendatari haurà de satisfer les despeses notariales (art. 1555.3 CC, ja que es requereix escriptura pública per accedir al Registre, d'acord amb l'art. 3 LH) així com les despeses de la inscripció al Registre de la Propietat.

- c. Que l'immoble arrendat no estigués immatriculat i, per tant, el contracte d'arrendament no pogués estar inscrit, ja que per poder inscriure qualsevol dret sobre una finca primer haurà de constar la propietat d'aquesta (principi de foli real, art. 7 LH). En aquest cas, l'art. 14.2 LAU es remet a l'art. 1571 CC, que permet al nou adquirent posar fi al contracte. No obstant això, i degut a que la falta d'inscripció del contracte d'arrendament no ha estat per una causa imputable a l'arrendatari (ja que aquest no pot accedir al Registre), es preveu que, tot i que es pugui posar fi al contracte, l'arrendatari podrà continuar un mínim de tres mesos a l'habitatge i, a més, podrà exigir una indemnització a càrrec de l'antic arrendador pels danys i perjudicis que se li causin. Aquest precepte no especifica la quantitat exacta d'indemnització, de manera que haurà de ser el propi arrendatari qui provi els danys i perjudicis que ha sofert (despeses de trasllat, d'intermediació immobiliària, etc.).

Així doncs, la normativa especial de l'ordenament jurídic estatal adopta el principi *emptio tollit locatum* (la venda treu la renda), característica que ja estava present en Dret romà degut a la naturalesa jurídica de dret personal d'aquest tipus de contractes però que, degut a que s'estava davant d'un incompliment contractual, el venedor havia d'indemnitzar a l'arrendatari si el nou adquirent posava fi al contracte<sup>248</sup>. Amb la recepció del Dret romà, *las*

---

<sup>247</sup> Que estableix que, en tot cas, per a que un arrendament urbà tingui efectes davant tercers que hagin inscrit el seu dret, el contracte de lloguer haurà d'haver estat inscrit al Registre de la Propietat.

<sup>248</sup> D'acord amb el passatge del Digest 19.2.25.1: "*El arrendador de un fundo o de una habitación, si por algún motivo vende el fundo o la casa, debe precaverse de que sea permitido al colono disfrutar y al inquilino habitar en las mismas condiciones, por parte del comprador; si*

*Partidas* (s. XIII) també van regular aquest principi<sup>249</sup>, no així altres ordenaments jurídics que, degut a una sèrie d'inconsistències del Digest i a la poca aplicació pràctica<sup>250</sup>, van gestar el principi *Kauf bricht nicht Miete* (*emptio non tollit locatum*), també acollit pels juristes naturalistes (sota el nom *Huur gaat voor koop*<sup>251</sup>), característic de l'ordenament germànic per la protecció de l'estabilitat del cultivador<sup>252</sup> i que es manté en l'actualitat al §566 BGB (veure *infra*).

Veiem, doncs, com la nova redacció de l'art. 14 LAU suposa una reducció dels drets de l'arrendatari, no només perquè es permet la finalització del contracte per venda de l'habitatge, sinó perquè, en aquest cas, tampoc es preveu que arrendador hagi d'indemnitzar a l'arrendatari per l'incompliment contractual de garantir l'ús de l'habitatge pel termini acordat (art. 1554.3 CC), indemnització que només es manté en el cas que la finca no estigui immatriculada<sup>253</sup>.

No obstant això, tot i que aquest canvi a partir de la Llei 4/2013 es justifica en la voluntat d'atorgar més seguretat jurídica a l'arrendador i arrendatari (d'acord amb la part II del Preàmbul de la Llei 4/2013), aquest precepte ha estat discutit per la doctrina<sup>254</sup> ja que ignora la situació en què el nou adquirent no compleixi els requisits de l'art. 34 LH. És a dir, si l'adquirent no és de bona fe perquè coneixia la realitat extra-registral d'aquell habitatge (que estava llogat, fet que

---

*no, el arrendatario impedido podrá demandarle por la acción de conducción*" (traducció extreta D'Ors, Á. et al. (1968). *El Digesto de Justiniano. Tomo I*. Pamplona: Aranzadi..

<sup>249</sup> A la Partida V, tít. VIII, Llei XIX amb el següent text: "*Arrendado o alquilando uno a otro casa o heredad a tiempo cierto, si aquél la vende antes que el plazo se cumpla, el comprador puede lanzar al arrendatario, a quien restituya el dueño el importe del tiempo que le restaba; pero en dos casos no se despoja a aquél, uno quando estipuló no poder ser echado hasta cumplido el arrendamiento, y el otro si el alquiler fuere vitalicio o sucesivo*". Així, tot i l'adaptació del principi *emptio tollit locatum*, es preveia una indemnització a l'arrendatari, fet que no succeeix en l'actualitat.

<sup>250</sup> Veure una anàlisi d'aquest principi a Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press, p. 380.

<sup>251</sup> Wessels, J. W. (1908). *History of the Roman-Dutch Law*. Clark, New Jersey: The Lawbook Exchange, p. 622.

<sup>252</sup> Planitz, H. (1957). *Principios de Derecho Privado Germánico*. Traducció de la tercera edició alemanya per Carlos Melón de Infante. Barcelona: Bosch, p. 242.

<sup>253</sup> Abans de la Llei 4/2013, l'art. 14 LAU preveia que si la durada era superior a cinc anys i el contracte no estava inscrit, el nou adquirent podia posar fi al contracte però "*debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir*".

<sup>254</sup> Simón Moreno, H. (2012). El Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y foment del mercado de alquiler de viviendas: una breve aproximación. *La Ley*, núm. 8409/2012, p. 9 i Guilarte Gutiérrez, V. (2014). Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada. Dins de Crespo Allué, F., Guilarte Gutiérrez, V. (dirs.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor, Thomson Reuters i Lex Nova.



és fàcilment constatable degut a la possessió immediata de l'arrendatari<sup>255</sup>), en principi, hauria de respectar el contracte d'arrendament d'acord amb l'art. 34 LH. Però la LAU, tot i fer referència a aquest precepte de la LH, ignora la possibilitat de que l'adquirent conegui la realitat extra-registral, i permet acabar el contracte en qualsevol cas que l'habitatge es vengui i el contracte no estigui inscrit.

En qualsevol cas, s'ha de tenir en consideració que si l'arrendador vol vendre<sup>256</sup> l'habitatge llogat, l'arrendatari pot disposar d'un dret d'adquisició preferent, de manera que adquireixi l'habitatge com a propietari. El dret d'adquisició preferent es regula per l'art. 25 LAU i la forma d'exercir-lo serà la següent: l'arrendador ha de notificar a l'arrendatari la seva voluntat de vendre l'habitatge. En un màxim de 30 dies des de la notificació, l'arrendatari podrà oposar el seu dret de tanteig i, per tant, optar preferentment a l'adquisició de l'habitatge, sota les mateixes condicions que s'hagués venut a un tercer (en quant al preu, per exemple). Si l'arrendador no hagués notificat la transmissió a l'arrendatari i s'hagués produït la venda, l'arrendatari podrà fer ús del seu dret de retracte, és a dir, d'atacar la validesa de la venda efectuada per adquirir-la ell mateix. Com a novetat de la Llei 4/2013, aquests drets es poden pactar en contrari (art. 25.8 LAU), quan això no succeïa amb anteriorment a aquesta llei, que permetia només el pacte en contrari en aquells contractes d'arrendament d'habitatge superiors a cinc anys.

## 2. Interpretació del criteri

La redacció de la qüestió 8, sobre la venda de l'habitatge llogat als principis per un nou dret d'arrendaments urbans a Catalunya, abandona el principi *emptio tollit locatum* per a protegir l'arrendatari en quant a l'estabilitat del lloguer com a

---

<sup>255</sup> De fet, el Tribunal Suprem ja va determinar que un adquirent no pot ser de bona fe quan un fet que hagués pogut ser descobert amb una diligència mitjana no es coneixia; afegim que és difícil de justificar la bona fe quan el comprador no ha verificat l'estat de l'habitatge per veure si hi ha un arrendatari vivint-hi. STS 27/12/2004 (RJ 2006\3340). A la pràctica, la bona fe de l'adquirent es reduiria als supòsits de compra en blocs d'habitatges per part d'inversors, on és difícil comprovar si hi ha un arrendatari a l'immoble. Pérez Hereza, J. (2013). Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad, *El notario del siglo XXI*, 51, pp. 62-65.

<sup>256</sup> La LAU només fa referència a la "venda" com a pressupòsit per a que es puguin exercitar els drets de tanteig i retracte. En aquest sentit, veure Rodríguez Morata, que justifica l'exclusió en altres casos com en la permuta i en la donació. Rodríguez Morata, F. (2013). Artículo 25. Derecho de adquisición preferente. Dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a edició. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

forma de tinença de l'habitatge.

Així, les característiques amb les que es regula la venda de l'habitatge llogat són les següents:

1. Opera en qualsevol transmissió voluntària, onerosa o gratuïta, *inter vivos* o *mortis causa*.
2. D'acord amb la qüestió 8, no farà falta que el contracte d'arrendament estigui "registrat". Amb aquest precepte, el que pretenen els principis és que no sigui necessari, al contrari que succeeix en el marc de la LAU, que el contracte d'arrendament hagi accedit al Registre de la Propietat per a que aquest vinculi a un nou adquirent.
3. El temps pel qual el nou adquirent haurà de mantenir el contracte d'arrendament dependrà de la durada del contracte.
  - a. Per a contractes de durada determinada, el nou adquirent haurà de respectar el termini pel qual es va acordar. Per exemple, si es va acordar per tres anys, i l'habitatge es ven a un tercer un cop ha transcorregut un any del contracte, el nou adquirent haurà de continuar el contracte d'arrendament per dos anys més.
  - b. Si el contracte d'arrendament és estable en el temps, i degut a que les disposicions proposades per la Generalitat es basen en el principi de confiança (*treu und glauben*)<sup>257</sup>, el nou adquirent podrà convertir-lo en un contracte de 5+3 anys. Aquest canvi en la durada no és imperatiu, sinó que serà una opció per al nou adquirent.
4. Si el nou adquirent decideix no prosseguir amb l'arrendament estable en el temps i, per tant, aquest passa a ser de durada determinada 5+3, l'arrendatari tindrà dret a una indemnització (els principis estableixen que com a mínim de cinc mesos) a càrrec del primer propietari, excepte que, per una situació d'impossibilitat, el primer propietari no ho pugui satisfer, fet que passaria a ser obligació del nou adquirent (d'igual forma que succeeix amb els supòsits de resolució del dret de l'arrendador). En

---

<sup>257</sup> Tal com afirmen S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

aquest punt es plantegen els mateixos dubtes que en el cas de resolució del dret de l'arrendador en quant a el concepte "d'impossibilitat".

Aquesta proposta de regulació s'assimila al que es regulen en altres ordenaments jurídics Europeus que, com s'ha comentat amb anterioritat, no van adaptar amb la recepció del Dret romà el principi *emptio tollit locatum*, sinó el *emptio non tollit locatum*. Així, al §566 del BGB s'estableix que si l'habitatge llogat, un cop s'hagi posat a disposició de l'arrendatari, es ven a un tercer, el nou adquirent, mentre mantingui la propietat de l'habitatge, se subrogarà en els drets i obligacions de l'arrendador per la durada pactada<sup>258</sup>. A Suïssa, d'acord amb l'art. 261 CO, el nou adquirent també haurà de continuar el contracte d'arrendament. No obstant això, el nou adquirent pot posar fi al contracte sota unes determinades condicions<sup>259</sup>, moment en que l'anterior arrendador haurà de satisfer una indemnització de danys i perjudicis a l'arrendatari.

Per altra banda, també s'estableix com a irrenunciable el dret d'adquisició preferent, al contrari que succeeix amb l'actual art. 25 LAU que permet en qualsevol cas que l'arrendatari hi renunciï. A falta d'una regulació específica, els drets d'adquisició preferent es sotmeten a allò establert als arts. 568-1 CCC i ss., incloent tant el dret de tanteig<sup>260</sup> com de retracte<sup>261</sup>. En una futura legislació catalana d'arrendaments d'habitatge, aquests tindran la consideració de drets d'adquisició legals (art. 548-1.2 CCC).

Aquesta consideració com a "drets d'adquisició legals" fa que es sotmetin a un ordre de prelación si concorren altres drets d'adquisició preferent quan el propietari vengui l'habitatge llogat. D'acord amb l'art. 568-27 CCC, hi ha el següent ordre de prelación:

1. En primer lloc, els drets d'adquisició preferent dels copropietaris o als

---

<sup>258</sup> La traducció és nostra de l'original en alemany: "*Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein*".

<sup>259</sup> Per necessitat de l'habitatge per a ell o per als seus familiars o respectant els terminis per donar per acabat el contracte.

<sup>260</sup> D'acord amb l'art. 568-1 CCC, els drets d'adquisició preferent inclouen "El tanteig, que faculta el seu titular per a adquirir a títol oneros un bé amb les mateixes condicions pactades amb un altre adquirent".

<sup>261</sup> "El retracte, que faculta el seu titular per a subrogar-se en el lloc de l'adquirent amb les mateixes condicions convingudes en un negoci jurídic oneros una vegada ha tingut lloc la transmissió" (568-1.1.c CCC).

cohereus en la venda d'una quota.

2. Si no n'hi ha, el dels nus propietaris en l'alienació de l'usdefruit o el dels censataris en l'alienació del dret de cens.
3. Finalment, si en la venda de l'habitatge llogat no hi concorre cap dels anteriors, tenen preferència els drets de tanteig que corresponen als arrendataris i que seran irrenunciables d'acord amb les Conclusions de la comissió.

La qüestió 9 de les Conclusions de la Comissió regula, a més, tres excepcions:

- Quan es vengui juntament amb altres immobles. Aquesta excepció ja està inclosa a l'art. 25.7 LAU, pel qual "*No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble*", però la proposta catalana estaria ampliant l'àmbit d'aquesta excepció quan els habitatges en bloc que es venen no siguin del mateix edifici. Això succeirà en les vendes d'immobles a fons d'inversió.
- Quan es vengui a un familiar de l'arrendador de fins a segon grau (pares, fills, avis, néts i germans), com a fórmula per protegir el patrimoni familiar que, en molts casos, es farà per un preu inferior al de mercat (l'arrendatari es veuria beneficiat si l'adquirís en aquestes condicions).
- Les excepcions previstes a la vigent llei. La qüestió 9 no fa referència a quina és la vigent llei sobre la matèria. En quant a arrendaments urbans, ho és la LAU, però no estableix cap excepció més que la de l'adquisició de diversos habitatges d'un mateix edifici, per la qual cosa considerem que aquesta remissió és innecessària.

### **3. Conclusions**

La proposta catalana pretén incrementar considerablement l'estabilitat del contracte de lloguer per l'arrendatari, doncs quedarà protegit en cas de venda de l'habitatge, podent continuar el contracte d'arrendament per un cert període

de temps. A més a més, degut a que, tot i aquesta protecció, els arrendaments estables en el temps passaran a ser de durada determinada, l'anterior arrendador haurà d'indemnitzar per aquest fet a l'arrendatari, ja que aquest estaria incomplint la durada pactada. Les Conclusions de la Comissió pretenen establir que, quan l'antic arrendador tingui una impossibilitat (sense definir aquest concepte), aquest no haurà d'indemnitzar a l'arrendatari sinó el nou adquirent. S'haurà de veure com s'implementa aquest principi a una futura normativa d'arrendaments d'habitatge, en especial, en quant al concepte d'impossibilitat i al criteri d'imputació pel qual el nou adquirent hauria de satisfer una indemnització a l'arrendatari.

Per altra banda, les Conclusions de la comissió pretenen establir el dret d'adquisició preferent com irrenunciable. Aquesta mesura fomentarà el vincle de l'arrendatari amb l'habitatge i la seva cura, ja que si decideix adquirir-lo, tindrà l'oportunitat de fer-ho en qualsevol moment que l'arrendador decideixi vendre'l. La proposta catalana, però, no descuida el dret de l'arrendador i estableix dos excepcions més a les que inclou la LAU: la venda d'una pluralitat d'habitatges, encara que no siguin de la mateixa edificació (fet que pot afavorir la venda als fons d'inversió) i quan aquest s'aliena a un familiar de fins a segon grau, amb la finalitat de protegir el patrimoni familiar.

## 10. El règim d'obres i reparacions necessàries

Elga Molina Roig

### **Qüestions 10 i 11. Règim d'obres i reparacions necessàries i de despeses útils o de millora a l'habitatge**

*“L'únic canvi en relació a la LAU vigent en relació als contractes de temps determinat consisteix en què l'arrendatari assumirà les despeses per l'ús ordinari fins un percentatge concret màxim de la renda anual enlloc de l'indeterminat terme “petites reparacions”, mantenint-se igual en la resta.*

*En els casos de l'arrendament estable en el temps:*

- *Quant a despeses d'ús ordinari (manteniment valor immoble). S'establirà la part d'aquestes despeses que van a càrrec de l'arrendatari, concretant-se aquesta participació en un percentatge concret màxim sobre la renda anual. Aquest percentatge serà en qualsevol cas superior a l'establert en el cas dels contractes de temps determinat, per tal d'incentivar els contractes estables en el temps. S'establirà també un sistema específic amb criteris clars i objectius per les despeses generades en electrodomèstics.*

*Amb independència d'això, l'arrendatari assumirà el 100% de les despeses per danys que li siguin imputables a ell, com ja succeeix a l'actual regulació.*

- *Sense perjudici de l'anterior, les despeses de conservació (reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús conveniat) seran com fins ara a càrrec de l'arrendador. Davant la passivitat de l'arrendador, l'arrendatari podrà fer les obres per ell mateix a costa de l'arrendador si els desperfectes suposen un perill o una incomoditat essencial, directa i propera en el temps o, alternativament, podrà suspendre el contracte per inhabilitat.*

- *Quant a despeses útils o de millora (augment de valor de l'immoble). L'arrendador podrà fer per ell mateix les obres de millora si consisteixen en a) l'adequació de mitjans tecnològics recomanats i habituals, b) o d'eficiència energètica o consum d'aigua recomanats i habituals; c) o en l'augment de valor d'utilitat de l'habitatge (durador); d) o si s'incrementen les condicions generals d'habitabilitat (duradora); e) o si es crea un nou espai residencial. A més,*

s'hauran de ponderar en tots els casos els interessos d'arrendador, d'arrendatari i l'interès general. Límit general: no es causi greu perjudici personal a l'arrendatari.

En aquests casos, l'arrendador tindrà dret a augmentar la renda fins a un percentatge anual del valor de l'obra a determinar; en el lloguer de famílies amb ingressos baixos, no es podrà efectuar aquesta augment de renda si es compleixen les condicions legalment fixades.

- Quant a obres de l'arrendatari. L'arrendatari podrà fer certes obres al seu cost si es tracta d'obres que consisteixen en l'adequació de mitjans tecnològics, eficiència energètica i consum d'aigua recomanats i habituals. Caldrà així mateix que es compleixin els següents requisits: a) es ponderaran els interessos d'arrendador, d'arrendatari, comunitat de propietaris i l'interès general; b) que no impliquin cap cost per a l'arrendador; c) les dugui a terme seguint les normes i de manera adequada segons els usos del sector. Pel que fa a l'adaptació de l'habitatge a discapacitats, l'arrendatari podrà fer les obres sense altres requisits com succeeix ja actualment.

En tots els aspectes tractats a les "Qüestions 10 i 11", s'establirà un règim específic pels habitatges amb protecció oficial".

## **1. Tractament a la LAU**

### **1.1. Obres i reparacions necessàries a l'habitatge**

L'art. 21.1 LAU imposa l'obligació de realitzar les reparacions de conservació a l'arrendador, ja que aquest ha de realitzar aquelles que siguin necessàries per mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut en el contracte. Així, la jurisprudència ha atribuït la responsabilitat a l'arrendador, per defectes o deterioraments estructurals (SAP Barcelona 27/10/2011)<sup>262</sup>, a les instal·lacions elèctriques, de gas, aigua, o a la caldera de gas (SAP Madrid 5/11/2009 FJ. 1)<sup>263</sup> o escalfador d'aigua (SAP Madrid 26/12/2009, FJ. 3)<sup>264</sup>, humitats, paviment, rajoles que es mouen (SAP Lleida 23/4/1999, FJ. 2)<sup>265</sup>, exterminació plaga de rates i rosegadors, quan afecta salubritat o seguretat

---

<sup>262</sup> JUR 2011\82216.

<sup>263</sup> JUR 2010\38292.

<sup>264</sup> JUR 2009\159830.

<sup>265</sup> AC 1999\4415.

(SAP Pontevedra 12/9/2011, FJ. 2)<sup>266</sup>, aire condicionat defectuós (SAP Barcelona 14/2/2008, FJ.2)<sup>267</sup>. També les produïdes per cas fortuït o força major (SAP Lleida 23/4/1999, FJ. 2). També s'imputen a l'arrendador i no a l'arrendatari els deterioraments produïts pel transcurs del temps, el desgast natural i la utilització correcta de l'habitatge, d'acord amb ho estipulat al contracte<sup>268</sup>.

La llei només exonera a l'arrendador d'aquesta obligació de conservació en tres supòsits:

a) quan el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari o els que conviuen amb ell (art. 1563 i 1564 CC i art. 21.1 LAU).

b) Quan es destrueix l'habitatge per causa no imputable a l'arrendador, ja que en aquest cas s'extingeix el contracte d'arrendament (art. 28 LAU).

c) Quan es tracta de petites reparacions de poc abast i cost econòmic procedent de l'ús ordinari de l'habitatge, que seran per compte de l'arrendatari (art. 21.4 LAU). Es consideren petites reparacions les despeses ordinàries que no poden ser indispensables per a que l'habitatge continuï complint la seva condició d'habitabilitat o la seva finalitat de servir a l'ús convingut. Se'ls anomena també obres menors per no afectar l'estructura ni alterar la configuració, de manera que no necessiten autorització de l'arrendador<sup>269</sup>.

L'arrendatari té l'obligació d'usar la cosa com un bon pare de família i de retornar la finca com la va rebre, encara que no respondrà del deteriorament de la cosa pel simple ús i quan la culpa no li sigui imputable<sup>270</sup>. L'art. 1563 CC estableix una presumpció *iuris tantum* de culpabilitat de l'arrendatari, per tant és ell qui haurà de provar que el deteriorament es va produir sense culpa seva.

---

<sup>266</sup> JUR 2011\347147.

<sup>267</sup> JUR 2008\130576.

<sup>268</sup> Com per exemple, respecte la degradació del taulell de la cuina d'aglomerat de fusta, taques al sofà (SAP Múrcia 10/6/2011, JUR 2011\266401), petites rascades a les parets i una mica de brutícia (SAP Saragossa 26/11/2010, AC 2010/2367).

<sup>269</sup> Com per exemple, la reparació d'aixetes o persianes, la cisterna del vàter (SAP Lleida 23/4/1999, FJ. 2.), les tasques de manteniment de la caldera i electrodomèstics, que inclou neteja de filtres, substitucions de peces o altres elements (SAP Madrid 26/12/2009, FJ. 2).

<sup>270</sup> Per tant, només respon per un ús anormal de l'habitatge, (SAP Saragossa 30/7/ 2008, FJ. 2, JUR 2008\175818). Com per exemple, de la reparació d'un escalfador quan hi ha hagut un correcte manteniment pel propietari (SAP València 15/2/2003, JUR 2003\141413). Respondrà de la neteja quan el grau de brutícia impliqui no haver-la realitzat regularment (SAP Saragossa 26/11/2010, FJ. 2) i de l'incendi només quan aquest sigui previsible i evitable (STS 12/2/2001, FJ. 3, RJ 2001\850).



També s'estableix una presumpció iuris tantum sobre la recepció en bon estat de la finca per l'arrendatari, excepte si hi ha expressió de l'estat de la finca abans d'arrendar-la (art. 1562 CC).

En els casos que no esta exonerat per Llei, l'arrendador és el responsable de realitzar les obres de conservació de l'habitatge. Només s'habilita a l'arrendatari a realitzar pel seu compte les reparacions urgents per evitar el dany imminent o la incomoditat greu prèvia comunicació a l'arrendador (art. 21.3 LAU), podent exigir l'import immediatament a l'arrendador.

Per a la resta de supòsits, l'arrendatari davant la passivitat o oponibilitat de l'arrendador a les obres, només podrà acudir a la via judicial, i sol·licitar a la seva elecció la resolució del contracte i la indemnització de danys i perjudicis causats (art. 27.3.a LAU i 1556 CC); o, alternativament, l'execució forçosa de les reparacions necessàries a què estigui obligat l'arrendador a costa d'aquest i la indemnització dels danys causats per la seva negligent actuació (art. 1556 i 1098 CC). Això presenta dos inconvenients importants que son haver de seguir un procés judicial previ a gaudir de les reparacions i la tardança en la seva realització<sup>271</sup>.

## **1.2. Obres útils o de millora a l'habitatge**

Les obres útils o de millora són aquelles que contribueixen a la comoditat, embelliment o més valor de l'habitatge, és a dir, les que incrementen i perfeccionen la cosa arrendada o amplien l'objecte arrendat<sup>272</sup>. I, a diferencia de les obres de reparació, poden referir-se tant a l'habitatge com als elements comuns de la finca (STS 27/2/1997)<sup>273</sup>.

L'arrendador només podrà realitzar sense consentiment de l'arrendatari les obres de millora l'execució de les quals no pugui raonablement diferir-se fins a la conclusió del contracte d'arrendament (art. 22.1 LAU). S'entén que no podran diferir-se fins a la finalització del contracte aquelles obres que si no es duen a terme en un moment determinat (abans de finalitzar el contracte) poden suposar una càrrega greu per a l'arrendador o un elevat cost en comparació al que suposaria realitzar-les durant l'arrendament, en relació al perjudici que li

---

<sup>271</sup> Albadalejo García, M. (1994). *Derecho Civil, II (2)*. Barcelona: J.M Bosch, p. 165.

<sup>272</sup> Fernández Gil, C. (2014). *Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*. Madrid: Tecnos, p. 343.

<sup>273</sup> RJ 1997\1391.

causi a l'arrendatari<sup>274</sup>. Per tant, difícilment les millores no podran diferir fins a la finalització del contracte d'arrendament, ja que no són obres necessàries, i la no realització de les mateixes es difícil que pugui causar un perjudici a l'arrendador, excepte si vénen imposades per acord de la comunitat de propietaris o autoritat competent i afecten a l'habitatge arrendat<sup>275</sup>. De manera, que tot i que s'inclouen tant les millores útils com les sumptuàries, aquestes últimes és molt difícil que puguin realitzar-se per l'arrendador sense el consentiment de l'arrendatari<sup>276</sup>. Per exemple, si l'arrendador vol millorar l'eficiència energètica de l'habitatge canviant les finestres de fusta per unes d'alumini o substituint l'escalfador elèctric d'aigua per una caldera de gas, necessitarà el consentiment de l'arrendatari, ja que són obres de millora que podrien diferir-se fins a la finalització del contracte d'arrendament. La necessitat del consentiment de l'arrendatari per millorar l'habitatge quan es tracta de millorar l'eficiència energètica de l'habitatge no sembla raonable quan aquestes obres beneficien a l'arrendatari i a la qualitat del parc d'habitatges de lloguer. A més no contribueix a la consecució dels objectius establerts en l'Estratègia energètica de la UE per al 2020<sup>277</sup>.

L'arrendador que es proposa fer obres de millora obligatòries ha de notificar per escrit a l'arrendatari, almenys amb tres mesos d'antelació, la seva naturalesa, començament, durada i cost previsible. Durant el termini d'un mes des de la notificació, l'arrendatari podrà desistir del contracte, llevat que les obres no afectin o afectin de manera irrellevant a l'habitatge arrendat. L'arrendament s'extingirà en el termini de dos mesos a comptar del desistiment, durant els quals no podran començar les obres (art. 22.2 LAU).

L'arrendatari que suporti les obres tindrà dret a una reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge de la qual es vegi privat per causa d'aquelles, així com a la indemnització de les despeses que les obres li obliguin a efectuar (art. 22.3 LAU).

---

<sup>274</sup> Fuentes Lojo, A. (2013), *Ley de arrendamientos urbanos*, cit., pp. 205 i 206.

<sup>275</sup> Para más detalle Fínez Ratón, J. M. (1995). Comentario al art. 22 LAU. Dins Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la ley de arrendamientos urbanos*. Madrid: Civitas, p. 267.

<sup>276</sup> Fuentes Lojo, A. (2013), *Ley de arrendamientos urbanos*, cit., p. 173.

<sup>277</sup> La UE ha implementant plans d'acció com la política d'eficiència energètica en els edificis, disposant que per al 2020 tots els edificis construïts hagin de ser de consum d'energia gairebé nul, d'acord amb la Directiva 2002/91/CE relativa a l'eficiència energètica dels edificis (DOUE 04/01/2013 núm. 1).

La realització per l'arrendador d'obres de millora, transcorreguts tres anys de durada del contracte li dóna dret, llevat de pacte en contra, a elevar la renda anual en la quantia que resulti d'aplicar al capital invertit en la millora descomptades les subvencions públiques, el tipus d'interès legal del diner en el moment de l'acabament de les obres incrementat en tres punts, sense que pugui excedir l'augment del vint per cent de la renda vigent en aquell moment (art. 19.1 LAU).

L'elevació de la renda es produeix des del mes següent a aquell en què, finalitzades les obres, l'arrendador notifica per escrit a l'arrendatari la quantia d'aquella, detallant els càlculs que condueixen a la seva determinació i aportant còpies dels documents dels que resulti el cost de les obres realitzades (art. 19.3 LAU).

### **1.3. Obres que pot realitzar l'arrendatari**

L'arrendatari no pot realitzar obres que impliquin una modificació de la configuració de l'habitatge o els seus accessoris sense consentiment escrit de l'arrendador, ni tampoc aquelles que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat de l'habitatge o l'edifici (art. 23.1 LAU).

La normativa no recull què s'ha d'entendre per "configuració de l'habitatge", de manera que aquest concepte indeterminat s'ha anat perfilant pels Tribunals de Justícia. Així, la jurisprudència del TS<sup>278</sup> entén que modifiquen la configuració de l'habitatge totes aquelles obres, que atenent a les circumstàncies concurrents en el supòsit concret, constitueixen un canvi essencial i no accidental a l'habitatge, redistribuint l'espai o l'estructura, canviant el seu aspecte inicial, i que impliquen obres fixes i adherides de l'habitatge o els seus accessoris. Per tant, es consideren obres que alteren la configuració de l'habitatge aquelles que suposen un canvi en la distribució interior o comporten una ampliació de l'habitatge en qualsevol sentit, amb excepció de les que permeten l'ulterior reposició al seu estat originari, sempre que l'habitable sigui necessari per al compliment de la destinació prevista i s'integri en la seva necessària adequació (STS 19/10/1994)<sup>279</sup>. Per exemple es considera que

---

<sup>278</sup> Veure SSTS 9/5/1960 (RJ 1960\1721), 22/10/1960 (RJ 1960\3182), 30/9/1964 (RJ 1964\4102) i 27/12/1993 (RJ 1993\10151).

<sup>279</sup> RJ 1994\7490.

alteren la configuració de l'habitatge: l'aixecament d'envans d'obra (SAP Barcelona 26/2/2009)<sup>280</sup>, la supressió de parets interiors (SAP Illes Balears 5/5/2005)<sup>281</sup> i l'obertura de portes i el tancament de finestres (STS 5/4/1991)<sup>282</sup>.

En alguns supòsits hi hagut sentències contradictòries, com ara pel que fa a la instal·lació d'aire condicionat a l'habitatge, que en alguns casos se sosté que sí que afecten la configuració i en altres no<sup>283</sup>. Aquest context ha causat inseguretats jurídica entre els arrendataris i ha donat lloc a conductes excessives o abusives per ambdues parts, ja que no coneixen l'abast del terme "configuració" per saber quines obres poden o no realitzar per adequar l'habitatge a les seves necessitats.

A més, l'arrendatari, prèvia notificació escrita a l'arrendador, podrà realitzar a l'interior de l'habitatge les obres o actuacions que siguin necessàries perquè pugui ser utilitzat de forma adequada i d'acord amb la discapacitat o l'edat superior a setanta anys, tant del propi arrendatari com del seu cònjuge, de la persona amb qui convisqui de forma permanent en anàloga relació d'afectivitat, amb independència de la seva orientació sexual, o dels familiars que convisquin de manera permanent amb l'arrendatari, sempre que no afectin elements o serveis comuns de l'edifici ni provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat (art. 24.1 LAU). No obstant això, l'arrendatari està obligat, al terme del contracte, a reposar l'habitatge a l'estat anterior, si així ho exigeix l'arrendador (art. 24.2 LAU).

Quan es realitza una obra incontestada per l'arrendatari, sense perjudici de la facultat de resoldre el contracte d'arrendament, l'arrendador podrà escollir entre fer seves les obres sense indemnitzar l'arrendatari, excepte que l'arrendatari pogués retirar-les sense que per això l'habitatge pateixi dany o perjudici (arts. 1573 i 487 CC), o exigir que es reposi l'habitatge a l'estat anterior (art. 23.2 LAU)<sup>284</sup>.

---

<sup>280</sup> RJ 2009\386928.

<sup>281</sup> RJ 2005\126665.

<sup>282</sup> RJ 1991\2642.

<sup>283</sup> La SAP Barcelona 14/2/2008 atribueix la responsabilitat a l'arrendador perquè l'aire condicionat era defectuós, mentre la SAP Barcelona 14/1/2008 (JUR 2008\107481) considera que respon l'arrendatari ja que es va lliurar en bon estat per l'arrendador i correspon a aquell realitzar un adequat manteniment de l'aparell.

<sup>284</sup> Rodríguez Morata, F.A. (1995). Obras de mejora. Dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. B (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona: Aranzadi, p. 41.

Encara que per a realitzar les obres de conservació de l'art. 23.1 LAU s'exigeix consentiment escrit de l'arrendador, la jurisprudència en determinats supòsits ha admès el consentiment tàcit, de manera que no s'ha reconegut a l'arrendador el dret a resoldre el contracte<sup>285</sup>.

Com hem vist, en principi, l'arrendatari no pot realitzar les reparacions necessàries per ell mateix, no obstant, la jurisprudència ha disposat que les obres de mera conservació i condicionament i les necessàries que tendeixen a mantenir l'immoble en l'estat que es refereix per destinar-lo al fi previst, no afecten, per la seva pròpia naturalesa, a la configuració i estructura de l'objecte arrendat. Per tant, d'acord amb l'art. 23 LAU, l'arrendatari sí les podrà realitzar. Ara bé, no li reconeix el dret a recuperar l'import satisfet per les obres de conservació. És més, com reconeix el mateix art. 23 LAU podrà realitzar-les per la seva compte i risc, sense consentiment de l'arrendador i sense dret a indemnització. Per tant, tot i que l'arrendament és un negoci oneros per a l'arrendador, el legislador no contempla la possibilitat que realitzades obres per l'arrendatari, aquest pugui demanar una indemnització per elles, a causa de l'aprofitament que realitzarà l'arrendador, excepte que es pacti per les parts o es tracti d'obres de conservació que puguin ocasionar un dany imminent o una incomoditat greu a l'arrendatari (art. 21.3 LAU).

Cal tenir en compte que la curta durada dels contractes de lloguer, la manca de certesa sobre l'habilitació per realitzar obres i la possibilitat de ser desnonats per això desincentiva la seva realització quan normalment es fan pels arrendataris amb intenció de condicionar l'habitatge i adequar-lo per a un millor ús. A més, tot i que l'arrendament és un negoci lucratiu per a l'arrendador, el legislador no contempla la possibilitat que realitzades obres per l'arrendatari, aquest pugui demanar una compensació per elles, a causa de l'aprofitament que realitzarà l'arrendador, excepte que es pacti per les parts.

---

<sup>285</sup> Així ho recull la SAP Màlaga 28/11/2000 (RJ 2001\110127) "Perquè pugui parlar-se de consentiment tàcit i que el mateix pugui incardinar-se en el marc dels actes propis, caldrà que dels actes realitzats per l'arrendador es derivi d'una forma paladina, patent i inequívoca la voluntat de l'arrendador de consentir les obres".

## Tractament al dret comparat europeu

Dels països europeus que hem analitzat, Portugal (art. 1074 CCP), Grècia (art. 575 i 592 CCG), Àustria (§ 3 i 8 MRG) i Alemanya (§ 535 (I 2) i 538 BGB), atribueixen a l'arrendador totes les despeses derivades de les obres o reparacions necessàries en l'habitatge, excepte pacte en contra i aquelles que es produeixin per culpa de l'arrendatari. En canvi, a Espanya (art. 21.4 LAU), Itàlia (art. 1609 CCI), Malta<sup>286</sup> i Suïssa (art. 259 COS) s'atribueixen les petites reparacions derivades de l'ús habitual de l'habitatge a l'arrendatari.

En aquest sentit, cal destacar el cas d'Alemanya i Suïssa, que han delimitat, al nostre parer, d'una forma més clara i adequada, les reparacions que es poden imputar a l'arrendatari. Així, a Alemanya s'ha de fixar en el contracte d'arrendament la quantia màxima de la qual podrà respondre l'arrendatari per reparacions necessàries en l'habitatge. I, tant a Suïssa com a Alemanya, la jurisprudència ha determinat quantitativament aquests màxims, de manera que les parts del contracte coneixen concretament les reparacions de les que l'arrendatari ha de respondre.

A Suïssa es considera que no són reparacions menors, a) aquelles que necessitin per solucionar el defecte eines que normalment no es troben en una llar mitjana. O b) si la reparació del defecte costa més de 138 € (150 CHF) aproximadament, segons el costum local. Una reparació menor podria ser per exemple la substitució d'una bombeta o un fusible, o reparar un sifó o un desguàs que està obstruït<sup>287</sup>.

Pel que fa a les reparacions menors que es poden imputar a l'arrendatari alemany mitjançant contracte, perquè siguin vàlides, cal que la clàusula contractual fixi el límit màxim per a cada reparació individual i també per a totes les reparacions menors que s'hagin de fer en un any. El límit màxim de les despeses a satisfer per l'arrendatari en una sola reparació no podrà superar la quantitat d'entre 75€<sup>288</sup> i 100€<sup>289</sup>. Mentre que els costos per a tot l'any no pot excedir més del 8% al 10% de la renda anual<sup>290</sup>. A més, no es pot obligar a

---

<sup>286</sup> Per més detalls, Xerri, K. (2015). *National report for Malta*, cit., pp. 146 i 150.

<sup>287</sup> Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*, cit., pp. 102, 106 i 107.

<sup>288</sup> Alt Tribunal Regional OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 1167.

<sup>289</sup> Tribunal local, AG Braunschweig, ZMR 2005, 717.

<sup>290</sup> Alt Tribunal Regional OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 1167.

l'arrendatari a realitzar un altre tipus de treballs de manteniment al seu càrrec. La determinació per la jurisprudència d'aquest límit màxim respecte al cost que pot assumir l'arrendatari per la realització d'obres menors permet donar seguretat jurídica a la relació entre les parts, ja que a més ha de constar el límit en el contracte. En canvi, a Espanya la indeterminació del concepte de "petites reparacions" dificulta que les parts puguin conèixer fàcilment quan l'arrendatari s'ha de fer càrrec de les reparacions derivades de l'ús.

Cal destacar el cas de Grècia, que en la seva pròpia regulació permet a l'arrendatari dur a terme les reparacions de manteniment de l'habitatge quan hi ha un perill essencial, directe i proper, i posteriorment reclamar el seu cost a l'arrendador (art. 591 CCG), encara que no siguin urgents (com en Espanya i Portugal) sinó simplement avisant-lo amb antelació a la seva realització<sup>291</sup>.

Considerem que aquesta norma podria en alguns casos afavorir la comissió d'abusos per l'arrendatari, com ara suposaria pagar preus més elevats per les obres dels que hagués realitzat l'arrendador, ja que sent la persona responsable de la despesa, potser hagués buscat i comparat preus entre diferents professionals per trobar la millor relació qualitat-preu. No obstant això, aquesta facultat reconeguda a l'arrendatari li permetria mantenir l'habitatge en condicions òptimes davant la passivitat de l'arrendador en la realització de les reparacions necessàries per mantenir l'habitatge en les condicions acordades. Per aquest motiu, considerem que una millor regulació podria ser el permetre la realització d'aquestes obres a l'arrendatari, amb la corresponent indemnització per part de l'arrendador, no només quan els desperfectes suposen una incomoditat greu o un dany imminent, com succeeix al Dret espanyol (art. 21.3 LAU), sinó també quan (suposant un perill o incomoditat essencial, directa i propera per a l'arrendatari) notificat l'arrendador, aquest no hagi realitzat les actuacions necessàries per procedir a la reparació en un temps adequat.

A Alemanya, al igual que a Espanya, l'arrendador pot augmentar la renda si ha dut a terme mesures de modernització a l'habitatge arrendat. A Alemanya aquestes obres són aquelles que condueixen a un estalvi d'energia o d'aigua, o altres millores en l'habitatge arrendat que permeten augmentar les condicions de vida generals de l'arrendatari, fins i tot augmentant el valor d'ús de

---

<sup>291</sup> Veure Konistis, T. (2015). *National report for Greece*, cit., p. 75.

l'habitatge, sempre que no siguin obres de les quals ha de respondre l'arrendador, com les derivades de la conservació de l'habitatge arrendat (§ 559 (I) i 555 b BGB). A més, aquestes despeses han hagut de ser assumides per l'arrendador, i no per l'arrendatari, un tercer o estar cobertes per subvencions públiques, ja que en aquests últims casos, l'arrendador no podrà augmentar la renda pactada (§ 559 (II) i 559a ( I) BGB).

S'estableix com a límit que no es podrà augmentar la renda anual més del 11% del capital invertit per l'arrendador en la modernització de l'habitatge i, si afecta a diversos habitatges, ha de repartir-se el cost entre totes (§ 559 (III) BGB). A més, encara que no s'estableix un procediment específic, aquesta ampliació ha de notificar-se per escrit a l'arrendatari (§ 559b (I) BGB). A més, igual que a Espanya, l'arrendatari, una vegada notificat, té dret a resoldre el contracte de lloguer quan les obres de millora afecten a l'habitatge (§ 561 (I) BGB i art. 22.3 LAU).

No obstant això, l'arrendador no pot augmentar la renda per obres de modernització o millores si aquesta augmenta suposa una dificultat per l'arrendatari que no és justificable, tenint en compte també els futurs operatius i els interessos legítims de l'arrendador (§ 559 (IV ) BGB).

Aquesta ponderació d'interessos de les parts no tindrà lloc, i per tant, sí es podrà realitzar l'augment de la renda quan:

a) Les obres de modernització realitzades a l'habitatge pretenen aconseguir les condicions normals de la mateixa i, per tant, és comú la seva pràctica. D'aquesta manera es incentiva que l'arrendador porti a terme treballs de millora per mantenir l'estat de modernització de l'habitatge arrendat. I a diferència del que succeeix a Espanya, no es requereix que la seva realització no es pugui diferir fins a la finalització del contracte de lloguer, sobretot quan es tracta de millorar energèticament l'habitatge.

b) Les mesures de modernització es van dur a terme degut a circumstàncies de les quals l'arrendador no és responsable, com les ordenades per autoritat competent o per la comunitat de propietaris.

c) Si l'arrendatari no informa a l'arrendador al seu degut temps sobre les circumstàncies que constitueixen les seves dificultats per satisfer l'augment de



la renda (§ 559 (IV, V) BGB). Amb aquesta regulació, en última instància es pretén protegir a l'arrendatari davant els problemes que l'augment de la renda li pot ocasionar, tenint en compte els possibles costos d'explotació futurs de l'arrendatari. També té en compte els legítims interessos de l'arrendador (§ 559 BGB). D'aquesta manera es protegeix als arrendataris vulnerables que no poden fer front a aquests increments, que no estan limitats pel *Mietspiegel*.

Cal tenir en compte que l'11% que es permet augmentar a la renda per realitzar obres de modernització en l'habitatge arrendat no s'inclou dins del màxim de renda que estableix el sistema de renda referenciada, *Mietspiegel*, (§§ 555b i 559 BGB). Dit 11% és sobre el cost de les obres de millora, menys les subvencions rebudes. No es podran computar els costos que hagin estat necessaris per a les mesures de manteniment estructural ni quan es realitzin reparacions corrents o habituals, ja que només es poden repercutir aquells costos que impliquen una millora real per a l'arrendatari<sup>292</sup>.

En el cas d'Àustria, l'arrendador no pot negar-se a donar el seu consentiment a les obres que vol fer l'arrendatari si es compleixen les següents circumstàncies (§ 9 MRG):

- a) Les obres suposen un desenvolupament tecnològic.
- b) Les obres són comuns i tenen interès important per a l'arrendatari.
- c) L'execució perfecta de les obres es garanteix per l'arrendatari.
- d) L'arrendatari assumeix tots els costos de les obres.
- e) Els interessos de l'arrendador o altres arrendataris de l'edifici no es veuen afectats per les obres.
- f) Les obres no suposen cap dany per a l'habitatge ni l'edifici, especialment en el seu aspecte exterior.
- g) Les obres no representen un perill per a la seguretat de les persones i els béns.

A més, els canvis realitzats en l'habitatge han de ser reposats al seu estat original per l'arrendatari a la devolució de l'habitatge, excepte en els supòsits següents:

---

<sup>292</sup> Segons Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., p. 154.

- a) Instal·lacions noves o modificacions de canonades d'aigua, circuits derivats, canonades de gas, calefacció o aparells sanitaris.
- b) Les obres realitzades per reduir el consum d'energia.
- c) Les obres finançades per l'administració pública municipal.
- d) La instal·lació d'una connexió telefònica.
- e) La instal·lació d'antenes o altres instal·lacions de serveis de ràdio, televisió i multimèdia, però només si la connexió a una instal·lació existent no és possible o no és raonable.

Respecte a les obres que pot realitzar l'arrendatari, hem vist que a Espanya aquest no pot reclamar una indemnització per les obres realitzades (ni per les necessàries ni per les millores), excepte que les parts així ho acordin, tot i que suposen un benefici per a l'arrendador qui les podrà gaudir quan recuperi l'habitatge arrendat. I respecte a les millores, encara que hi hagi consentiment exprés de l'arrendador respecte a la seva realització, això no dóna dret a l'arrendatari a exigir una indemnització. En canvi, a Grècia (art. 591 CCG), Itàlia (art. 1592 CCI) i Suïssa (art. 260a s. 3 COS), en termes generals, l'existència de consentiment per part de l'arrendador en la realització de les millores, que suposen un augment de valor de l'habitatge (a Suïssa s'exigeix que aquest augment de valor sigui significatiu), dóna dret a l'arrendatari a reclamar una indemnització per despeses. En el cas d'Alemanya, perquè l'arrendatari sigui indemnitzat cal que l'arrendador vulgui mantenir les millores en l'habitatge i per tant, l'arrendatari no podrà fer seves les millores, excepte que tingui un interès justificat en elles (§ 539 (II) i 552 (I i II) BGB). Aquesta mesura sembla raonable si tenim en compte que, en cas de no existir indemnització, l'arrendador que ha consentit les obres, es beneficia d'aquestes millores (amb "augment de valor que suposen per al seu habitatge) sense satisfer cap preu per elles, produint-se un enriquiment injust a favor seu i en detriment de l'arrendatari (encara que no ho és perquè ho permet la Llei).

## **2. Interpretació del criteri i proposta de millora**

Es tracta de mantenir vigent el règim actual regulat en la LAU aplicant determinades millores que es recullen en les conclusions, i que es refereixen a tres extrems concretament:

## **2.1. Obres i reparacions necessàries a l'habitatge**

Segueix vigent el repartiment actual de responsabilitats en les obres i reparacions necessàries entre arrendador i arrendatari. No obstant, les conclusions de la comissió pretenen aclarir el concepte de petites reparacions a les que ha de fer front l'arrendatari i ampliar les obres que pot fer el mateix a càrrec de l'arrendador, davant de la seva passivitat per realitzar les obres de conservació.

### **2.1.1. Petites reparacions a càrrec de l'arrendatari**

Respecte a les obres de les que es fa càrrec l'arrendatari es pretén aclarir el contingut de l'art. 21.4 LAU, concretament respecte al terme petites reparacions que a la pràctica i jurisprudencialment a porta tants problemes.

El que determina les conclusions de la comissió es que s'establirà la part de les despeses per obres i reparacions necessàries que van a càrrec de l'arrendatari, concretant-se aquesta participació en un percentatge màxim sobre la renda anual. Aquest percentatge serà en qualsevol cas superior a l'establert en el cas dels contractes de temps determinat, per tal d'incentivar els contractes estables en el temps. S'establirà també un sistema específic amb criteris clars i objectius per les despeses generades en electrodomèstics.

Per tant, el que es pretén es utilitzar la tècnica que la jurisprudència alemanya (per exemple, Alt Tribunal Regional OLG Hamburg, NJW-RR 1991, 1167 estableix entre el 8% i el 10% de la renda anual) i suïssa (138€ per reparació segons costum local)<sup>293</sup> han utilitzat per determina que s'entén per reparacions petites o regulars, és a dir, establir la quantia màxima anual per la qual pot respondre el llogater. En la nostra opinió s'hauria d'aplicar un 10% de la renda anual en els contractes de durada determinada, i per exemple, un 40% de la renda anual per als contractes de durada indefinida. També es podria acordar un preu per reparació com fa Suïssa, 138€ per reparació, però si no s'acorda import màxim anual, no es controla l'assequibilitat del contracte d'arrendament per l'arrendatari.

Així, el contracte indefinit amplia la responsabilitat de l'arrendatari per els desperfectes ampliant el límit màxim del que s'entén petita reparació del 10% al

---

<sup>293</sup> Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*, cit., pp. 102, 106 i 107.

40% de la renda anual. I a més, encara que les conclusions no ho especifiquen nosaltres considerem que l'arrendatari hauria de respondre pels danys produïts pel transcurs del temps o el desgast natural sempre que es derivi de l'ús que ell a fet de l'habitatge (amb el límit del 40% de la renda anual). D'aquesta manera podem fer respondre a l'arrendatari pel cost, sobretot d'electrodomèstics, que tenen una durada limitada de vida i només els utilitza el llogater. Exemple: si la caldera de gas s'espatlla i el llogater l'ha usat deu anys si era nova, o si tenia tres anys i l'ha usat durant set anys (el fabricant, tècnic, perit ens pot dir la vida útil mitja d'aquest tipus d'electrodomèstic).

Per evitar els conflictes entre les parts hi hauria que emetre guies sobre quina es la vida útil aproximada dels aparells i un calendari de cada quan de temps s'han de fer les reparacions o manteniments de l'habitatge com ha fet Alemanya. El Ministeri Federal de Justícia al 1976 ho va publicar juntament amb un model de contracte d'arrendament<sup>294</sup>.

Per exemple, en els contractes de durada determinada aquest 10% d'una renda de 450 €/mes (5.400 € a l'any), representa que l'arrendatari es farà càrrec dels primers 540€ generats per despeses d'ús ordinari al llarg de l'any, independentment del número d'aquestes o del seu abast. I respecte als contractes de durada indefinida, el 40% per una renda de 450 €/mes (5.400 € a l'any) fa que l'arrendatari es faci càrrec dels primers 2.160€ generats per despeses d'ús ordinari al llarg de l'any, independentment del número d'aquestes o del seu abast, inclòs el desgast natural i els danys produïts per el transcurs del temps, si s'ha produït mentre ell ho usava. Així, amb aquesta redacció podria respondre l'arrendatari si és ell qui fa ús de l'aparell durant la seva vida útil estimada: la caldera de gas (SAP Madrid 5/11/2009 FJ. 1) o escalfador d'aigua (SAP Madrid 26/12/2009, FJ. 3), aire condicionat, etc. Aquests supòsits fins ara eren dubtosos, però com son qüestions d'habitabilitat normalment responia l'arrendador.

En definitiva, considerem que la fixació d'un màxim anual de responsabilitat de l'arrendatari en relació a la quantitat anual de la renda pagada per aquest, com fa Alemanya també pot ajudar a atorgar seguretat jurídica a l'arrendatari, a més

---

<sup>294</sup> Per consultar el calendari actual d'obres i reparacions, veure <http://www.mieterbund.de/startseite.html> (consultat el 10/09/2017).

d'assegurar certa assequibilitat en l'arrendament, evitant que els costos de l'habitatge arrendat puguin resultar antieconòmics o desproporcionats per a l'arrendatari en relació o en combinació amb la renda pactada.

Amb independència d'això, l'arrendatari assumirà el 100% de les despeses per danys que li siguin imputables a ell, com ja succeeix a l'actual regulació. D'aquesta manera s'incorporen les normes sobre responsabilitat de l'arrendatari i els que conviuen amb ell, així com la presumpció *iuris tantum* de carrega de la prova (arts. 1563 i 1564 CC).

### **2.1.2. Obres que pot fer l'arrendatari a càrrec de l'arrendador**

L'arrendatari podrà fer les obres quan l'arrendador no les faci i reclamar el seu cost per evitar que la passivitat d'aquest el perjudiqui, ara només té la via legal però és molt lenta, el qual el col·loca en una situació de desprotecció front l'arrendador, ja que és ell qui pateix les incomoditats de les obres.

S'estableixen dos supòsits diferents: a. el ja contemplat a la LAU, perill imminent e incomoditat greu, només requereix comunicació a l'arrendador i b. el nou que hem afegit, perill o incomoditat essencial, directa i propera en el temps, que s'utilitza a Grècia (art. 591 CCG) que és un concepte més ampli de obres i es relaciona directament amb la passivitat de l'arrendador, quan aquest no actua en temps i forma s'habilita a l'arrendatari a poder realitzar-les per ell mateix i poder recuperar aquest cost de l'arrendador, per evitar que es quedin sense realitzar, mentre es soluciona el conflicte judicialment, provocant un perjudici per l'arrendatari que no es pot beneficiar de les condicions de l'habitatge que es van pactar per contracte.

Per aquests motius, considerem que si el legislador establís un règim jurídic més flexible respecte a la realització d'obres per a l'arrendatari, especialment en els casos de passivitat de l'arrendador, i reconegués la possibilitat de reemborsament en casos justificats i acreditats degudament, li atorgaria major poder d'actuació a la finca, assegurant una major vinculació amb la mateixa, més seguretat i, per tant, li proporcionaria estabilitat. Amb això, no només es podria beneficiar el propietari, atès que la conservació és necessària i al seu càrrec, i les millores són despeses que augmenten el valor d'ús i el valor de mercat de la cosa; sinó també es proporcionaria un major manteniment del parc

d'habitatges existent, que és essencial per frenar el continu envelliment del mateix.

## **2.2. Obres útils o de millora a l'habitatge**

Respecte al contracte de durada determinada es manté la regulació de l'art. 22 LAU, tant les obres que es poden realitzar, les notificació, com els terminis, indemnitzacions, etc.

Respecte al contracte estable en el temps s'estableix les obres de millora que podrà fer l'arrendador ja que si no ho establíssim podria fer-les totes, ja que si el contracte és de llarga durada o és indefinit podem dir que les obres no es podrien diferir raonablement fins a la conclusió del contracte d'arrendament. Per aquest motiu, es segueix el sistema alemany d'obres de modernització que permet fer obres comunes, habituals i de millora de la qualitat de vida, estalvi energètic i de protecció del medi ambient (§ 555B i ss BGB). La finalitat és millorar la qualitat del parc d'habitatges a Catalunya, ja que és un dels principals problemes que presenten els edificis a Espanya<sup>295</sup> i a Europa,<sup>296</sup> i que l'existència de contractes d'arrendament de llarga durada o indefinits a Catalunya podria empitjorar si no s'incentiva la seva realització.

Alguns exemples d'obres de millora que pot fer l'arrendador: 1. adequació als mitjans tecnològics (posar internet, tdt) o a l'eficiència energètica (finestres d'alumini si eren de fusta, caldrà de gas per substituir l'escalfador elèctric), o de consum d'aigua recomanades (posar sistema individual si s'estalvia consum respecte al comunitari) i habituals en cada moment. 2. que la intervenció impliqui un augment del valor d'utilitat de l'habitatge arrendat amb efecte durador (calefacció, aire condicionat, persianes) 3. que s'incrementin les condicions generals d'habitabilitat de manera permanent (canvi instal·lació elèctrica). 4. que es creï nou espai residencial (tancar un balcó per fer un vestidor, obrir un soterrani i fer una habitació).

---

<sup>295</sup> Segons la Confederació Espanyola d'Organitzacions Empresarials, informe "La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento i empleo", 2014, del total de parc d'habitatge espanyol (aproximadament 25 milions d'habitatges), uns 2 milions es troben en mal estat i necessitarien rehabilitació. El 55% dels habitatges construïts a Espanya son d'abans del 1980 (INE 2015).

<sup>296</sup> Prop del 17% de la població viu en habitatges en condicions de habitabilitat deficientes (font: Eurostat 2014). La falta de condicions d'habitabilitat es el major problema dels habitatges a tota Europa, d'acord a Schmid, C. (2015). *Towards a European Role in Tenancy Law and Housing Policy?*, cit.

Aquesta regulació permet una negociació entre les parts, per exemple quan s'ha de canviar la cuina perquè es vella, poden acordar millorar la qualitat, eficiència energètica, etc. amb petit increment de cost.

L'import que l'arrendador pot incrementar la renda per millores no es determina en les conclusions de la comissió. En la nostra opinió, per als contractes de durada determinada s'hauria de mantenir la fórmula establerta en l'actual regulació (6% -3 punts + l'interès legal del diner- del cost de les obres menys les subvencions, amb un màxim del 20% de la renda vigent). No obstant, per als contractes estables en el temps s'hauria d'augmentar l'import per poder incentivar aquest tipus de contractes. Per aquest motiu es podria aplicar la fórmula alemanya que estableix un 11% del cost de les obres menys les subvencions rebudes i sense cap límit en relació a la renda. I que a més s'estableix que es deduiran les despeses que siguin de conservació o manteniment (com a Alemanya, § 559 BGB). Així, per exemple, si per fer una instal·lació de gas, s'ha de pintar i/o instal·lar un andami, el cost de la pintura i del muntatge de l'andami no es pot repercutir a l'arrendatari.

Per poder garantir que aquest increment no perjudica l'assequibilitat del lloguer les conclusions de la comissió estableix que en el lloguer de famílies amb ingressos baixos no es podrà efectuar aquesta augment de renda, encara que no s'estableixen les condicions legalment fixades que hi hauria que complir. En la nostra opinió, per protegir als col·lectius vulnerables s'hauria d'aplicar aquesta limitació a les unitats de convivència amb ingressos inferiors a 2,5 IRSC, és a dir, 19.919,3€ en 2016 (7.967,73 euros anuals x 2,5).

Encara que es podran realitzar les obres, en la nostra opinió només s'hauria de limitar l'augment de renda no anular-lo com pretenen les conclusions de la comissió, per incentivar que realment es realitzin aquestes obres. Així, considerem que si el llogater ha de destinar al pagament de la renda més del 30% dels seus ingressos (inclòs l'augment de renda per millores) només se li hauria d'augmentar la renda en proporció als seus ingressos, de forma que no destini més del 30% dels seus ingressos. Sobretot perquè en el càlcul de l'increment s'elimina el límit del 20% de la renda anual establert per els contractes de durada determinada, que és el que garantia l'assequibilitat dels mateixos.

### **2.3. Obres que pot realitzar l'arrendatari**

Com el terme configuració de l'habitatge es indeterminat i no queda molt clar quines obres pot realitzar o no l'arrendatari, s'ha considerat que hi ha obres que beneficien a les dues parts i, per tant, les haurien de poder realitzar tant una part com l'altre. Per tant, igual que per l'arrendador, les obres que l'arrendatari pot realitzar a l'habitatge (i per tant, l'arrendador no pot oposar-se) son les obres comunes, habituals i de millora de la qualitat de vida, estalvi energètic i de protecció del medi ambient, com es permet fer al sistema austríac (§ 9 MRG), encara que també s'han utilitzat els supòsits anteriorment explicats per les obres de modernització que pot fer l'arrendador al sistema alemany (§ 555B i ss BGB). La finalitat és millorar la qualitat del parc d'habitatges a Catalunya, sempre que es compleixin els requisits establerts, de forma que és l'arrendatari qui es farà càrrec de les obres.

Exemples d'obres de millora que pot fer l'arrendatari, i que coincideixen amb les anteriorment determinades per l'arrendador: 1. adequació als mitjans tecnològics (posar internet, tdt) o a l'eficiència energètica (finestres d'alumini si eren de fusta, caldrà de gas per substituir l'elèctric), o de consum d'aigua recomanades (posar sistema individual si s'estalvia consum respecte al comunitari) i habituals en cada moment.

Respecte a les obres que es poden fer a l'habitatge quan hi ha discapacitat s'ha mantingut la regulació actual (art. 24 LAU). Encara que en la nostra opinió s'hauria de donar coherència a la normativa d'arrendaments amb el CCC que reconeix drets a les relacions convivencials d'ajuda mútua: poden ser dos o més persones (màxim quatre), que sense contraprestació, i sense ser una família nuclear, comparteixin, amb voluntat de permanència i ajuda mútua les despeses comuns o el treball domèstic, o ambdues coses (art. 240-1 Llibre segon CCC)<sup>297</sup>. Aquestes persones se'ls reconeix un dret a continuar a l'habitatge en determinades circumstàncies: subrogació d'un any per mort, continuar tres mesos per altres causes d'extinció del contracte d'arrendament. Així, creiem que s'hauria d'incloure a tots els que conviuen amb l'arrendatari de forma permanent, ascendents i descendents, els convivents d'ajuda mútua

---

<sup>297</sup> Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010).



inclouen als familiars colaterals, amics o companys (exclosos els altres) que convisquin dos anys o tinguin escriptura pública (art. 240-2 Llibre segon CCC). La idea és que qui conviu de forma permanent amb l'arrendatari pugi fer les obres ja que hi ha que fomentar i facilitar l'adequació dels habitatges a les persones amb discapacitat, doncs s'ha de facilitar la seva inclusió social, la seva autonomia i vida independent (art. 51 RDL 1/2013)<sup>298</sup> així com l'accés i manteniment d'un habitatge adequat (art. 28 Convenció sobre els Drets de les Persones amb Discapacitat 2006).

Encara que les conclusions de la comissió no ho contempla, nosaltres considerem que com succeeix al Dret grec (art. 591 CCG), italià (art. 1592 CCI) i suís (art. 260a s. 3 CO), l'existència de consentiment per part de l'arrendador en la realització de les millores que realitza l'arrendatari li haurien de donar dret a una indemnització, sempre que suposin un augment de valor significatiu de l'habitatge. Perquè l'arrendatari sigui indemnitzat es necessari que l'arrendador vulgui mantindre les millores a l'habitatge (§ 539 (I) BGB). No obstant, com al dret alemany hi hauria que donar preferència a l'arrendatari, si vol fer seves les millores. Encara que Alemanya també ho fa però exigeix que l'arrendatari demostrï un interès justificat en les millores (§ 552 (I) BGB). Nosaltres no considerem que s'hagi d'exigir ja que entenem que sempre té un interès justificat, ja que ell les ha fet i les ha pagat (pot ser si sàpigues que no les pot recuperar, no les hagués fet).

### **3. Conclusions**

En definitiva, es necessari flexibilitzar el règim d'obres i millores per donar, per una banda, més seguretat a les parts, en quan a concretar els criteris indeterminats de l'actual regulació, com les petites reparacions de l'arrendatari i la configuració essencial de l'habitatge. Com per altra banda, atorgar estabilitat a l'arrendatari, tant davant la passivitat de l'arrendador en la realització de les obres de conservació com per oferir major coresponsabilitat en les despeses de l'arrendament a l'arrendatari per fomentar la realització dels contractes estables en el temps.

---

<sup>298</sup> Real Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei General de les Persones amb discapacitat i la seva inclusió social (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2013).

Així, es precis establir un import màxim de responsabilitat de l'arrendatari en les obres de conservació per l'ús que realitza el mateix en l'habitatge com es realitza a Alemanya i Suïssa. En la nostra opinió, hauria de ser un percentatge del 10% de la renda anual per els contractes de durada determinada i del 40% per els contractes estables en el temps, perquè tenen una durada més llarga i, per tant, hi ha un ús major per part de l'arrendatari i per incentivar la seva formalització.

Que l'arrendatari pugui realitzar les obres de conservació a costa de l'arrendador o, alternativament, suspendre el contracte per inhabilitat, quan els desperfectes suposin un perill o una incomoditat essencial, directa i propera en el temps i l'arrendador no les realitzi per ell mateix en un temps prudencial, atorga seguretat a l'arrendatari evitant la lenta via judicial i fomenta el correcte manteniment i conservació de l'habitatge arrendat.

A més, hi ha altres elements que també serviran per incentivar els contractes estables en el temps com determinar les obres de millora que pot realitzar tant l'arrendador (adequació als mitjans tecnològics, l'eficiència energètica, el consum d'aigua, les habituals en cada moment, l'augment de valor d'utilitat, increment de les condicions generals d'habitabilitat, crear un nou espai residencial) com l'arrendatari (adequació als mitjans tecnològics, l'eficiència energètica, el consum d'aigua i les habituals en cada moment) en l'habitatge arrendat, ponderant els interessos de ambdues parts i l'interès general. Aquestes obres també contribuiran al correcte manteniment i qualitat del parc de lloguer a Catalunya, que actualment es troba prou deteriorat.

Igualment, la possibilitat d'incrementar la renda per obres de modernització per part de l'arrendador (11% del cost de les obres menys les subvencions) també contribuirà a la realització de les mateixes, i alhora, al manteniment del parc de lloguer.

## 11. El règim de despeses corrents de l'habitatge

Elga Molina Roig

### **Qüestió 17. Règim de despeses corrents de l'habitatge**

*“Quant al règim de les despeses corrents de l'immoble llogat, es manté el règim vigent de la LAU de llibertat de pacte i mancament aquest, les individualitzables seran a càrrec de l'arrendatari i les no individualitzables a càrrec de l'arrendador.*

*Però, quant a l'actualització de les despeses no individualitzables que assumeixi per pacte l'arrendatari:*

*a) als contractes de durada determinada: hauran de constar al contracte i l'arrendador només podrà repercutir l'increment real produït d'aquestes despeses durant el contracte amb el límit de fins a dues vegades l'IGC i només una vegada l'any;*

*b) als contractes estables en el temps: l'arrendador podrà repercutir el total de la despesa real que anualment suporti, presentant una liquidació anual desglossada i justificada a l'arrendatari.*

*A més, serà obligatori als contractes d'arrendament urbà de primera residència desglossar del preu del lloguer les quantitats degudes per renda i les degudes per despeses”.*

### **1. Tractament a la LAU**

De acord a l'art. 11.1 PIDESC i la Observació General núm. 4<sup>299</sup> que estableixen els elements necessaris per satisfer el dret a l'habitatge, per garantir l'adequació del lloguer és necessari tenir en compte no només la renda del lloguer sinó també la resta d'elements derivats del manteniment de l'habitatge arrendat.

És per aquest motiu que les diferents legislacions europees han adoptat normes limitadores de les facultats de l'arrendador per repercutir els costos que generen els serveis de l'habitatge. No obstant, perquè l'accés a l'habitatge sigui efectiu i existeixi una oferta d'habitatges suficients i de qualitat s'ha d'assegurar

---

<sup>299</sup> Disponible a: [www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html#EI%20derecho](http://www.derechos.org/nizkor/ley/doc/obgen1.html#EI%20derecho) (visitat el 22-09-2017).

una rendibilitat mínima a l'arrendador. Per aquest motiu, moltes legislacions han permès la repercussió total o parcial a l'arrendatari dels costos dels serveis i els possibles increments que aquests poden tenir. Aquesta repercussió sembla raonable, per aconseguir un equilibri entre els interessos contraposats de les parts, si s'han establert límits als preus de les rendes que les mantenen moderades (com per exemple, el sistema de renda referenciada<sup>300</sup>).

A Espanya, les parts poden pactar a qui correspon pagar les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble. En conseqüència, es pot establir en el contracte que l'arrendatari es fa càrrec de totes les despeses necessàries de l'habitatge, tant les individualitzables: aigua, llum, gas, com la resta de despeses derivades de l'habitatge, principalment: quota de la comunitat de propietaris, taxa de brossa i l' impost de béns immobles ( en endavant IBI, art. 20.1 LAU).

No obstant, s'estableixen algunes limitacions. En el cas de les despeses generals, com serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no són susceptibles d'individualització de l'habitatge o dels seus accessoris (quota ordinària de la comunitat, IBI, contribucions especials, taxes de brossa, etc.) podrà acordar-se que l'arrendatari es faci càrrec sempre que l'acord consti per escrit i es fixi l'import anual d'aquestes despeses a la data del contracte.

Amb aquest requisit es pretén garantir que l'arrendatari conegui l'import exacte de les seves obligacions des del principi de la relació arrendaticia, i que no es reclamen despeses extraordinàries que no s'hagin contemplat en el contracte<sup>301</sup>.

Respecte a l'increment d'aquestes despeses, durant els tres primers anys de contracte només es podrà incrementar anualment un percentatge superior al doble d'aquell en què es pot incrementar la renda conforme a allò disposat en l'article 18.1 LAU<sup>302</sup>. En aquest sentit, es pot dir que després de la modificació introduïda per la Llei 4/2013, es pot acordar qualsevol augment de la renda, i en cas de no pactar-se, aquesta quedarà invariable. En conseqüència, com

---

<sup>300</sup>Veure Nasarre Aznar, S., Qüestió 18. La renda (Capítol II, epígraf 15).

<sup>301</sup> SSAP Badajoz de 17/9/1998 (EDJ 1998/63269) i de 24/11/1999 (EDJ 1999/39182), Granada 31/10/2008 (EDJ 2008/274315) i Saragossa 24/4/2008 (EDJ 2008/188958).

<sup>302</sup> Fuentes Lojo, A. (2013), *Ley de arrendamientos urbanos: derecho sustantivo y procesal*, cit., p. 188.

succeeix en el cas de la renda, depenent de la data de formalització del contracte, ens trobarem que l'arrendador pot incrementar els costos acordats en el contracte en funció de l'IPC (LAU 1994), de l'IGC (LAU 2015)<sup>303</sup>, o segons el que vulgui pactar (LAU 2013), per exemple un increment del 10% anual o en base a l'Euribor, o no podrà augmentar la renda durant tot el contracte per no haver-ho acordat (LAU 2015).

Cal tenir en compte que aquests criteris en cap cas tenen a veure amb l'asequibilitat del lloguer o el benefici o la pèrdua econòmica que pugui representar per l'arrendador.

A mode d'exemple, si la renda en abril de 2015 era de 400€ mensuals, l'any següent la renda serà de 395,60€ (-1,1% IPC segons LAU 1994), o 440€ segons pacte referit a incrementar un 10% la renda (LAU 2013) o de 400€ si no s'ha acordat res en el contracte respecte a l'increment, o també si s'aplica l'IGC, ja que està per sota del 0% i, per tant, la renda no es revisa (LAU 2015).

En cas de no existir pacte, l'arrendatari és responsable de les despeses dels serveis amb què compta la finca arrendada que son individualitzables mitjançant aparells comptadors, com l'aigua, la llum i el gas (art. 20.3 LAU). I l'arrendador respon de la resta de despeses generals com serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no són susceptibles d'individualització en l'habitatge o els seus accessoris. Els costos necessaris per a l'adequat sosteniment de l'immoble es calcularan d'acord a la quota de participació a la comunitat de propietaris o, si no fos constituïda, d'acord amb la superfície de l'habitatge (art. 20.1 LAU).

A Espanya és comú aplicar el que estableix la Llei. No obstant, arran de la caiguda de preus de lloguer produïda des de 2007, cada vegada és més comú que els arrendataris paguin les despeses no individualitzables<sup>304</sup>. Així, una enquesta<sup>305</sup> revela que el 53% dels arrendadors s'enfronten al pagament de la

---

<sup>303</sup> D'acord a la disposició final primera de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola (BOE nú. 77, de 31 de març de 2015), que s'aplica als contractes formalitzats a partir de l'1 d'abril de 2015.

<sup>304</sup> Salido Cobo, J., "Casero vs. inquilino, ¿quién debería pagar cada factura?" en Diario El Mundo 3/9/2013. Disponible a: <http://www.elmundo.es/elmundo/2013/09/03/suivienda/1378191863.html> (consultat el 08/06/2017).

<sup>305</sup> Aragón, A., "El 79% de los inquilinos considera injusto pagar el IBI o la comunidad" de

comunitat, l'IBI o la taxa de brosses. A més, el 79% dels arrendataris consideren injusts fer front a aquests costos, i el 42% d'aquests estima que es tracta de rebuts que hauria d'assumir l'arrendador i, per aquest motiu, actualment està buscant un altre lloguer.

## **Tractament al Dret europeu**

A Grècia, Portugal (art. 1078.2 CCP), Malta, Itàlia (art. 9 Llei 392/1978), Alemanya (§§ 535 (I 3) BGB), Suïssa (art. 257a s. 2 COS) i Àustria (§ 1099 ABGB i 21.1 MRG) es permet a les parts pactar qui satisfà les despeses derivades del manteniment de l'immoble, i a la pràctica és habitual que el llogater pagui com a mínim les despeses de consum.

No obstant, països com Alemanya (excepte la llum, § 535 (I 3) BGB) i Àustria (§ 1099 ABGB) estableixen que si no hi ha pacte totes les despeses són a càrrec de l'arrendador, així s'eviten possibles abusos o conflictes. A Alemanya s'exceptua el consum d'electricitat que serà a càrrec del llogater.

Ara bé, cada país de les seves peculiaritats.

A Portugal es pot acordar en el contracte d'arrendament qualsevol increment de renda entre les parts, de manera que es redueixi la importància de preveure augmentos legals per causes específiques<sup>306</sup>.

A Itàlia, si no es pacta el contrari i l'arrendador continua com a contractant dels subministraments, un cop formalitzat el contracte de lloguer no es podrà reclamar el reemborsament de les despeses satisfetes (art. 9 Llei 392/1978)<sup>307</sup>.

A Alemanya es pot acordar en el contracte que l'arrendatari satisfaci una quantitat total o bé que faci un pagament per avançat d'una quantitat que es consideri raonable, una vegada a l'any en concepte de les despeses pactades al contracte que seran al seu càrrec. Posteriorment, l'arrendador haurà de fer una liquidació a l'arrendatari, i podrà repercutir els costos reals d'aquestes despeses. Aquesta notificació de liquidació amb expressió detallada dels

---

acuerdo a la encuesta realizada por el Portal Inmobiliario Pisos.com, 23 de abril de 2015. Disponible a: <http://www.pisos.com/noticias/reportajes/el-79-de-los-inquilinos-considera-injusto-pagar-el-ibi-o-la-comunidad> (consultat el 08/06/2017).

<sup>306</sup> De acuerdo a Correia, D., Santos, N. (2015), *National report for Portugal*, cit., pp. 121, 122 i 133.

<sup>307</sup> Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., p. 225.

costos reals s'ha de fer com a màxim dins dels dotze mesos posteriors al període de liquidació; en cas contrari no podrà reclamar la diferència entre l'import estimat i el real. A més, l'arrendatari ha de satisfer la diferència per aquests costos a partir del segon mes des que va rebre la notificació en temps i forma (§ 560 (II) BGB), encara que també es pot oposar a la liquidació, i si no ho fa en el temps i forma perdrà el seu dret a reclamar. Quan l'arrendador vol reclamar despeses amb caràcter retroactiu és necessari que ho comuniqui a l'arrendatari dins dels tres mesos posteriors al seu coneixement, i en cas d'haver d'abonar part del preu pagat per l'arrendatari perquè els costos reals són menors, haurà de notificar-ho sense demora, des que tingui coneixement d'això (§ 560 (III) BGB).

A diferència del que succeeix a Espanya, en el dret alemany es pretén garantir la satisfacció real de les despeses de l'habitatge, i per això es reconeix el dret a reclamar amb caràcter retroactiu les despeses corrents reals de l'immoble, ja que normalment aquests no es podran conèixer fins passats uns mesos des del final de l'any natural. El § 560 (II) BGB limita la retroactivitat a l'any natural anterior al moment de la comunicació realitzada a l'arrendatari respecte a la repercussió dels costos, amb la condició que s'hagi comunicat en els tres mesos posteriors al seu coneixement. A més, aquesta previsió també jugarà contra l'arrendador, si els costos reals són inferiors als satisfets pel arrendatari <sup>308</sup>. D'aquesta manera, es pretén equilibrar les prestacions d'ambdues parts garantint unes rendibilitats actualitzades a preus de mercat i la facultat de repercutir els costos reals de l'arrendador a l'arrendatari.

A Àustria la repercussió de les despeses a l'arrendatari també es podrà realitzar cada mes d'acord als costos reals dels serveis (§ 21.4 MRG) o bé amb un preu fix calculat d'acord als costos de l'any anterior (§ 21.3 MRG). De totes formes, qualsevol augment que es realitzi respecte a les despeses generals, els impostos o les despeses extraordinàries quedarà subjecte a un control judicial, ja que aquests preus no poden superar els preus comparables del mercat local (§ 37.1.12 MRG <sup>309</sup>).

---

<sup>308</sup> Carrillo Cortada, J. (2010). El mercado alemán en alquiler. Determinantes de la cuota de vivienda en propiedad/alquiler. Dins Nasarre Aznar, S. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer, pp. 491 a 494.

<sup>309</sup> Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*, cit., pp. 133 i 134.

A Suïssa, també es pot acordar que l'arrendatari: a) realitzi un pagament a compte de les despeses de l'habitatge periòdicament. En aquest cas, el proveïdor haurà de comunicar anualment a l'arrendatari els costos reals d'aquests serveis addicionals (article 4 s.1 VMWG), ja que aquest haurà de satisfer o rebre el pagament de la diferència entre el pagament i els costos reals d'aquests subministraments (art. 257b CO § 2a f). b) Que l'arrendatari pagui els serveis directament al proveïdor o c) que l'arrendatari realitzi un únic pagament de la quantitat total. En aquest últim cas, l'arrendador haurà de calcular el cost d'acord amb les quantitats mitjanes dels últims tres anys (article 4 s. 2 VMWG). I encara que no existeix una obligació d'informar periòdicament sobre el cost real de les despeses, l'arrendatari pot sol·licitar la revisió de la documentació que acredita (art. 257b .s. 2 CO). Quan les parts hagin acordat una quantitat total a pagar pels costos accessoris o quan aquests estiguin inclosos en el pagament del lloguer, l'arrendador podrà realitzar un augment d'aquests preus modificant unilateralment el contracte de lloguer (article 269d COS), notificant a l'arrendatari en termini i forma (art. 269d s.1 CO). Quan les càrregues accessòries s'inclouen en el lloguer, la variació en els seus preus pot justificar un augment o reducció de la renda de lloguer (art. 269a s B CO). L'arrendador també podrà repercutir els costos per nous serveis que es contracten per l'habitatge i per això ha de seguir el procediment establert per a les rendes de lloguer<sup>310</sup>.

## 2. Interpretació del criteri

Es manté la regulació actual de la LAU (art. 20) per la qual les despeses de consum individualitzables són a càrrec de l'arrendatari i la resta a càrrec de l'arrendador. Però es permet pactar que les despeses les pagui qualsevol de les dues parts. Així, s'ha mantingut la regla general que s'aplica a Suïssa (art. 257a COS), Itàlia (art. 9 Llei 392/1978), Portugal (art. 1078.2 CCP) i España, on el llogater pagarà, excepte pacte, les despeses de consum.

També es manté, igual que a la LAU vigent, l'obligatorietat de que totes les despeses que s'atribueixin a l'arrendatari, però que en principi serien a càrrec de l'arrendador (IBI, comunitat, etc.), es detalli la quantia al contracte.

---

<sup>310</sup> Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland*, cit., pp. 97 a 99.



D'aquesta manera aquest pot conèixer inicialment quin serà el cost total que assumirà pel contracte d'arrendament.

El que canvia respecte a la regulació actual és que es permet a l'arrendador repercutir el cost real dels serveis a l'arrendatari, seguint la regulació dels països amb més taxa de lloguer d'Europa (Alemanya § 560 BGB, Suïssa art. 4 s.1 i 257b CO i Àustria § 21.4 MRG) per garantir certa rendibilitat a l'arrendador, i evitar que ell s'hagi de fer càrrec d'augmentos e imprevistos (per exemple, si puja molt el gasoil o l'IBI) . No obstant, als contractes de durada determinada es manté el límit que marcava la LAU 1994, no es pot incrementar més de dos cops l'IPC i l'actualització s'ha de fer un cop a l'any. Encara que es substitueix l'IPC per l'IGC, doncs es l'índex que s'aplica en la actualitat als contractes de lloguer i és més coherent amb la variació dels preus dels productes a Europa<sup>311</sup>. Aquesta limitació està motivada perquè s'ha de garantir que l'arrendatari en contractes de curta durada conegui les despeses que tindrà de l'habitatge i aquestes no es pugin incrementar gaire, per garantir assequibilitat. En aquests contractes és important protegir l'assequibilitat, no hi ha tanta estabilitat (llars en formació preferentment, necessitats transitòries) En canvi, per als contractes de durada indefinida es permet repercutir el cost real, amb una liquidació anual i justificant l'increment, com es fa als països mencionats. Aquesta repercussió de costos reals té sentit si la renda es ajustada a mercat i no excessiva, per això s'utilitza als països amb controls de renda. A més, en contractes indefinits si no es permet repercutir els costos reals els preus podrien quedar desfasats. A més, en ares de buscar un equilibri entre els interessos de ambdues parts, com es dona més estabilitat al llogater també s'ha de garantir més rendibilitat a l'arrendador.

---

<sup>311</sup> No obstant, la utilització d'aquest índex en els arrendaments urbans d'habitatge realment funciona com una clàusula sostre-terra, que pot provocar en diferents situacions que l'IGC sigui menys real que l'IPC respecte als preus de mercat de lloguer. Així l'IGC té un sostre del 2% que no podrà superar-se encara que la competitivitat a Espanya respecte a altres països de la UE expressi un índex superior a aquest. I en detriment de l'arrendatari, s'estableix un sòl del 0%, de manera que les actualitzacions de les rendes de lloguer, d'acord a l'IGC, no podran ser mai negatives tot i que els preus de mercat baixin bruscament com va passar amb l'entrada de la crisi econòmica a Espanya. Disponible a: <http://www.ine.es/ss/Satellite?L=0&c=Page&cid=1259947704944&p=1254735893337&pagina me=ProductosYServicios%2FPYSLayout> (consultat el 27/09/2017).

### 3. Conclusions

En definitiva, per els contractes de durada determinada es manté la regulació que existia en la LAU de 1994 per als contractes de lloguer signats fins al 5 de juny de 2013. Així, tot i que es pugui repercutir totes les despeses a l'arrendatari, ha de figurar l'import anual d'aquests en el contracte, i la seva ampliació ha de ser acordada en el contracte per poder repercutir-se més enllà del límit legal. D'aquesta manera difícilment es podran repercutir els costos reals dels serveis, ja que aquests s'haurien de poder conèixer abans de la seva satisfacció per poder acordar-se en el contracte de lloguer. A més, aquesta norma tampoc té com a finalitat l'assequibilitat del lloguer, sinó que exclusivament s'estableix com un límit que assegura a l'arrendatari el coneixement previ dels costos del contracte.

Per garantir un equilibri entre els interessos de les parts, en els contractes estables en el temps, cal assegurar una rendibilitat mínima per l'arrendador i l'adequació de les despeses per a l'arrendatari, ja que el preu pactat al contracte de lloguer podria quedar desfasat amb el temps. Per aquest motiu es segueix la regulació dels països europeus amb altes taxes de lloguer (Alemanya, Àustria i Suïssa) que incentiven els contractes indefinits, i que permeten repercutir a l'arrendatari els costos reals dels serveis de l'habitatge arrendat per compensar les limitacions establertes respecte als ingressos inicials dels contractes, per els sistemes de control de rentes existents<sup>312</sup>.

---

<sup>312</sup>Veure Nasarre Aznar, S., Qüestió 18. La renda (Capítol II, epígraf 15).

## 12. Les causes de suspensió del contracte

Héctor Simón Moreno

### Qüestió 12. Causes de suspensió del contracte

*“El contracte d’arrendament es podrà suspendre en dos supòsits:*

*a) Per inhabilitat imposada per autoritat competent o la comunitat de propietaris. En aquest cas, l’arrendatari podrà suspendre el contracte, pactar una rehabilitació per renda (RR) o desistir-ne sense compensacions.*

*b) Inhabilitat per manca manteniment de l’arrendador: l’arrendatari podrà fer obres davant la inacció de l’arrendador d’acord amb els principis que regulen les obres, RR i resolució o suspensió màxim 6 mesos amb indemnització. Amb la RR l’arrendador s’estalvia assumir ell les obres i amb la suspensió l’arrendatari no paga renda”.*

### 1. Tractament a la LAU

En la redacció actual de la LAU el contracte d’arrendament es suspèn quan tenen lloc obres de conservació en l’habitatge arrendat per part de l’arrendador o acordades per l’autoritat competent que la facin inhabitable (art. 26 LAU). En aquest últim cas es requereix l’existència d’una resolució administrativa que imposi la realització de les obres, que aquestes impedeixin desenvolupar en el local (o l’habitatge) l’activitat per a la qual va ser arrendat i que l’opció que el precepte concedeix hagi estat exercitada davant l’arrendador (SAP Santa Cruz de Tenerife 22/4/2005<sup>313</sup>, referida a un arrendament de local de negoci). La suspensió del contracte suposarà, fins a la finalització de les obres, la paralització del termini del contracte i la suspensió de l’obligació de pagament de la renda.

### 2. Interpretació del criteri

#### 2.1. Àmbit d’aplicació

Les Conclusions de la comissió preveuen els supòsits que contempla la LAU per a poder suspendre el contracte però en dos apartats diferenciats:

a) El primer d’ells preveu com a causa de suspensió la “*inhabilitat*

---

<sup>313</sup> JUR 2005\132271.

*imposada per autoritat competent o la comunitat de propietaris*". Al nostre entendre, cal diferenciar dos supòsits diferents: d'una banda, quan s'imposa la inhabilitat de l'habitatge per un tercer extern a la relació entre arrendador i arrendatari; i, de l'altra, quan la inhabilitat és conseqüència de la imposició de la realització de determinades obres, que provoquen que l'habitatge esdevingui inhabitable temporalment.

En el primer cas, la facultat correspondrà exclusivament a l'autoritat competent sobre la base del art. 33 Llei 18/2007, que permet a l'Administració declarar inhabitable l'habitatge que comporti un perill per a la seguretat o la salut de les persones. L'arrendador haurà de portar a terme les actuacions pertinents per tal de que l'habitatge torni a ser habitable per tal de complir amb el deure de conservar l'immoble previst a l'art. 197 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme<sup>314</sup> (i donarà a l'arrendatari les possibilitats que es comenten *infra*), però si l'habitatge esdevé inhabitable amb caràcter permanent es podria tractar d'un supòsit de pèrdua (previst a l'art. 28 LAU)<sup>315</sup>, el que comportaria l'extinció del contracte doncs aquesta declaració (emesa d'ofici o a instància de part, art. 198 DL 1/2010) suposarà en la pràctica la situació de ruïna econòmica<sup>316</sup>.

I en el segon cas, que no està especificat al precepte però que caldrà tenir en consideració, la inhabilitat temporal de l'habitatge és conseqüència de les obres que es realitzen o bé per l'arrendador per tal de conservar l'habitatge (de fet, les Qüestions 10 i 11 preveuen que les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut són a càrrec de l'arrendador) o bé a instàncies de l'autoritat competent o de la comunitat de propietaris (no, per tant, de la inhabilitat que ells imposen directament). L'autoritat competent que imposa les obres podrà ser d'àmbit

---

<sup>314</sup> DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010.

<sup>315</sup> Com apunta Clemente Meoro, M. (2007), *Arrendamientos Urbanos (Comentarios, Jurisprudencia y Formularios)*, I.

<sup>316</sup> Art. 198.2 DL 1/2010: "Es declara l'estat ruïnós d'una construcció o de part d'una construcció en els supòsits següents: a) Si els danys comporten la necessitat d'una veritable reconstrucció de l'edifici perquè no són reparables tècnicament pels mitjans normals; b) Si el cost de les obres de reparació necessàries per complir les condicions mínimes d'habitabilitat, en el cas d'habitatges o altres de similars per a altres usos, és superior al 50% del cost d'una construcció de nova planta de característiques similars a l'existent, pel que fa a la dimensió i l'ús; c) Si cal executar obres imprescindibles per a l'estabilitat de l'edificació i la seguretat de les persones, no autoritzables en virtut de l'ordenament urbanístic en vigor".

municipal, provincial o autonòmic (l'art. 33 Llei 18/2007 es refereix a "l'Administració competent"), i també cap la possibilitat de que les imposi l'autoritat judicial (per exemple, per què l'arrendatari ha exigit a l'arrendador la seva realització per via judicial o per què el jutge imposa al promotor la realització d'algunes obres en l'habitatge per l'existència de defectes estructurals d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de la Edificació<sup>317</sup>); i quant a la comunitat de propietaris, aquesta té el deure de conservar els elements comuns de l'immoble per tal de complir amb les condicions d'habitabilitat exigides per la normativa vigent (art. 553-44 CCC). L'aprovació de la realització de les obres requerirà majoria simple (art. 553-25.2.b) CCC). D'aquesta manera, la comunitat estarà obligada a aprovar un programa de rehabilitació i a promoure l'execució de les obres si un edifici presenta alguna deficiència després de passar la Inspecció Tècnica del Edifici sobre la base del Decret 67/2015, de 8 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges<sup>318</sup>, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

b) El segon supòsit és la inhabilitat de l'habitatge per la manca de realització de les obres de conservació per part de l'arrendador. Aquesta obligació té dos límits: primer, la destrucció de l'habitatge per causa no imputable a l'arrendador, doncs s'aplicaria per aquest supòsit el previst a l'art. 28 LAU; i segon, que el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que disposen els arts. 1563 i 1564 CC (SAP Guipúscoa 19/7/1999<sup>319</sup>).

El fet de regular aquest supòsit de manera separada té la seva lògica atenent a la naturalesa de les obres i al responsable de portar-les a terme: mentre que en el primer apartat les obres que s'imposen o bé queden fora de la relació contractual entre arrendador i arrendatari o bé es realitzen per l'arrendador tot complint amb la seva obligació, en el segon supòsit esmentat les obres hi ha un comportament negligent de l'arrendador que ha provocat que l'habitatge esdevingui inhabitable. Té sentit, en aquest cas, que l'arrendatari tingui accions específiques a la seva disposició doncs hi ha hagut un incompliment

---

<sup>317</sup> BOE núm. 266, de 6 novembre de 1999. Un cas on s'imposa la reparació del sistema de calefacció i d'aigua calenta, SJPI Guadalajara 31/3/2015 (JUR 2015\211222).

<sup>318</sup> DOGC núm. 6866 de 7 maig de 2015.

<sup>319</sup> AC 1999\6344.

contractual per part de l'arrendador, per exemple la possibilitat de resoldre el contracte i de demanar dany si perjudicis. Amb tot, i com veurem a continuació, hi ha diferències respecte al règim de suspensió del contracte previst a la LAU.

## 2.2. Drets de l'arrendatari

En el primer supòsit esmentat (inhabitabilitat imposada per l'autoritat competent o la realització de les obres que fan que l'habitatge esdevingui inhabitable), l'arrendatari podrà suspendre el contracte, pactar una rehabilitació per renda o desistir-ne sense compensacions. No podrà, per tant, resoldre el contracte doncs entenem que no hi ha un incompliment del contracte per part de l'arrendador. I en el segon (inhabitabilitat per falta de manteniment de l'arrendador) l'arrendatari també tindrà diverses possibilitats: fer obres davant la inacció de l'arrendador d'acord amb les Conclusions de la Comissió que regulen les obres, acordar una rehabilitació per renda, resoldre el contracte (doncs hi ha hagut un incompliment) o suspendre'l per un màxim 6 mesos amb una indemnització. Així, tenim:

a) L'arrendatari només podrà fer ell mateix les obres de conservació i recuperar el seu import de l'arrendador en el segon supòsit, doncs es tracten d'obres de conservació que corren a càrrec d'aquest últim. En aquest sentit, les qüestions 10 i 11 preveuen que l'arrendatari podrà en primer lloc fer les obres de conservació necessàries a costa de l'arrendador si els desperfectes suposen un perill o una incomoditat essencial, directa i propera en el temps o, alternativament, podrà suspendre el contracte per inhabilitat. Sembla que les Conclusions prenen com a punt de partida el plantejament de l'art 21.3 LAU, que habilita a l'arrendatari a portar a terme les obres que "*sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador*" (per exemple, les obres que afecten a la seguretat, sanejament o salubritat de l'habitatge, STS 9/2/1948<sup>320</sup>). En ambdós casos es tracta d'una facultat de l'arrendatari i no d'una obligació (STS 28/1/1981<sup>321</sup>, en relació a l'art. 110.2 LAU 1964), no serà necessari el consentiment de l'arrendador (SAP Barcelona 31/3/1999<sup>322</sup>) i la interpretació de quan té lloc un

---

<sup>320</sup> RJ 1948\148.

<sup>321</sup> RJ 1981\116.

<sup>322</sup> AC 1999\4636.

perill o una incomoditat essencial, directa i propera en el temps es pot basar en la legislació estatal al compartir amb l'art. 110.2 LAU 1964 una finalitat similar. La SAP Albacete 5/10/2007<sup>323</sup>, en relació a un supòsit de canvi d'aixetes, arranjament de cisterna i canonada general d'entrada d'aigua, canvi de bidet i d'escalfador, va establir que per a valorar la urgència caldrà tenir en compte, entre d'altres circumstàncies, la seguretat de l'edifici, el risc de les persones i de les coses introduïdes a l'immoble, la salut dels seus habitants, el mal que es hagi causat o la incomoditat "greu" que s'estigui patint, l'elemental higiene observable d'acord amb les disposicions sanitàries i la normal comoditat que correspon a l'arrendatari dins dels límits assenyalats en el destí pactat.

Hi ha, però, alguna diferència entre l'art 21.3 LAU i les Conclusions de la comissió. En efecte, el primer no faculta a l'arrendatari a suspendre o resoldre el contracte, al nostre entendre perquè l'habitatge encara és habitable i el que es pretén, doncs, és evitar precisament que acabi essent inhabitable (per la SAP Girona 23/2/2007<sup>324</sup> les obres urgents de l'art. 110.2 LAU 1964 "tienden a conservar la vivienda para el uso pactado"). De fet, la possibilitat de suspendre el contracte no es concedeix a la LAU quan la necessitat de realitzar les obres és imputable a qualsevol de les parts, doncs si el deteriorament és imputable a l'arrendatari, serà responsable front l'arrendador (art. 21.1 LAU); i si és culpa de l'arrendador, llavors l'arrendatari podrà exigir el compliment o la resolució el contracte (art. 27.3.a) LAU). És per aquest motiu que l'arrendatari no té dret a cap indemnització quan té l'opció de suspendre el contracte (com és el cas de SAP Cádiz 18/9/2002<sup>325</sup>) o de desistir-hi ex art. 26 LAU. En efecte, la possibilitat de suspendre el contracte en la LAU ve supeditada a que es tractin d'obres que facin l'habitatge inhabitable (art. 26 LAU) i que les mateixes vagin encaminades a aconseguir de nou aquesta qualitat, ja que en cas contrari ens trobaríem davant d'obres de conservació previstes en la LAU (art. 20) i, en aquest cas, aquesta facultat de suspensió del contracte o resolució del mateix resultaria inoperant<sup>326</sup>).

---

<sup>323</sup> JUR 2008\48495.

<sup>324</sup> JUR 2007\132540.

<sup>325</sup> JUR 2003\70193.

<sup>326</sup> Vázquez Barros, S. (2009). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Editorial Vlex. En el mateix sentit, la jurisprudència menor exigeix per l'aplicació de l'art. 26 LAU que les obres siguin d'entitat, és a dir, que converteixin l'habitatge (el local en el cas concret) en

En definitiva, les qüestions 10 i 11 de les Conclusions de la Comissió s'haurien d'interpretar, al nostre entendre, de la següent manera.

Primer, que l'arrendatari, davant la inacció de l'arrendador de conservar l'immoble, pot portar a terme les obres per ell mateix, però això només serà possible si hi ha una incomoditat greu o essencial o un perill imminent. Quant a l'abast d'aquestes obres, la jurisprudència ha admès com a tals la substitució de las conduccions d'aigua (SAP Madrid 20/9/1993<sup>327</sup>) o la reparació de teulada per goteres i humitats (SAP Málaga 15/5/1999<sup>328</sup>, sobre la base de l'art. 110.2 LAU 1964), i ha introduït algunes precisions d'interès. Per exemple, l'exercici d'aquesta facultat per l'arrendatari està subjecta al principi de bona fe (art. 111-7 CCC), que s'aplica en la SAP Girona 23/2/2007<sup>329</sup> per a denegar la reclamació de l'arrendatari de la realització de les obres de conservació necessàries atenent al seu cost i a la renda mensual (es tractava d'un contracte de renda antiga).

I segon, que si l'habitatge esdevé temporalment inhabitable, en aquest cas l'arrendatari podrà resoldre el contracte, suspendre'l temporalment o pactar una rehabilitació per renda.

b) En tots dos supòsits es preveu la possibilitat de pactar una rehabilitació per renda. En el cas de que sigui l'arrendador el que tingui que fer les obres de conservació, s'estalvia assumir-les ell les obres.

c) En ambdós casos l'arrendatari podrà suspendre el contracte (el desistiment només es preveu en el primer cas, i la resolució en el segon pels motius ja exposats), però en el segon supòsit s'estableix un límit de temps de sis mesos i una possible indemnització. El fet que l'arrendatari pugui demanar danys i perjudicis és congruent amb l'actitud de l'arrendador, doncs la

---

inhabitable durant un llarg període de temps, el que comporta que no sigui aplicable quan són obres menors de conservació, essent aplicable en aquest cas l'art. 21.2 LAU (SAP A Coruña 17/3/2006, JUR 2006\132473).

<sup>327</sup> AC 1993\1605.

<sup>328</sup> AC 1999\5621.

<sup>329</sup> "La Sala considera que a la hora de determinar si las obras son de cargo del arrendador no cabe realizar una aplicación meramente automática del art. 107 LAU 1964 y 1544.2º CC, ha de imperar la equidad y la buena fe, manteniendo la proscripción de situaciones en las que se detecte abuso del derecho, de manera que no se produzca una ruptura de la equivalencia entre las prestaciones de ambas partes. En casos como el que nos ocupa, en que las obras son de un coste muy elevado, y la renta antigua, de baja cuantía, el arrendador se vería obligado a recibir una desajustada contraprestación, sin posibilidad alguna de concluir el contrato, al tratarse de arrendamientos en situación de prórroga legal".



inhabitabilitat de l'habitatge és conseqüència de la seva actuació negligent. Es dedueix que durant aquest termini l'arrendador haurà de portar a terme les obres necessàries per a que l'habitatge sigui habitable. Si arribat aquest termini l'habitatge torna a ser habitable, l'arrendatari podrà ocupar-lo i demanar els danys i perjudicis soferts. Si això no succeeix, el contracte quedarà resolt i l'arrendatari tindrà dret a recuperar els danys i perjudicis soferts durant aquest temps.

En la vigent LAU també es permet a l'arrendatari reclamar danys i perjudicis si la suspensió del contracte no es limita al temps estrictament necessari per a efectuar les obres de conservació necessàries, sinó que se li obliga, per la demora en realitzar les obres, al tancament del local (o a l'abandonament de l'habitatge) per la seva inhabilitat per servir a l'ús pactat abans que aquelles fossin escomeses, doncs això suposa que la suspensió és conseqüència d'un defectuós compliment de les seves obligacions per part de l'arrendador (SAP Barcelona 3/6/2013<sup>330</sup>).

d) No estableixen les Conclusions com haurà de comunicar l'arrendatari la seva decisió a l'arrendador. Això dependrà del supòsit de fet. En la primera possibilitat esmentada (inhabilitat imposada per l'autoritat competent u obres iniciades a iniciativa de l'arrendador o la comunitat de propietaris), l'arrendador haurà de comunicar la comunicació de l'autoritat o l'inici d'aquestes obres a l'arrendatari amb una antelació suficient d'acord amb el principi de la bona fe (art. 111-7 CCC)<sup>331</sup>, per tal de que pugui decidir la opció que més li convingui. I en el segon supòsit (inhabitabilitat per manca de realització de les obres de conservació), l'arrendatari haurà de comunicar la decisió en base al mateix principi. Una vegada l'arrendatari ha optat per una opció concreta, no podrà escollir una altra solució a no ser que la realització de les obres de conservació superin el màxim de sis mesos en el segon supòsit. En aquest cas, l'arrendatari tindrà dret a resoldre el contracte de la mateixa manera que preveu l'art. 27.3.a) LAU.

Cal tenir present, però, que l'incompliment de l'obligació de realització de les

---

<sup>330</sup> JUR 2013\269274.

<sup>331</sup> Així ho defensa respecte a la LAU Clemente Meoro, M. (2007), Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda. Dins Blasco Gascó, cit., p. 927.

obres per part de l'arrendador no faculta a l'arrendatari a suspendre el pagament de la renda i les quantitats degudes per raó de l'arrendament. Això suposaria un incompliment unilateral d'una de les parts no emparat per la normativa d'arrendament, el que no resulta admissible. Per exercitar la facultat de suspensió del pagament de la renda l'arrendatari haurà d'acudir a la via judicial (SAP Guipúscoa 20/6/2011<sup>332</sup>).

e) No estableixen les Conclusions de la comissió els efectes de la suspensió del contracte. En la LAU la suspensió suposa la paralització del termini del contracte i la suspensió de l'obligació de pagament de la renda (i, si s'escau, el retorn de les quantitats satisfetes en concepte de renda si la inhabilitat de l'habitatge té lloc en un inici<sup>333</sup>). Aquesta suspensió hauria d'implicar, a més, que l'arrendatari no podria continuar vivint en l'habitatge, i també hauria d'afectar a la resta de despeses de l'arrendatari, sense que estigués obligat al pagament de la part proporcional dels accessoris no afectats per aquestes obres. En definitiva, la suspensió afectaria als drets i les obligacions de les parts: cessaria l'obligació de pagament de la renda (doncs en cas contrari s'aniria contra la bona fe contractual<sup>334</sup>), així com les despeses individualment pactades, els potencials increments d'aquestes despeses, la responsabilitat de l'arrendatari ex at. 1910 CC<sup>335</sup>, així com el dret a posseir l'habitatge, i quedaria interromput el termini de durada del contracte<sup>336</sup>.

Amb tot, la suspensió del contracte no afectaria a d'altres facultats i obligacions de les parts. Així, durant la suspensió pot produir-se l'extinció de l'arrendament per resolució del dret de l'arrendador (art. 13) o per alienació de l'habitatge arrendat (art. 14), la subrogació del cònjuge no arrendatari en cas de separació, divorci o nul·litat (art. 15) o del cònjuge o parents per mort de l'arrendatari (art.

---

<sup>332</sup> JUR 2011\289603.

<sup>333</sup> Per un cas on es signa el contracte però encara no s'han portat a terme les obres pertinents per part de la comunitat de propietaris, veure SAP Granada 21/10/2005 (JUR 2006\163054).

<sup>334</sup> En aquest sentit, la SAP Lleida 27/10/2016 (JUR 2017\33881) afirma que "si l'arrendador no ha complert amb la seva obligació de mantenir a l'arrendatari en el gaudi pacífic cosa arrendada (Art 1554 CC), per no trobar-se la mateixa en condicions de ser usada d'acord al fi previst en el contracte, resulta contrari al caràcter sinalagmàtic del contracte pretendre el pagament de la renda, en no existir la contraprestació que la justificaria, resultant per això no conforme a la bona fe contractual (Art 1258 CC) no donar al contracte la deguda efectivitat perquè es realitzi el fi proposat".

<sup>335</sup> Veure en aquest sentit Klaus Jochen, A. D. (2007). Suspensión del contrato. Dins Torres Mateos, M. A, cit., p. 576.

<sup>336</sup> O'Callaghan, X. (2004). *Compendio de Derecho Civil. Tomo 2 (Obligaciones y Contratos)*, 2. Madrid: Edersa.

16). Igualment, l'arrendatari podi exercir els seus drets de tanteig i retracte (art. 25) durant la suspensió del contracte, o instar la resolució del mateix per incompliment de l'arrendador (art. 27)<sup>337</sup>.

### **3. Conclusions**

Les Conclusions de la comissió regulen les causes de suspensió del contracte mantenint els tres essencials de la regulació vigent de la LAU, la jurisprudència de la qual, per tant, podria ajudar a la seva interpretació, per exemple a l'hora de determinar els efectes de la suspensió del contracte, que no s'especifiquen. Amb tot, els articles afegeixen algunes novetats, per exemple la possibilitat de que l'arrendatari pugui optar per la rehabilitació per renda ja siguin les obres imposades per terceres persones o necessàries per una conducta negligent de l'arrendatari o l'establiment d'un termini màxim de suspensió de les obres quan aquestes són necessàries per manca de manteniment de l'arrendador.

---

<sup>337</sup> Meoro, C. (2007), *Arrendamientos urbanos (Comentarios, Jurisprudencia y Formularios)*.

## **13. Les causes d'extinció del contracte**

Héctor Simón Moreno

### **Qüestió 13. Causes d'extinció**

*“Es proposa mantenir els mateixos supòsits de la LAU actual, si bé incorporant les noves causes de resolució que resulten dels contractes de durada estable en el temps.”*

#### **1. Tractament a la LAU 1994**

Les causes d'extinció del contracte es regulen a l'art. 27 LAU, que preveu causes generals (qualsevol incompliment del contracte permetrà a l'altra part resoldre el contracte) i específiques d'extinció.

#### **2. Interpretació del criteri**

Aquest criteri pretén mantenir les causes d'extinció del contracte d'arrendament que es preveuen a la LAU, però afegint les causes específiques d'extinció dels contractes de llarga durada. Així ho disposa tant el segon criteri (al indicar en relació a aquests contractes que caldrà delimitar “una relació de les causes per les quals el contracte de llarga durada passa a ser considerat temporal”) com el quart (en relació a les causes de resolució del contracte per part de l'arrendador). Donat que les Conclusions de la Comissió es remeten a la legislació estatal en vigor i que l'art. 27 LAU ja s'ha comentat anteriorment, s'analitzen a continuació les causes d'extinció posant-les en relació amb la resta de normes de l'ordenament jurídic.

##### **2.1. L'incompliment genèric de les clàusules contractuals**

En primer lloc, l'art. 27.1 LAU preveu la possibilitat de resoldre el contracte a l'empara de l'art. 1124 CC si l'altra part incompleix qualsevol de les obligacions previstes al contracte, sempre i quan hagi complert prèviament amb les seves<sup>338</sup>. La doctrina i la jurisprudència han defensat que l'acció de l'art. 1124

---

<sup>338</sup> Per exemple, l'arrendatari va accedir a l'habitatge litigiosa en el marc d'un projecte d'inserció social destinat a persones que requereixen una atenció especial, per tal de garantir-los una

CC requereix un incompliment essencial per part d'una de les parts (STS 10/10/1997<sup>339</sup>).

Amb una regulació catalana d'arrendaments urbans es podria arribar a la mateixa conclusió amb una interpretació sistemàtica de l'ordenament jurídic català. En efecte, el Llibre VIè CCC, que entrarà en vigor l'1 de gener de 2018 (a la espera de la resolució del recurs d'inconstitucionalitat per part del Govern Tribunal Constitucional), regula el contracte de compravenda tot preveient un sistema de remeis a disposició de les parts en cas d'incompliment d'acord amb la tendència europea iniciada pel Marc Comú de Referència de l'any 2009 (arts. III.-3:101 i següents<sup>340</sup>) i la Proposta de Reglament relativa a una normativa comú de compravenda europea (arts. 106 i següents)<sup>341</sup>. En aquest sentit, només es podrà resoldre el contracte de compravenda si l'incompliment és essencial, és a dir, si priva substancialment a l'altra part d'allò al que tenia dret segons el contracte (art. 621-41 CCC). Si hi ha un retard que no és essencial, s'ha de concedir un nou termini al deutor, finalitzat el qual donarà dret al venedor a resoldre el contracte (art. 621-41.2 CCC).

Si prenem com a punt de partida aquest raonament, la possibilitat d'extingir el contracte exigiria prèviament identificar els incompliments de les dues parts contractuals que tindrien un caire essencial.

En aquest sentit, la primera causa d'extinció específica del contracte d'arrendament que s'estableix l'art. 27 LAU és la falta de pagament de la renda, o, en el seu cas, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari, per exemple l'impost de béns immobles (STS 15/6/2009<sup>342</sup>), el cost dels subministres o serveis (com l'electricitat, SAP Madrid 2/11/11<sup>343</sup>, veure també SSTS 20/7/2011<sup>344</sup> i 10/3/2010<sup>345</sup>), la taxa de

---

vida autònoma i independent, i que cobreix la necessitat d'habitatge a les persones que no tenen recursos per poder accedir a un lloguer contracte social amb dit Institut. L'arrendatari va accedir obligant-se a participar voluntàriament de manera activa en el projecte d'inserció i del pla de treball individual dissenyat, amb el corresponent seguiment per part dels serveis socials. El seu incompliment pot donar lloc a la resolució del contracte, cas de la SAP Barcelona 12/09/2013 (JUR 2013\353700).

<sup>339</sup> RJ 1997\7071.

<sup>340</sup> Von Bar, C., Clive, E., Schulte-Nölke, H. (2009). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law, Draft Common Frame of Reference (DCFR) Outline Edition*. Munich: Sellier. Disponible a: [http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf\\_r\\_outline\\_edition\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcf_r_outline_edition_en.pdf).

<sup>341</sup> COM(2011) 635 final.

<sup>342</sup> RJ 2009\3397.

<sup>343</sup> JUR 2011\35907.

retirada d'escombraries (SAP Madrid 22/06/2016<sup>346</sup>), les quotes de la comunitat de propietaris, l'impost sobre el valor afegit (en cas d'un arrendament de local de negoci, SAP Ourense 21/1/1999<sup>347</sup>), les petites reparacions que van a càrrec de l'arrendatari per l'ús ordinari de l'habitatge, i, també, totes les rendes exigibles fins al moment efectiu del desnonament i entrega de nou de la possessió a l'arrendador (SAP Barcelona 2/7/2014<sup>348</sup>) amb independència de que l'arrendatari no ocupi l'habitatge sinó altres ocupants (aquesta relació no és oposable al l'arrendador en base al principi de relativitat dels contractes del l'art. 1257 CC, SAP Barcelona 10/4/2013<sup>349</sup>).

D'acord amb la jurisprudència majoritària, i com ja s'ha comentat, és suficient l'impagament d'una mensualitat de la renda per a que l'arrendador pugui resoldre el contracte d'arrendament. En efecte, si bé la SAP Cadis 19/12/2014<sup>350</sup> va entendre que l'endarreriment del pagament de la renda mensual no suposava un incompliment contractual de suficient entitat per a resoldre el contracte (en el mateix sentit, SAP Astúries 16/10/2007<sup>351</sup>), les SSTS 27/3/2014<sup>352</sup>, 24/7/2008<sup>353</sup> i 19/12/2008<sup>354</sup> van establir que l'impagament d'una mensualitat de la renda sí que constituïa un incompliment essencial del contracte (veure, també, SAP Barcelona 17/5/2007<sup>355</sup>).

Per tant, l'impagament d'una mensualitat de la renda és una causa d'extinció del contracte d'arrendament i té un caire essencial. Al nostre entendre, les causes que preveu l'art. 27.2 LAU juntament amb l'impagament de la renda (per exemple, el sotsarrendament inconstent, l'absència de l'entrega del dipòsit o la realització de conductes il·lícites en l'habitatge) tindrien un caire essencial per part de l'arrendador. I des de la perspectiva de l'arrendatari, tindrien un caràcter essencial (a més de les previstes en l'art. 27.3 LAU), l'entrega d'un habitatge sense cèdula d'habitabilitat (SAP Barcelona 23/3/2003).

---

<sup>344</sup> RJ 2011\5435.

<sup>345</sup> RJ 2010\2336.

<sup>346</sup> AC 2016\1367.

<sup>347</sup> AC 1999\2722.

<sup>348</sup> AC 2014\1642.

<sup>349</sup> JUR 2013\188042.

<sup>350</sup> JUR 2016\91939.

<sup>351</sup> JUR 2008\41356.

<sup>352</sup> RJ 2014\1530.

<sup>353</sup> RJ 2008\4625.

<sup>354</sup> RJ 2009\23.

<sup>355</sup> JUR 2007\269198.

D'altra banda, la jurisprudència menor no ha considerat com a causa suficient per resoldre el contracte l'incompliment per part de l'arrendatari de la seva obligació d'assegurar els elements de la seva propietat i de subscriure una assegurança de responsabilitat civil (SAP Santa Cruz de Tenerife 25/4/2007<sup>356</sup> i SAP Jaén 10/9/2002<sup>357</sup>), i tampoc tindrien un caràcter essencial, per exemple, l'incompliment per part de l'arrendador de l'obligació de dipositar la fiança en el Registre de Lloguers, la realització d'obres de millora de l'arrendatari fora dels supòsits legalment previstos on no es requereix el consentiment de l'arrendador, la negativa de qualsevol de les parts a realitzar un inventari una vegada compel·lit per l'altra part contractual, la tinença d'animals de companyia o l'incompliment per part de l'arrendador de l'obligació de donar una còpia del certificat d'eficiència energètica en el moment de la celebració del contracte. Tot això sense perjudici de que les parts poden incloure en el contracte tots aquests elements i dotar-los d'un caire essencial. En aquest cas, l'incompliment d'aquestes obligacions si que podria donar lloc a la resolució del contracte.

## **2.2. L'impagament de la renda i la protecció processal de l'arrendatari**

En aquest punt, cal destacar que ni la LAU ni, en general, els legisladors espanyol i autonòmics, han pres mesures específiques per a pal·liar els efectes derivats de l'impagament de les rendes del lloguer, com si ha tingut lloc en el cas d'impagament de préstecs hipotecaris. En aquest sentit, tant la legislació estatal (art. 1 Llei 1/2013) como autonòmica (art. 16 Llei 4/2016) protegeixen als col·lectius vulnerables mitjançant la suspensió dels llançaments, la primera imposant al banc el deure de negociar o reestructurar el deute si s'ha adherit voluntàriament al Codi de Bones Pràctiques previst a l'annex del Reial Decret Legislatiu 6/2012, de 9 de gener, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos<sup>358</sup> (amb la possibilitat última de que el banc hagi d'acceptar com a últim recurs una dació en pagament), i la segona habilitant a l'Administració a expropiar forçosament l'ús de l'habitatge en benefici del deutor hipotecari executat, que podrà continuar en l'habitatge gràcies a un lloguer social (art. 17.3 Llei 4/2016). El País Basc ha sigut l'única CCAA que ha inclòs alguna mesura destinada a protegir als arrendataris, com l'expropiació forçosa

---

<sup>356</sup> JUR 2007\170840.

<sup>357</sup> AC 2003\120.

<sup>358</sup> BOE núm. 60, de 10 de març de 2012.

de l'ús de l'habitatge de manera temporal en els casos de desnonaments de famílies amb una necessitat d'habitatge (arts. 74 i 75 de la Llei d'Habitatge del País Basc 3/2015, de 18 juny<sup>359</sup>, suspesos però pel Tribunal Constitucional<sup>360</sup>). Cal tenir present en aquest sentit que el procediment de desnonament té una naturalesa sumarial i, per tant, que només es pot discutir en el mateix el pagament efectiu de la renda o les circumstàncies que permeten o impedeixen l'enviació per consignació abans del judici de la quantitat reclamada (SAP Astúries 7/3/2016<sup>361</sup>). El mateix succeeix en el procediment d'execució hipotecària (art. 695 LEC): totes aquelles qüestions no incloses específicament en el procediment s'han de jutjar en un judici independent (art. 698 LEC), tot i que la Llei 1/2013 ha possibilitat arran de la Sentència TJUE 14/3/2013 l'al·legació de l'existència de clàusules abusives en el préstec hipotecari que determinin l'inici del procediment (com la de venciment anticipat) o la quantia exigible (com l'interès de demora).

En aquesta línia, la Qüestió 3 (causes de resolució del contracte per part de l'arrendador) preveu que *“En els casos de desnonament, caldrà regular la possibilitat de discutir, per part de l'arrendatari, les possibles clàusules, considerades abusives, abans de perdre l'habitatge”*. Aquestes clàusules poden imposar la realització d'obres de conservació que legalment corresponen a l'arrendador o el pagament de conceptes que per llei no li corresponen a l'arrendatari (com les despeses de caràcter extraordinari), i requerirà que hi hagi una relació entre un empresari i un consumidor per a l'aplicació de la normativa de consum.

Al nostre entendre, aquesta és una bona mesura de protecció de l'arrendatari però, a la vegada, insuficient. En efecte, si es té en compte que ens els darrers anys han tingut lloc més desnonaments per raó d'impagament de rendes de lloguer que per impagament de préstecs hipotecaris (de fet, l'EM Llei 4/2016 afirma que més de 5.000 desnonaments corresponien en 2015 a execucions hipotecàries i prop de 10.000 a desnonaments derivats de la LAU, i gairebé el 90% dels desnonaments d'habitatges i de locals de negoci que hi va haver l'any passat a la ciutat de Barcelona van ser per impagament de lloguers i

---

<sup>359</sup> BOE núm. 166, de 13 de juliol de 2015.

<sup>360</sup> Auto TC 19/07/2016 (RTC 2016\144 AUTO).

<sup>361</sup> JUR 2016\63091.



només el 10% per no poder fer front a la hipoteca<sup>362</sup>). Això reflecteix els problemes d'assequibilitat del lloguer: viure de lloguer és més car que viure en un habitatge amb propietat, amb o sense hipoteca, el que té lloc no només a Espanya sinó també a d'altres països europeus<sup>363</sup>.

Per aquest motiu, entenem que el legislador català hauria d'anar un pas més enllà que la possibilitat d'al·legar la existència de clàusules abusives en el procediment de desnonament. Com ja hem posat de manifest en un altre lloc<sup>364</sup>, el TEDH exigeix que els ocupants immersos en un procés de desnonament tinguin l'oportunitat de que es valori la proporcionalitat i la necessitat social imperiosa de la mesura (és a dir, del desnonament de la persona de la seva llar) en el si del procediment. Per tant, el tribunal nacional hauria de valorar atenent la doctrina del TEDH diversos factors, com ara la tolerància prèvia de l'administració, l'existència de mitjans alternatius per resoldre el problema, la urgència de la mesura, l'atenció de les necessitats de les famílies desallotjades i les conseqüències de la seva expulsió, el que al nostre parer no és possible en la regulació actual de la LEC i hauria de tenir en compte el legislador català en una futura regulació dels arrendaments urbans.

### **2.3. Les causes d'extinció i resolució del contracte d'arrendament previstes a la resta de normes de l'ordenament jurídic**

L'aplicació supletòria del CC i de la resta de normes de l'ordenament jurídic català al contracte d'arrendament<sup>365</sup> suposarà que aquest també s'extingirà si concorre un vici del consentiment, com el dol o l'error (per exemple, en cas de que l'arrendador hagi induït a l'arrendatari a pensar erròniament que l'habitatge tenia una qualificació molt alta d'eficiència energètica, essent la realitat ben diferent, i aquest factor hagi sigut un element essencial per l'arrendatari per a concloure el contracte, art. 1266 CC). També s'extingirà per les causes

---

<sup>362</sup> El Periódico 28/03/2016, *El 90% dels desnonaments de pisos a Barcelona són per impagament del lloguer* (<http://www.elperiodico.cat/ca/noticias/barcelona/desnonaments-ciutat-barcelona-son-impagament-del-lloguer-vivenda-locales-4988760>, visitat 1-10-2017).

<sup>363</sup> Veure Simón Moreno, H. (2015). El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda, *Revista Práctica de Derecho CEFLegal*, 169, pp. 105 i ss.

<sup>364</sup> Simón Moreno, H. (2014). La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español, *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, 16, pp. 162 i ss.

<sup>365</sup> Veure *supra*.

d'extinció previstes al Llibre sisè CCC per als contractes onerosos, com l'avantatge injust (art. 621-45 CCC, de manera que el contracte s'arrendament es podrà rescindir en el moment de la conclusió del contracte, una de les parts depenia de l'altra o mantenia amb ella una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, manifestament ignorant o manifestament mancat d'experiència, i l'altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, es va aprofitar d'això i va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injusta<sup>366</sup>) o la rescissió per lesió (art. 621-46 CCC, que ara es regula en benefici de les dues parts, per exemple serà d'aplicació si l'arrendador cobra 400 euros de renda a l'arrendatari però d'acord amb el sistema de renda referenciada l'import que podria demanar és superior als 800 euros); així com per l'aplicació dels principis generals del dret contractual, com la *rebus sic stantibus* (que deriva de l'aplicació de l'art. 1258 CC<sup>367</sup>).

Aquest darrer principi s'aplica quan es produeix una alteració de les circumstàncies contractuals de manera sobtevinguda, tot produint un desequilibri en les posicions contractuals. La STS 17/1/2013<sup>368</sup> ha establert que l'alteració ha de ser tan acusada que augmenti extraordinàriament la onerositat o el cost de les prestacions d'una de les parts o bé acabi frustrant el propi fi del contracte, i el TS ha legitimat a demanar o bé la modificació i fins tot la resolució del contracte. Un exemple de l'aplicació d'aquesta clàusula al contracte d'arrendament és la STS 15/10/2014<sup>369</sup>, on es redueix la renda d'un contracte d'arrendament d'edificis amb una finalitat hotelera en un 29% atenent a la crisi econòmica i els seus efectes sobre la percepció d'ingressos per part de l'arrendador. En l'arrendament d'habitatge podria donar-se el cas, per exemple, que l'arrendador hagués de fer obres de conservació per culpa de tercers per mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat que fossin molt oneroses, com de fet és el cas de la SAP Girona 23/2/2007 on era aplicable la LAU 1964.

---

<sup>366</sup> Sobre això veure el comentari a la renda (Capítol II, epígraf 15).

<sup>367</sup> Simón Moreno, H. (2014). El ejercicio de los derechos: influencia de la reforma del Título preliminar del Código civil de 1973-74, cit., pp. 379 i ss.

<sup>368</sup> RJ 2013\1819.

<sup>369</sup> RJ 2014\6129.

## 2.4. Efectes de la extinció

L'extinció del contracte comportarà l'obligació per part de l'arrendatari de retornar la possessió de l'habitatge al propietari. L'arrendatari, però, podrà oposar-se a la reclamació de l'arrendador si constitueix un dret real de retenció. D'aquesta manera, l'art. 569-3 CCC permet als posseïdors de bona fe d'un bé aliè, sigui moble o immoble, que hagin de lliurar a una altra persona, retenir la possessió en garantia del pagament dels deutes a què fa referència l'art. 569-4 CCC (que té un caràcter *numerus clausus*) fins al pagament complet del deute garantit.

Al nostre entendre, l'arrendatari està en possessió de l'habitatge (en tant que la seva possessió deriva d'un títol que li ha permès posseir el bé amb la facultat d'excloure l'accés a l'arrendador, veure STSJ Catalunya 26/6/2008<sup>370</sup>) i pot existir alguna de les obligacions que poden originar un dret real de retenció (art. 569-4 CCC), per exemple el rescabament de les despeses necessàries per a conservar i gestionar el bé i de les despeses útils, si hi ha dret a reclamar-ne el reemborsament o el rescabament dels danys produïts per raó de la cosa a la persona obligada al lliurament. En el primer cas, l'arrendatari pot haver assumit les despeses necessàries per a conservar el bé, que per llei corresponen a l'arrendador (art. 20 LAU), qui hauria de satisfer el seu import a l'arrendatari. En el segon cas, pot succeir que un habitatge en mal estat de conservació provoqui danys en la persona de l'arrendatari (pensem per exemple en una finestra o part del sostre que es desprèn i causa danys personals), tot originant un dany compensable.

L'arrendatari haurà de notificar notarialment a l'arrendador la constitució del dret real de retenció tal i com exigeix l'art. 569-5.1 CCC.

## 3. Conclusions

Les Conclusions de la comissió mantenen les mateixes causes d'extinció que la LAU 1994 i, per tant, no hi haurien gran novetats en els arrendaments de durada temporal en una regulació catalana d'arrendaments urbans. Amb tot, podem destacar-ne tres de rellevants quant a la seva imbricació amb la resta

---

<sup>370</sup> RJ 2009\4562.

de normes de l'ordenament jurídic. La primera és que caldrà veure cas per cas quan un incompliment té un caire essencial per a poder extingir el contracte (tindrien aquest caràcter, com a mínim, les previstes en l'art. 27.2 i 3 LAU). La segona és la millora de la protecció processal de l'arrendatari i l'obligació del jutge d'analitzar la proporcionalitat de la mesura sobre la base del CEDH i la jurisprudència del TEDH. I la tercera és que l'absència d'una regulació holística dels drets i obligacions i contractes en el Dret civil català comportarà l'aplicació de la normativa general del CC quant als vicis del consentiment, que també poden comportar l'extinció del contracte, a més dels que ja es regulen en el Llibre sisè CCC, com la rescissió per lesió o l'avantatge injust.

## 14. El dipòsit i altres garanties per a l'arrendador

Héctor Simón Moreno & Gemma Cavallé Fabra (l'entrada del propietari i presa de possessió; tractament LAU, epígraf 2.3 i conclusions)

### Qüestió 14. El dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador

*“Les garanties previstes per a l'arrendador són:*

- Fiança dipositada a la Generalitat. S'establirà una fiança mínima i una màxima. La màxima podrà variar segons si el contracte és de durada determinada o estable en el temps. S'establirà el possible fraccionament en el pagament de la fiança per arrendataris amb rendes baixes.*
- Realització d'inventari: les parts es poden compel·lir recíprocament en el moment celebració contracte.*
- Entrada del propietari. Només amb consentiment de l'arrendatari o judicial. Però facilitació de l'entrada per l'arrendatari, sense afectar la seva possessió pacífica, en determinats supòsits taxats per la Llei.*
- Finalitzat el contracte d'arrendament per qualsevol causa, l'arrendador podrà prendre per ell mateix la possessió de l'immoble respectant però les normes de rang superior que protegeixen la inviolabilitat del domicili”.*

### 1. Tractament a la LAU 1994

A la LAU de 1994 s'exigeix la prestació d'una fiança en metàl·lic d'una quantia equivalent a una mensualitat de la renda en el cas d'arrendaments d'habitatges, que no estarà subjecte a actualització durant els tres primers anys de duració del contracte (art. 36 LAU). Es permet a les parts pactar qualsevol altra garantia en garantia del compliment de les obligacions de l'arrendatari, però no es preveu l'elaboració d'un inventari dels béns de l'habitatge arrendat en el moment de celebració del contracte, el que no obstant és una pràctica habitual.

Quant a l'entrada del propietari i presa de possessió un cop finalitzat el contracte, la LAU no contempla ni el dret de l'arrendador a accedir a l'habitatge

llogat ni cap disposició relativa a la presa de possessió per part d'aquest un cop finalitzat el contracte d'arrendament.

De fet, la LAU no contempla un article específic que prevegi totes les garanties que té l'arrendador tal i com ho fa aquest criteri de la Generalitat, sinó que aquestes es troben repartides en diferents articles de la llei. Per exemple, l'art. 36 LAU contempla la fiança; l'art. 34 LAU la indemnització a l'arrendatari; l'art. 25 LAU el relatiu al dret d'adquisició preferent, etc.

El que sí que reconeix la LAU a l'art. 27, són totes les causes que poden donar lloc a la resolució del contracte per part de l'arrendador. Algunes que es reconeixen, com per exemple, la realització de danys a la finca, les obres no consentides per l'arrendador, les activitats molestes, perilloses, il·legals o insalubres... l'arrendador difícilment pot tenir coneixement de les mateixes si no accedeix a l'habitatge arrendat. No obstant, malgrat no preveure's a la LAU, l'arrendador sempre té l'opció de sol·licitar voluntàriament l'entrada a l'arrendatari, però si la llei li reconeix expressament com un dret, això li atorga més seguretat i més garanties a l'hora d'oferir el seu habitatge. El fet que actualment la LAU no contempli com a garantia per l'arrendador poder accedir a l'habitatge arrendat, implica que no se li emparin els mitjans o mecanismes per comprovar, per exemple, com es troba l'estat de l'habitatge i saber si l'arrendatari està duent a terme actes que poden constituir causa de resolució del contracte (art. 27 LAU).

També és important que es reconegui expressament a la normativa reguladora que, un cop finalitzat el termini del contracte, l'arrendador té dret a recuperar el bé i prendre possessió del bé per ell mateix. Això li atorga més garanties i seguretat a l'arrendador, així com també, li garanteix la rendibilitat de l'habitatge. Ara bé, l'exercici d'aquests dos drets (accedir al bé per comprovar-ne l'estat i prendre possessió del mateix una vegada finalitzat el contracte) no es poden realitzar sense cap tipus de limitació, ja que s'ha de tenir en compte que l'arrendador no pot perjudicar l'ús i gaudi de la cosa arrendada durant la vigència del contracte (art. 1554.3 CC), ja que podria constituir una causa de resolució per part de l'arrendatari<sup>371</sup> i tampoc pot vulnerar el dret a la

---

<sup>371</sup> Veure comentari a la qüestió 3 (Capítol II, epígraf 8).

inviolabilitat del domicili de l'arrendatari, tal i com es reconeix a l'art. 18.2 CE i art. 202 CP.

## **2. Interpretació del criteri**

### **2.1. La fiança**

Les Conclusions de la Comissió no es pronuncien en primer lloc sobre la quantia de la fiança, només que caldrà establir un mínim i un màxim en funció de la seva durada (determinada o indefinida). D'altra banda, si que es desprèn de l'articulat l'obligació de dipositar-la a la Generalitat, el que ja s'exigeix actualment (art. 1 Llei 13/1996). Les Conclusions no estableixen, però, si l'arrendatari podria obtenir cap rendiment dels imports d'aquesta fiança. Tampoc preveuen els Conclusions de la comissió quina funció podria desenvolupar la fiança. Aquestes qüestions es tracten a continuació.

#### **2.1.1. Funcions de la fiança**

El primer que hauria d'especificar el legislador català és la naturalesa jurídica de la fiança, que té com a finalitat principal garantir que l'arrendatari tornarà l'objecte arrendat en les mateixes condicions que tenia en el moment de ser signat el contracte d'arrendament i per garantir el pagament de les despeses o subministraments que puguin existir en la finca, que vagin a càrrec de l'arrendatari i el seu import no se sàpiga en finalitzar l'arrendament. Al nostre entendre, la fiança s'hauria de poder fer servir una vegada finalitzat el contracte no solament per compensar els desperfectes apuntats per la jurisprudència, sinó també per a compensar els impagaments de la renda i l'incompliment de la resta d'obligacions (SAP Madrid 21/1/2013<sup>372</sup>).

#### **2.1.2. Imperativitat de la obligació de dipositar la fiança**

El dipòsit de la fiança en el Registre tindrà un caràcter obligatori per l'arrendador. Per tant, si l'arrendador no la exigeix a l'arrendatari per iniciativa pròpia o per un acord entre les parts<sup>373</sup>, això no afectarà a la validesa del

---

<sup>372</sup> JUR 2013\65862.

<sup>373</sup> Això ho admet Blasco Gascó, F. P. (2007). Art. 36. Fianza. Dins Blasco Gascó, F. P. (Coord.), *Arrendamientos Urbanos. Comentarios, Jurisprudencia y Formularios, II*. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 1302.

contracte, però serà el responsable davant de l'administració. Amb tot, entenem que la renúncia voluntària de l'arrendador a l'entrega de la fiança no el legitimarà a extingir després el contracte doncs aniria contra els seus propis actes (art. 111-7 CCC). L'absència de l'entrega de la fiança per part de l'arrendatari –exigida per l'arrendador- sí permetrà a l'arrendador extingir-lo.

### **2.1.2. Quantia i actualització de la fiança**

El Preàmbul de la LAU argumentava quant al dipòsit obligatori a favor de les CCAA que els rendiments que es generen constitueixen “*una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse*” (l'art. 7.1 Llei 13/1996 preveu que les fiances s'han de destinar a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer, i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana), el que no ha quedat, amb raó, exempt de crítiques doctrinals<sup>374</sup>. Algunes CCAA també destinen l'import de la fiança a finalitats socials. En efecte, la Llei 2/2017, de 17 de febrer, d'emergència social de l'habitatge d'Extremadura<sup>375</sup>, preveu que les fiances corresponents als contractes d'arrendament es dipositaran com a garantia en un compte especial i podran destinar-se a sufragar mesures de suport als titulars de crèdits en risc d'execució hipotecària, a mesures de foment per a propiciar el lloguer d'habitatges deshabitats, a ajudes a inquilins en risc de desnonament, a la rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatges i a l'adquisició d'habitatge procedent d'execucions hipotecàries i dacions en pagament. A més de la discutible ingerència dels poders públics en les relacions jurídiques de caràcter privat, el dret comparat<sup>376</sup> ens mostra com només a Espanya i Malta els rendiments generats per la fiança al llarg del contracte (fruits civils) no s'han d'entregar a l'arrendatari en finalitzar el contracte (això sí té lloc, per exemple, a Portugal, Grècia, Itàlia, Alemanya o

---

<sup>374</sup> “Siquiera no comprendamos esta imperatividad, si no es para constituir un medio de obtener ingresos por la Administración pública, llámese Estado o Comunidad Autónoma, sin pago de intereses, lo que, a nuestro juicio, no se concibe en un estado democrático, en el que no debiera existir privilegio alguno de aquéllas”, Fuentes-Lojo; “es fácil apreciar que el establecimiento de esta fianza como obligación del arrendatario, responde casi en exclusiva al afán recaudatorio de la administración pública [...] Por lo tanto es fácil el entender que, el legislador con el contenido de este artículo, en su regulación roza la constitucionalidad del mismo al imponer condiciones en las relaciones jurídicas privadas y en beneficio propio”.

<sup>375</sup> BOE núm. 69, de 22 de març de 2017.

<sup>376</sup> Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, cit., p. 238.



Àustria). Per tant, al nostre entendre la totalitat dels rendiments de la fiança haurien d'anar al patrimoni de l'arrendatari. Per a calcular aquest rendiments es poden utilitzar diversos indicadors, com l'IPC, l'interès legal del diner, l'Euribor o l'IGC, però hem de tenir present que l'interès legal del diner s'aplica ordinàriament quan el deutor d'una obligació dinerària incorre en situació de mora (art. 1108 CC), el que no succeiria en el present cas. Per tant, es podria aplicar un tipus d'interès fix o variable semblant als que s'apliquen en els dipòsits bancaris. Així ho exigeix per exemple Alemanya: l'arrendador, si no hi ha pacte en contrari, ha de dipositar la suma de diners en una entitat bancària a la taxa d'interès habitual dels dipòsits d'estalvis amb avís de retirada de tres mesos (§551.3 BGB).

D'altra banda, a la resta d'Europa la quantia de la fiança varia des de la llibertat que existeix a Malta (on no hi ha cap límit), els 3 mesos que s'exigeix a Suïssa, Itàlia o Alemanya o els 6 mesos que es poden demanar a Àustria. La quantia dependrà en bona mesura de si el contracte té una duració definida o indefinida, i hauria de conjugar l'assequibilitat del lloguer, d'una banda, i la protecció i seguretat de l'arrendador, de l'altra. Per tant, el legislador català no hauria amb bon criteri de deixar llibertat a les parts per a fixar la quantia del dipòsit, com succeeix a Malta (el que comportaria potencials problemes d'assequibilitat que només es podrien solucionar ex post mitjançant la doctrina de l'abús del dret, art. 111-7 CCC). Així, la fiança hauria de ser de cinc mesos en els contractes de duració estable en el temps atenent als països que regulen contractes d'aquesta naturalesa (Àustria ha acceptat fiances fins a sis mesos – el que ens sembla excessiu- i Alemanya i Suïssa preveuen una fiança de tres mesos<sup>377</sup>). I quant als contractes de duració determinada, la fiança de tres mesos (atenent a la durada mínima del contracte, tres anys) és raonable per protegir els interessos de l'arrendador atenent a la penyora flotant que pot constituir-se al seu favor en determinats supòsits. En ambdós casos l'arrendador haurà de dipositar l'import de la fiança en el Registre de Lloguers.

Cal tenir present, però, que el contracte d'arrendament temporal pot convertir-se en indefinit i vice-versa, per exemple per un canvi en la persona de l'arrendatari. La fiança, per tant, s'ajustarà al termini del contracte (per exemple,

---

<sup>377</sup> Íbid.

si pel desistiment de l'arrendatari d'un contracte d'arrendament indefinit es subroguen els seus descendents tot passant a ser temporal, la fiança de 5 mensualitats podrà ésser reclamada per l'arrendatari que desisteix, i el nou arrendatari haurà de satisfer els tres mesos de fiança; i si un contracte temporal es converteix en indefinit tot seguint l'esquema legal de 3+3+indefinit, llavors l'arrendador podrà reclamar dues mensualitats de la renda per arribar a les cinc previstes per als contractes d'arrendament indefinit).

En els contractes d'arrendament de durada determinada la fiança no es podrà actualitzar fins que no hagi una pròrroga, tal i com succeeix a la vigent LAU. El moment dependrà del termini adoptat per legislador (les Conclusions de la Comissió prenen com a punta de partida un sistema de 5 anys + 3 anys de pròrroga). En els contractes de duració indefinida cal fixar una data, per exemple cada cinc anys en consonància amb la durada de cicles econòmics o cada quatre anys, moment en el que es renoven les taules de les rendes inicials del Mirall de renda<sup>378</sup>.

Una vegada finalitzat el contracte, s'haurà de retornar la fiança per part de l'arrendador. Donat que la LAU no estableix un període específic al respecte, es podria fixar el període d'un mes, a partir del qual es meritara l'interès legal (*cfr.* 36.4 LAU).

Finalment, s'estableix el possible fraccionament en el pagament de la fiança per arrendataris amb rendes baixes. Un possible criteri que podria seguir el legislador català es el previst en la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica<sup>379</sup>, en virtut de la qual les persones i unitats familiars es troben en situació de risc d'exclusió residencial sempre que percebin uns ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC, introduït l'any 1996 per la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic, i que per l'exercici 2017 s'ha fixat en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals -Llei 4/2017, del 28 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2017<sup>380</sup>-), si es tracta de persones que viuen soles, o uns ingressos inferiors a 2,5 vegades el

---

<sup>378</sup> D'acord amb S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

<sup>379</sup> BOE núm 216, de 9 de setembre de 2015.

<sup>380</sup> DOGC núm. 7340, de 30 de març de 2017.

IRSC, si es tracta d'unitats de convivència, o uns ingressos inferiors a 3 vegades l'IRSC, en cas de persones amb discapacitats o amb gran dependència (art. 5.10). Els llogaters es beneficiarien de les mesures previstes en aquesta llei quant a la pobresa energètica (art. 6) i les mesures per a evitar els desnonaments que puguin produir una situació de manca d'habitatge (art. 5). Altres lleis també estableixen com a llindar 2 vegades l'IRSC (per a poder obtenir les subvencions per a obres d'adequació de l'interior dels habitatges per a gent gran, art. 3.2.h) Resolució GAH/1012/2017, d'11 de maig) o 2,35 l'IRSC per a poder-se beneficiar dels programes socials que preveu el Decret 74/2014, de 27 de maig, del pla pel Dret a l'Habitatge<sup>381</sup> (arts. 8 i següents).

Caldrà regular, però, el període en el que les persones beneficiàries podran satisfer el pagament del dipòsit. Aquest termini hauria de ser com a màxim el que té l'arrendatari per a desistir unilateralment del contracte (doncs això podria perjudicar els interessos del l'arrendador), i, com a mínim, hauria de pagar la primera mensualitat per a que l'arrendador tingui una garantia per a cobrir l'impagament de la primera mensualitat.

## **2.2. Realització d'inventari**

D'acord amb les Conclusions de la comissió, les parts es poden compel·lir recíprocament en el moment de celebració del contracte a la elaboració d'un inventari, que és habitual no només en els contractes d'arrendament sinó també en aquelles institucions jurídiques on cal tornar la possessió del bé una vegada finalitza el període pactat. Exemples en el Dret civil català són el dret real d'usdefruit (on s'ha d'elaborar un inventari abans de prendre possessió dels béns, art. 561-7.1 CCC) i la propietat temporal (cal elaborar l'inventari dels béns que integren la propietat, art. 547-4.4 CCC), i en l'àmbit contractual l'art. 623-7 CCC (Llibre Sisè CCC) preveu que les parts poden exigir-se a l'hora de formalitzar el contracte de cultiu, si s'escau, un inventari dels elements i dels drets vinculats a l'explotació que se cedeix.

Les Conclusions de la Comissió no detallen el contingut de l'inventari, però aquest hauria de contenir, com a mínim, les característiques de l'habitatge (les instal·lacions) i els bens mobles que l'integren. L'inventari és útil per a

---

<sup>381</sup> DOGC núm. 6633, de 29 de maig de 2014.

l'arrendador per a poder conèixer els possibles desperfectes al finalitzar el contracte d'arrendament.

### **2.3. L'entrada del propietari i presa de possessió**

En relació a l'entrada a l'habitatge llogat per part de l'arrendador, la mateixa qüestió preveu que aquest necessita el consentiment de l'arrendatari o de l'autorització judicial. Com s'ha comentat, això es degut a que de conformitat amb l'art. 18.2 CE, cap entrada o registre a un domicili es pot fer sense el consentiment del seu titular o per resolució judicial, ja que sinó, es produiria una vulneració del dret a la inviolabilitat del domicili<sup>382</sup> (delicte emparat a l'art. 202 CP).

Aquesta garantia de poder accedir al bé arrendat, no és nova a l'ordenament jurídic de Catalunya, ja que també es preveu a la propietat compartida (art. 556-1 i ss. CCC)<sup>383</sup>. En concret, es reconeix a l'art. 556-8 CCC, on s'estableix que una de las facultats que té el propietari formal en relació al bé objecte de propietat, és el dret d'exigir al material que es faci càrrec de les obres de reparació o reconstrucció si el bé es deteriora un 20% o més o es compromet la seva subsistència. Per aquest motiu, se li reconeix al propietari formal el dret a accedir al bé immoble objecte de propietat per comprovar-ne el seu estat.

Si el bé arrendat té la consideració de domicili, fa que aquest tingui unes característiques que justifiquen un tractament especial, de manera que tant per l'entrada del propietari com per la presa de possessió de l'habitatge una vegada finalitzat el contracte, s'han de tenir en compte els aspectes que s'expliquen a continuació<sup>384</sup>.

Segons el TS, el domicili *“es aquell espai on l'individu viu exercint la seva llibertat més íntima, al marge de convencions socials, així com també aquell*

---

<sup>382</sup> Veure en més profunditat el dret a la inviolabilitat del domicili: González Trevijano, P.J. (1992). *Temas clave de la Constitución Española: La inviolabilidad del domicilio*. Madrid: Tecnos.

<sup>383</sup> Aquest tipus de tinença es va incorporar al CCC, juntament amb la propietat temporal (art. 547-1 i ss. CCC ), a través de la Llei 19/2015.

<sup>384</sup> Veure en més profunditat la complexitat de la recuperació del bé per part del propietari una vegada finalitzat el contracte, així com també el dret de l'arrendador a accedir a l'habitatge a: Caballé Fabra, G. (2017). Límites en el acceso del titular sucesivo (propiedad temporal) y el propietario formal (propiedad compartida) al bien objeto de propiedad. Dins Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo blanch, pp. 493 a 538.

*espai apte on pugui desenvolupar-se l'anterior*" (STS 31/1/1995<sup>385</sup>). De conformitat amb la STC 17/2/1984<sup>386</sup> "no només és objecte de protecció l'espai físic sinó el que hi ha en ell, l'emancipació de la persona i l'esfera privada d'ella".

Poden tenir la consideració de domicili els habitatges, els segons habitatges, les caravanes, les habitacions d'un hotel (STC 17/1/2002<sup>387</sup>). Però no tenen la consideració de domicili els locals destinats al magatzem de mercaderies (STC 16/12/1997<sup>388</sup>), un bar (STC 27/11/2000<sup>389</sup>) o altres locals oberts al públics (ATC 2/3/1992<sup>390</sup>).

Si l'arrendador accedís sense el consentiment o l'autorització judicial, podria incórrer en responsabilitat penal prevista als arts. 202 o 172 CP (delicte de coaccions) o l'art. 455 CP (delicte de realització arbitrària del propi dret).

En cas que l'arrendatari li denegés l'accés a l'habitatge, a diferència de l'art. 556-8 CCC que reconeix que el propietari formal pot sol·licitar mesures cautelars davant l'autoritat judicial, el criteri de la Generalitat no estableix quines mesures pot exercir el propietari per fer valdre el seu dret.

L'única excepció que es podria reconèixer per poder accedir sense el consentiment del propietari o sense l'autorització judicial i que el criteri de la Generalitat no preveu és en cas de delicte flagrant de conformitat amb la CE a l'art. 18 CE.

Tal i com es preveu al criteri de la Generalitat, l'arrendatari ha de facilitar l'accés a l'habitatge per a comprovar-ne l'estat a l'arrendador en determinats supòsits marcats per la llei. El criteri de la Generalitat no reconeix quins són aquests supòsits, no obstant, podrien ser, per exemple<sup>391</sup>:

---

<sup>385</sup> RJ 1995/268.

<sup>386</sup> RTC 1984/22.

<sup>387</sup> RTC 2002/10.

<sup>388</sup> RTC 1997/228.

<sup>389</sup> RTC 2000/283.

<sup>390</sup> RTC 1992/58.

<sup>391</sup> Es tracta de reconèixer aquells supòsits de fet on cap la possibilitat i està justificat que l'arrendador hagi d'accedir a l'habitatge. Aquests supòsits es reconeixen a: S. Nasarre Aznar, Sergio i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-01-2017, tema 14. El dipòsit i d'altres garanties per a l'arrendador.

1. Quan s'hagin de dur a terme obres i reparacions necessàries, útils o de millora, ja que precisament l'arrendador ha de conèixer quin és l'estat previ de l'habitatge i quines modificacions o millores es poden fer.
2. Quan una vegada havent comunicat la decisió de l'arrendatari d'extingir el contracte, l'arrendador hagués de mostrar l'habitatge a tercers per a tornar-lo arrendar un cop finalitzat el contracte. Això és habitual en aquells casos on l'arrendatari, tot i haver comunicat la voluntat d'extingir el contracte, continua vivint al pis i ja hi ha altres interessats en llogar-lo tant aviat l'arrendatari se'n vagi. De manera que també beneficia a l'arrendador, ja que li dona més garanties en assegurar-li la rendibilitat de l'habitatge llogat, si resulta que el pot tornar a llogar immediatament després de la extinció del primer contracte.
3. Per comprovar l'estat de l'habitatge<sup>392</sup> així com l'ús que se'n fa (només pot ser per satisfer les necessitats d'habitatge).

Aquest dret d'accedir a l'habitatge cobra especial importància als contractes de llarga durada per tal de que l'arrendador pugui tenir cert control sobre com està l'estat de l'immoble, conferint-li doncs, seguretat en l'arrendament de l'habitatge.

Ara bé, com es comentava al punt anterior, l'exercici d'aquest dret també té com a límit no alterar la possessió pacífica de l'arrendatari, ja que podria donar lloc a una de les causes de resolució de contracte per part de l'arrendatari<sup>393</sup>, de manera que s'ha d'exercir de forma proporcional i raonada.

Per últim, pel que fa la presa de possessió de l'habitatge arrendat per part de l'arrendador una vegada s'ha finalitzat el contracte, si resulta que l'antic arrendatari li impedeix o continua residint a l'habitatge, l'arrendador es veurà obligat a recórrer a la via judicial per poder recuperar-lo a través vies com l'acció reivindicatòria (art. 348 CC i 544-1 CCC), el procés de desnonament (art. 250.1.1 LEC), l'acció per retenir i recobrar (art. 446 CC, 522-7 CCC i 250.1.4 LEC) i l'acció pauliana (art. 552-7.2 CCC), ja que si accedís a l'habitatge sense el consentiment de l'antic arrendatari, vulneraria també el dret a la inviolabilitat del domicili. Ara bé, podria recuperar-lo en contra de la

---

<sup>392</sup> Aquesta és precisament la que es preveu a l'art. 556-8 CCC.

<sup>393</sup> Veure comentari a la qüestió 3 (Capítol II, epígraf 8).

voluntat de l'antic arrendatari, si passat un any de la presa de la possessió, l'antic arrendatari no li reclamés (art. 460.4 CC i art. 521-8.3 CCC)<sup>394</sup>. És a dir, si l'arrendador pren possessió de l'habitatge en contra de la voluntat de l'antic arrendatari però aquests no li reclama en un any des de la presa de la possessió, passat aquest any haurà recuperat plenament la possessió de l'habitatge.

#### **2.4. El règim de la penyora flotant**

En la regulació actual de la LAU (art. 36 LAU) la fiança és la principal garantia que té l'arrendador si l'arrendatari no paga la renda pactada en temps i forma, sense perjudici que pactin altres garanties addicionals (art. 36.5 LAU). L'arrendador podrà exigir a l'arrendatari garanties de naturalesa personal (fiança) o real, i té a més a possibilitat de contractar una assegurança (avalloguer) a l'empara del Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges<sup>395</sup>. L'avalloguer assegura la percepció d'una quantitat equivalent a un màxim de sis mesos de lloguer en el cas d'instar un procés judicial per a l'obtenció de sentència de desnonament per impagament de la renda per part de l'arrendatari, sempre i quan es compleixin amb els requisits previstos en l'art. 3 (per exemple, no es poden superar els llindars de renda fixats).

En d'altres països, però, l'arrendador té a la seva disposició dos garanties: la fiança i la penyora sobre béns mobles o una garantia personal. Així, en el Dret alemany els §§562 i següents BGB regulen una garantia real mobiliària no possessòria d'origen legal en favor de l'arrendador, que grava els béns mobles aportats per l'arrendatari. En cas d'incompliment del pagament de la renda, l'arrendador pot executar aquests béns amb preferència a altres creditors. Amb tot, cal tenir en compte que l'execució de la garantia no està exempta de problemes en el Dret alemany, el que ha provocat que tingui poca importància en la pràctica<sup>396</sup>.

Com a dret real de garantia, la penyora s'hauria de regir pels següents

---

<sup>394</sup> Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A., Bosch Capdevila, E. (2015). *Derecho civil de Cataluña: derechos reales*, 5º ed. Madrid, Barcelona: Marcial Pons, p. 45.

<sup>395</sup> DOGC núm. 5090, de 13 de març de 2008.

<sup>396</sup> Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany*, cit., p. 135.

principis:

1) La naturalesa jurídica d'aquesta garantia en el Dret català seria la d'un dret real de penyora. El llibre cinquè CCC, però, només regula la penyora amb desplaçament de la possessió (art. 569-12 i següents CCC), el que comportaria l'aplicació supletòria de la normativa estatal (la Llei de 16 de desembre de 1954, sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió<sup>397</sup>). Tot i aquesta dificultat, al nostre entendre el legislador català té competència per a regular aquesta modalitat de penyora a l'empara de l'art. 149.1.8 CE. L'actuació del legislador és necessària per la dificultat que els particulars puguin crear drets reals de garantia fora dels marcs legals.

2) Per tant, aquest dret real de garantia es regiria pels principis generals aplicables a tota garantia, establerts pels arts. 591-1 CCC i adaptats a la seva naturalesa jurídica, i per tots els preceptes del dret real de penyora que puguin resultar d'aplicació. De tot això resulta el següent:

a) La constitució del dret real de penyora requereix la transmissió de la possessió i el lliure poder de disposició del bé moble empenyorat (art. 569-13.1 CCC). Per tant, només es requereix l'escriptura pública en el cas de la penyora de crèdits (art. 569-13.3 CCC). Donat que aquesta garantia només es podrà constituir una vegada es verifica l'impagament de la renda per l'arrendatari, els dos requisits esmentats esdevenen irrellevants. Primer, per què la constitució del dret real de penyora per part de l'arrendador no necessitarà el consentiment de l'arrendatari ni cap entrega de la possessió per a la formalització del dret (al no ser una garantia possessòria). I segon, per què aquesta constitució implica que no sigui necessari el poder de disposició de l'arrendatari ja que no ens trobem amb un negoci jurídic bilateral on s'hagi de valorar la capacitat d'obrar d'ambdues parts.

Per tant, entenem que s'haurà de constituir formalment el dret real de penyora per dotar de seguretat jurídica a les parts implicades. Tenim tres possibilitats:

A) La primera és que l'arrendador demani la constitució del dret real una vegada interposada una demanda judicial de reclamació de quantitats per impagament de rendes i altres conceptes (art. 250.1.a)

---

<sup>397</sup> BOE núm. 352, de 18 de desembre de 1954.



LEC).

B) Un altre model ja el tenim al Dret civil català: el dret real de retenció es constituïria per notificació notarial al deutor tot indicant la decisió de retenir i la determinació de les obligacions garantides (art. 569-5.1 CCC). Això compliria una doble funció. Primer, permetria que l'arrendatari conegués les quantitats degudes en concepte de renda i altres conceptes i li possibilitaria oposar-se judicialment a la constitució del dret (el termini és de dos mesos en el dret real de retenció) si no estigués d'acord amb la liquidació realitzada per l'arrendador. I segon, seria el mecanisme per a que el dret real de penyora fos oposable a tercers creditors del l'arrendatari (com té lloc per exemple amb el drets reals de vol -art. 566-3 CCC-, superfície –art. 564-3.3 CCC-, o anticresi – art. 569-24.2 CCC).

Una vegada notificada la intenció de constituir el dret real de penyora, l'art. 569-2.1 CCC preveu tres efectes essencials de tota garantia real: la retenció de la possessió del bé fins al pagament de l'obligació garantida; la realització del valor del bé i l'aplicació del principi d'accessorietat.

C) La tercera possibilitat és entendre que la penyora flotant es constitueix *ex lege* des de que es verifica l'impagament de la renda. Des d'aquest moment, per tant, l'arrendatari no podria retirar els béns de l'habitatge, excepte els inembargables o necessaris per a la vida ordinària. Al nostre entendre, aquesta és la via més adient per a regular aquest dret real.

Cal tenir present que la constitució d'aquest dret per efecte de la llei podria portar a conductes inapropiades si l'arrendador determina de mala fe l'import de les obligacions garantides. De fet, en aquells casos on el CCC permet a determinades persones la imposar la constitució d'un dret real de garantia –que per tant té un origen legal-, com la hipoteca en garantia de pensiones compensatòries (art. 569-39 CCC), es prima en primer lloc l'acord entre les parts, i, en el seu defecte, és l'autoritat judicial l'encarregada de fixar les condicions. Això es pot solucionar tot preveïen que la garantia sigui executable un cop hi hagi resolució ferma condemnatòria per les quantitats degudes per la

renda i assimilats. Com que aquest dret real de penyora tindria una naturalesa no possessòria mentre la garantia “flota” i adquiriria una naturalesa possessòria una vegada es concreta l’objecte sobre la que recau (el que significa la cristallització de la garantia), l’arrendatari no podrà transmetre els béns per què no tindrà la seva possessió. Si aquest fos el cas, l’arrendador tindrà les accions pertinent per a la seva recuperació (sobre tot això, veure *infra*).

b) L’objecte de la garantia serien tots els béns mobles de l’arrendatari que es trobin en l’habitatge arrendat i de qui convisquin amb ell (així ho expressa el §1101 ABGB), per exemple joies, diners, mobles, etc. Per tant, la penyora seria similar la denominada com a “penyora flotant”, que es regulava en el Dret català en l’art. 13.3 LDRG, amb una diferència: mentre que en aquesta la indeterminació afectava a les obligacions garantides, en la penyora que es proposa la indeterminació afectaria a l’objecte de la garantia. Tot i que la penyora flotant ex art. 13.3 LDRG no està contemplada actualment en l’art. 569-14 CCC, les parts la podrien igualment constituir a l’empara del principi de llibertat civil (art. 111-6 CCC<sup>398</sup>). Amb tot, creiem que una excepció al principi d’especialitat dels drets reals, que és connatural al sistema de propietat català, exigiria una regulació expressa en aquest sentit pel legislador català<sup>399</sup>. En aquest sentit, ja trobem exemples al dret comparat de drets reals que constitueixen una excepció a aquest principi, per exemple la *floating charge* anglesa. Aquesta càrrega (recollida a la Companies Act de 1985<sup>400</sup>), s’estén sobre tots els béns presents o futurs d’una empresa fins que finalment és exigible l’obligació. És a dir, no hi ha pròpiament un objecte gravat, sinó que ho són tots els de l’empresa. En el moment en que el creditor decideix executar la càrrega aquesta es converteix en una *fixed charge* perquè ja té llavors un objecte definit (es diu llavors que la càrrega ha “cristal·litzat”)<sup>401</sup>.

---

<sup>398</sup> Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A., Bosch Capdevila, E. (2015). *Derecho civil de Cataluña*, cit., p. 554.

<sup>399</sup> Sobre el sistema de propietat i els principis que l’inspiren, entre els quals trobem el d’especificitat, veure Simón Moreno H. (2013). *La armonización de los derechos reales en Europa*. Valencia: Tirant lo Blanch, pp. 209 y ss.

<sup>400</sup> Chapter 6.

<sup>401</sup> Veure *Lord Scott of Foscote en National Westminster Bank plc v Spectrum Plus Ltd and others*. House of Lords, [2005] 2 AC 680: “I certainly think that if a charge has the three characteristics that I am about to mention it is a floating charge. (1.) If it is a charge on a class of assets of a company present and future; (2.) if that class is one which, in the ordinary course of the business of the company, would be changing from time to time; and (3.) if you find that by

Per tant, el dret real recauria en el moment de la seva constitució sobre el béns mobles de l'arrendatari amb dues puntualitzacions. Primera, que l'arrendador podria requerir amb la interposició de la demanda judicial per quantitats degudes l'elaboració d'un inventari actualitzat dels béns que hi han a l'habitatge arrendat com a mesura cautelar per tal d'assegurar l'eficàcia de la penyora (que ja s'hauria constituït per efecte de la llei), així com l'administració dels béns que podran ser, si s'escau, executats posteriorment. I segona, que no tots els béns podrien ser objecte de garantia. En aquest sentit, en Àustria<sup>402</sup> hi han una sèrie de béns que són inembargables, el mateix que succeeix a Espanya (art. 605 LEC).

c) Caldrà precisar també les obligacions que poden originar la constitució de la penyora flotant. Ens decantem per un *numerus clausus* d'obligacions, com té lloc amb el dret real de retenció, i podrien ser, tot seguint l'exemple italià, l'impagament de la renda o qualsevol crèdit que tingui el seu origen en l'incompliment del contracte (art. 2764 CCI), tot incloent les taxes o els serveis (Àustria<sup>403</sup>).

d) Quant al règim del dret real de penyora una vegada constituït, l'arrendatari es convertirà en un dipositari del béns, de la mateixa manera que succeeix amb la penyora sense desplaçament a la Llei estatal de 1954, i haurà de conservar-los amb diligència i no en podrà disposar. Si l'arrendatari treu els béns mobles de l'habitatge arrendat, en el Dret alemany s'extingeix el dret excepte si té lloc sense el coneixement o amb l'objecció de l'arrendador, que no pot oposar-se si això és coherent amb les circumstàncies ordinàries de la vida o si les coses deixades enrere és suficient garantia per l'arrendador. Amb tot, el §562b BGB permet a l'arrendador reclamar la devolució dels béns sostrets indegudament per l'arrendatari i, si s'escau, demanar l'auxili judicial. En el Dret italià l'arrendador té 15 dies per a procedir a l'embargament dels béns.

A més, i en consonància amb l'art. 569-17 CCC, l'arrendatari podrà substituir la

---

the charge it is contemplated that, until some further step is taken by or on behalf of those interested in the charge, the company may carry on its business in the ordinary way as far as concerns the particular class of assets I am dealing with".

<sup>402</sup> Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*, cit., p. 130.

<sup>403</sup> *Íbid.*

totalitat o una part dels béns empenyorats.

e) La realització del valor bé podrà tenir lloc en les mateix circumstàncies que en el dret real de penyora, és a dir, mitjançant la venda o la subhasta notarial (art. 569-20 CCC).

### **3. Conclusions**

El legislador català hauria de precisar en primer lloc les funcions del dipòsit per part de l'arrendatari, que hauria de garantir qualsevol incompliment del contracte o danys causat a l'habitatge, així com la seva quantia (cinc anys contractes indefinits i tres anys contractes temporals) i actualització en funció de la durada del contracte (al finalitzar els tres anys el contracte temporal i cada quatre anys en el contracte indefinit). L'arrendatari hauria de poder-se beneficiar dels rendiments del dipòsit. A més, la regulació de la penyora flotant planteja un repte pel legislador al no regular-se una garantia semblant en el Dret civil català, però creiem que la legislació vigent del dret real de penyora pot ser un bon punt de partida.

I quant a les garanties de l'arrendador a accedir a l'habitatge i a prendre possessió del mateix una vegada finalitzat el contracte d'arrendament són:

1. Ambdós garanties atorguen més seguretat a l'arrendador, doncs el fet que se li reconegui el dret a l'accés a l'habitatge arrendat, fa que pugui comprovar el seu estat o l'ús que se'n fa, o poder-lo ensenyar a tercers interessats en llogar-lo durant la vigència del contracte. La relativa al dret a prendre la possessió de l'habitatge una vegada extingit el contracte, és una garantia de la rendibilitat que li ofereix l'habitatge llogat, ja que quan es finalitza, automàticament té dret a recuperar la possessió. La de poder accedir a l'habitatge cobra especial importància en aquells arrendaments a llarg termini.
2. Ara bé, ambdós garanties no es poden exercir lliurement o sense límits, ja per poder accedir a l'habitatge l'arrendador necessita el consentiment de l'arrendatari o l'autorització judicial, ja que sinó, podria incórrer en responsabilitat penal per violació del domicili (art.18.2 CE i art. 202 CP). D'altra banda, s'ha de tenir en compte que aquest dret accedir a

l'habitatge, s'ha d'exercir de forma raonada i proporcional, sense alterar la possessió pacífica de l'arrendatari, ja que sinó, podria constituir una causa de resolució del contracte per part de l'arrendatari. D'aquí la importància de que es reconegui expressament en quins supòsits es pot exercir aquest dret. En cas que l'arrendatari es negués a permetre l'entrada, seguint el criteri de les TI a l'art. 556-8 CCC, podria demanar mesures cautelars. En cas que se li impedís la presa de possessió, l'arrendador haurà d'utilitzar la via judicial, a no ser que prengués la presa de possessió igualment i l'anterior arrendatari no li reclamés en un termini d'un any des de la despossessió, sens perjudici, de la vulneració del dret a la inviolabilitat del domicili que l'arrendador hagués pogut incórrer (art. 202 CP).

3. Seria convenient que es reconegués expressament a la llei en quins supòsits l'arrendador pot accedir a l'habitatge per tal que l'arrendatari li faciliti l'entrada: per comprovar l'estat, l'ús que se'n fa, per tema d'obres i per ensenyar-lo a tercers. Així com també, que es reconegués expressament l'excepció al consentiment de l'arrendador o l'autorització judicial en casos de delictes flagrants, tal i com ho reconeix l'art. 18 CE.

## 15. La renda i la seva actualització

Sergio Nasarre Aznar

### Qüestió 18. La renda i la seva actualització

*“La renda es podrà satisfer en diners, mitjançant rehabilitació per renda o mitjançant d'altra prestació equivalent a renda.*

*S'aprovarà un “Índex de referència de les rendes del lloguer” aplicable als municipis que es preveu s'incloguin en els objectius de la solidaritat urbana previstos al PTSH, d'acord amb la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge. Tant els criteris d'elaboració com el càlcul del mateix correspondrà al Departament amb competències en matèria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.*

*L'Índex es podrà consultar en un aplicatiu de lliure accés, via web, per a garantir-ne la màxima transparència.*

*L'elaboració e l'Índex haurà de tenir en compte, almenys, els següents elements en la seva determinació: la localització, l'antiguitat de l'habitatge, la superfície, l'eficiència energètica i de si l'arrendament és produeix amb mobiliari. L'establiment dels preus m2 de l'Índex es determinaran en base a les del registre de fiances de l'Incasòl’.*

### 1. El règim de la renda als Criteris

L'art. 27.2 a) LAU dona la possibilitat a l'arrendador de resoldre el contracte d'arrendament de ple dret si l'arrendatari impaga la renda. Per tant, aquesta es configura com l'obligació principal de l'arrendatari. També són essencials d'altres com no subarrendar inconsentidament o observar un bon comportament, però cap d'elles vinculada tant directament com el dret d'ús que rep l'arrendatari: la contrapartida natural d'aquest és el pagament de la renda.

Doncs bé, els arts. 17 i 18 LAU són els encarregats de regular com es pot definir la renda deguda (art. 17) i com s'ha d'actualitzar durant la vida del contracte (art. 18)<sup>404</sup>. Als Criteris la Qüestió 18 és l'encarregada de tractar la renda. En concret, ho fa en relació a les següents qüestions:

- a) Qüestió 18.1. **Tres tipus de contraprestació** de l'arrendatari: la renda,

---

<sup>404</sup> Ens remetim als capítols corresponents en aquest treball en relació als altres dos preceptes que conformen el Capítol III LAU en relació a l'augment de la renda per millores (art. 19) i el règim de despeses (art. 20).

la rehabilitació per renda i la substitució de la renda per prestacions d'una altra naturalesa. En aquest capítol només tractarem la renda en diners, doncs la possibilitat de substituir-la per obres (actualment a l'art. 17.5 LAU) o per qualsevol altra prestació, donades les seves particularitats, té un capítol especial en aquest treball. Només destacar que la Qüestió 18.1 aclareix, primer, que la renda es pot substituir per obres de rehabilitació (posant a la rehabilitació per renda al nivell de la renda a tots els efectes clarament); i, segon, la innovació que suposa la possibilitat d'anar més enllà inclús que la rehabilitació per renda, permetent substituir la renda en diners per una prestació d'una altra naturalesa, com serveis de la llar, de cura de nens, malalts o gent gran, etc.

- b) Qüestió 18.8. Actualització referenciada de la renda en contractes de llarga durada.
- c) Qüestió 18.2 a 4, 6 i 7. Creació d'un índex de referència.
- d) Qüestió 18.5. Rol d'associacions i professionals en la determinació de la renda. La Qüestió 15.3 assenyala que: "La Llei farà un reconeixement explícit de les institucions o associacions tant existents com de nova creació que defensin els interessos de propietaris o de llogaters i que tinguin per objectiu la generalització del lloguer com a règim de tinença de l'habitatge i l'equilibri en els drets i obligacions d'uns i altres". Tant la Qüestió 15.3 com la 18.5 es tractaran en el Capítol sobre les Associacions de Propietaris i Llogaters, al que ens remetem.
- e) Qüestió 18.9. El lloguer abusiu.

En conseqüència, ens concentrarem en aquest apartat en les lletres b), c) i e) que no es tracten en altres capítols d'aquest treball.

## **1. Un sistema de renda referenciada**

La Qüestió 18.8 assenyala que: "*L'actualització de les rendes ha de recollir en els contractes temporals (5+3), l'increment de les despeses, funcionament i impostos, i per tant, els increments és fixaran d'acord amb l'IGC o IPC, i en els contractes de llarga durada caldrà tenir en compte a més, l'evolució de l'índex de referència*".

Aquesta Qüestió planteja tornar a un sistema d'actualització de renda referenciada a través de l'IGC o de l'IPC (a l'estil de la LAU 1994 fins el 2013), al temps que per als “contractes de llarga durada” (indefinites en la proposta de la Càtedra), diu molt vagament que “caldrà tenir en compte a més, l'evolució de l'índex de referència”. La proposta de la Càtedra consistia, amb major precisió, en:

- a) La renda inicial (absent en el document de Criteris) es pacta lliurement per las parts, excepte en aquells municipis d'acreditada demanda –o barris a municipis- on així quedi establert per l'Autoritat local, on serà obligatori aplicar el sistema de “Mirall de renda” augmentat en un 10%.
- b) Dos mecanismes per a l'actualització de la renda, tant per a contractes limitats en el temps com els indefinites: o bé referenciar a l'IGC o bé aplicar el sistema de “Mirall de renda”. Per tant, les parts poden pactar (si no ho fan, s'aplica el “Mirall de renda”) o bé aplicar IGC (enlloc de l'IPC de la LAU 1994, però seguint el seu mecanisme) o bé optar per aplicar el “Mirall de renda” que és un sistema de taules que reflecteixen el preu de mercat per m2 dels habitatges en una determinada ciutat, barri o carrer.

Doncs bé, el sistema de “Mirall de renda” que es va proposar es va convertir als Criteris en l'Índex de referència (veure *infra*) de caràcter només informatiu, sense cap obligació legal ni conseqüència jurídica, de moment. Tal i com ve configurat ara per ara, a més, només amb certa dificultat pot funcionar com un sistema *opt-in*, doncs no està clar cada quan s'actualitza, si te en compte tots els criteris per a reflectir el preu real de mercat (veure capítol sobre rol de les associacions d'arrendadors i d'arrendataris en aquest aspecte i la taxa de mercat negre de lloguer), no es poden extreure taules per ciutat o barri, etc.

Per a comprendre els motius de proposar un mecanisme opcional de renda referenciada al mercat, analitzem a continuació els fonaments per a la conveniència de la seva adopció.

### **1.1. Fonament per a la seva adopció**

L'assequibilitat i la previsibilitat dels pagaments han estat identificats com a pilars per a convertir el lloguer en una forma de tinença atractiva i essencials per a la generalització d'aquesta forma de tinença a la classe mitja (veure



Capítol introductori en aquest treball).

Amb la reforma de la LAU operada per la Llei 4/2013 no s'aconsegueix cap dels dos objectius, tant des d'un punt de vista del llogater com de l'arrendador.

En relació a l'arrendatari:

- Assequibilitat: la mitjana del lloguer a Espanya era de 8 €/m<sup>2</sup> (720 €/m<sup>2</sup> per a un habitatge de 90 m<sup>2</sup>) a l'octubre de 2017<sup>405</sup>, mentre que el salari mínim interprofessional per a 2017 ha estat de 707 €/m<sup>2</sup> (RD 742/2016), el que vol dir que una persona amb aquests ingressos ha de dedicar el 98% dels mateixos a pagar el lloguer. Si cobrés el salari més habitual (1291 €/mes el 2015)<sup>406</sup>, hauria de ser el 55,7%, molt pel damunt encara del 30% com a màxim recomanat internacionalment.
- Previsibilitat. Difícilment un llogater pot desenvolupar un "pla de vida" en un habitatge de lloguer, si cada tres anys l'arrendador té l'opció de resoldre el contracte i incrementar-hi la renda, el que és especialment dramàtic en ciutats amb alta demanda.
- La quota d'habitatges en lloguer el 2015 només havia augmentat un 1,4% respecte al primer any de la crisi (2008), tenint en compte l'alta taxa d'atur, la important restricció del crèdit i la dificultat de cada vegada més famílies per a donar l'entrada per a una hipoteca al temps que els preus de l'habitatge no han baixat al mateix ritme que els salaris des de llavors.

D'acord amb això, un llogater amb una renda referenciada pot preveure les seves possibilitats de pagament a llarg termini i pot plantejar-se fer contractes de durada indefinida; i amb mecanismes de contenció de la pujada de preus pot fer-se més assequible l'accés a l'habitatge en lloguer.

Des d'un punt de vista dels arrendadors, aquests cerquen bàsicament:

- bons llogaters estables i responsables amb l'habitatge i els veïns, deixant de moment a banda la problemàtica especial del lloguer turístic, usualment més profitós<sup>407</sup>. Per a que això es generalitzi, és

<sup>405</sup> <https://www.fotocasa.es/blog/alquiler/precio-de-la-vivienda-en-alquiler-sube-04-en-octubre> (visitat 27-11-2017).

<sup>406</sup> Segons l'"Encuesta Anual de Estructural Salarial" de l'Institut Nacional d'Estadística (INE), amb dades de 2015.

<sup>407</sup> See Lambea, N. (2017), A policy approach to the impact of tourist dwellings in condominiums and neighbourhoods in Barcelona. *Urban Research & Practice*, DOI:10.1080/17535069.2017.1250522.

imprescindible que, primer, els lloguers siguin estables en el temps i que resulti atractiu a la classe mitja, deixant d'estar estigmatitzat.

- Més garanties. L'establiment dels dipòsits màxims i plantejar-se l'establiment d'una càrrega flotant (especialment funcionant com a preventor general i per a casos de "desaparició" del llogater) poden contribuir a mobilitzar habitatge buit cap al mercat de lloguer.
- Més possibilitats de disposar de l'habitatge quan tingui una veritable necessitat, tant familiar com econòmica; i una major corresponsabilitat en les millores de l'habitatge.

Per tant, quant a la implantació d'una renda referenciada, hi haurien d'estar disposats, d'acord amb els criteris anteriors, si aquesta fos un reflex real dels preus de mercat (rentabilitat; veure també Figura 1) i s'actualitzés d'acord amb els canvis d'aquest, perquè


- a) en una mateixa ciutat, barri o carrer tots els arrendadors cobren igual per m<sup>2</sup>, doncs tots tindran les rendes referenciades si els preus reflectits pel "Mirall de Renda" (Índex de renda als Criteris) són fiables i donen la rentabilitat conforme a les regles del mercat i als criteris de l'art. 1 Prot. 1 del Conveni Europeu de Drets Humans. Per tant, estem parlant d'obtenir una remuneració justa, doncs la normativa mai pot amparar l'especulació (ex. tenir llogaters com a "excusa" mentre el mercat de compra-venda estigui "fred" i poder-los fer fora tant bon punt convingui al propietari; això no fa més que contribuir a la precarització del lloguer com a forma de tinença).
- b) el "Mirall de Renda", adequadament fet i legitimat democràticament (veure Capítol sobre el rol de les associacions d'arrendadors i d'arrendataris), difícilment podrà ser atacable políticament o judicial per renda excessiva o inadequada.
- c) Coneixerà el preu de referència de manera que sabrà a quin preu pot oferir l'habitatge per a beneficiar-se d'ajuts públics (ex. a la rehabilitació) o aconseguir beneficis fiscals. A més a més, podrà evitar les sancions per pisos buits (art. 42.5 Llei 18/2007) demostrant que el té ofert al preu de referència però que no troba demanda.

## **1.2. L'adopció d'un modern sistema de renda referenciada**

Segons la proposta de la Càtedra i els paràmetres de treball de la Comissió

(veure capítol inicial en aquest treball), el canvi d'una renda lliure (inicial i actualitzacions) de la Llei 4/2013 a la regulació d'una renda referenciada no s'ha de fer mitjançant un trencament, sinó de manera progressiva: primer l'aprovació d'un Índex informatiu i suficient per a ser una opció lliure per a les parts d'ajustar-s'hi (com succeeix a Alemanya, *vid. infra.*), per a després vincular als preus reflectits a l'índex incrementius positius (quan s'oferta l'habitatge X% per sota del preu de referència) o negatius (quan s'oferta per més).

Els preus reflectits a l'Índex han de ser els més ajustats a mercat possibles per a que les parts s'hi ajustin voluntàriament, sense necessitat de que aquest sigui obligatori, com no ho és a Alemanya quant a les actualitzacions. També s'hauria de valorar si aquest índex hauria de ser d'aplicació només als contractes existents (actualitzacions) o també als nous (de manera voluntària o obligatòria en zones d'acreditada demanda on sigui imprescindible un tensionament dels preus nous a la baixa). La Figura 4 mostra les diverses possibilitats:



Decisió individual, municipal i grau implicació CA	Fixació inicial	Actualització	Model conegut
Individu	lliure	lliure	LAU 2013
Individu	lliure	IPC/IGC	LAU 1994 (IPC)
Municipi	lliure	Taules RR o lliure (incloent IPC/IGC) Taules RR (en el seu defecte, IPC/IGC)	Alemanya fins el 2015 ?
Municipi	Taules RR + X%	Taules RR o lliure (incloent IPC/IGC) Taules RR (en el seu defecte, IPC/IGC)	Alemanya des de 2015 França des de 2015
Intervenció de la Generalitat	Taules RR + X%	Taules RR	?

*Note: A yellow circle labeled 'Generalitat "toolbox"' encompasses the 'Individu' and 'Municipi' rows. A red arrow points downwards on the right side of the table.*

**Figura 6.** Diverses modalitats de renda referenciada, ordenades de més a menys liberal. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre i Elga Molina).

D'acord amb la Figura 4, les opcions, de menys a més intensitat de intromissió dels poders públics en la llibertat contractual:

- a) Nivell 0. Renda inicial lliure i actualitzacions lliures (model LAU 2013).
- b) Nivell I (model Alemanya fins al 2015). Existència d'un mirall de renda voluntari per a les actualitzacions amb preus públics (i incentius fiscals) coexistent amb un sistema d'actualització de rendes lliure. No ajuda gaire a la contenció de preus especialment en contractes nous, encara que la transparència i coneixement dels preus pot ajudar a evitar rendes excessives, però també les molt reduïdes.
- c) Nivell II. Un sistema de rendes inicials lliure i un sistema d'actualització de les rendes obligatori dels contractes de lloguer d'acord a:
  - a. Sistema de Mirall de renda (cap model conegut).
  - b. Un índex com IPC o IGC (model LAU 1994).

Aquest sistema pot ajudar a contenir la variació en els preus dels contractes existents.

- d) Nivell III (model d'Alemanya des de 2015). Sistema de fre de renda obligatori en determinades ciutats i sistema d'actualització de les rendes de lliure elecció per les parts entre diverses opcions. L'obligatorietat del sistema que limita la renda inicial ajuda a la contenció dels preus en llocs d'alta demanda, sempre que no tinguin masses excepcions. A més, les actualitzacions de les taules de les rendes inicials del Mirall de renda es poden fer d'acord a les necessitats dels municipis, sempre que no desatenguin la realitat del mercat, encara que això podria implicar (veure *infra.*) desigualtat entre els ingressos dels arrendadors de diversos municipis.

Aquesta és l'opció que la Càtedra va proposar a la Comissió, que segueix, doncs, la següent descripció: el legislador proposa un índex de referència que, quant a actualitzacions, pot ser adoptat lliurement per les parts (incloent la referenciació a l'IGC/IPC) ; i pel que fa a la fixació de la renda inicial, aquells municipis amb forta i acreditada demanda que així ho votin, podran requerir que la renda inicial dels nous contractes sigui el marcat per l'índex de referència per a aquell municipi/carrer més un 10% com a màxim. Aquest mecanisme garanteix pujades moderades en contractes nous que després es reflecteixen -si es consoliden- en les actualitzacions de l'índex de referència que es proposa actualitzar-lo cada 4 anys (i cada dos augmentar-lo segons

l'IPC/IGC).

Aquest és un sistema semblant del que disposa Alemanya des del 2015, una combinació del *Mietspiegel* (actualitzacions de renda) amb el *Mietpreisbremse* (renda inicial). Veiem alguns detalls més del mateix en l'apartat següent.

- e) Nivell IV. Un sistema de fre de renda obligatori per la determinació de la renda inicial i un sistema d'actualització obligatori de les rendes dels contractes de lloguer d'acord a:
  - a. Sistema de Mirall de renda (cap model conegut).
  - b. Un índex com IPC o IGC (model França des de 2015).

És el sistema que pot ajudar millor a contenir els preus de mercat, però també és el més intrusiu en el mercat, que deixa menys llibertat de pacte a les parts. No obstant, per a grans ciutats amb preus de lloguer molt alts com Barcelona o Madrid, podria ser una mesura per contenir els preus de mercat de lloguer, que el fan inassequible, encara que això no segueix el paràmetre de transitorietat al que hem fet referència *supra* i, a més, podria tenir un impacte negatiu en l'oferta.

- f) Nivell IV. Una darrera variant és la intrusió global del legislador en el mercat de lloguer que marqui com a obligatori un màxim de renda inicial i un sistema de "Mirall de Renda" d'aplicació obligatòria, el que pot implicar distorsions al mercat.

### **1.3. La renda referenciada al sistema alemany**

#### **1.3.1. Límits a l'establiment de rendes inicials (contractes nous de lloguer)**

A diferència del sistema de "Mirall de renda" (*Mietspiegel*)<sup>408</sup> que funciona des dels anys 70 del s. XX com a sistema de referenciació de les actualitzacions dels contractes de lloguer, Alemanya ha estat reticent a introduir un mecanisme de referenciació de les rendes inicials. Ho ha fet de dues maneres: per la via administrativa a través de la *Wirtschaftstrafgesetz* i per la via civil a través del BGB, el denominat *Mietpreisbremse* el 2015.

No obstant, cap de les dues ha aconseguit frenar significativament la pujada de lloguers en ciutats claus com Munic i, més recentment, Berlín, especialment perquè estan redactades de manera prou àmplia, permetent excepcions i

---

<sup>408</sup> Vid. *infra*.

inaplicacions. En concret, el *Mietpreisbremse* va ser un compromís entre la CDU i l'SPD, de manera que no contenta a cap dels dos (és a dir, s'estableix un sistema de control de renda inicial però amb tantes excepcions que no és operatiu) però tampoc soluciona la qüestió fins al punt que durant el 2016 i el 2017 s'està plantejant una reforma, que no acaba d'aprovar-se<sup>409</sup>.

D'aquesta manera, tenim:

- a) § 5 *Wirtschaftsstrafgesetz* 1954<sup>410</sup>. Es caracteritza pels següents elements:
- Element subjectiu: tota persona que intencionalment o imprudentment exigeixi càrrecs excessius per a la renda de l'habitatge o per despeses associades.
  - Element objectiu (peticions exageradament elevades): que es fixi una renda o despeses relacionades de més del 20% d'un habitatge comparable a la localitat o localitats semblants segons tipus, m2, mobles, qualitat i ubicació en els darrers 4 anys. El TS alemany ha considerat que sempre hi ha desproporció si supera el 50%. Però amb un mercat de l'habitatge de lloguer pujant a Berlín, aquest no ha pujat tant com sembla: entre un 7 y un 10% fins el 2016.
  - Conseqüència: sanció administrativa consistent en una multa fins a 50.000€.
  - Eficàcia: molt baixa. Motius: el llogater ha de provar l'abús del propietari; a més, el llogater ha de provar que hi ha habitatges més assequibles, però el preu real sol ser més elevat que el formalment ofertat (existeixen 1 milió de lloguers en negre a Berlín); el propietari també pot provar amb exemples semblants que n'hi ha de més cares. Es demana per les associacions de llogaters, que el límit del 20% sigui obligatori en tot cas.

Per la insuficiència del § 5 *Wirtschaftsstrafgesetz*, entrà en vigor el 2015 el §556d BGB.

- b) *Mietpreisbremse* (§ 556d BGB, des de 2015)<sup>411</sup>. Es configura de la

---

<sup>409</sup> *Vid. infra*.

<sup>410</sup> El text legal i les seves versions poden trobar-se a <https://dejure.org/gesetze/WiStG/5.html> (visitat 27-11-2017).

<sup>411</sup> El text legal i les seves versions poden trobar-se a <https://dejure.org/gesetze/BGB/556d.html> (visitat 27-11-2017).

següent manera:

- És una mesura opcional de cada Land. Si un determinat *Land* vol activar-ho, ho han de fer fins el 31-12-2020 i la durada que té la mesura des de llavors serà de 5 anys.
- Requisits objectius: haver aprovat un reglament amb la *Mietpreisbremse* i haver un mercat d'habitatge tens en una localitat
- Conseqüència: la renda inicial no es pot establir superior al 10% de la renda de referència a la localitat d'acord amb §558 (2); ex. *Mietspiegel*.
- Es considera "localitat amb mercat d'habitatge tens" aquella que la provisió adequada d'habitatge de lloguer a la població d'aquell municipi o en una part d'ell està en risc. Això pot donar-se especialment en els següents casos: 1. Si les rendes s'apugen significativament més que la mitja nacional; 2. si la càrrega del lloguer per a les llars és significativament superior a la mitjana nacional; 3. si la població creix sense que el nou habitatge pugui cobrir la demanda; i 4. Existència de poques vacants en combinació amb una forta demanda.
- Eficàcia: baixa, degut a les nombroses excepcions: si l'anterior llogater ja pagava la renda superior al límit de la renda referenciada+10%, el nou també la podrà pagar superior (a més, es càrrega de l'arrendatari demostrar-ho, el que complica que ho pugui saber al desconèixer qui n'era l'anterior); no és aplicable a les noves construccions; tampoc si l'augment és degut a modernització de l'habitatge; si el propietari és condemnat, no ha de tornar les rendes cobrades de més fins el moment (per tant, està desincentivat a complir); els propietaris no solen apujar tant el lloguer. Berlín va ser la primera ciutat en introduir-lo per Reglament el 1-6-2015 i no ha aconseguit fins ara frenar la pujada de lloguers.

No obstant, creiem que el *Mietpreisbremse* és una bona idea per 3 motius:

- S'aplica a tots els nous contractes, independentment de com es pacti l'actualització de la renda (és a dir, no cal que estiguin referenciats al *Mietspiegel*).
- És la manera de que es recullin al següent *Mietspiegel* els augments

reals dels lloguers, sense que aquests siguin excessius; § 5 *Wirtschaftsstrafgesetz* té un efecte semblant, contribuint així a l'actualització sostenible del *Mietspiegel* (que no sigui ni excessiva ni quedi congelada).

- Els propietaris tenen la certesa de que no els impugnarán l'elevació de la renda.

El problema del *Mietpreismbremse*, per tant, no està tant en el mecanisme en sí sinó en les excepcions a la seva aplicació. Tot i amb això, si no existís per exemple l'excepció per renovació, els propietaris arrendadors mai estarien incentivats a dur renovacions a l'habitatge localitzat en un determinat barri (imaginem, un barri deprimat o guetificat) si resulta que a un nou llogater només li podria cobrar amb el límit de la renda referenciada (més un 10%) al mercat de lloguer d'aquell barri, per tant, calculat sobre habitatges sense reformar. En canvi, donant la càrrega de la prova a l'arrendador sobre l'excepció de que l'anterior arrendatari ja pagava més que el límit legal del § 556d BGB, podria millorar d'alguna manera a pal·liar els efectes d'aquesta excepció, afavorint així la contenció de preus.

### **1.3.2. Límits a l'actualització de les rendes (§ 557 BGB)**

A Alemanya no hi ha cap obligació legal a que les parts puguin pactar lliurement com s'han d'actualitzar les rendes dels lloguers d'habitatge, sinó que el BGB els hi dona tres opcions. L'única intervenció administrativa és la decisió municipal democràtica si posar a disposició un sistema de *Mietspiegel* (i si aquest és simple o complex, com veurem a continuació). Les tres possibilitats són les següents:

1. Actualització lliurement pactada (*Staffel*). Representa aproximadament només el 5% del total de lloguers a Alemanya. El risc es troba en que l'arrendador desconeix si pot fer-ho (risc d'impugnació per excessiu) i sobre si perdrà diners en relació al *Mietspiegel* (§557a BGB). S'ha de mantenir inalterat almenys 1 any. Ha de respectar la regla de no augmentar més del 20% en 3 anys (*vid. infra*). Es pot desincentivar a través tributació, ajuts, etc.
2. *Index Miete* (§557b BGB) Tampoc representa més del 5% del total de lloguers. Consisteix en referir les actualitzacions a l'IPC.



S'ha de mantenir inalterat almenys 1 any. Només es pot augmentar per “modernització” (§559 BGB) si el propietari ha fet obres estructurals.

3. *Ortübliche vergleich Miete* (§558 BGB). Representa el 90% dels lloguers vigents<sup>412</sup>. Les seves característiques són:
  - a. El propietari pot demanar increment de renda fins al màxim de la renda referenciada usual a la localitat si l'ha mantingut inalterada durant 15 mesos (però l'augment del §§559 a 560 -operacionals- no es tenen en compte), que reflecteix les rendes reals dels darrers 4 anys a la localitat (o una de similar) d'habitatges del mateix tipus, superfície, mobiliari, qualitat, localització, energia i característiques. També es tenen en compte les actuals, però corregides amb un augment esperat.
  - b. L'augment no pot ser de més del 20% en 3 anys o, en zones de mercat d'habitatge tens, de més del 15% (exclosos el §559 i el §560; depèn de cada municipi implementar-ho). La justificació de l'augment es pot fer per 4 vies: *Mietspiegel* (“Mirall de renda”), base de dades de lloguers, opinió d'experts, assenyalar tres immobles equiparables. El llogater l'ha d'acceptar; si no, li queda el recurs als tribunals.

Per la seva importància, el sistema *Mietspiegel* (§558c i §558d BGB) mereix una atenció especial (ex. hi ha 345 ciutats alemanyes amb més de 20.000 habitants amb *Mietspiegel*):

- *Mietspiegel* Simple<sup>413</sup> (§558c; des dels anys 70). Llista de preus de lloguer de referència d'un o més municipis o de part d'un, feta conjuntament o reconeguda pel municipi o per representants de propietaris i llogaters. S'ha d'actualitzar cada dos anys i ha de ser públic. Els municipis l'han d'elaborar si hi ha una necessitat i si té un cost raonable.

---

<sup>412</sup> Aquestes xifres i d'altra informació paralegal van ser rebelades a S. Nasarre durant les entrevistes amb *Mieterbund* i *Haus und Grund* durant l'estiu de 2016 a Berlín.

<sup>413</sup> El simple de vegades s'anomena “*Rotwein-Mietspiegel*” perquè s'ajunten municipalitat, associacions de propietaris i de llogaters i pacten uns valors sense massa més criteris objectius.

• *Mietspiegel Complexa*<sup>414</sup> (§558d; des de 2001). Aquelles fetes conforme a principis científics (fórmula matemàtica, estadístiques, etc.) i reconegudes pel municipi o pels representats de llogaters i propietaris. S'actualitza (usualment amb l'IPC) cada dos anys i s'ha de fer una nova cada quatre; el cost cada quatre anys és de €100.000. Aquest sistema complex l'utilitzen la majoria de ciutats grans, on habitualment el 85% de la població viu de lloguer, encara que amb una tendència els darrers anys a la compra. Valor: presumpció de que la llista reflecteix la renda habitual a la localitat. La Figura 5 mostra la taula *Mietspiegel* de Berlín de 2017:

**9. Berliner Mietspiegeltabelle 2017** www.berlin.de/mietspiegel

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig	Ausstattung		Altbau		Neubau		1973 - 1990		1973 - 1990		1991 - 2002		2003 - 2015		
	Wohnlage	Leistn. Zrhl.	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	West *	Ost *	ohne Rendewohnungen	mit SHL, Bad und WWC	mit SHL, Bad und WWC	mit SHL, Bad und WWC	mit SHL, Bad und WWC	mit SHL, Bad und WWC	
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63					7,50*	7,50 - 9,51	
	mittel	B	8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08*	6,77 6,40 - 7,94						14,19*	13,85 - 15,72
	gut	C	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14							
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43*	8,50				8,50	6,90 - 12,50
	mittel	E	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10					8,40 - 13,94
	gut	F	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44					8,00 - 11,30
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	G	6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,36	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13					6,90 - 12,99
	mittel	H	6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31					8,61 - 13,93
	gut	I	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01					8,44 - 11,07
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	J	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,14	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70					8,60 - 13,56
	mittel	K	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19					8,69 - 13,10
	gut	L	7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,30	8,26 6,77 - 9,61	8,05 6,99 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00					8,40 - 12,50

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918\*\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949\*\*\*.**

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1\*\*\*.**

**Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.**

**Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.**

\* Die Zuordnung West-/Staaten basiert auf dem Gebietsstand 01.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2020 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerten).

Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erheblicher Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit \*\*\* versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erheblicher Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

12

Figura 7. Taula *Mietspiegel* de Berlín 2017. Font: ciutat de Berlín<sup>415</sup>

D'acord amb el §558 BGB, el *Mietspiegel* ha de tenir en compte el següents elements per a reflectir els valors: tipus, superfície, mobiliari, qualitat, localització, energia i característiques. Mostra preus mitjà, superior i inferior. Les variables tingudes en compte per a fer la classificació són:

<sup>414</sup> Hi ha només sis empreses a Alemanya que duen a terme els càlculs del *Mietspiegel* complex. Els *Mietspiegel* complexos incorporen sempre mil.lers d'enquestes (a Munic, 3.000; mostra relativament petita perquè s'utilitza un sistema de regressió) que passa l'empresa encarregada pel municipi i també associacions de llogaters i propietaris a uns i als altres.

<sup>415</sup> Disponible a <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017.pdf> (visitat 28-11-2017).

- els períodes constructius (tenint en compte Berlín Est o Oest), diferenciant dependent de l'antiguitat si hi ha calefacció central, bany i wc a dins de l'habitatge.
- Metres quadrats (des de menys de 40m<sup>2</sup> a més de 90 m<sup>2</sup>)
- Localització de l'habitatge a zones de Berlín:
  - Ubicació senzilla. En el centre: construccions tancades i compactades, amb poca superfície verda i lliure. També construccions senzilles o en mal estat. Fora del centre: àrees d'alta densitat o d'estructura simple o en mal estat.
  - Ubicació mitjana. Al centre: edificis tancats i densos, però l'estat de la construcció és bona (obra nova o zones rehabilitades), encara que disposi de poques superfícies verdes. A les afores: en zones amb construccions de qualitat mitjana i de certa exclusivitat.
  - Ubicació bona. Al centre: tot i ser tancat, la construcció és de la més alta qualitat i l'estat de l'edifici és bo. També accés a amplis espais verds ben cuidats, bon accés a compres i les connexions al transport públic també determinen aquestes àrees. A les afores: disseny de màxima qualitat, també el bon estat de l'edifici i l'estat del carrer. Es manté el disseny de la màxima qualitat, en bon estat de l'edifici i l'escena del carrer. Utilitzen també els índex socials de la ciutat (atur, atur de llarga durada, pobresa infantil, etc.).
  - Finalment es fan algunes correccions, segons especialitats segons la data de l'habitatge i les seves característiques de més o de menys. Per exemple: habitatges antics sense bany o calefacció a l'habitatge se li han de reduir €0,87/m<sup>2</sup> de la quantitat mostrada a la taula.

• Donat que té certesa legal, el *Mietspiegel* estalvia molts processos judicials, doncs les parts tendeixen a acceptar-lo. De fet, els jutges no qüestionen el *Mietspiegel* sinó que verifiquen si la renda s'ajusta a ell. El propietari, no obstant, pot intentar portar un expert taxador (amb un cost d'uns €1.000) o buscar tres exemples d'habitatges semblants per a intentar justificar

l'incorrecció del *Mietspiegel*.

- Per tant, el *Mietspiegel* aconsegeix:
  - Per als arrendadors: remuneració d'acord el mercat, inatacabilitat dels augments que es d'acord amb les taules, previsibilitat en els ingressos (ex. si els necessita per a pagar el seu propi préstec hipotecari o per a completar la pensió).
  - Per als llogaters: evitació de l'especulació, predictibilitat de la renda, assequibilitat i saber que no paguen més que la resta d'acord amb la zona on es troba l'immoble.
  - El *Mietspiegel* i els contractes indefinits (*open-ended*), majoritaris a Alemanya, són els dos pilars, que es complementen, del bon funcionament del sistema alemany de lloguer<sup>416</sup>.
  - Per al sistema de lloguer en sí: el *Mietspiegel* no interfereix en la marxa normal dels preus de mercat de lloguer, més enllà de produir una estabilització dels preus cíclics dels lloguers (a la que contribueix, encara que ineficientment per ara, el *Mietpreisbremse*), evitant pujades desorbitades o puntuals. Per a això només se solen tenir en compte rentes reals de mercat privat, de manera que no entren en el càlcul ni els habitatges socials, els d'ús comercial, residències d'estudiants, etc. Aquests són els motius pels quals la *Mietspiegel* contribueix a moderar l'augment dels preus dels lloguers:
    - §5 *Wirtschaftstrafgesetz* i la nova *Mietpreisbremse* (§ 556d BGB, des de 2015) referenciat al *Mietspiegel*+10%, que posen un sostre a l'increment de rendes de contractes nous.
    - Els càlculs inclouen els nous contractes dels darrers 4 anys, el que provoca una restricció en les rendes referenciades.
    - Les correccions al cap de 2 anys utilitzen la inflació, el que usualment provoca menys augments que l'augment real de

---

<sup>416</sup> Veure aquests i d'altres aspectes a Fitzsimmons, J. (2014), *The German private rented sector-A holistic approach*. The Knowledge Centre for Housing Economics.

les rendes.

- Existeix el límit del 20% d'increment en 3 anys.

No obstant, el sistema de *Mietspiegel* té algunes limitacions:

1. Només s'aplica al *Nettomiete* (la renda neta en sí) i no als *Nebenkosten* (costos accessoris, que poden arribar a representar el 1/3 de la renda). De los *Betriebskosten* (els costos accessoris que paga el propietari pel llogater i que li repercuteix), el 50% estan mal calculats i són font de molts conflictes judicials. Aquests són: l'electricitat, que normalment la dóna d'alta el llogater mateix; a més, en moltes ocasions el gas i l'aigua són comunitaris i, per tant, a nom del propietari, que els ha de distribuir entre els llogaters (i normalment sí van lligats al *Mietspiegel*). Entre 2002 i 2011, l'energia ha pujat 83% mentre que els costos operacionals ho han fet 14% i la renda 10%. La reforma de 2015 del BGB ha introduït l'energia com a calculador del *Mietspiegel*.

2. Limitacions de passar les enquestes: apartaments buits, no es troben a arrendadors ni a arrendataris o no volen col·laborar, enquestes errònies, contractes indexats, etc. A més, necessitat de diversificar entre tipus de persones incloses: llogaters grans, propietaris generosos, habitatge molt car o antics habitatges socials, etc.

3. L'augment per *Mietspiegel* és compatible amb el de l'augment de la renda per modernització de l'habitatge (§559 y 554 BGB) de l'11%. És a dir l'arrendador pot apujar la renda fora del marc del *Mietspiegel* per obres de modernització de l'habitatge un 11% del valor de les obres, de manera que, teòricament, després de 9 anys, està tota la modernització amortitzada (satisfeta per l'arrendatari) i, passat aquests, la resta són beneficis per a l'arrendador perquè no ha d'abaixar-la. De vegades s'utilitza per a augmentar la rendibilitat i desnonar llogaters (ex. Prenzlauerberg, on Berlín ha hagut de posar restriccions a la modernització d'edificis/habitages) però contribueix en l'atractiu de la rendibilitat dels lloguers i en el manteniment i modernització de l'estat de l'estoc d'habitatges. En definitiva, és el llogater qui gaudeix les millores.

Finalment, cal dir que l'augment del lloguer en determinades ciutats alemanyes o a barris dins d'aquestes ha provocat una Projecte de Llei el 11-4-2016 per a reformar alguns aspectes del *Mietspiegel*. Així, el temps d'anàlisi del *Mietspiegel* passaria de 4 anys a 8 anys. A més, enlloc d'imputar l'11% de la

modernització de l'habitatge al llogater (que s'ha mantingut des de 1978) passaria el 8% com a màxim, pels baixos tipus d'interès. A més s'afegiria un màxim de 3€/m<sup>2</sup> en 8 anys. Finalment, no es podria repercutir si l'arrendatari inverteix més 40% dels seus ingressos al pagament de la renda, incloent despeses de calefacció.

#### **1.4. Conseqüències i usos de l'adopció d'un índex de renda referenciada avançat. L'Índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya de 2017**

La introducció de un sistema de renda referenciat avançat (no confondre amb congelacions o referenciacions a índex generals que poc tenen a veure amb l'evolució dels lloguers en una determinada ciutat o barri) en un sistema que no en té tradició, com el nostre pot tenir un impacte negatiu a curt termini en l'oferta de lloguer si aquest és massa estricte o si s'aplica de manera obligatòria.

Quant al primer dels aspectes, una aplicació massa estricta d'un índex de referència sense possibilitats de fuga, com la possibilitat d'augment de la renda al marge de l'índex per millores en l'habitatge que repercuteixin en la millora de la qualitat de vida de l'arrendatari, sempre que aquest no sigui vulnerable, podria implicar un desincentiu per als propietaris d'habitatges de posar-los en lloguer i, si ja hi són, desincentivar-ne les millores.

Quant al segon, s'ha de remarcar que a Alemanya no s'aplica a les actualitzacions de la renda referenciades al *Mietspiegel* (tenint en compte que la immensa majoria dels contractes de lloguer vigents són indefinits) de manera obligatòria (tot i que, com hem vist, el 90% dels contractes ho incorporen) sinó que les parts poden pactar també una actualització lliure o referenciada a l'IPC. Des de 2015 sí que el *Mietpreisbremse* és obligatori en els municipis d'altra demanda d'habitatge que decideixin implementar-ho, però les nombroses excepcions el fan ineficaç. A més, a finals de 2017, la decisió del *Landgericht* Berlin 14-9-2017<sup>417</sup>, sobre un cas d'impugnació de la renda per excessiva, opina que la *Mietpreisbremse* vulnera l'art. 3 de la *Grundgesetz* (dret d'igualtat) en tant que legitima un tracte desigual (en els ingressos) per als propietaris/arrendadors, tant entre ciutats (la diferència de lloguers mitjans a Munic i a Berlin és del 70% més cars a la primera de manera que els

---

<sup>417</sup> LG Berlín, 14.09.2017 - 67 O 149/17.

propietaris guanyen més o menys segons les taules a cada ciutat, el que a criteri del Tribunal, els fa desiguals), com entre propietaris que ja havien pujat al màxim la renda abans de 2015 (perquè la podran mantenir per damunt de la Taula si tenen un nou llogater, segons una de les excepcions que hem comentat) i els que no (que s'hi hauran d'ajustar amb els nous llogaters). El que també recorda el tribunal és que ell no és competent per a declarar la constitucionalitat o no de la norma.

Per tant, hem de ponderar sempre els efectes positius i negatius d'introduir un sistema de renda referenciada al menys amb caràcter opcional. La Tabla 1 mostra alguns efectes positius i negatius de la introducció d'un sistema de renda referenciada i la solució a Alemanya.

<b>EFFECTES POSITIUS</b>	<b>EFFECTES NEGATIUS</b>	<b>SOLUCIÓ ALEMANYA</b>
Transparència en el mercat: millora la informació sobre els preus del mercat de lloguer per a les institucions i les parts del contracte.	Reducció de la mobilitat de l'arrendatari (ex. per a mantenir l'habitatge poden rebutjar-se ofertes laborals que impliquin desplaçament geogràfic).	8%-10 % dels berlinesos canvien cada any de pis. Sí hi ha tendència a mantenir-se en un bon contracte de lloguer → a favor de propietaris
No implica un desembossament pressupostari per part de l'Estat, ni un cost elevat per al propietari.	Disminució de la qualitat dels habitatges.	Coresponsabilitat en les millores de l'habitatge entre les dues parts (que frueixen els llogaters i fa augmentar el valor de l'habitatge per al propietari)
Evitar l'explotació del poder de mercat del propietari.	Els límits a la renda poden reduir la rendibilitat per al propietari i les inversions en l'habitatge, si no poden repercutir a l'arrendatari.	Renda ajustada a criteris objectius i de mercat i acordada per associacions de propietaris i de llogaters.
Millora la distribució de la renda (transferència d'ingressos d'arrendadors a arrendataris).	Desafecció del lloguer cap a la propietat.	55% dels alemanys viuen de lloguer

Afavoreix l'assequibilitat i l'accés al mercat de lloguer privat dels inquilins.	Reducció del volum d'oferta i construcció d'habitatge de lloguer.	Habitatge llogat amb "característiques alemanyes" (llarg termini, llogater estable, etc.) té més valor que habitatge buit; bona inversió per a la jubilació de l'arrendador.
Augmenta l'estabilitat en els preus.	Pot conduir a una selecció dels llogaters i a una reducció del termini de durada dels contractes de lloguer.	Els bons llogaters s'han de triar bé. Tendència a ser-ho per a trobar bons pisos. La durada: la immensa majoria són <i>open-ended</i> . Causes taxades de limitats en el temps.
Augmenta la seguretat en la tinença dels llogaters.	Disminució dels operadors especialitzats en habitatge.	Coexisteixen empreses i empresaris particulars.
Augmenta la demanda del mercat de lloguer privat.	Desequilibri del mercat: excés de demanda de llogaters, per sobre de l'oferta.	No necessàriament. Desincentivats els pisos buits.
Millora de la imatge i popularitat del mercat de lloguer, que pot tenir efectes positius per al propietari.	Afavoreix l'aparició de mercat negre si hi ha llogaters que estan disposats a pagar més del que estipula.	Hi ha mercat negre (1 milió a Berlín). Però també hi ha a Espanya (el 43% del total)
Si desapareix el control de rendes i els preus augmenten, augmenta el risc d'impagament i la prima de risc per recuperar l'habitatge.	Pot produir-se una infrautilització de l'espai construït.	Els habitatges llogats a Alemanya tenen més valor si estan llogats de manera regular o indefinidament.

**Taula 1.** Aspectes positius i negatius i la solució alemanya d'introduir un sistema de renda referenciat en els arrendaments urbans d'habitatge. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre i Elga Molina).

A continuació, desenvolupem alguns avantatges que pot aportar un sistema de "Mirall de renda" per a contenir els preus del mercat:



1. Permet conèixer públicament els preus de mercat als quals s'ha d'oferir un habitatge, aportant informació a les parts dels contractes. Al conèixer els preus es facilita l'apropament entre l'oferta i la demanda dels preus de lloguer. Permet augmentar els preus quan els lloguers son excessivament baixos i augmentar-los quan es troben per sota del preu de mercat.

Així ho ha fet ja la Generalitat a Catalunya amb l'*Índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya*, introduït al juny de 2017<sup>418</sup> i ja disponible a internet en obert<sup>419</sup>. Si bé ara té una funció merament informativa, res impedeix que se li pugui anar dotant d'operativitat de manera progressiva.

Aquest índex referència català, no obstant, té l'avantatge, respecte a l'alemany per exemple, d'estar generat sobre milers de contractes reals amb base a les fiances dipositades a l'INCASOL.

Per primera vegada a Espanya, un índex públic orientarà les parts en el preu que poden fixar de la renda, sense necessitat de dependre d'índexs privats o corporatius o d'altres referències locals. Així, l'arrendador pot comprovar en línia si, donades les característiques del seu immoble (localització, antiguitat, m2, aparcament o no, moblat o no, estat de conservació i eficiència energètica) ho està oferint o no a preu de mercat i l'arrendatari podrà decidir si el preu al que l'hi ofereixen el pis mereix o no la pena en relació a altres habitatges de la zona (per exemple, valorant subjectivament altres qüestions com les vistes, accés a determinats elements comuns, etc.). Aquesta és una eina útil també per als agents de la propietat immobiliària i per a les Cambres de la Propietat, així com també per a les eventuais associacions propietaris i de llogaters, que haurien de poder contribuir al seu perfeccionament i monitorització<sup>420</sup>.

Si a més, com veiem a continuació, es poden preveure per normativa una sèrie d'incentius positius i negatius per a aquells arrendadors que lloguin per sota o per sobre (respectivament) de la renda de referència (ex. a poder optar a ajuts a la rehabilitació), s'estarà contribuint a la racionalització del mercat arrendaticí, fer-lo més atractiu, i necessàriament hauria de provocar la reducció de l'actual mercat negre existent (lloguers i rendes no declarades), el que llastra la bona salut del mateix, facilita l'especulació i provoca la reducció dels drets dels

---

<sup>418</sup> Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència dels preus de lloguer d'habitatges (DOGC 10/07/2017 núm. 7408).

<sup>419</sup> <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (consultat el 29-11-2017).

<sup>420</sup> Veure el capítol sobre les associacions d'arrendadors i d'arrendataris.

llogaters. Pensem, a més, que un bon mercat de lloguer és un requisit essencial per evitar una nova bombolla de l'habitatge en propietat i l'índex de referència està cridat a exercir un important paper.

**2.** Pot servir de referència per acordar les deduccions de les normes tributàries que regulen l'IBI, graven l'obtenció de rendiments de lloguer, que constitueixen un rendiment de capital immobiliari per l'arrendador i per fixar les deduccions en benefici del llogater. Alhora el reconeixement d'aquests beneficis fiscals es poden fer servir per a fomentar els contractes de durada indefinida i la contenció dels preus (concedint beneficis a qui té rendes dintre del preu del "Mirall de renda"). Així, en termes generals<sup>421</sup>, quant a les bonificacions o reduccions de l'arrendador, tenim:

- A nivell estatal: 1. Es podrien incloure noves bonificacions en l'IBI en la Llei de Règim d'Hisendes Locals. S'hauria de modificar l'article 73 (bonificacions obligatòries) o 74 LRHL (bonificacions potestatives). A nivell municipal ni autonòmic no es pot modificar la regulació de l'IBI (art. 9.1 LRHL).
- A nivell autonòmic: Es podria crear una nova reducció del 60% en seu de l'IRPF de l'arrendador pels rendiments obtinguts sempre que arrenadi l'habitatge per sota de l'índex de renda referenciada. 2. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF de l'arrendador quan les rendes provinguin d'un arrendament de llarga durada. 3. Crear una nova taxa autonòmica per registrar i dipositar la fiança de l'arrendament a l'INCASOL.

Quant a les deduccions a l'arrendatari:

- A nivell autonòmic: 1. Crear una nova bonificació del 99% a l'ITP per la constitució d'arrendaments de llarga durada. 2. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari en els arrendaments de llarga duració del 20% de les quantitats satisfetes amb el límit de 600 euros anuals. 3. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari per les obres que realitza a l'habitatge d'un 20% de les quantitats invertides i amb el límit de 9.040 euros.

---

<sup>421</sup> Veure el capítol sobre la tributació del lloguer en aquest treball per a més detalls.

**3.** Conèixer els preus raonables als que s'haurien d'oferir els habitatges buits abans de ser sancionats o patir un recàrrec tributari. La motivació per sancionar un habitatge buit a través de la Llei 18/2007<sup>422</sup> es que es troba en un municipi amb demanda forta i acreditada. Per tant, excepte prova en contrari sobre la particularitat d'aquell bé immoble, si no es lloga pel preu recomanat de mercat a l'índex es pot presumir que aquell bé no té una demanda suficient i acreditada i també que no existeix una falta de voluntat del propietari de posar-lo en lloguer, doncs l'ha ofertat a preu de mercat (preu de l'índex). Al mateix temps, es podria incloure una modificació de l'article 10 de la Llei 14/2015<sup>423</sup>, de l'impost sobre els habitatges buits, que establís que quedaran exempts de satisfer l'impost sobre habitatges buits aquells immobles que hagin estat ofertats, per exemple, un 20% per sota dels preus establerts al Mirall de renda durant un període mínim de dos anys, sense ser llogat, i sense que se li pugui imputar cap altra circumstància que no sigui que no hi ha demanda. Amb aquesta normativa s'incentiva la contenció dels preus dels lloguers per sota dels preus de Mirall de renda.

**4.** Pot servir com a base per fixar els preus dels habitatges dels programes socials, com per exemple el programa de mediació o cessió habitatges buits. En aquest sentit, s'hauria de modificar l'article 19 del Decret 75/2014<sup>424</sup> que regula el pla pel dret a l'habitatge 2013-2016, i establir que s'hauran de llogar necessàriament per sota del preu de referència del "Mirall de renda" del municipi on es troba ubicat l'habitatge (podria indicar-se un 20% per sota del preu de mercat per habitatges de mediació i un 30% pels habitatges de cessió). Així, l'administració està en una millor posició per determinar si el preu per l'habitatge és just o no.

**5.** Es pot establir com a mecanisme per a fixar els preus dels habitatges de protecció oficial. En l'actualitat els preus dels habitatges de protecció oficial han quedat desfasats (massa cars) a causa de la baixada de preus dels habitatges en propietat del mercat privat arran de la crisi econòmica de 2007. Utilitzar

---

<sup>422</sup>A Catalunya, es poden sancionar per falta molt greu d'acord amb l'article 123.1.h) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC 09/01/2008 núm. 5044 i BOE 27/01 / 2008), en particular, per mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42. En aquest sentit, Terrassa va ser el primer municipi a multar amb 5.000 euros a tres bancs per tenir els pisos buits seguits pels Ajuntaments de Sabadell, Santa Coloma de Gramenet o Mollet del Vallès, entre d'altres.

<sup>423</sup>Llei 14/2015, de 21 de juliol (DOGC 23-7-2015, núm. 6919).

<sup>424</sup>DOGC 29-5-2014, núm. 6633.

aquest mecanisme regularment permetria que els preus no quedessin desfasats i s'adequessin a la realitat de mercat, i a les característiques pròpies de l'habitatge.

Així, el sistema de "Mirall de renda" podria ser un mecanisme alternatiu a l'establert actualment a l'article 49.1 del Decret 75/2014 i determinar que la renda inicial màxima per cada modalitat d'habitatges de protecció oficial serà el resultat d'aplicar un coeficient reductor a les rendes mitjanes mensuals, que es determinin a partir del lloguer establert a les taules de "Mirall de renda" dels municipis que l'hagin acordat. La resta pot continuar pel sistema antic: que es determinin a partir del lloguer mitjà de les fiances dipositades al registre de fiances dels contractes d'INCASOL.

**6.** Es pot establir com a requisit previ per beneficiar-se dels avantatges del *avalloguer*. Per això, caldria modificar l'article 68.a del Decret 75/2014 i establir que els habitatges donats en arrendament per aquest sistema no superin en més d'un 10% els preus establerts per el "Mirall de renda" del municipi os es trobi ubicat l'immoble arrendat.

**7.** Fixar els límits dels preus màxims de lloguer per obtenir ajuts i subvencions. A Catalunya, per exemple las prestacions per al pagament del lloguer i els ajuts d'especial urgència (arts. 11 i ss del Decret 75/2014) fixen límits de renda mensual per província, però sense tenir en compte el barri, el poble, la zona concreta ni les característiques de l'habitatge, de manera que, de vegades, pot ser injust excloure o no el dret a percebre ajuts. Utilitzar un sistema de "Mirall de renda" facilitaria l'adequació dels límits màxims dels ajuts als preus reals de mercat, i afavoriria la contenció dels preus per la necessitat dels llogaters de buscar lloguers per sota dels preus establerts. Es podria incloure a l'art. 12 del Decret 75/2010 o, com ara, acordar-ho a la convocatòria que regula la prestació anual de l'ajut. S'haurà d'establir com a preu màxim l'establert a les taules municipals de "Mirall de renda", amb un marge del 10% o no. L'índex de referència aprovat pel Ordre GAH/142/2017 pot ajudar a configurar uns preus per a cada zona que es necessitessin diferenciar.

**8.** Els habitatges que s'hagin beneficiat d'ajuts de rehabilitació per habitatges destinats al lloguer s'hauran de llogar a preus per sota del límit establert a la taula de "Mirall de renda". Així, s'hauria d'establir en els arts. 27 a 40 del Decret 75/2014 o bé, com fins ara, a la convocatòria concreta que

aproves l'inici del termini de l'ajut i on es contenen les normes a aplicar.

9. Es poden acordar ajuts públics destinats als arrendadors que, per exemple, fixin preus per sota dels preus establerts a les taules de Mirall de renda i formalitzin contractes indefinits. Catalunya té competència per crear ajuts/subvencions. També en tenen l'Estat i les Administracions Locals (art. 3.1 Llei 38/2003, de 17 de desembre, de Subvencions).<sup>425</sup> S'hauria d'aprovar una nova normativa específica y obrir la convocatòria corresponent.

## 2. Els lloguers abusius

A això en fa referència la Qüestió 18.9 dels Criteris que comentem dient que “(9) *En el projecte de llei a presentar segons determina la DF 6a. de la Llei 4/2016 s'establiran els supòsits de preus de lloguer abusiu i els seus efectes jurídics*”. Recordem, però, que aquesta Disposició Final està suspesa pel Tribunal Constitucional per Providència TC 17-10-2017.

Espanya es regeix per un sistema de lliure mercat, que ve amparat per la Constitució de 1978 (arts. 1, 10, 33.1 i 38 CE) i ha quedat ratificat pel Tribunal Constitucional en el sentit que “la defensa de la competència constitueix, a la vez, un presupuesto y un límite necesario de la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, reconocida en el art. 38 CE . Como dijimos en la tan citada STC 88/1986 “el reconocimiento de la economía de mercado por la Constitución, como marco obligado de la libertad de empresa, y el compromiso de proteger el ejercicio de ésta -art. 38, inciso segundo- por parte de los poderes públicos supone la necesidad de una actuación específicamente encaminada a defender tales objetivos constitucionales. Y una de las actuaciones que pueden resultar necesarias es la consistente en evitar aquellas prácticas que puedan afectar o dañar seriamente a un elemento tan decisivo en la economía de mercado como es la concurrencia entre empresas, apareciendo así la defensa de la competencia como una necesaria defensa, y no como una restricción, de la libertad de empresa y de la economía de mercado, que se verían amenazadas por el juego incontrolado de las tendencias naturales de éste” (STC 208/1999, d'11 de novembre<sup>426</sup>).

Per tant, és difícilment defensable en el nostre marc constitucional la

---

<sup>425</sup>BOE 18/11/2003 núm. 276.

<sup>426</sup>RTC 1999\208.

consideració de “lloguers abusius” en abstracte o amb criteris merament subjectius depenents dels ingressos dels possibles llogaters i apartats dels criteris de mercat. De fet, el dret a una explotació econòmica suficient per part de l’arrendador ha estat reconeguda pel TEDH en base a l’art. 1 Prot. 1 del CEDH en molts casos, essent d’especial menció el cas *Hutten-Czapska v. Polònia* 19-6-2006<sup>427</sup>.

Això no vol dir, però, que l’arrendatari, en algunes ocasions pugui impugnar la renda per excessiva o pugui rescindir el contracte, com són:

a) Primer, d’acord amb l’art. 621-46.1 CCC, es donaria un supòsit de lesió en més de la meitat en un contracte d’arrendament urbà d’habitatge i, per tant, el contracte es podrà rescindir si “la part perjudicada prova que, en el moment de la conclusió del contracte, el valor de mercat de la prestació que rep és inferior a la meitat del valor de mercat de la prestació que fa”. Per tant, si l’arrendatari prova que el que paga de renda és el doble del que estan pagant altres arrendataris per habitatges similars a la zona, podrà rescindir el contracte d’arrendament.

b) Segon, d’acord amb l’art. 621-45.1 CCC es donaria avantatge injust en un contracte d’arrendament urbà d’habitatge i, per tant, el contracte es podrà rescindir si “en el moment de la conclusió del contracte, una de les parts depenia de l’altra o hi mantenia una relació especial de confiança, estava en una situació de vulnerabilitat econòmica o de necessitat imperiosa, era incapaç de preveure les conseqüències dels seus actes, palesament ignorant o manifestament mancada d’experiència, i l’altra part coneixia o havia de conèixer aquesta situació, se’n va aprofitar i en va obtenir un benefici excessiu o un avantatge manifestament injust”.

De fet, aquest és un supòsit previst pel sistema de mesures en contra de rendes abusives dels arts 269 ss Codi civil suís, encara que allà dóna lloc a la impugnació de la renda i no necessàriament només a la resolució del contracte. Altres causes són quan els habitatges disponibles siguin molt pocs i quan la renda que paga sigui significativament superior a la que es pagava fins llavors per aquell habitatge. També la pot impugnar quan l’increment de la renda és

---

<sup>427</sup> 35014/97. Veure una discussió completa a E. Molina Roig i K. Xerri, *La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través de la arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada*, CEF Legal, núm. 179, dic. 2015, pp. 63 ss.

excessiu en relació als preus de referència de la zona i quan els les despeses del propietari s'han reduït o quan els serveis que rep l'arrendatari són sobrevingudament menors.

c) Tercer, amb el mecanisme de “Mirall de renda” (versió desenvolupada de l'Índex de referència català aprovat el juny de 2017) pactat per les parts al contracte si l'arrendador el pugés per damunt del límit de la taula, sí podria impugnar pujades de renda per damunt del fixat a les taules. A més, si s'optés pel model estil *Mietpreisbremse*, és a dir, que també fos obligatori seguir les taules per a fixar rendes inicials, també podrien quedar impugnades si fossin excessives.

## 16. Les prestacions equivalents a renda

Rosa Maria Garcia Teruel

### Qüestió 18. La renda

*“La renda es podrà satisfer en diners, mitjançant rehabilitació per renda o mitjançant d'altra prestació equivalent a renda”.*

#### 1. Tractament del preu de l'arrendament urbà a la LAU, amb especial referència a la reforma o rehabilitació de l'immoble

L'art. 1543 CC estableix que el preu de l'arrendament ha de ser “cert”, sense especificar la seva necessitat de que consisteixi en diners<sup>428</sup>, tot i que històricament aquest requisit havia estat present en diferents textos legals (com a la Partida 5,8,1). La LAU, abans de la reforma efectuada per la Llei 4/2013, no especificava expressament si el preu del contracte havia de consistir en diners (renda) o podia satisfer-se mitjançant altres prestacions. L'art. 17.1 LAU simplement feia referència a que *“La renta será la que libremente estipulen las partes”* i que *“El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada”* (art. 17.3 LAU).

No obstant això, totes les previsions de la LAU s'han basat en la renda en diners, com per exemple l'art. 18 en quant a l'actualització de la renda, l'art. 26 en quant a la suspensió de l'obligació del pagament de la renda o la pròrroga del contracte amb el pagament de la renda acordada, entre d'altres. Això va portar a excloure de la normativa especial d'arrendaments urbans aquells contractes on el preu de l'arrendament es pagava en obres: els contractes *ad meliorandum*<sup>429</sup>. Aquests tipus de contractes també eren considerats com

---

<sup>428</sup> Rodríguez Aguilera, C., Peré Raluy, J (1965). *Derecho de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona: Bosch, pp. 34-35; García Royo, A. (1947). *Tratado de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Gráficas Voluntas, pp. 83-84; i Lete Del Río, J. M. (2003). *Derecho de obligaciones*. Volumen III. 4a ed. Madrid: Tecnos, p. 239.

<sup>429</sup> Veure sobre aquesta exclusió de la LAU i la consideració com contractes complexos: SSTS 3/7/1941 1941 (RJ 1941\891), 17/5/1958 (RJ 1958\2091), 27/1/2000 (TOL27.857) i Porcioles Colomer, J.M. (1950). *Arrendamientos complejos en el Código civil y en las legislaciones especiales*. Barcelona: Tipografía La Académica de Herederos de Serra y Russell, *in toto*.



contractes complexos per combinar prestacions de dos tipus de contractes: els d'arrendament de cosa i els d'arrendament d'obra.

Amb la reforma efectuada per la Llei 4/2013 es va introduir un nou apartat 17.5, pel qual es passava a admetre que el preu de l'arrendament podia consistir en obres de rehabilitació o reforma, tipologia d'arrendament que ha estat denominada com "rehabilitació per renda"<sup>430</sup>. Així:

*"En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23."*

Aquest article introdueix, així, la possibilitat que el preu de l'arrendament consisteixi en unes determinades obres. Com ja s'ha resolt en altres ocasions<sup>431</sup>, no es tracta d'un reconeixement a la LAU d'un període de carència (pel qual es descompten algunes mensualitats per adaptar l'habitatge), sinó que regula una nova forma de pagar el lloguer. L'obligació principal de l'arrendatari serà executar les obres pactades i, si no ho du a terme, podrà ser causa de resolució per incompliment. Així mateix, algunes característiques que se'n deriven de la literalitat de l'art. 17.5 són les següents:

- La substitució de la renda pot ser total o parcial. Això significa que podran existir mensualitats on l'arrendatari no hagi de pagar cap quantitat de diners o també d'altres on pagui una renda simbòlica. L'expressió de l'article 17.5 "*por un plazo determinado*" no prohibeix, tal com ha interpretat part de la doctrina<sup>432</sup>, que l'única obligació del

---

<sup>430</sup> Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, pp. 205-249.

<sup>431</sup> García Teruel, R. M. (en premsa). La naturaleza jurídica de la rehabilitación por renta de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dins Muñoz Espada, E. et al (coords.), *Reformando las tenencias de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch.

<sup>432</sup> González Pacanowska, I. (2013). El pacto de reemplazar la obligación de pago de la renta

contracte pugui ser executar unes obres. Al contrari, podrà acordar-se una rehabilitació per renda on l'arrendatari no hagi de satisfer cap renda durant tota la vigència del contracte, doncs l'anterior expressió té la única funció de que el preu sigui cert i determinat (art. 1543 CC). Així, es podrà fer constar a un contracte d'arrendament a canvi d'obres de rehabilitació que la substitució de la renda serà per tot el termini acordat. Si no s'establís això, les parts no sabrien en quin moment l'arrendatari ha de fer l'obra o en quin moment satisfer la renda, per la qual cosa no s'estarien complint els requisits de l'art. 1543 CC.

- Les parts han de fer constar quin és el valor de renda que queda substituït. Aquest fet deriva de l'aplicació de l'art. 17.1 LAU, que continua sent aplicable quan l'arrendatari hagi de pagar en obres. La determinació del valor de renda, a més, servirà per a que no hi hagi conflictes si el contracte s'ha de prorrogar (art. 9.1 LAU), entre d'altres.
- L'arrendatari no pot reclamar cap indemnització al final del contracte per haver realitzat les obres. Això destaca el fet que la rehabilitació a la que s'ha compromès és el preu del contracte.
- Pactar una rehabilitació per renda no significarà que l'arrendador es vegi exonerat de fer les obres de reparació pertinents d'acord amb l'art. 21 LAU. Així, l'arrendador es veurà obligat a mantenir l'ús acordat d'aquelles instal·lacions de l'habitatge que no hagi de rehabilitar l'arrendatari, ja que és un dret d'aquest que no es pot pactar en contrari (art. 6 LAU).

El que no queda inclòs dins de l'àmbit d'aplicació de la LAU, però, són altres prestacions diferents a la renda en diners i a les obres de rehabilitació o reforma, tot i que puguin arribar a constituir un "preu cert" del contracte d'arrendament. De fet, si aquestes prestacions esdevenen una relació laboral, l'ús de l'habitatge quedarà exclòs de la normativa d'arrendaments urbans (art. 5 a LAU), ja que l'ús de l'habitatge serà considerat un pagament en espècie de la relació laboral.

---

por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (doord.). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, p. 585.

Per la seva banda, la LDH defineix a l'art. 3.k el contracte de masoveria urbana de la següent forma: *“el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys”*<sup>433</sup>. Aquest concepte de masoveria urbana, que entrarà en vigor al gener de 2018 degut a l'aplicació de la DF 7<sup>a</sup> del Llibre sisè CCC, va ser introduït en una esmena en l'última etapa de tramitació del CCC per part del Grup d'Unitat Popular. El nou concepte reflexa la rapidesa amb la qual es va regular, al repetir innecessàriament que el termini supletori és de cinc anys.

En referència a la similitud i diferències entre la masoveria urbana i la rehabilitació per renda de l'art. 17.5 LAU<sup>434</sup>, especificar que la masoveria urbana, per l'amplitud del seu concepte, pot incloure la cessió d'un habitatge a canvi d'unes obres certes i determinades (fet que implicaria estar davant la mateixa figura que la rehabilitació per renda) o a canvi del simple manteniment de l'habitatge o d'unes obres que no constitueixen un preu cert, per no haver estat valorades en diners (sense ser, així doncs, el mateix supòsit que el 17.5 LAU). En canvi, la rehabilitació per renda queda restringida, per la seva situació sistemàtica a la LAU, a aquells contractes que tinguin la naturalesa jurídica d'arrendaments de cosa en el sentit de l'art. 1543 CC.

## **2. Interpretació del criteri**

Tal com s'ha fet referència en l'anàlisi de la qüestió primera dels treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a

---

<sup>433</sup> L'anterior concepte de masoveria urbana, previst a la LDH i en vigor fins finals de 2017, era el següent: “el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment”.

<sup>434</sup> Per més detalls, veure: Garcia Teruel, R. M. (en premsa). La naturaleza jurídica de la rehabilitación por renta, cit.; i Colomé, N., Ezpeleta, I., Garcia Teruel, R.M., Soler, R., Soler, M. J. (2017). *Guia metodològica de masoveria urbana*. Disponible a: [http://www1.diba.cat/lIlibreria/lstDetall\\_Publicacions.asp?Opener=Libreria&ID=57962](http://www1.diba.cat/lIlibreria/lstDetall_Publicacions.asp?Opener=Libreria&ID=57962).

Catalunya, la proposta catalana té l'objectiu de regular un dret d'arrendaments d'habitatge i, alhora, de trencar la dualitat propietat-lloguer com a formes pràcticament úniques de tinença de l'habitatge (qüestió 0. Principis genèrics).

En referència a l'àmbit d'aplicació dels principis, ja s'especifica a la qüestió 1 (àmbit d'aplicació) que s'han d'incloure les situacions que fins al moment quedaven fora de la LAU o amb una regulació insuficient, com la masoveria urbana. Però les Conclusions de la Comissió no són uniformes conceptualment. Així, per una banda, la qüestió 1 fa referència a la inclusió de la masoveria urbana, mentre que la qüestió 18, sobre la renda, fa referència a la rehabilitació per renda. Inclouen els principis ambdues figures, és a dir, també aquelles situacions en què el preu del contracte no serà cert? O simplement és una denominació que utilitza la Comissió per fer referència al pagament en obres per part de l'arrendatari?

En un principi, si es restringeix una futura normativa d'arrendaments urbans als contractes "d'arrendament", no s'haurien d'incloure aquells contractes de masoveria urbana sense un preu cert, doncs no tenen la naturalesa jurídica d'arrendament, o inclús aquells en els quals l'arrendatari només efectua tasques de manteniments, tal com admet l'art. 3.k LDH. No obstant això, si els principis no defineixen la masoveria urbana i finalment es regula la seva inclusió en l'àmbit dels arrendaments d'habitatge, s'haurà d'utilitzar el de l'art. 3.k LDH, incloent els dos supòsits de fet: el de la masoveria urbana sense un preu cert, i el de la masoveria urbana que comparteix naturalesa amb la rehabilitació per renda de l'art. 17.5 LAU. En aquest cas, seria necessari compaginar les disposicions destinades als contractes d'arrendament amb la figura de la masoveria urbana, sent preferible atorgar-li una normativa pròpia dins la futura legislació que no subjectar-la al règim dels altres lloguers.

Pel contrari, de regular-se la rehabilitació per renda o, el que és el mateix, la masoveria urbana amb un preu cert, la compatibilització amb la normativa d'arrendaments d'habitatge catalana no seria necessària fer-la amb una regulació pròpia, sinó amb algunes particularitats sobre altres preceptes. Algunes d'aquestes particularitats per evitar la problemàtica que la rehabilitació

per renda presenta en el sí de la LAU<sup>435</sup> serien les següents:

- Pròrroga tàcita: la temporalitat del contracte que es proposa en els principis catalans implica, en molts casos, una pròrroga tàcita<sup>436</sup> (per exemple, 5+3). Donada aquesta característica, serà necessari que s'estableixi que les parts han d'acordar l'equivalent a renda que representen les obres (tal com succeeix actualment amb l'aplicació de l'art. 17.1 LAU). Això implica, a més, que un contracte de masoveria urbana sense preu cert no es podria subjectar a això, ja que no hi hauria unes obres valorades econòmicament i seria difícil determinar l'equivalent en renda que les parts haurien de satisfer en un supòsit de pròrroga, tal com ja passava amb els arrendaments *ad meliorandum* exclosos de la LAU.
- Dret de desistiment: el dret de desistiment unilateral de l'arrendatari no implica un incompliment del contracte per part d'aquest (veure el comentari a la qüestió 4), de manera que, al exercir-se, no s'ha de satisfer cap indemnització en principi. Si l'arrendatari desisteix de la rehabilitació per renda o la masoveria urbana, les parts s'hauran de restituir les prestacions: en els arrendaments amb renda en diners això no suposa cap problema, ja que cada mensualitat de renda equival a un mes d'ús de l'habitatge. Però, en la rehabilitació per renda, això pot implicar que l'obra es quedi a mitges, sense ser iniciada, o inclús que l'arrendatari l'hagi acabada abans de temps i no acabi gaudint de l'habitatge durant el temps convingut. Degut a aquesta problemàtica, en la futura regulació d'uns arrendaments d'habitatge a Catalunya, seria convenient limitar aquest dret en la rehabilitació per renda, a no ser que les parts pactin el contrari, i sempre tenint en compte que es garanteixi la flexibilitat de l'arrendatari a través d'altres mecanismes, com la cessió del contracte o el sotsarrendament (qüestió 5). Per la seva banda, la Llei francesa 89-462 inclou a l'art. 6<sup>437</sup> la possibilitat de que l'arrendatari

---

<sup>435</sup> En aquest sentit, Carrasco Perera ja va admetre, amb l'Avantprojecte de la Llei 4/2013 la dificultat per conciliar la rehabilitació per renda amb la LAU. Carrasco Perera, A. (2012). "Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda". *Centro de Estudios de Consumo El Centro de Estudios de Consumo*, 4, pp. 118-134.

<sup>436</sup> Veure qüestió 2 (Capítol II, epígraf 3).

<sup>437</sup> Que estableix expressament: "*toutefois, les parties peuvent convenir par une clause*

assumeixi les obres de manteniment de l'habitatge a canvi d'una reducció de la renda. En aquest cas estableix que, a part de constar la forma en com el valor d'aquestes obres s'imputa a la renda, les parts també han de determinar els efectes al contracte que pot comportar el desistiment de l'arrendatari, com per exemple la indemnització que li pugui pertocar a l'arrendador per les obres que no s'han fet.

- Règim d'obres i reparacions: donat que l'arrendatari es farà responsable de l'execució d'unes obres, que poden ocupar gran part de l'habitatge i que pot comportar el deteriorament d'aquest mentre es duen a terme, seria convenient atorgar-li a l'arrendatari més coresponsabilitat amb el manteniment de l'habitatge, al contrari que succeeix actualment amb l'art. 21 LAU.
- Dret a recuperar l'habitatge per la necessitat d'habitatge de l'arrendador (qüestió 3)<sup>438</sup>: en aquest cas, s'hauria de limitar aquest dret per part de l'arrendador, ja que podria comportar la finalització del contracte quan encara no s'han acabat les obres o inclús quan, de ser acabades, l'arrendatari no ha tingut temps a viure a l'habitatge, d'igual forma que pot succeir amb el dret de desistiment de l'arrendatari. A Bèlgica (art. 8 de la llei de lloguers), quan l'arrendatari assumeix obres de rehabilitació, l'arrendador ha de renunciar a la terminació del contracte (excepte en cas d'impagament), durant un termini determinat que pot ser inclús superior a nou anys, així com una renúncia a augmentar la renda. En cas contrari, si vol acabar el contracte, pot oferir a l'arrendatari una reducció o condonació del lloguer corresponent. En el supòsit que es volgués mantenir aquest dret, s'haurien de regular les conseqüències en el règim de liquidació de la situació possessòria.

---

*expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas”.*

<sup>438</sup> A la LAU, el dret de l'arrendador de posar fi al contracte (art. 9.3 LAU) no presenta cap inconvenient amb la rehabilitació per renda, ja que l'arrendador només pot posar fi al contracte si aquest està prorrogat. Si l'arrendament s'ha prorrogat, significarà que el termini d'amortització de les obres ja ha acabat i que l'arrendatari estarà satisfent una renda, de manera que no existirà cap diferència amb un lloguer amb renda.

- Entrada del propietari a l'habitatge: la qüestió 14 estableix que s'han de regular uns supòsits específics per facilitar l'entrada al domicili per part de l'arrendador. Un d'aquests supòsits hauria de ser la rehabilitació per renda, fet que podria anar vinculat a un calendari de control de l'execució de les obres.

Per altra banda, la qüestió 18 també preveu “altres prestacions equivalents a la renda”. Al BGB alemany s'inclou aquesta possibilitat dins de la normativa d'arrendaments d'habitatge, modalitat que es denomina com *Werkwohnungen* (§§ 576, 576a i 576b) i que implica l'ús d'un habitatge a canvi d'una prestació de serveis, la qual també pot derivar d'una relació laboral. En aquest cas, la normativa alemanya, per compatibilitzar-ho amb els preceptes sobre l'arrendament d'habitatge a partir de la §535 BGB, estableix que un cop finalitzada la relació laboral, l'arrendador pot posar fi també a l'arrendament d'habitatge respectant uns terminis de preavís (entre un i dos mesos) que dependran del temps que el treballador/arrendatari ha estat vivint en aquell habitatge, així com de si hi ha un nou treballador que ha d'ocupar-lo per la seva relació laboral.

La qüestió 18, tot i que previsiblement afegeix aquest incís per incloure prestacions de serveis com a preu de l'arrendament, deixa la porta oberta a moltes situacions degut a l'amplitud del concepte “altres prestacions equivalents a renda”: per exemple, l'arrendament a canvi de donar una cosa diferent als diners (una joia, una obra d'art...), ja sigui la seva propietat o el seu ús (permuta d'arrendaments, com pot ser l'entrega de l'ús de l'habitatge a canvi de l'entrega de l'ús d'un local de negoci) o qualsevol tipus de *facere* (habitatge a canvi d'oferir serveis a persones dependents, cuidar nens, neteja, etc.). Seria necessari, en una futura normativa que desenvolupi aquests principis, acotar l'àmbit d'aplicació a aquelles situacions on sigui clara l'existència d'un contracte d'arrendament de cosa. És a dir, que no sigui més preponderant la prestació de serveis que no l'ús de l'habitatge (supòsit en que ens trobariem davant un contracte complex o un arrendament de serveis). Així mateix, caldria recordar que ha de constituir un “preu cert”, valorat econòmicament i, per la seva pròpia compatibilitat amb la resta de preceptes, que el seu equivalent en renda també es fes constar per les parts.

Així mateix, al tenir en consideració possibles serveis com a preu del lloguer de l'habitatge, s'haurà de preveure el propi límit a l'àmbit d'aplicació en referència a l'habitatge utilitzat com a conseqüència d'una relació laboral (qüestió 1). Quan l'ús de l'habitatge s'entrega com a salari en espècie de la relació laboral, el contracte tampoc entraria dins de l'àmbit d'aplicació de la normativa, de la mateixa forma que succeeix a l'art. 5 LAU. S'haurà de valorar cas per cas si els serveis que es proporcionen com a preu de l'arrendament constitueixen o no una relació laboral, tenint en consideració els elements de voluntarietat, treball dependent, alienat dels fruits i retribució salarial (art. 1.1 RDL 2/2015).

En aquests casos, però, no hi haurà problema en el desistiment o el dret de l'arrendador de posar fi al contracte per una necessitat d'habitatge, ja que, al contrari que succeeix amb la rehabilitació per renda, la prestació de serveis fa que l'arrendament sigui de tracte successiu, d'igual forma que succeeix quan es satisfà una renda en diners, de manera que les prestacions d'ambdues parts aniran venent mensualment. No obstant això, sí que s'hauria de valorar la seva exclusió d'un sistema de pròrrogues del contracte quan aquesta prestació de serveis ja no sigui necessària.

### **3. Conclusions**

La qüestió 18 permet que el pagament de l'arrendament d'habitatge que s'hagi de regular en una futura normativa d'arrendaments d'habitatge constitueixi en una obra o en altres serveis que dugui a terme l'arrendatari, fet que permetrà protegir, amb la normativa especial, també als arrendataris que per la seva situació econòmica no puguin satisfer una renda en diners.

Tot i que la finalitat d'aquesta inclusió és adequada, en la redacció de la futura normativa s'haurien de tenir en consideració una sèrie de circumstàncies per evitar que algunes qüestions problemàtiques que ja han aparegut amb la regulació de la rehabilitació per renda en el sí de la LAU. Algunes d'aquestes precisions són les següents:

- La necessitat de que les parts acordin l'equivalent en renda de la prestació de l'arrendatari. Això no només serà necessari per a complir el requisit de l'art. 1543 CC, pel qual l'arrendament ha de tenir un preu cert,



sinó també per diferenciar qui és la part arrendatària del contracte (evitant, doncs, la consideració de l'acord com un contracte complex) i per poder aplicar les disposicions de la normativa d'arrendaments d'habitatge a aquests tipus d'arrendaments (com, per exemple, la pròrroga del contracte).

- La limitació del dret de desistiment de l'arrendatari i del dret de l'arrendador d'acabar el contracte per la seva pròpia necessitat, quan la prestació sigui executar una obra. Així, en referència al dret de desistiment, una millor forma de donar flexibilitat a l'arrendatari sense haver de sotmetre les parts a una liquidació de la situació possessòria seria amb la possibilitat de cedir el contracte a un tercer que continués les obres, o bé un sotsarrendament total, modalitats que ja estan reconegudes als principis (qüestió 5).
- La limitació en la durada o en les pròrroques del contracte en el supòsit que l'obligació de l'arrendatari sigui prestar uns determinats serveis, ja que del contrari implicaria a la part arrendadora la necessitat de vincular-se a uns determinats serveis encara que ja no els necessités.

## 17. Les associacions de propietaris i de llogaters

Sergio Nasarre Aznar

### Qüestió 15.3. Associacions de propietaris i de llogaters

#### 1. Introducció

La Qüestió 15.3 Criteris tracta d'un tema cabdal en el desenvolupament i l'èxit del lloguer com a forma de tinença generalitzada: l'existència d'entitats representatives dels interessos de llogaters i d'arrendadors de suficient entitat com per poder parlar en nom d'ells. En treballs anteriors<sup>439</sup>, ja vam detectar que l'absència d'aquestes entitats, especialment pel que fa a vetllar pels interessos dels llogaters es repeteix en els països mediterranis de la UE –els que tenen un taxa de lloguer més baixa, a banda dels països de l'Europa de l'Est- essent aquest un factor important precisament per a aquesta manca d'èxit o de generalització del lloguer.

El Criteri parla d'“institucions o associacions”. Quant a les primeres, estem pensant especialment en les Cambres de la Propietat Urbana, la finalitat orgànica de les quals és defensar els interessos generals de la propietat urbana. Tot i que van néixer a principis del s. XX amb aquesta finalitat com Corporacions de Dret Públic, la Llei 66/1997<sup>440</sup> y la STC 17-1-2002<sup>441</sup> se'ls hi va treure aquesta consideració i només es poden establir com a entitats de base associativa, encara que a Catalunya té encomanada la gestió del dipòsit de les fiances a l'Incasòl i aspectes de al Inspecció Tècnica d'Edificis. A nivell català, existeix el Consell de Cambres de Catalunya que agrupa les cambres catalanes, al temps que existeix un Consell General de totes les espanyoles.

Quan a les segones, conforme a l'art. 118 EAC, Catalunya ha desenvolupat la seva competència en matèria d'associacions a través de la normativa civil, que avui es troba recollida en el Llibre III CCC. En concret, a banda de les

---

<sup>439</sup> Nasarre Aznar, S., Garcia, M.O., Xerri, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Revista Teoría y Derecho* núm. 16, pp. 193 i 205.

<sup>440</sup> Llei 66/1997, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social (BOE 31-12-1997, núm. 313).

<sup>441</sup> RTC 2002\11.

disposicions generals comunes per a les persones jurídiques, trobem la seva regulació a partir de l'art. 321-1 CCC. Per tant, les eventuals associacions de propietaris i de llogaters que es creïn hauran de respectar aquesta normativa. Actualment existeixen poques associacions de llogaters, a diferència de la implantació i representativitat de les Cambres de la Propietat. Arrel del començament dels treballs d'elaboració dels Criteris que ara comentem, a mitjans de 2016 va reeixir l'interès en constituir-ne.

La primera d'elles –almenys en projecte- és l'Associació de Propietaris i de Llogaters depenent de la FAVIBC<sup>442</sup>. Quant a aquesta, ens genera un dubte sobre el seu possible conflicte d'interessos en erigir-se com a representant tant dels arrendadors com dels arrendataris, mentre la Qüestió 15.3 clarament especifica que “que defensin els interessos de propietaris o de llogaters”, per tant assenyalant que defnsin els interessos –que per naturalesa són contradictoris- d'uns o dels altres, però difícilment podran fer-ho dels dos a l'hora.

La segona és el Sindicat de Llogaters<sup>443</sup> que es califica com a “grupo de vecinos y vecinas de Barcelona que queremos impulsar un sindicato de inquilinos e inquilinas en la ciudad por la defensa del derecho a la vivienda y un alquiler asequible, estable, seguro y digno”, però que al temps s'autodenomina com a “Sindicat” (acollit a la LO 11/1985<sup>444</sup> de llibertat sindical quan aquesta a l'art. 1 preceptua que “Todos los trabajadores tienen derecho a sindicarse libremente para la promoción y defensa de sus intereses económicos y sociales”, de manera que res té a veure amb la protecció del interessos habitacionals dels llogaters) i adopta la nomenclatura pròpia com “afiliats”<sup>445</sup> que combina amb notícies de caire polític no habitacional<sup>446</sup>. Almenys, públicament, doncs, no queda clar si té o no personalitat jurídica, quina és i si la finalitat de la defensa dels llogaters i de l'habitatge es combina amb d'altres de naturalesa diversa.

En qualsevol cas, tant les entitats i associacions representats d'arrendadors i

---

<sup>442</sup> <http://www.favibc.org> (visitat 27-11-2017).

<sup>443</sup> <http://sindicatdellogateres.org/es/que-volem/> (visitat 26-11-2017).

<sup>444</sup> BOE núm. 189, 8-8-1985.

<sup>445</sup> No obstant, al formulari d'afiliació parla de “quotes anuals dels associats” (<http://sindicatdellogateres.org/es/contacta/afiliat/>, visitat 26-11-2017).

<sup>446</sup> <http://sindicatdellogateres.org/es/contra-la-repressio-i-per-una-democracia-real-vaga-social-3-o/> (visitat 26-11-2017).

d'arrendataris han de tenir la suficient representació i implantació territorial i d'associats per que siguin significatives i puguin representar els respectius col·lectius, a més de tenir clara la seva naturalesa jurídica i finalitats estatutàries, de manera que seria convenient el foment de la seva creació per part dels poders públics, doncs les funcions que estan cridades a representar ho requereixen. En un segon moment, la via de la creació de federacions i confederacions (art. 321-6 CCC) seria la desitjable per a aconseguir la màxima representativitat.

Finalment, cal destacar que les entitats (associacions o no; poden ser també fundacions; més dubtós és que puguin ser entitats amb ànim de lucre, doncs la seva tasca ha de ser *pro bono* per a la defensa dels interessos d'arrendadors o d'arrendataris) que puguin erigir-se en representants d'alguna de les parts del contracte de lloguer han de tenir com a finalitat, primer, defensar els interessos d'arrendadors o d'arrendataris i, segon el de la "generalització del lloguer com a règim de tinença de l'habitatge i l'equilibri en els drets i obligacions d'uns i altres". Per tant, aquestes finalitats específiques haurien d'incorporar-se als estatuts de les entitats que es creïn o que, ja creades, vulguin esdevenir associacions d'arrendadors o d'arrendataris (art. 321-4.1 CCC).

## **2. Les funcions**

La Qüestió 15.3 assenyala que "la Llei farà un reconeixement explícit de les institucions o associacions" d'arrendadors i d'arrendataris, el que entenem vol dir que es reconeixeran com a un tipus d'entitats o associacions especials en relació a les associacions i d'altres persones jurídiques sense ànim de lucre previstes al Llibre III. Aquesta especialitat, entenem, ha de venir derivada necessàriament per les tasques de caràcter públic o general que aquestes estan cridades a desenvolupar i no, clar, per les que es deriven de la seva pròpia naturalesa (doncs llavors no caldria aquesta menció especial).

Segons el nostre criteri, doncs, les entitats i les associacions d'arrendadors (imprecisament els Criteris parlen de "propietaris") i d'arrendataris haurien de tenir dos tipus de funcions: unes derivades de la seva pròpia naturalesa i condició de representats d'interessos dels seus respectius col·lectius (lletres C i

D); i unes altres derivades de les funcions especials que els hi atribueixen o es derivin dels propis Criteris (lletres A i B).

### **A) Funcions específiques en el context dels criteris per a un nou Dret d'arrendaments a Catalunya**

1. Oferir serveis de mediació/intermediació i arbitratge entre llogaters i propietaris. La Qüestió 15, ve rubricada com “Mediació i arbitratge” i res impedeix, ans al contrari, que aquestes entitats i associacions, amb la formació requerida, puguin oferir serveis de mediació (art. 2 Llei 15/2009) i arbitratge (art. 2 Llei 60/2013) per a afavorir i contribuir a la generalització de la resolució alternativa de conflictes en l'àmbit arrendaticí. Aquesta funció és essencial per evitar la judicialització i l'enquistament especialment de casos menors de conflictes i per a escurçar els terminis de la seva resolució. Ens remetem al Capítol sobre mediació i arbitratge en aquest treball, per a més detalls.

2. Conforme a la Qüestió 18.5 dels Criteris, les entitats i associacions d'arrendadors i d'arrendataris han de participar ens els processos de decisió de l'adopció d'un sistema de “Mirall de renda” (sistema de renda referenciada) i contribuir a establir els preus de forma consensuada amb l'Administració Pública. L'atribució d'aquesta funció és essencial per a la legitimitat democràtica, la generalització i la “inatacabilitat” del sistema de preus de renda referenciada adoptat. Tal i com es comenta al Capítol sobre renda en aquest treball, l'Índex de referència de preus de lloguer de Catalunya<sup>447</sup> és una primera eina essencial per a conformar un sistema de referència de preus viable, però probablement insuficient fins que es contrastin i discuteixin els valors i també potser els criteris que dóna amb la realitat del mercat, és a dir, amb el que paguen realment els arrendataris; en concret, tant amb associacions d'arrendadors com d'arrendataris els més significatives possibles. D'aquesta manera s'està creant:

- a) un índex de referència més fiable i veraç ajustat a mercat, doncs si ha de ser opcional (com a Alemanya) ho hauria de ser per a que les parts optessin per la seva aplicació enlloc de pactar la renda lliurement o basada en l'IRC o l'IPC;

---

<sup>447</sup> <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (visitat 27-11-2017).

b) un índex més sòlid, doncs un contracte de lloguer que l'hagi adoptat difícilment podrà ser atacable per renda excessiva o antieconòmica si l'Índex ha estat consensuat pels representats d'arrendadors i d'arrendataris;

c) tindrà una legitimitat més democràtica de manera que no podrà ser atacat *per se* com a sistema inoperant o imposat des de l'Administració o des d'algun grup d'interès;

d) es generalitzarà la seva aplicació doncs les associacions d'arrendadors i d'arrendataris el recomanaran als seus associats i l'implementaran en els seus models de contracte.

S'ha de tenir en compte, també, que l'Índex es basa en el dipòsit de rendes de l'Incasòl, és a dir, no contempla les rendes dels lloguers no declarats o en negre (ex. amb la finalitat de no satisfer impostos, no respectar els drets dels llogaters, etc.), que el 2013 representava a Espanya el 41,4% del total<sup>448</sup> i, per tant, s'ha d'entendre que l'índex no recull la renda de pràcticament la meitat dels lloguers que existeixen, el que no el fa completament fiable per a reflectir la realitat del mercat. Per tant, el que recomanem és que més que “donar audiència” a aquestes entitats, haurien de participar activament en l'elaboració dels criteris de la taula i la revisió dels valors. Així funciona al sistema alemany amb la *Mieterbund* i la *Haus und Grund*.

3. Conforme a la Qüestió 16 dels Criteris, aquestes entitats haurien de poder consultar (Qüestió 16 *in fine*) i col·laborar activament a elaborar el Registre de lloguers de Catalunya per assegurar que s'informen els supòsits en els que es poden emmarcar els mals propietaris (*mobbing*, desnonament il·legal, incompliment de devolució de fiança, pertorbació de fet i dret del dret de l'arrendatari, etc.) i els arrendataris morosos, proveint o completant la informació necessària. Aquesta competència és essencial per a garantir l'eficàcia del registre de lloguers que ha de contribuir a una major transparència i funcionament del mercat.

4. Quant a la Qüestió 0, que promou la generalització del lloguer com a forma de tinença el que, com hem vist al primer capítol d'aquest treball, no es

---

<sup>448</sup> GESTHA, *Informe sobre el alquiler sumergido según los datos IRPF 2013*, 18 d'abril de 2016.

pot aconseguir segons el nostre criteri sense els canvis estructurals que apunten els Criteris, és necessari que aquestes entitats s'impliquin en la creació d'uns contractes-model de lloguer que incorporin les novetats dels Criteris, generalitzant així la seva aplicació (ex. sistema de renda referenciada, durada, etc.). Això resulta essencial per a promoure l'ús de les noves modalitats de lloguer possibles (en concret, l'indefinit, segons el nostre parer, o de llarga durada més estable, segons els Criteris; però també el lloguer d'habitacions o les diverses modalitats del social), tot generalitzant aquesta forma de tinença.

5. I també quant a les Qüestions 0 i 15.3, les entitats haurien de comprometre's estatutàriament a dur a terme una activitat de difusió de la nova normativa de lloguers (en cas que aquests Criteris arribessin a ser llei) d'arrendaments urbans a Catalunya, doncs representen un canvi important en la tradició de les darreres dècades d'aquesta forma de tinença. Aquesta funció és important per a promoure els nous principis i generalitzar-los, a més de garantir una correcta aplicació dels mateixos.

## **B) Representació**

1. Les entitats i associacions d'arrendadors i d'arrendataris són, al nostre entendre, organitzacions que poden ser consultades per l'Administració en l'aprovació de disposicions normatives, projectes de llei i polítiques públiques, amb la finalitat de vetllar pels interessos dels arrendataris. En aquest sentit, l'art. 2g) Llei 19/2014<sup>449</sup> defineix els grups d'interès com "les persones físiques o jurídiques de caràcter privat que fan actuacions de participació activa en polítiques públiques o en processos de presa de decisions a Catalunya amb la finalitat d'influir en l'orientació d'aquestes polítiques en defensa d'un interès propi o de tercers, o d'un interès general". A més a més, per DL 1/2017<sup>450</sup> es va regular el Registre de grups d'interès de Catalunya, on aquestes entitats hi haurien d'estar registrades per dur a terme aquesta funció.

2. L'encert dels Criteris en impulsar la creació d'aquestes entitats ve ratificada per l'existència ja des de fa anys d'entitats representats d'arrendadors

---

<sup>449</sup> Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, DOGC núm. 6780, 31-12-2014.

<sup>450</sup> Decret Llei 1/2017, de 14 de febrer, pel qual es crea i regula el Registre de grups d'interès de Catalunya, DOGC núm. 7310, 16-2-2017.

i d'arrendataris a nivell europeu, a on les catalanes es podrien vincular. Quant a les primeres, una de les més actives (des del 1923) defensores de la propietat urbana (per tant, no només dels propietaris en el seu rol d'arrendadors, sinó també davant les pretensions de l'Administració Pública sobre la propietat urbana, com en polítiques de rehabilitació o d'objectius energètics) és la *International Union of Property Owners* (UIPI)<sup>451</sup>. Quant a les segones, destaca la *International Union of Tenants* (IUT)<sup>452</sup>.

### **C) Acompanyament i intervenció**

1. Les entitats i associacions d'arrendadors i d'arrendataris haurien de dur a terme una funció d'acompanyament dels seus respectius col·lectius, ajudant a revisar els contractes de lloguer i les seves renovacions, per tal de que no existeixin clàusules abusives, verificar el règim d'imputació de despeses, el sistema de fixació i actualització de rendes, la durada, la informació precontractual posada a disposició, etc. Aquesta funció resulta essencial per al bon funcionament del mercat de lloguer, i per donar garanties i transparència a les parts. Si la LAU vigent ja genera multitud de dubtes en base a la ingent jurisprudència que genera, una normativa que, en el seu cas, es preveu més complexa en base als Criteris que ara comentem (pensem que no hi ha solucions senzilles a problemes complexos, és a dir, un mercat de lloguer madur o pretendre'l requereix una normativa més evolucionada i detallista i, per tant, inevitablement més complexa, com succeeix a Alemanya, per exemple), requereix d'un adequat acompanyament per part de les entitats del sector dedicades, més enllà d'haver rebut l'assessorament professional corresponent, per exemple, de mans d'un agent immobiliari que sovint es pot trobar en un conflicte d'interessos (normalment es l'arrendador qui paga els seus honoraris). Pàgines web com <http://www.infovivienda.es> contribueixen a aquesta transparència i acompanyament a les parts, en absència d'associacions professionalitzades i generalitzades.

2. Controlar l'estat registral de la finca per els seus socis abans de formalitzar el contracte de lloguer i poder conèixer les càrregues de l'habitatge. Tot i que la Qüestió 7 dels Criteris protegeix a l'arrendatari tot i llogar coneixent

---

<sup>451</sup> <http://uiipi.com/new/> (visitat 27-11-2017).

<sup>452</sup> <http://www.iut.nu> (visitat 27-11-2017).



o podent conèixer que l'habitatge estava prèviament gravat amb un dret que podria resoldre el dret de l'arrendador i, per tant, posar en risc l'existència del propi lloguer (pensem que si és de durada estable, es converteix en temporal), entenem que aquesta no és un solució d'acord amb els principis del Dret civil. Entenem que el que és mínimament exigible al llogater és que sàpiga o pugui saber quins són aquests drets preexistents sobre l'habitatge que poden posar en risc el lloguer. Per a que així pugui ser, primer han d'estar registrats al Registre de la Propietat, existeixen tots els drets d'informació i provisió de documentació precontractuals i, finalment, les associacions de llogaters haurien de tenir un rol actiu en assessorar els arrendataris sobre aquests extrems, reclamant a intermediaris o arrendadors la informació requerida o consultant el Registre de la Propietat. D'aquesta manera, es respecten els principis del Dret civil de *prior in tempore* i publicitat registral, però al temps es garanteix el coneixement de càrregues prèvies per part de l'arrendatari.

3. Ajudar i acompanyar a arrendadors i a arrendataris en processos arbitrals i judicials o recomanar-li i explicar-li la possibilitat de recórrer a la mediació. La possibilitat d'oferir defensa jurídica hauria de ser un element clau en tota entitat o associació d'aquesta naturalesa, en tant que la finalitat hauria de ser aconseguir, en el termini de temps i cost més baixos possibles la resolució del conflicte, minimitzant-ne les conseqüències (ex. que l'endarreriment per part de l'arrendador d'arreglar el porter automàtic no acabi, per enquistament i manca de les eines per al diàleg, en un impagament de la renda i, ulteriorment, en el desnonament de l'arrendatari; o que, per desconeixement i acompanyament o negociació necessàries, un sotsarrendament in consentit –ex. a un llogater turista que pagui a l'arrendatari més renda que la que aquest paga al propietari, lucrant-se indegudament amb el bé d'un altre- impliqui sancions per al propietari o el desnonament del llogater).

4. Com a conseqüència de l'anterior, a més a més, aquestes entitats han de poder representar i assessorar a les parts en les seves reclamacions vers a l'altra part o vers tercers, com la comunitat de propietaris o l'Administració pública, tant en negociacions informals (molt operatives segons l'experiència alemanya que clama que prop del 90% dels conflictes es resolen per aquesta

via) com en els procediments mencionats al punt anterior.

#### **D) Provisió d'informació i d'assessorament**

Conforme a l'art. 323-5 CCC<sup>453</sup>, les entitats i associacions d'arrendadors i d'arrendataris han de/d':

1. oferir informació sobre arrendaments mitjançant fulletons informatius, xerrades, butlletins periòdics i mitjans virtuals;

2. informar i assessorar sobre els drets i obligacions de les parts abans o durant el contracte de lloguer: protecció del consumidor, desnonaments, *mobbing*, problemes de convivència o veïnals, tributs, ajuts, règim de despeses, possibles subrogacions i, en general, per resoldre qualsevol problema que es plantegi amb els arrendadors o els arrendataris o vers tercers;

3. lliurar formularis i models relacionats amb el contracte d'arrendament (ex. document de renúncia, de desistiment, de sotsarrendament, opció de compra, etc.);

4. oferir informació i descomptes en la contractació d'assegurances multirisc o de defensa jurídica per els habitatges arrendats, així com sobre els serveis de professionals: advocats, lampistes, empreses de reformes, etc.;

5. fer difusió de les normatives, decisions judicials, manuals, *papers* i altre material disponible sobre els drets i obligacions de les parts en el contracte de lloguer.

#### **E) Elaboració d'estudis i estadístiques**

1. Elaboració (potser en col·laboració amb associacions de propietaris i Administració Pública) de manuals relacionats amb el contracte de lloguer, com d'ús i manteniment de l'habitatge, càlcul i aplicació de la renda referenciada, drets i obligacions de les parts, "els meus drets i obligacions com a llogater"<sup>454</sup>, etc.

2. Elaborar estudis i enquestes rigorosos sobre el mercat de lloguer i

---

<sup>453</sup> "Els associats tenen dret a rebre els serveis que l'associació ofereixi en compliment de les seves finalitats o amb caràcter accessori, d'acord amb el que estableixin els estatuts i hagin acordat els òrgans competents".

<sup>454</sup> Veure el manual d'estrangers que vulguin llogar a Espanya i, en general "My rights as a tenant in Europe" a <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/My%20Rights%20as%20Tenant%20in%20Europe.pdf> (visitat 27-11-2017), com a resultat del projecte TENLAW.

difondre els seus resultats.

3. Col·laborar en estadístiques oficials del mercat d'habitatge i lloguer. Es difícil fer polítiques d'habitatge sense dades socio-econòmiques reals sobre el funcionament del mercat de l'habitatge de caràcter general i interdisciplinar, com ja vam detectar en una altra ocasió<sup>455</sup>.

### 3. Conclusions

Per tant, les entitats i associacions a les que fan referència les Qüestions 15.3 i 18.5 dels Criteris, estan cridades, un cop estiguin generalitzades i professionalitzades, a desenvolupar un rol important en dues qüestions: primer, augmentar la seguretat i la transparència del mercat de lloguer, contribuint així a generalitzar-lo; i, segon, contribuir amb l'Administració recabant dades reals del mercat de l'habitatge, assessorant a les polítiques i normes d'habitatge i contribuint a dissenyar un Índex de referència més ajustat a la realitat.

Per això, dels Criteris es desprenen funcions específiques (provisió de serveis de mediació i arbitratge, millorar el sistema de "Mirall de renda", contribuir en el Registre de lloguers de Catalunya i elaboració de contractes-model i provisió d'informació promovent les noves modalitats de lloguer d'habitatge proposats pels Criteris, com l'estable en el temps –indefinit-, el d'habitacions o el social); funcions de representació (compliment de la normativa de grups d'interès per a contribuir en l'elaboració de normes i polítiques relacionades amb lloguers i habitatge, federacions amb institucions europees); d'acompanyament i intervenció (disseny i revisió de contractes i també en fase pre i post contractual, control estat registral de la finca, acompanyament a les parts en processos de mediació, arbitrals o judicials i funcions de representació de les parts en negociacions i en aquests processos); i de provisió d'informació i d'assessorament (impartició de cursos i provisió de materials informatius, assessorar sobre situacions d'impagament, mobbing, tributació, etc. per a evitar perjudicis majors, pactar col·lectivament amb assegurances i d'altres tercers

---

<sup>455</sup> P. Kenna et al., "Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions", VT/2013/056, European Commission-Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union, 2016, disponible a <http://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=738&langId=en&pubId=7892&type=2&furtherPubs=yes> (visitat 27-11-2017).

proveïdors avantatges per als seus associats i difondre informació contrastada i veraç sobre qüestions de lloguer); i d'elaboració d'estudis i estadístiques (manuals de manteniment de l'habitatge i elaborar estadístiques rigoroses i compartir-les amb tercers i l'Administració per a dur a terme adequades polítiques d'habitatge).

## 18. El Registre de Lloguers de Catalunya

Héctor Simón Moreno

### Qüestió 16. Registre de Lloguers de Catalunya

*“Es crea el Registre de lloguers de Catalunya (RLC) que tindrà les funcions de:*

*a. registre de contractes d'arrendaments urbans, que podran registrar tant arrendadors com arrendataris.*

*b. d'estadística.*

*c. i de registre de males pràctiques arrendatícies, recollint les sentències fermes i laudes arbitrals fermes d'impagaments de lloguers d'habitatge de primera residència, de sentències fermes de delictes i sancions administratives fermes relacionats amb l'immoble. Té naturalesa administrativa, eficàcia declarativa i forma electrònica amb accés lliure prèvia acreditació d'interès legítim en la consulta. En tot cas haurà de respectar la normativa vigent sobre protecció de dades de caràcter personal”.*

### 1. Tractament a la LAU

L'art. 3 Llei 4/2013 preveu la creació d'un registre de sentències fermes d'impagament de rendes de lloguer. Per tant, no es tracta pròpiament d'un registre de contractes d'arrendament doncs la finalitat es recollir les sentències fermes o els laudes arbitrals que hagin condemnat a llogaters per impagament de rendes. Això possibilita als arrendadors constatar si el potencial arrendatari ha sigut condemnat per aquests motius. El Govern espanyol, però, encara no ha aprovat el Decret que havia de desenvolupar aquesta disposició. Altres CCAA han creat un registre de caire administratiu on s'han d'inscriure tots els contractes d'arrendament, com és el cas del País Basc (art. 55 Llei d'Habitatge del País Basc<sup>456</sup>). Altres països europeus, com Croàcia<sup>457</sup> i Itàlia<sup>458</sup>, també

---

<sup>456</sup> “1.– Se crea el Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, de carácter administrativo, dependiente del departamento

exigeixen la inscripció del contracte en un Registre de la mateixa naturalesa. En el cas Italià la inscripció és obligatòria, i si bé la seva absència no afecta a la validesa del contracte, la llei preveia un règim punitiu que afectava a la duració del contracte d'arrendament i a la renda en perjudici de l'arrendador (que es diferenciaven per tant del previst ordinàriament a la llei). Aquestes mesures es van declarar inconstitucionals pel TC italià, encara que per raons procedimentals i no per constituir una intromissió il·legítima en els drets de l'arrendador.

## 2. Interpretació del criteri

Les Conclusions de la Comissió preveuen la creació d'un Registre de Lloguers de Catalunya amb unes funcions que van més enllà del previst en la LAU i en el dret comparat. A continuació s'analitzen les seves característiques essencials.

### 2.1. Naturalesa del Registre

El Registre té una naturalesa administrativa d'acord amb les Conclusions de la comissió, el que comporta que el seu funcionament, la seva composició i les seves funcions dependran de l'Administració Pública, és a dir, del Departament corresponent de la Generalitat de Catalunya. A més, el Registre té una eficàcia declarativa, el que implica que la inscripció del contracte d'arrendament per qualsevol de les parts tindrà una naturalesa voluntària. D'aquesta manera, no s'imposa l'inscripció obligatòria una vegada formalitzat el contracte d'arrendament. És comprensible aquesta posició de les Conclusions de la Comissió doncs qualsevol formalitat que s'exigeixi a les parts, ja sigui una formalitat determinada (per exemple, que el contracte consti per escrit) o l'inscripció en un registre (per exemple, en el Registre de la Propietat per a que el contracte sigui vinculant a tercers o en el Registre de Lloguers objecte de

---

del Gobierno Vasco competente en materia de vivienda, y en el que deberán inscribirse todos los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas ubicadas en el territorio de la Comunidad. 2.– Reglamentariamente se regulará su funcionamiento, los modos y supuestos de inscripción, rectificación y cancelación, así como cuantas otras disposiciones resulten precisas para él, con escrupuloso respeto de la normativa aplicable en materia de confidencialidad y de protección de datos de carácter personal”.

<sup>457</sup> Jakopič, A., Žnidarec, M. (2015). *National report for Croatia*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universitat de Bremen, p. 117.

<sup>458</sup> Rainieri, C. (2015). *National report for Italy*, cit., pp. 85 i ss.

comentari), pot afectar als potencials drets de l'arrendatari (per exemple, d'aquells arrendataris vulnerables que s'hagin vist obligats a formalitzar el contracte de forma verbal i estiguin pagant una renda, als qui no es reconeixeria l'existència d'un contracte d'arrendament).

Quant a l'accés al Registre, en la LAU està restringit als propietaris d'immobles que tinguin la intenció de subscriure contractes d'arrendaments sobre els mateixos, siguin persones físiques o jurídiques, i hauran d'identificar a l'eventual arrendatari. A més, la regulació de la LAU en relació al Registre s'ha criticat, primer, per què no només el propietari està legitimat per a concloure un contracte d'arrendament, i, segon, per què no exigeix al propietari que acrediti la seva titularitat<sup>459</sup>.

Quant a les Conclusions de la Comissió, adopten amb bon criteri un punt de vista ampli quant a la legitimació per a consultar el Registre. Així, una interpretació àmplia del terme arrendador inclouria a tots aquells legitimats per a concloure el contracte, com l'usufructuari (art. 561-2 CCC), l'usuari (art. 562-6 CCC) o el superficiari (art. 564-1 CCC), i, si s'escau, a tots aquells professionals que acreditessin actuar com a intermediaris del propietari davant dels potencials arrendataris (com els agents de la propietat immobiliària). Al nostre entendre, l'interessat hauria no solament acreditar la seva identitat (per exemple, amb un sistema de signatura electrònica<sup>460</sup>) sinó també proveir un indici de la seva titularitat (per exemple, una còpia de l'escriptura pública d'adquisició del dret real que li habilita a arrendar l'immoble, una nota simple del Registre de la Propietat, etc.).

A més, les Conclusions preveuen que el Registre sigui accessible de forma electrònica amb accés lliure, prèvia acreditació d'un interès legítim en la

---

<sup>459</sup> D'acord amb Rivero Ortiz, R. (2013). El registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Una nueva crónica de una muerte anunciada, *Diario La Ley*, 8141, la regulació del Registre a la LAU s'ha portat a terme "desconociendo que otros titulares de derechos reales, pueden ser arrendadores y celebrar un contrato de arrendamiento (derecho de usufructo, enfiteusis, hipoteca, censos y servidumbre vid art. 2 de la Ley Hipotecaria incluso el derecho de vuelo y superficie), al ser el arrendamiento un derecho personal. También ha faltado por concretar que los propietarios de los inmuebles que quieran obtener la información deban o no acreditar su titularidad mediante una inscripción en el correspondiente asiento del Registro de la Propiedad competente o simplemente con la Escritura Pública de Propiedad, o acto administrativo o judicial".

<sup>460</sup> Veure en aquest sentit: <https://seu.gencat.cat/ca/certificats-sistemes-signatura-electronica-seu.html>.

consulta. En aquest sentit, no seria suficient, en la nostra opinió, demostrar la qualitat d'arrendador per tenir accés al Registre, sinó que l'interessat hauria de provar, a més, que la persona que vol buscar al Registre és la potencial arrendatària. La finalitat és evitar un ús abusiu i indiscriminat del Registre (per exemple, amb la recerca indiscriminada de persones sense cap eventual relació amb l'arrendador). La necessitat d'establir aquests mínims obeeix, a més, a l'aplicació de la normativa vigent sobre protecció de dades de caràcter personal. En aquest sentit, la Llei estatal 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal<sup>461</sup>, possibilita en el seu art. 20.2 la creació de fitxers (tot conjunt organitzat de dades de caràcter personal, sigui quina sigui la forma o modalitat de la seva creació, emmagatzematge, organització i accés) per part de les administracions de caire estatal o autonòmic (art. 3.1.j), és a dir, la creació de fonts accessibles al públic que poden ser consultats per qualsevol persona. La creació d'aquest Registre, però, necessitarà d'una norma que es publiqui en el DOGC tot indicant els elements que demana la Llei 15/1999<sup>462</sup>. De fet, a nivell estatal ja hi han altres registres que responen a finalitats similars<sup>463</sup>.

Es planteja el dubte, doncs, de com acreditarà l'arrendador el seu interès legítim en consultar el registre. Hi han diverses possibilitats. Per exemple, es podria requerir que l'interessat aportí el contracte signat pel potencial arrendatari. Una altra possibilitat –menys onerosa per l'arrendador- és que l'arrendador aportí un índex de la potencial formalització del contracte, com algun document que s'hagi originat entre les parts en la fase precontractual i

---

<sup>461</sup> BOE núm. 298, de 14 desembre de 1999.

<sup>462</sup> L'art. 20.2 exigeix el següent: "a) La finalidad del fichero y los usos previstos para el mismo; b) Las personas o colectivos sobre los que se pretenda obtener datos de carácter personal o que resulten obligados a suministrarlos; c) El procedimiento de recogida de los datos de carácter personal; d) La estructura básica del fichero y la descripción de los tipos de datos de carácter personal incluidos en el mismo; e) Las cesiones de datos de carácter personal y, en su caso, las transferencias de datos que se prevean a países terceros; f) Los órganos de las Administraciones responsables del fichero; g) Los servicios o unidades ante los que pudiesen ejercitarse los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición; h) Las medidas de seguridad con indicación del nivel básico, medio o alto exigible".

<sup>463</sup> El Reial Decret 95/2009, de 6 de febrer, pel qual es regula el Sistema de registres administratius de suport a l'Administració de Justícia (BOE núm. 33, de 7 de febrer de 2009), crea aquest sistema integrat per l'Registre Central de Penats, el Registre Central per a la Protecció de les Víctimes de la Violència Domèstica i de Gènere, el Registre Central de Mesures Cautelars, Requisitòries i Sentències no Firmes, el Registre Central de Rebels Civils, el Registre de Sentències de Responsabilitat Penal dels Menors i el Registre Central de Delinqüents Sexuals. Veure en aquest sentit Magro Servet, V. (2009). Acerca de la posibilidad de crear un registro de inscripción de sentencias firmes de desahucio, *Diario Laley*, 7101.



que mostri l'interès de l'arrendatari en formalitzar el contracte d'arrendament.

## 2.2. Funcions

### 2.2.1. Registre de contractes d'arrendament

La principal funció del Registre serà el registre dels contractes d'arrendaments urbans. Això serà útil per a elaborar estadístiques més fiables i adequades a la realitat sobre el comportament del mercat privat del lloguer, el que a dia d'avui no és possible degut al nombre de contractes d'arrendament signats dels que l'Administració no en té coneixement. En efecte, cal tenir present que el Registre pot utilitzar-se per diverses finalitats, no només a efectes estadístics, sinó també per a lluitar contra el mercat negre del lloguer, que supera el 40% de mitjana a Espanya d'acord amb els tècnics del Ministeri d'Hisenda (GESTHA<sup>464</sup>). D'aquesta manera, és complicat donar una dada fiable sobre la taxa real de lloguer i sobre l'evolució dels preus dels lloguers a Catalunya només atenent als contractes que estan registrats en l'INSCASOL, que no representen un percentatge molt significatiu<sup>465</sup>. Això pot afectar, per exemple, a l'índex de referència dels preus del lloguer que ha impulsat la Generalitat de Catalunya<sup>466</sup>. Tot i que pren com a punt de partida els més de 200.000 contractes d'arrendament inscrits a l'INCASOL, que posa en relació amb el cadastre, no se sap el nombre de contractes que escapen a aquest Registre.

### 2.2.2. Registre de sentències o laudes fermes d'impagaments de lloguer

D'altra banda, les Conclusions de la comissió preveuen que tinguin accés a aquest Registre les sentències i els laudes arbitrals fermes d'impagaments de lloguers d'habitatge de primera residència, les sentències fermes de delictes i

---

<sup>464</sup> Font: Europa Press 7/12/2016, *Gestha denuncia que cuatro de cada diez alquileres de vivienda no se declaran a Hacienda* (<http://www.europapress.es/turismo/nacional/noticia-gestha-denuncia-cuatro-cada-diez-alquileres-vivienda-no-declaran-hacienda-20160419115430.html>, visitat 23-11-2017).

<sup>465</sup> A tall d'exemple, la Generalitat de Catalunya, sobre la base de les dades subministrades per l'INCASOL, afirma que el lloguer va pujar un 9% en 2016, però els portals immobiliaris indiquen una pujada del 16%, veure El País 3/3/2017, *El precio de los alquileres sube un 9% en Barcelona, según la Generalitat* ([https://elpais.com/ccaa/2017/03/03/catalunya/1488540576\\_450794.html](https://elpais.com/ccaa/2017/03/03/catalunya/1488540576_450794.html), visitat 23-11-2017). Tot i que l'INCASOL és més fiable, la xifra dels lloguers que no es legalitzen i que, per tant, no es tenen en consideració arriba al 50% (això s'extreu de Josep Maria Montaner, Regidor d'Habitatge de Barcelona, El Periodico 1/1/2017, <http://www.naciodigital.cat/noticia/122579/josep/maria/montaner/al/voltant/50/dels/contractes/lloguer/no/es/legalitzen>, visitat 23-11-2017).

<sup>466</sup> Disponible a: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>.

les sancions administratives fermes relacionades amb l'immoble. Sobre aquesta previsió podem concloure el següent:

a) Cal destacar en primer lloc que el procediment de desnonament no té per què finalitzar amb una sentència ferma, doncs tot dependrà de si el demandat enerva el desnonament satisfent les quanties pendents o no s'oposa a la demanda, o bé si s'oposa d'acord amb l'art. 22.4 LEC<sup>467</sup>.

En el primer cas, el lletrat de l'administració de justícia dictarà un decret, i només en el segon el jutge dictarà sentència una vegada hagi escoltat a les parts (art. 443 LEC). Per tant, al nostre entendre les Conclusions de la comissió haurien de fer referència no només a les sentències fermes (dictades a l'empara de l'art. 250.1.1 LEC o de l'art. 437 LEC) sinó també a qualsevol resolució u ordre judicial en virtut de les quals s'hagi procedit al desnonament d'un arrendatari per falta de pagament de la renda. A més, cal tenir en compte, primer, que l'arrendador pot demanar el desnonament per l'impagament de les rendes i no el pagament de les mateixes, és a dir, pot no haver-hi una acumulació d'accions (art. 440.3 LEC), i, segon, que aquest procediment es pot iniciar per l'arrendador no només per l'impagament de les rendes sinó també de les quantitats degudes per l'arrendatari (per exemple, les despeses generals per a l'adequat sosteniment de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització d'acord amb l'art. 20.1 LAU, sistema que també segueixen les Conclusions de la comissió<sup>468</sup>).

Pel que fa a l'arbitratge, aquest haurà d'haver respectat les disposicions de la Llei estatal 60/2003, de 23 desembre<sup>469</sup>.

Tant les sentències fermes (i, si s'escau, els decrets) com els laudes arbitrals

---

<sup>467</sup> "4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio".

<sup>468</sup> Achón Bruñén, M<sup>a</sup> J. (2008), *Análisis práctico de un juicio de desahucio por falta de pago*. Barcelona: J. M. Bosch Editor, pp. 33 i ss. Veure el comentari a la Qüestió 17 (Capítol II, epígraf 11).

<sup>469</sup> BOE núm. 309, de 26 desembre de 2003.

s'hauran de comunicar al Registre, de fet així ho disposa la regulació de la LAU i ho hauria de contemplar el legislador català (per exemple, per mitjans telemàtics). La rapidesa d'aquesta comunicació és clau per a que el Registre compleixi amb la seva funció preventiva, doncs un retràs en la inscripció al Registre donarà la possibilitat a l'arrendatari morós de concloure un nou contracte d'arrendament sense que l'arrendador hagi pogut conèixer la seva situació personal (tot i havent consultat el Registre).

Per tant, no podria accedir a aquest Registre una situació d'impagament de l'arrendatari que es perllonga en el temps si no hi ha cap resolució judicial ni l'abandonament de l'habitatge per part de l'arrendatari una vegada ha arribat a un acord amb l'arrendador sobre el deute pendent (pensem per exemple en els casos en els que l'arrendador condona el deute pendent si l'arrendatari abandona l'immoble o els acords adoptats després de un procés de mediació iniciat a l'empara de la Llei 15/2009).

b) En segon lloc, al Registre de Lloguers accediran les sentències de delictes fermes i les sancions administratives fermes relacionats amb l'immoble o amb les persones que l'ocupen. El Registre pretén, doncs, informar en general sobre les "males pràctiques arrendatícies", i, per tant, hi accediran les sentències o les sancions on estiguin involucrats tant arrendadors com arrendataris. En aquest sentit, al dret comparat trobem algun exemple d'un registre on també accedeixen els arrendadors: la Housing and Planning Act de 2016 preveu un registre d'arrendador deshonestos a Anglaterra <sup>470</sup>.

Entre els delictes es poden destacar la realització dolosa de danys a la propietat (el delicte de danys està tipificat a l'art. 263 CP, vid. SAP La Rioja 18/04/2017<sup>471</sup>), el delicte de mobbing immobiliari (qui de manera reiterada dugui a terme actes hostils o humiliants que, sense arribar a constituir tracte degradant, tinguin per objecte impedir el legítim gaudi de l'habitatge, art. 173 CP), que es porta a terme ordinàriament per l'arrendador (per exemple, tallant la llum al llogater), el de usurpació (quan s'ocupa, sense l'autorització pertinent, un immoble, habitatge o edifici aliens que no constitueixin domicili, o es mantingui en ells contra la voluntat del seu titular, art. 245.2 CP), o bé quan té

---

<sup>470</sup> Chapter 3. Disponible a: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2016/22/contents>.

<sup>471</sup> JUR 2017\135705.

lloc un frau relacionat amb l'habitatge, discriminació (per exemple, no haver celebrat l'arrendador un contracte per la condició sexual de l'arrendatari), una activitat il·lícita (per exemple, delictes d'ordre públic com tràfic de drogues o prostitució) o una entrada il·legal al domicili.

També podran accedir al Registre les sancions fermes imposades per les autoritats competents, per exemple per les infraccions previstes en els arts. 122 i següents Llei 1/2007, que poden afectar tant a l'arrendador (per exemple, per transmetre, llogar o cedir l'ús com a habitatges d'immobles que no poden obtenir la cèdula d'habitabilitat, incomplir el deure de conservació i rehabilitació, mantenir la desocupació d'un habitatge o dedicar un allotjament turístic a úsd'habitatge), com a l'arrendatari (per exemple, si és promotor i responsable de la sobreocupació d'un habitatge o si realitza obres sense la llicència pertinent).

Cal tenir present que la LAU preveu que l'arrendatari constarà en el Registre per un període màxim de sis anys. El legislador català podria adoptar diferents terminis en funció de l'acte que hagi originat la inscripció al Registre. Per exemple, en cas d'impagament de les rendes del lloguer es podria establir un període de tres anys (que coincidiria amb la durada mínima del contracte que es defensen en el present treball<sup>472</sup>) si abans no satisfà les rendes pendents, mentre que si es tracta d'una sentència ferma per la comissió d'un delictes relacionat amb l'habitatge o les persones que l'ocupaven, podrien adoptar-se ser els terminis que preveu l'art. 136 CP per a la cancel·lació dels antecedents penals<sup>473</sup> (art. 19.1 RD 95/2009). La cancel·lació es portarà a terme d'ofici o a instància de part.

### **2.2.3. Dipòsit i custòdia de fiances i altres funcions**

Una altra funció que pot desenvolupar el Registre es servir de dipòsit de fiances i custòdia de fiances (sobre aquest punt, veure els comentaris a la Qüestió 14).

---

<sup>472</sup> En base a S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

<sup>473</sup> "1. Los condenados que hayan extinguido su responsabilidad penal tienen derecho a obtener del Ministerio de Justicia, de oficio o a instancia de parte, la cancelación de sus antecedentes penales, cuando hayan transcurrido sin haber vuelto a delinquir los siguientes plazos: a) Seis meses para las penas leves. b) Dos años para las penas que no excedan de doce meses y las impuestas por delitos imprudentes. c) Tres años para las restantes penas menos graves inferiores a tres años. d) Cinco años para las restantes penas menos graves iguales o superiores a tres años. e) Diez años para las penas graves".

També pot servir per a la consecució d'altres finalitats de l'administració. Per exemple, el registre del contracte d'arrendament es pot requerir com a requisit previ per a demanar ajudes públiques, ja estiguin dirigides als arrendataris (com la renda bàsica d'emancipació, les prestacions econòmiques d'urgència especial per a l'habitatge i les prestacions per al pagament del lloguer) o als arrendadors (l'avalloguer o el programa de mediació per al lloguer social)<sup>474</sup>, així com per a poder gaudir dels serveis de mediació que ofereix OFIDEUTE a les persones en risc de perdre l'habitatge habitual en lloguer<sup>475</sup>. Això seria una mesura que incentivaria el registre dels contractes d'arrendaments. També podria ser d'utilitat per l'Agència Tributària a efectes fiscals.

### **2.3. Caràcter imperatiu o dispositiu**

La possibilitat de que les parts puguin pactar de mutu acord la no inscripció del contracte d'arrendament en el registre de lloguers dependrà del seu caràcter imperatiu. Al nostre entendre, les parts no podrien pactar quelcom que pogués limitar aquesta obligació. Qualsevol acord en aquest sentit, per tant, serà nul de ple dret.

## **3. Conclusions**

El legislador català aniria un pas més enllà que la legislació estatal i que la majoria de països europeus al regular un Registre de Lloguers que pot respondre a diferents finalitats: actuar contra el mercat negre de lloguer (gràcies a la inscripció del contracte en el Registre); servir de base per a la elaboració d'estadístiques fiables sobre el mercat del lloguer i per aplicar l'índex d'actualització de la renda; servir de dipòsit de fiances; i donar publicitat sobre les males pràctiques arrendatícies tant de propietaris com d'arrendataris en relació a l'habitatge o als seus ocupants.

---

<sup>474</sup> Veure [http://habitatge.gencat.cat/ca/04\\_ambits\\_dactuacio/lloguer/](http://habitatge.gencat.cat/ca/04_ambits_dactuacio/lloguer/).

<sup>475</sup> Veure <http://agenciahabitatge.gencat.cat/>.

## CAPÍTOL III. ESTUDIS ESPECIALITZATS

### 1. L'ús de mecanismes extrajudicials de resolució de conflictes en l'àmbit del contracte d'arrendament

Emma López Solé

#### **Qüestió 15. Mediació i arbitratge**

*“S’incentivaran els mecanismes de la mediació i l’arbitratge per a la resolució dels conflictes derivats de les relacions arrendatícies (incloent fórmules telemàtiques i telefòniques), plantejant-se la creació d’un Tribunal Arbitral de Lloguers de Catalunya com a una secció de l’actual Junta Arbitral de Consum. Es revisaran íntegrament els procediments judicials aplicables a les relacions arrendatícies fent propostes que acompanyin les modificacions i principis de la nova normativa d’arrendaments. La Llei farà un reconeixement explícit de les institucions o associacions tant existents com de nova creació que defensin els interessos de propietaris o de llogaters i que tinguin per objectiu la generalització del lloguer com a règim de tinença de l’habitatge i l’equilibri en els drets i obligacions d’uns i altres”.*

**Sumari:** 1. Introducció, 2. Anàlisi de la viabilitat de l’ús de l’arbitratge, la conciliació i la mediació en els conflictes derivats del contracte de lloguer, 3. Experiències en aquest àmbit, 4. Mediabilitat dels conflictes derivats dels contracte de lloguer, 5. Conclusions.

#### **1. Introducció**

Partim de la idea que les qüestions derivades del contracte d’arrendament es beneficiarien de la introducció de mesures de resolució de conflictes diferents i complementaries al procés judicial. Això, és així, degut a la relació de proximitat entre les parts contractuals, normalment arrendador i arrentari tenen una relació continuada en la que és de menester una comunicació fluida entre

ambdues parts, ja que l'objectiu principal del contracte de lloguer és proveir d'habitatge a una de les parts, intensificant d'aquesta manera el contingut emocional i social de la relació, així com la necessitat que els possibles conflictes que puguin sorgir, es resolguin de la manera més ràpida possible.

L'aposta per la mediació en el context social i econòmic actual, es produeix en una situació de gran complexitat en la qual convergeixen diferents elements que necessiten ser analitzats.

Entre ells, caldria destacar, la percepció per part d'alguns sectors socials que la facilitat d'accés a l'Administració de justícia així com la seva gratuïtat, ha originat excessos en la seva utilització i abusos que recauen sobre el conjunt dels contribuents, la insatisfacció generalitzada de la ciutadania amb aquest servei o la lentitud dels processos judicials han alimentat el discurs emergent que el sistema judicial necessita ser descongestionat i complementat amb pràctiques alternatives de resolució de conflictes, com, per exemple, la mediació<sup>476</sup>.

En relació a la independència judicial, segons l'Eurobarometre el 60% dels espanyols enquestats tenen una mala o mala opinió del sistema judicial. El quadre d'indicadors es centra en els assumptes civils i mercantils contenciosos, i en relació als tres elements principals que hauria de tenir un sistema judicial eficaç: eficiència, qualitat i independència<sup>477</sup>.

Pel que fa específicament a la dilació dels procediments judicials a Espanya, l'últim informe de Unitat d'Atenció Ciutadana del Consell General del Poder Judicial que recull dades de l'any 2015, argumenta que les queixes rebudes en aquest sentit moltes vegades no es poden atribuir a la capacitat resolutiva de la persona titular del despatx, sinó que en molts casos es tracta de motius estructurals com l'excés de treball, la dotació deficient de la plantilla o les disfuncions dels mecanismes de cobertures de baixes, vacants o vacances<sup>478</sup>.

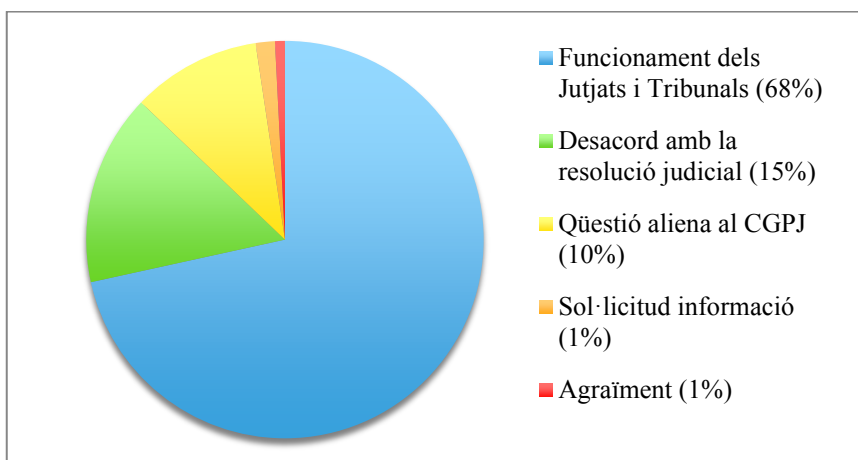
---

<sup>476</sup> Mayoral Díaz A., Martínez i Coma (2013). La calidad de la justicia en España. ¿Cómo evalúan los españoles el funcionamiento de las instituciones judiciales y que se puede hacer para mejorarlas?, *Fundación Alternativas*, 76.

<sup>477</sup> Quadre d'indicadors de justícia a la UE de 2017, publicat el dia 10 d'abril de 2017: <http://www.europarl.europa.eu/news/es/headlines/eu-affairs/20170502STO73030/eurobarometro-2017-cinco-aspectos-de-la-encuesta-paneuropea> [accedit 22 de maig de 2017].

<sup>478</sup> Estadístiques de la Unitat d'Atenció Ciutadana del CGPJ de l'any 2015:

Si analitzem els escrits de reclamació rebuts pel CGPJ, de 15.104 queixes tramitades el 68% son queixes relatives al funcionament de Jutjats i Tribunals.



**Taula 3.** Motius dels escrits de queixa rebuts per la Unitat d'Atenció Ciutadana del CGPJ l'any 2015.

El Plan de Acción 2012-2015 de la Secretaria General del Ministeri de Justícia, que tenia per objectiu convertir a l'Administració de Justícia espanyola en un element que afavorís la competitivitat de l'economia, destaca la promoció de l'ús de la mediació com a via alternativa a la resolució de controvèrsies, com una de les línies estratègiques a seguir per tal d'aconseguir aquest objectiu<sup>479</sup>.

Des d'aquesta perspectiva, la mediació, donat el seu caràcter integrador i flexible pot adaptar-se al cas concret i reduir els costos, tant econòmics com emocionals, de la disputa<sup>480</sup>. Així mateix, el derivar casos que d'altra manera han d'anar a parar als tribunals, podria contribuir a reduir la despesa pública<sup>481</sup>, tot permetent al tribunals gestionar els seus recursos per atendre aquells litigis que per la matèria del seu objecte o per que així ho hagin decidit les parts hagin de cenyir-se al procés judicial, alleujant, mitjançant l'ús de la mediació, el

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Opinion-y-quejas-sobre-el--funcionamiento-de-la-justicia/Quejas-de-los-ciudadanos-sobre-el-funcionamiento-de-la-Administracion-de-la-Justicia/Sistema-de-Informacion-de-la-Unidad-de-Atencion-al-Ciudadano-del-CGPJ/> [accedit 3 de juliol de 2017]

<sup>479</sup> Plan de acción 2012-2015 Secretaria General del Ministerio de Justicia, p. 11. Document electrònic. Disponible a la plana web [www.mjusticia.gob.es](http://www.mjusticia.gob.es)

<sup>480</sup> Alastruey, R., Ortuño, P., Pose, S. (15 de gener de 2016). *Justicia abierta a la mediación*. La Vanguardia, pp. 12 i 13. Document electrònic. Disponible a la plana web [www.poderjudicial.es](http://www.poderjudicial.es)

<sup>481</sup> Per una anàlisi detallada dels costos de la piràmide de litigiositat a Catalunya i de la mediació com a via de reducció del cost de la justícia veure el Capítol 15 del Llibre Blanc de la mediació, p. 829 a 871: [http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/publicacions/lllibres\\_fora\\_colleccio/lilibre\\_blanco\\_mediacion.pdf](http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/publicacions/lllibres_fora_colleccio/lilibre_blanco_mediacion.pdf) [accedit 22 de maig de 2017].



problema de les excessives demores judicials i al mateix temps reforçant el principi d'eficàcia que ha de regir qualsevol servei públic.

Aquestes consideracions estan directament relacionades amb el discurs d'alguns autors que argumenten l'existència de la necessitat d'oferir als ciutadans una oportunitat per satisfer les seves necessitats més enllà de la consecució d'una resolució<sup>482</sup>.

En resum, i seguint amb Folger i Bush, l'ús de la mediació com a alternativa al procés judicial ha portat a una ocupació més eficient dels recursos privats i públics destinats a la resolució de les disputes, fet que a la vegada pot significar un augment del grau de satisfacció per als que ells anomenen consumidors individuals del sistema judicial<sup>483</sup>.

No obstant això, el baix nivell de coneixement que encara té la ciutadania de la pràctica mediadora<sup>484</sup> i, per tant, la freqüent desconfiança que origina dit desconeixement, tendeix a dificultar la implantació a gran escala de la mediació com a mètode alternatiu al sistema judicial per a la resolució de conflictes. En aquesta disjuntiva s'emmarca el debat sobre la conveniència d'obligar a les parts en conflicte a assistir a una sessió informativa sobre la naturalesa de la mediació, o fins i tot, a obligar-los a considerar la mediació com a espai per la resolució del seu conflicte<sup>485</sup>.

D'altra banda, cal posar de relleu que una de les funcions bàsiques de l'Estat de Dret és la de garantir la tutela judicial efectiva<sup>486</sup>, és a dir la de facilitar als

---

<sup>482</sup> Baruch Bush, R. A., Folger, J. P. (2004). *The Promise of Mediation: The Transformative Approach to Conflict*. John Wiley & Sons.

<sup>483</sup> Ibid nota 2.

<sup>484</sup> Cid Horta, Viola Demestre, Fite Guarro, Nequi Palomar (2015). *Les causes del desistiment en les mediacions gestionades pel Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya l'any 2014*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, p. 35.

Document electrònic. Disponible a la plana web [www.cefje.gencat.cat](http://www.cefje.gencat.cat)

<sup>485</sup> Herrera de las Heras, R. (2017). La mediación obligatoria para determinados asuntos civiles y mercantiles. *InDret*, 1, pp. 2-23.

<sup>486</sup> Article 24.1 CE, referent al dret a obtenir la tutela judicial efectiva dels drets i interessos legítims, i de l'article 1.15 CE, referent a la llibertat i la igualtat enteses com a reals i efectives, per a poder obtenir justícia amb independència de quina sigui la seva situació econòmica o la seva posició social.

L'article 24.1 CE disposa: "Totes les persones tenen dret a obtenir la tutela efectiva dels jutges i tribunals en l'exercici dels seus drets i interessos legítims, sense que, en cap cas, pugui produir-se indefensió".

L'article 1.1 CE disposa: "Espanya es constitueix en un Estat social i democràtic de Dret, que propugna com a valors superiors del seu ordenament jurídic la llibertat, la justícia, la igualtat i el pluralisme polític".

ciutadans els mecanismes necessaris perquè els seus drets individuals o col·lectius siguin reconeguts i respectats. Al nostre país, de llarga tradició napoleònica, l'impartir justícia està monopolitzat per l'Estat com una de les manifestacions essencials de sobirania, fet que tradicionalment ha creat una confusió permanent entre el concepte de justícia i el de procés judicial.

No obstant la complexitat de la vida social, així com altres aspectes com poden ser factors de tipus psicològic han mostrat que el sistema d'impartir justícia imperant necessita ser reestructurat. Això és així, perquè des de ja fa temps els estudis sociològics col·loquen l'exercici d'aquest poder de l'Estat entre els més mal gestionats i pitjor valorats per la ciutadania<sup>487</sup>.

En el cas concret d'Espanya, Ortuño Tomás<sup>488</sup> considera que només s'ha treballat la idea d'una Administració de Justícia com a productora de decisions judicials per la qual cosa l'eficiència de la mateixa s'ha passat a mesurar pel nombre d'assumpes que tramita, i s'ha descuidat la seva altra vessant d'instrument útil i necessari per donar solució als conflictes jurídics dels ciutadans. L'autor promou la idea de que el procés de mediació es podria utilitzar com a mitjà per donar una solució més satisfactòria a alguns dels conflictes que habitualment arriben als Jutjats. Això és així, perquè la mediació ofereix una solució constructiva, el que contribueix a una major cohesió social així com a una major qualitat del que anomena producte de la justícia.

Així es parla de massificació de litigis i de menyscabament de la qualitat de l'Administració de Justícia, especialment de la seva jurisdicció civil en què les sentències dictades representen un terç dels processos incoats en tots els jutjats. El que la mediació aportaria al sistema judicial vigent és una obertura cap a altres mètodes que poden donar un millor resultat d'acord amb les característiques del conflicte i el component psicològic de les parts en conflicte, deixant de banda la dicotomia víctima / guanyador, i generant solucions més duradores pel simple fet que ambdues parts se senten responsables del que

---

<sup>487</sup> CIS. Estudio número 2490. Barómetro de Abril de 2016 [Accedit 19 d'abril de 2017]. Segons el qual el grau de satisfacció dels espanyols amb l'administració de justícia, comparada amb la d'altres serveis públics, és el pitjor. Només un 10,2% se sent molt o bastant satisfet, enfront d'un aclaparador 78,7% que contesta que ho està "poc" (40,3%) o "res" (38,4%). Un resultat demolidor davant del 42% de ciutadans satisfets amb la sanitat, o fins i tot amb el 29,1% amb l'ensenyament.

<sup>488</sup> Ortuño Tomás, P. (2012). La reforma de la justicia y la mediación, *El Notario del Siglo XXI*, 44.

han acordat<sup>489</sup>.

La incorporació dels mecanismes alternatius dins dels processos de reforma dels sistemes judicials pot tenir diverses motivacions. Segons, el parer de Vargas Viancos<sup>490</sup>, hi ha tres grans justificacions per a l'establiment d'aquests mètodes:

- augmentar l'accés a sistemes de resolució de conflictes per a aquells casos que d'altra manera no tindrien resposta, principalment aquells que afecten els sectors més pobres ;
- descarregar de treball als tribunals fent més eficient la seva gestió i
- millorar la qualitat de solucions a través d'una major participació de les parts en conflicte.

Aquesta última justificació és la que permet sostenir que els mecanismes alternatius de resolució de conflictes posseeixen importants avantatges per a una política de justícia que vulgui ser eficient i socialment adequada, aspecte d'especial rellevància en un moment en el que la participació i responsabilitat social de la ciutadania estan al centre de la vida pública<sup>491</sup>.

## **2. Anàlisi de la viabilitat de l'ús de l'arbitratge, la conciliació i la mediació en els conflictes derivats del contracte de lloguer**

La UE va intentar donar resposta a la necessitat de millorar l'accés a la justícia fixant una sèrie de criteris amb el Llibre verd de la (COM 2002/196) sobre

---

<sup>489</sup> Alastruey, R., Ortuño, P., Pose, S. (2016). Justicia abierta a la mediación. cit. "Deberíamos plantearnos si sólo los tribunales pueden establecer soluciones justas, si puede ser justa una decisión tardía, si las leyes dan respuesta a todas las situaciones de crisis, si uno sólo obtiene satisfacción si otro pierde, si los costes económicos y personales que conlleva un proceso judicial resultan una inversión necesaria y adecuada para la solución del problema. Si alguna respuesta no es afirmativa, debemos cuestionarnos qué otros métodos servirían para la pacificación social, sin esperar una decisión judicial".

<sup>490</sup> Vargas Viancos, J. E. (2011). La Reforma a la Justicia Civil desde la Perspectiva de las Políticas Públicas. Dins Pereira Campos, S. (dir.), *Modernización a la Justicia Civil. Coordinador Universidad de Montevideo*. Montevideo: Facultad de Derecho.

<sup>491</sup> Segons l'Informe sobre la ciutadania de la UE 2017 la promoció de la participació dels ciutadans europeus a la vida pública és una qüestió que ha de ser potenciada de cara a les eleccions europees del 2019, havent d'organitzar la Comissió Europea un acte sobre la participació democràtica durant el 2018, acte que es centrarà en fomentar pràctiques recomanades per augmentar la participació dels joves, de grups vulnerables i de baixa representació.

Document electrònic. Disponible a: [ec.europa.eu/newsroom/document.cfm?doc\\_id=42011](http://ec.europa.eu/newsroom/document.cfm?doc_id=42011)

modalitats alternatives de solució de conflictes en l'àmbit del dret civil<sup>492</sup>. Aquests criteris s'han anat repetint en diferents instruments legals de la UE com poden ser les Recomanacions R (86) 12 del Consell de Ministres dels estats membres, sobre mesures per prevenir i reduir la càrrega excessiva de treball als Tribunals i la R (98) 1 del Consell de Ministres dels estats membres, sobre la Mediació Familiar, com també la Directiva Europea 2008/52/CE, sobre Mediació en Assumptes Civils i Mercantils<sup>493</sup>.

La Directiva Europea 2008/52/CE construeix les bases per tal que la UE compti amb un marc jurídic per aquelles persones que vulguin recórrer a la mediació, promovent un major ús d'aquesta, tot i que en principi aquesta Directiva està pensada per aplicar-se a conflictes transfronterers. Tanmateix, no hi ha res al seu text que impedeixi que els estats membres apliquin aquestes regles als processos de mediació previstos en els seus ordenaments estatals. Cosa que ha fet que molts dels estats membres hagin pres aquesta norma com a model per a la seva legislació interna en aquesta matèria. Aquest ha estat el cas tant amb la Llei catalana de mediació de l'any 2009, com amb la estatal, Llei 5/2012, que regulen amb caràcter general l'ús de la mediació en l'àmbit dels assumptes de Dret Privat.

En l'àmbit dels arrendaments urbans va ser la reforma de la LAU de 2013 la que va introduir de manera expressa la possibilitat de recórrer a la mediació o l'arbitratge en aquesta matèria. L'apartat número 5 de l'article 4 diu així: *“Les parts podran pactar la submissió a mediació o arbitratge d'aquelles controvèrsies que per la seva naturalesa puguin resoldre's mitjançant aquestes formes de resolució de conflictes de conformitat a allò establert a la legislació*

---

<sup>492</sup> Comissió Europea, Llibre verd sobre les modalitats alternatives de solució de conflictes a l'àmbit del dret civil i mercantil, COM (2002) 196 final, Brussel·les, 19 d'abril de 2002, p. 6-7.

<sup>493</sup> DOUE C 198/1, 12.8.2005. Al Consell d'Europa, ha produït contínues recomanacions sobre una major aplicació dels mètodes alternatius al procés judicial com s'exemplifica amb les següents recomanacions als estat membres: Recomanació número R (86) 12 relativa a les mesures per prevenir i reduir l'excessiva càrrega de treball dels tribunals; Recomanació número R (98) 1 sobre la mediació familiar; Recomanació número R (99) 19 sobre la mediació en qüestions penals; Recomanació número R (2001) 9 sobre alternatives als litigis entre autoritats administratives i particulars; Recomanació número R (2002) 10 sobre la mediació en qüestions civils; el Dictamen número 6 (2004), de 20 d'abril de 2005, del Consell Consultiu dels Jutges Europeus (CCJE) dirigit al Comitè de Ministres del Consell d'Europa sobre un procés just en un temps raonable i la funció del jutge en els litigis tenint en compte els mitjans alternatius de resolució de disputes; i els treballs per la Comissió Europea per l'Eficiència de la Justícia (CEPEJ), CM (2008) 23.

*reguladora de la mediació en assumptes civils i mercantils i de l'arbitratge”.*

Anteriorment a aquesta reforma, ja es podia recórrer a l'ús de la mediació o arbitratge en aquesta matèria, tanmateix el fet d'incloure aquesta referència expressa a l'esmentat article 4 pretén fomentar l'ús d'aquests mecanismes per a descongestionar el que s'anomena jurisdicció ordinària. La submissió expressa es pot pactar en el contracte, mitjançant la inclusió d'una clàusula de mediació i/o arbitratge, o mitjançant un annex. Tanmateix, res no impedeix que les parts acordin recórrer-hi un cop hagi sorgit la disputa.

Amb el foment de l'ús d'aquestes mesures es pretén superar la visió processalista del dret a l'accés a la justícia que ha estat dominant en el nostre ordenament jurídic. No es busca substituir el procés judicial, sinó d'oferir recursos a la ciutadania que poden constituir una millor forma de solució per a conflictes o situacions determinades, especialment tenint en compte el principi d'intervenció judicial mínima que regeix en el nostre ordenament jurídic.

## **2.1. Arbitratge**

L'arbitratge és un procediment alternatiu a la via jurisdiccional en la que les parts decideixen lliure i voluntàriament, sotmetre la decisió de la seva controvèrsia a un tercer anomenat àrbitre, qui al final del procediment dictarà una resolució vinculant per a les parts. Aquesta resolució es coneix com a laude i genera els mateixos efectes que una sentència judicial ferma.

L'arbitratge pot de dos tipus: de dret, és a dir l'àrbitre ha de resoldre raonant la seva decisió jurídicament i aplicant estrictament la norma aplicable al cas. Aquest és el tipus d'arbitratge que s'utilitza quan no hi ha pacte exprés entre les parts. O d'equitat, que és aquell en que l'àrbitre resol el conflicte mitjançant un laude fonamentat en el seu “saber i entendre” en el sentit natural d'allò just.

L'article 2 de la Llei 60/2003, estableix que “són susceptibles d' arbitratge las controvèrsies sobre matèries de lliure disposició conforme a dret. Objectivament, doncs, els conflictes derivats del contracte d'arrendament poden recórrer a l'arbitratge, això és així tan en l'àmbit dels contractes d'arrendament entre particulars, com als contractes d'arrendament en habitatge social, ja que no existeix cap tipus de limitació o característica objectiva per excloure l'ús dels mecanismes alternatius de resolució de conflictes per

aquests tipus de contractes<sup>494</sup>. Pel que fa als contractes d'arrendament a l'àmbit de consum, existeix una regulació específica que regula de manera expressa l'ús de la mediació i l'arbitratge.

Cal assenyalar, però, que els articles 11 i 43 de la Llei 60/2003 estableixen que d'escollir la submissió del conflicte al sistema arbitral, no es permet sotmetre la controvèrsia posteriorment als tribunals de justícia, i el laude ferm produeix efectes de cosa jutjada i davant seu només es pot demanar la revisió d'acord amb el que estableix la Llei d'enjudiciament civil per les sentències fermes.

Des de la perspectiva de l'àmbit de consum podran ser objecte d'arbitratge els conflictes que versin sobre matèries de lliure disposició de les parts conforme a dret, però no quan els conflictes versin sobre intoxicació, lesió, mort o aquells en què hi hagi indicis racionals de delictes, inclosa la responsabilitat per danys i perjudicis directament derivada d'ells<sup>495</sup>.

Encara que es tracta d'un sistema extrajudicial de resolució de conflictes de caràcter voluntari, un cop acceptat com a tal, implica que el laude dictat és vinculant i executiu i no permet iniciar un posterior procediment administratiu per part de la persona consumidora en qualitat de persona interessada, perquè es dona un caràcter alternatiu i no successiu de la via administrativa i la via arbitral, tot i que sí que permet iniciar posteriorment en qualitat només de denunciant<sup>496</sup>.

## **2.2. Conciliació**

La conciliació és un procediment mitjançant el qual una tercera persona, anomenada conciliador intervé amb l'objectiu d'aproximar les parts oposades en un conflicte. A l'acte de conciliació, les parts compareixen i presenten les seves al·legacions davant la persona conciliadora, aquesta emet una o varies propostes de resolució que, si són acceptades per ambdues parts, les vincula i, per tant, són d'obligat compliment.

---

<sup>494</sup> Pel concepte d'habitatge social i les seves característiques veure Recommended citation: Lambea Llop, N. (2016). Social Housing Management Models in Spain. *Revista catalana de dret públic*, 52, p. 115-128.

<sup>495</sup> La mediació en consum està regulada a Catalunya a la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya i al Decret 98/2014, de 8 de juliol, sobre el procediment de mediació en les relacions de consum.

<sup>496</sup> Sentència Audiència Nacional, Sala Contenciós-administratiu, Secció 1<sup>a</sup>, de 18/06/09, rec 743/2008.

L'acte de conciliació es trobava regulat a la Llei d'Enjuiciament Civil de 1881 i es va mantenir després de l'entrada en vigor de la Llei 1/2000 en els articles 460 a 480, articles que preveien que aquesta no era obligatòria, sinó que era una potestat de les parts<sup>497</sup>. Actualment està regulada al Títol IX de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de la Jurisdicció Voluntària<sup>498</sup>.

L'article 139 d'aquesta norma disposa que es podrà intentar conciliació per arribar a un acord amb la finalitat d'evitar un pleit. Aquesta nova regulació de l'acte de conciliació no varia molt del que ja es preveia a la Llei d'Enjuiciament Civil, la diferència més rellevant rau en el fet que amplia el nombre de casos que poden ser objecte de conciliació, només excloent aquelles que per la seva naturalesa no puguin ser objecte de transacció. L'article 139.2 diu així: *“No s'admetran a tràmit les peticions de conciliació que es formulin en relació a: 1. Els judicis en que estén interessats menors i persones amb capacitat modificada judicialment para la lliure administració dels seus béns. 2. Els judicis en que estén interessats l'Estat, les Comunitats Autònomes i les demes Administracions públiques, Corporacions o Institucions d'igual naturalesa. 3. El procés de reclamació de responsabilitat civil contra Jutges i Magistrats. 4. En general, els que es promoguin sobre matèries no susceptibles de transacció ni compromís.”*

La competència recaurà sobre el Jutge de Pau o Secretari Judicial del Jutjat de Primera Instància o del Jutjat del Mercantil del domicili de la persona requerida o del seu últim domicili a Espanya. Tanmateix, si la quantia de la petició fos interior als 6000 € i no es tracten qüestions competència dels Jutjats del Mercantil, la competència recaurà sobre els Jutjats de Pau.

Pel que fa a la a l'executivitat de la resolució de l'acte de conciliació, l'article 140 de la Llei de Jurisdicció Voluntària, estableix que als efectes de l'article 517.2.9 LEC, el testimoni de l'acta acompanyada del decret del secretari judicial o la interlocutòria del Jutge de Pau que faci constar l'avinença de les parts serà executable, tenint els efectes de document públic, i essent competent per a l'execució el mateix Jutjat en el que es va tramitar l'expedient de conciliació.

---

<sup>497</sup> BOE-A-2000-323

<sup>498</sup> BOE núm. 158, de 3 de juliol de 2015.

### 2.3. Mediació

A l'àmbit europeu podem trobar les definicions de mediació i mediador a l'article 3 de la Directiva 2008/52/CE:

*“A efectos de la presente Directiva, se entenderá por: a) «mediación»: un procedimiento estructurado, sea cual sea su nombre o denominación, en el que dos o más partes en un litigio intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo sobre la resolución de su litigio con la ayuda de un mediador. Este procedimiento puede ser iniciado por las partes, sugerido u ordenado por un órgano jurisdiccional o prescrito por el Derecho de un Estado miembro.*

*Incluye la mediación llevada a cabo por un juez que no sea responsable de ningún procedimiento judicial vinculado a dicho litigio. No incluye las gestiones para resolver el litigio que el órgano jurisdiccional o el juez competentes para co- nocer de él realicen en el curso del proceso judicial referente a ese litigio;*

*b) «mediador»: todo tercero a quien se pida que lleve a cabo una mediación de forma eficaz, imparcial y competente, independientemente de su denominación o profesión en el Estado miembro en cuestión y del modo en que haya sido designado o se le haya solicitado que lleve a cabo la mediación”<sup>499</sup>.*

La Directiva opta per una definició amplia del que és la mediació que permeti englobar tots els tipus de processos amb característiques similars que ja existeixen en els diferents ordenaments jurídics dels Estats membres, és en aquest sentit que utilitza de manera ambivalent les paraules conciliació i mediació.

Segons la Llei 15/2009, de 22 de juliol, en endavant LMADP, la mediació és el procediment no jurisdiccional de caràcter voluntari i confidencial que s'adreça a facilitar la comunicació entre les persones per tal que gestionin per elles mateixes una solució als conflictes que els afecten, amb l'assistència d'una persona mediadora que actua d'una manera imparcial i neutral<sup>500</sup>.

En aquest sentit, el funció del mediador no és decidir una solució al conflicte, sinó conduir el procés per tal que les parts arribin a una solució negociada que pugui arribar a satisfer les necessitats de les persones en conflicte. Es busca

---

<sup>499</sup> Article 3 de la Directiva 2008/52/CE

<sup>500</sup> Art. 1.1 de la Llei 15/2009.



posar de manifest els objectius comuns o punts de confluència entre les parts en conflicte que puguin facilitar la comunicació i la solució pactada de la disputa.

A nivell estatal la mediació en l'àmbit del dret privat ve regulada pel Real Decret Llei 5/2012 (RDLMACM).<sup>501</sup> La LMADP estableix que el procés de mediació es pot iniciar abans d'un procediment judicial, durant aquest o una vegada finalitzat<sup>502</sup>, podent-lo sol·licitar i intervenir-hi les persones que tinguin capacitat i un interès legítim per a disposar de l'objecte de la mediació<sup>503</sup>.

Poden ser objecte de mediació en l'àmbit civil no les matèries de dret privat que es puguin conèixer en un procés judicial i que es caracteritzin perquè s'hagi trencat la comunicació personal entre les parts, si aquestes han de mantenir relacions en el futur com poden ser: els conflictes relacionals sorgits en l'àmbit de les associacions i les fundacions, els conflictes relacionals en l'àmbit de la propietat horitzontal i en l'organització de la vida ordinària de les urbanitzacions, o les diferències greus en l'àmbit de la convivència ciutadana o social, per a evitar la iniciació de litigis davant dels jutjats<sup>504</sup>.

Cal tenir en compte, però, que aquells contractes d'arrendament en que una de les parts sigui un professional o empresa, les possibles disputes es tramitaran a l'Agència Catalana de Consum<sup>505</sup>.

No obstant, pel que fa als préstecs hipotecaris, a Catalunya, existeix un servei públic de consum especialitzat que es coneix com OFIDEUTE<sup>506</sup> i que actua donant informació, assessorant i intermediant, dirigit a persones amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs o crèdits hipotecaris i que estan en risc de perdre la seva habitatge principal sigui en propietat o en lloguer. També és competent en el cas que es detecti alguna clàusula o pràctica abusiva en el contracte de préstec hipotecari.

D'acord amb aquesta regulació tan àmplia de l'article 4 de la LMADP, la llei

---

<sup>501</sup> Respecte a les característiques de la llei estatal de mediació veure García Villaluenga, L, Vázquez de Castro, E., (2013). La mediació civil en España: luces y sombras de un marco normativo, *Revista Política y Sociedad*, 50(1), pp. 71-98.

<sup>502</sup> Article 12 LMADP

<sup>503</sup> Article 4 LMADP

<sup>504</sup> Art 2 LMADP.

<sup>505</sup> Veure <http://consum.gencat.cat>.

<sup>506</sup> Veure <http://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/Ofideute-Servei-dassessorament-sobre-el-deute-hipotecari>.

regula tres formes d'inici de la mediació: les parts de comú acord per iniciativa pròpia, les parts de comú acord a instància de l'autoritat judicial i per iniciativa d'una de les parts, si l'altra o les altres ho han acceptat<sup>507</sup>.

Així doncs, és palès que la LMADP considera essencial el consentiment de totes les parts, i que en cas de derivació judicial, el jutge no té capacitat per obligar-les; sinó que "pot convidar a les parts a que assisteixin a una sessió informativa", d'acord amb l'article 415 LEC<sup>508</sup> i amb l'article 233.6 CCC<sup>509</sup>.

En relació a la validesa dels acords de mediació si parlem d'un acord de mediació que ha estat derivat durant un procediment judicial, aquest acord serà homologat pel Jutge que va proposar la derivació. D'altra banda, si el cas no ha estat derivat per un òrgan judicial i són les parts qui l'han iniciat de manera prèvia a la presentació d'una demanda l'acord que es pugui donar tindrà el valor de contracte. En el cas que aquest s'elevi a escriptura pública s'equipara a una sentència, a efectes d'execució. S'ha de fer constar que l'escriptura s'atorga als efectes de l'article 517.2 de la Llei d'Enjuiciament Civil, ja que en cas contrari l'escriptura acreditarà l'existència d'un acord però no serà executable directament. En cas d'elevació a públic de l'acord, el notari ha de verificar que l'acord és conforme a dret<sup>510</sup>.

#### **2.4. Viabilitat de l'ús d'aquests mètodes de resolució de conflictes**

Un cop vistes les característiques de l'arbitratge, la conciliació i la mediació cal determinar si l'ús obligatori d'aquests mètodes de resolució de conflictes constitueixen una limitació pel que fa a l'exercici del dret a la tutela judicial efectiva de l'article 24 CE.

L'article 1.1 CE estableix que "Espanya es constitueix en un Estat social i democràtic de Dret que propugna com a valors superiors del seu ordenament jurídic la llibertat, la justícia, la igualtat i el pluralisme polític". En el paràgraf segon del mateix article institueix als poders públics en l'obligació de promoure les condicions necessàries per què la llibertat i la igualtat siguin reals i

---

<sup>507</sup> Article 12 LMADP.

<sup>508</sup> Sobre l'Intent de concertació o transacció. Sobreseïment per desistiment bilateral. Homologació i eficàcia de l'acord, segons la modificació introduïda per la Llei 42/2015, de 5 d'octubre, de reforma de la Llei 1/2000, de 7 de gener, d'Enjuiciament Civil.

<sup>509</sup> De la mediació familiar. Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010).

<sup>510</sup> Articles 25.2 i 25.3 RDLMACM

efectives, i de remoure els obstacles que impedeixin o dificultin la seva plenitud, amb la finalitat de que tots els ciutadans puguin obtenir justícia qualsevol que sigui la seva situació econòmica o la seva posició social. En aquest sentit, l'article 24 CE, imposa, expressament, l'exigència de la seva efectivitat real, reconeixement a tots els ciutadans: "el dret a obtenir la tutela judicial efectiva dels jutges i tribunals en l'exercici dels seus drets i interessos legítims".

Aquesta exigència, però, no és incompatible amb el fet que es pugui utilitzar l'arbitratge, la conciliació i la mediació com a via principal i alternativa al procés judicial. De fet, som de l'opinió que el mandat de l'article 24 CE es garanteix sempre que el laude o acord puguin ser impugnats per una sèrie de causes que nosaltres entenem limitades, com podrien ser, qüestions d'ordre públic o la vulneració dels Drets fonamentals de les parts.

Davant la possibilitat que l'ús d'aquests mecanismes pugui acabar sent un mer tràmit processal d'accessibilitat al procés civil<sup>511</sup> o que constitueixi una causa de demora en la resolució de la controvèrsia, som de l'opinió que s'hauria de crear un òrgan específic, amb un protocol de funcionament estricte en el que les disputes siguin gestionades per experts en dret civil i d'arrendament, professionals del sector de l'habitatge amb coneixements específics en resolució de conflictes. Per tal d'evitar dilacions el procés un cop iniciat no hauria de durar més de trenta dies.

Podem comprovar que, tant el TC com el TEDH, afirmen que el dret a la tutela judicial efectiva, en la seva vessant del dret d'accés als tribunals, pot ser objecte de limitacions de diversa naturalesa, però sempre amb un control constitucional de la compatibilitat de la restricció en l'accés al jutge amb el contingut declarat del dret a través del principi de proporcionalitat<sup>512</sup>.

---

<sup>511</sup> Malauradament aquest és el cas de la conciliació que es preveu en l'àmbit laboral.

<sup>512</sup> De la mateixa manera ha raonat el TJUE quan s'ha pronunciat sobre els possibles límits al dret a la tutela judicial efectiva reconegut en l'article 47 de la CDFUE. Així, a la STJUE Unibet vs. Suècia, 13/3/2007 (Gran Sala), Assumpte C-432-05, pàg. 37 i 42-43: "D'entrada s'ha de recordar que, segons jurisprudència reiterada, el principi de tutela judicial efectiva és un principi general del Dret comunitari, que resulta de les tradicions constitucionals comunes als Estats membres, que ha estat consagrat en els articles 6 i 13 del Conveni Europeu per a la Protecció dels Drets Humans i de les Llibertats Fonamentals (...) que també ha estat reafirmat en l'article 47 de la Carta dels Drets Fonamentals de la Unió Europea, proclamada el 7 de desembre de 2000 a Niça (DO 2000, C 364, pàg. 1). (...) Encara que, en principi, incumbeix al Dret nacional determinar la legitimació d'un justiciable per exercitar una acció judicial, el Dret comunitari exigeix, no obstant, que la normativa nacional no atempti contra el dret a una tutela judicial

Pel que fa al cost que hauria de tenir l'accés a aquest òrgan judicial cal tenir en compte el rang constitucional del dret a la gratuïtat de la justícia de l'article 119 CE, ja que la gratuïtat ha estat la forma escollida per tal de garantir el principi d'igualtat com a valor fonamental i inspirador del nostre Estat social d'acord amb l'article 1 CE, i la dimensió essencial de la seguretat jurídic com a dret fonamental de la jurisdicció.

Com ha assenyalat la doctrina Gómez Colomer<sup>513</sup>, el concepte de justícia gratuïta és utilitzat per definir dos figures diferents: per una part es tracta d'un dret i per altre es considera com un procediment o mecanisme processal per aconseguir l'efectivitat del dret. Per tant, aquesta institució conforma un dret, en quan al conjunt de normes per exercir l'acció personal, i a la vegada, un procés en el que es tramita, reconeix, tutela, habilita i garanteix aquest dret.

Tanmateix, que la Constitució garanteixi el dret a la tutela judicial efectiva, no significa que la Justícia hagi de ser gratuïta<sup>514</sup>. La gratuïtat de la justícia i tutela judicial efectiva poden semblar poden semblar drets complementaris, però són realitats jurídiques ben diferenciades. Des del moment en què la Constitució encomana al legislador la regulació de l'abast de la gratuïtat de la justícia, està reconeixent que el ciutadà pot pagar pels serveis que rep de l'Administració de Justícia i que aquesta serà gratuïta només en els supòsits en els que s'acrediti la insuficiència de recursos per litigar.

El Tribunal Constitucional a la STC 99/1985<sup>515</sup>, de 30 de setembre va resoldre

---

efectiva (...) Així, correspon als Estats membres preveure un sistema de vies de recurs i de procediments que permeti garantir el respecte del dret a la tutela judicial efectiva (sentència Unió de Petits Agricultors / Consell, abans esmentada, apartat 41). (...) En aquest context, la regulació processal de les accions destinades a garantir la tutela dels drets que l'ordenament jurídic comunitari confereix als justiciables no ha de ser menys favorable que la referent a recursos semblants de naturalesa interna (principi d'equivalència) ni fer impossible en la pràctica o excessivament difícil l'exercici dels drets conferits per l'ordenament jurídic comunitari (principi d'efectivitat)".

<sup>513</sup> Gómez Colomer, J. L. (1982). Consideraciones especiales del beneficio de pobreza. *Revista general de derecho*, 452, p. 626 - 644.

<sup>514</sup> Així ho declara el Tribunal Constitucional en diverses sentències, com per exemple la STC 10/2008, de 21 de gener, publicada al BOE Núm. 40, de 15 de febrer de 2008, que estableix al respecte: "la jurisprudència constitucional ha destacat reiteradament la relació existent entre el dret a l'assistència jurídica gratuïta de qui manca de recursos econòmics per a litigar (article 119 CE) i el dret a la tutela judicial efectiva (article 24 CE). Així, aquell dret té un caràcter instrumental respecte del dret d'accés a la jurisdicció, ja que el seu objectiu directe és permetre que aquella persona que no tingui medis econòmics suficient actui en el procés per exercitar pretensions o be combatre les contràries, tractant d'assegurar que ningú quedi processalment indefens per falta de recursos per litigar". (Fonament Jurídic 2n).

<sup>515</sup> Publicada al BOE Núm. 265, de 5 de novembre de 1985, FJ 4.

que “ni el legislador podria posar qualsevol obstacle, ja que ha de respectar el contingut essencial, ni ningú que no sigui el legislador pot crear impediments o limitacions al dret a la tutela judicial, l'exercici de la qual només es pot regular per llei”. Així mateix a la seva STC 20/2012, de 16 de febrer reconeix “un àmbit de llibertat ampli en la definició o determinació de les condicions i conseqüències l'accés a la justícia, li impedeix establir límits al dret que no tinguin com a funció el protegir o preservar altres drets, béns o interessos constitucionalment reconeguts i que guardin a més una adequada proporcionalitat entre la naturalesa del procés i la finalitat perseguida”<sup>516</sup>.

A nivell legal europeu, i tornant a la Directiva 52/2008, es preveu la possibilitat que les legislacions dels països membres puguin sancionar o incentivar l'ús de la mediació sempre que no s'impedeixi a les parts l'exercici de el seu dret al sistema judicial.

Així doncs, a l'hora de valorar la possibilitat de crear una taxa de tramitació d'un expedient d'arbitratge, de conciliació o de mediació creiem que no hi hauria impediment, sempre que s'atengués al principi de proporcionalitat i que es garantís que per aquelles persones que tinguin dret a la justícia gratuïta o l'objecte del procés sigui un contracte d'arrendament d'habitatge social aquesta taxa no s'apliqui. Cal recordar aquí que els casos que puguin ser objecte de mediació o arbitratge en l'àmbit de consum aquesta és gratuïta.

Una altra qüestió a analitzar seria si el caràcter obligatori de l'ús de l'arbitratge, la conciliació o la mediació anirà en contra dels principis en els que es fonamenten aquestes institucions, especialment el principi de voluntarietat que regeix els processos de mediació. La possibilitat de l'obligatorietat o no de la mediació és un debat vigent entre els especialistes en aquesta matèria, moltes són les veus que argumenten que si la mediació esdevé obligatòria deixa de ser mediació, tot i que, també existeixen múltiples arguments a favor<sup>517</sup>. No obstant, cal dir que quan ens referim a l'obligatorietat del procés en cap cas volem dir obligatorietat d'arribar a un acord.

Aquesta obligatorietat ja la proposava l'Avantprojecte de Llei de mediació

---

<sup>516</sup> Publicada al BOE Núm. 61, de 12 de març de 2012, FJ 7.

<sup>517</sup> Vargas Pávez recull els principals arguments a favor i en contra a Vargas Pávez, M. (2008). Mediación obligatoria. Algunas razones para justificar su incorporación. *Revista de Derecho. Universidad Austral de Chile-SCIELO*, XXI (2), pp. 183-202.

estatal de l'any 2007 que establia que la mediació era voluntària sens perjudici de l'obligatorietat del seu inici quan així ho determini la norma processal<sup>518</sup>. Així mateix, a la Disposició Addicional Tercera disposava l'obligatorietat d'acudir a la mediació per els judicis verbals en reclamació de quantitat que no siguin matèria de consum, sis mesos abans d'interposar la demanda<sup>519</sup>.

D'altra banda, cal tenir en compte que el legislador català ja va optar per l'obligatorietat d'aquests mecanismes amb la Llei 20/2014 de 29 de desembre, de modificació del Codi de Consum de Catalunya, la qual inclou l'obligatorietat de la mediació i l'arbitratge amb caràcter previ a la reclamació judicial per aquells casos d'execució hipotecària de l'habitatge habitual quan aquesta sigui conseqüència d'incompliment per part del deutor<sup>520</sup>.

### **3. Experiències en aquest àmbit**

Existeixen diverses experiències d'incorporació de mecanismes alternatius de resolució de conflictes en l'àmbit dels conflictes derivats del contracte d'arrendament, tant a nivell estatal com internacional.

A l'àmbit estatal podem fer referència al Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid i Bizilagun al del País Basc.

El Consejo Arbitral para el Alquiler de la Comunidad de Madrid, adscrit a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Es tracta d'òrgan col·legiat, de caràcter tècnic i consultiu, constituït per promoure i donar suport a la implantació del sistema arbitral que preveu la Llei 60/2003.

L'objectiu és establir un sistema de solució extrajudicial dels conflictes entre les parts signants dels contractes d'arrendament, d'habitatges subscrits a l'empara de l'Ordre 1/2008, de 15 de gener, de l'esmentada Conselleria, per la qual s'estableixen les mesures de foment al lloguer d'habitatges a la Comunitat de Madrid.

---

<sup>518</sup> El Dictamen del Ple del Consell d'Estat núm 2222/2010 relatiu a aquest avantprojecte de llei suggeria que es suprimís la paraula processal per entendre que l'obligatorietat de la mediació no està reservada a un cert tipus de lleis. <http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=CE-D-2010-2222&lang=eu> [accedit 27 de juny de 2017]

<sup>519</sup> <https://www.icab.cat/files/242-188001Avantprojecte%20Llei%20de%20Mediació%20estatal.pdf> [accedit 27-6-2017]

<sup>520</sup> BOE-A-2015-471.

El Bizilagun Creat per l'Ordre de 24 d'octubre de 2007, del Conseller d'Habitatge i Assumptes Socials del País Basc, per la qual es regulen les funcions de mediació i conciliació en matèria de propietat horitzontal i arrendaments urbans<sup>521</sup>. L'objecte de la present Ordre el desenvolupament de la disposició addicional tercera del Decret 15/2006, de 31 de gener, sobre règim i destinació del personal i patrimoni de les Cambres Oficials de la Propietat Urbana.

És un servei públic, universal i gratuït nascut amb l'objectiu d'oferir una sèrie d'instruments que permetin solucionar controvèrsies i desacords que sorgeixen dins les comunitat de veïns o en els contractes de lloguer d'habitatge.

A l'àmbit internacional destaca el Residential Tenencies Board de la República d'Irlanda Va ser creat per la Residential Tenencies ACT 2004<sup>522</sup>. Una de les funcions del Residential Tenencies Board (RTB) és resoldre disputes entre propietaris i arrendataris. Ofereix un servei de resolució de disputes als propietaris (incloses associacions d'habitatge) i inquilins.

Poden accedir a aquest servei els propietaris, inquilins o altres parts que han estat afectats directament, com veïns, poden iniciar el procés. Qualsevol acord aconseguit amb la seva ajuda, o adjudicat per ell, és jurídicament vinculant per ambdues parts. Els propietaris han d'estar registrats a la RTB per utilitzar el servei, però els inquilins poden utilitzar-lo encara que el propietari no hagi registrat l'arrendament. El servei cobreix, entre d'altres, els litigis sobre les següents matèries: dipòsits, terminis d'arrendament, terminació d'arrendaments, rendes demorades, rendes del mercat, reclamacions dels veïns, les violacions de les obligacions estatutàries per part del propietari o arrendatari i qualsevol altra qüestió relacionada amb l'arrendament.

#### **4. Mediabilitat dels conflictes derivats dels contracte de lloguer**

A aquests efectes cal diferenciar els tres àmbits en els que els poden donar relacions contractuals d'arrendament: l'àmbit privat en el que la relació és entre

---

<sup>521</sup> Publicada al BOPV núm. 222 de 19 de Novembre de 2007.

<sup>522</sup> Residential Tenencies Act 2004, <http://www.irishstatutebook.ie/eli/2004/act/27/enacted/en/html>.

particulars, l'àmbit de l'habitatge social en el que en la relació contractual hi participa, a més a més, l'administració en compliment de les seves i l'àmbit de consum en la que com a mínim una de les parts és un professional o empresa.

L'àmbit de consum quedaria fora de la nostra proposta ja que existeix, tal i com hem dit abans, una regulació específica en la matèria i un òrgan administratiu propi competent en els casos que recull la mencionada regulació.

Així doncs, i en l'àmbit privat cal dir que, en relació a quines són les matèries que poden ser objecte de mediació, exclou les matèries que no entrarien dins de l'àmbit civil. L'única limitació que preveu la LMADP són aquelles matèries que són indisponibles o quan hi hagi afectacions o qüestions d'ordre públic. Res no impediria, doncs, que els conflictes derivats d'un contracte de lloguer en l'àmbit de l'habitatge social pogués tramitar-se en el nou òrgan administratiu proposat, i això és així perquè malgrat el caràcter assistencial d'aquest tipus de contracte, entenem que això no és suficient per excloure'l. Altra cosa seria la necessitat de plantejar-se que en aquests tipus de conflictes hi haurien de ser part un representant de l'administració o institució que gestiona el mateix. Cal tenir en compte que si una de les parts és una entitat bancària seria d'aplicació la Llei 4/2016. L'objecte de la llei és adoptar mesures de protecció del dret a l'habitatge i serveis socials i regular els procediments extrajudicials de solució de conflictes derivats de les relacions de consum, amb relació a les persones físiques que es troben o es poden trobar en situació d'exclusió residencial<sup>523</sup>.

A l'àmbit estatal l'article 2 del RDLMACM exclou la mediació penal, la mediació amb les administracions públiques, la mediació laboral i la mediació en matèria de consum.

De l'estudi de l'objecte de la LAU en podem concloure que aquesta no limita de

---

<sup>523</sup> Aquesta llei prioritza la mediació entre els bancs i les famílies amb sobreendeutament a causa de l'habitatge; preveu mecanismes per reduir els pisos buits, estableix mesures per real·lotjar amb lloguer social famílies en risc d'exclusió, i preveu expropiar temporalment l'ús de pisos a bancs i grans propietaris per disposar d'habitatge públic per fer front a les necessitats de pisos socials i per evitar desnonaments. Mitjançant aquesta llei, es creen les Comissions d'Habitatge i Assistència davant Situacions d'Emergència Social amb l'objectiu d'analitzar les situacions de sobreendeutament i elaborar plans integrals per solucionar-los. Les famílies amb problemes de sobreendeutament per l'habitatge poden fer la sol·licitud de la mediació que es gestionarà a través d'aquestes comissions, que es constituïran un cop ha entrat en vigor la llei. I es defineix un procediment voluntari extrajudicial de resolució de situacions de sobreendeutament que inclou un pla de sanejament i que es coordina i supervisa a través de les esmentades Comissions d'Habitatge.



manera específica el possible ús dels mencionats mecanismes en cap dels aspectes que regula. Cal tenir en compte, a més a més, que la LAU no regula només aspectes dels arrendaments d'habitatge, sinó que ho fa de tots els arrendaments urbans fins i tot per usos diferents del d'habitatge habitual.

D'altra banda quedarien forra de la LAU aquells supòsits que regula l'art. 5 LAU essent els següents:

6. L'ús d'habitatges que van vinculats a una relació laboral, com els habitatges de porters, guardes, assalariats, treballadors i funcionaris.
7. L'ús d'habitatges militars.
8. Els arrendaments d'ús agrícola, pecuari i forestal, quan l'ús rural sigui predominant.
9. L'ús d'habitatges universitaris, quan quedin subjectes als requeriments de la universitat per raó del vincle amb aquesta.
10. Els habitatges turístics, és a dir, la cessió temporal de la totalitat de l'habitatge moblat i equipat, quan estigui sotmès a un règim específic<sup>524</sup>.

Pel que fa a les exclusions jurisprudencials d'aplicació de la LAU veure *supra*. àmbit d'aplicació de la LAU. El mateix pel que fa a les matèries en que es proposa que la nova LAU catalana pugui regular, com poden ser la protecció del lloguer d'habitacions o contractes d'arrendament amb pagament diferent a la renda en diners.

En conclusió, en la qüestió que ens ocupa, deixariem fora de l'àmbit de competència del nou òrgan de resolució extrajudicial de conflictes les matèries excloses per la LAU vigent, i això és així per la particularitat dels actors i el contracte que entenem es beneficien d'un tractament més específic. Ja que res no estableix a aquest aspecte la qüestió quinzena dels treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya limitant-se a dir que "Es revisaran íntegrament els procediments judicials aplicables a les relacions arrendatícies". No obstant això, NASARRE I MOLINA<sup>525</sup>, creuen que caldria diferenciar entre aquelles causes que versin sobre la incursió en una causa de desnonament i/o la reclamació de rendes

---

<sup>524</sup> A Catalunya aquest ús de l'habitatge ha estat regulat pel Decret 159/2012.

<sup>525</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

impagades i totes les altres causes de conflicte. Nasarre i Molina argumenten que en cas d'impagament de rendes o causes de desnonament no es podria recórrer al procés de mediació.

Tanmateix, no creiem que existeixin criteris suficients com fonamentar aquesta exclusió ja que no es tracta d'una matèria indisponible ni seria aplicable l'excepció d'ordre públic.

## **5. Conclusions**

1. La saturació de l'administració de justícia per la judicialització dels conflictes ha propiciat la implantació de noves figures de resolució de les controvèrsies. Aquestes noves vies, anomenades tècniques alternatives de gestió de conflictes, són sistemes en els que les parts arriben a un acord per elles mateixes, amb la participació o no d'un tercer. La participació d'aquest tercer aliè serà diferent si es tracta d'una conciliació, una mediació o un arbitratge.

2. Catalunya comptarà amb un òrgan de resolució extrajudicial de conflictes de caràcter administratiu, destinat a conèixer les disputes que es puguin plantejar entre arrendadors i arrendataris, en relació amb la interpretació de les seves clàusules i l'incompliment dels seus respectius deures, intentant conciliar postures i evitant la solució de conflictes per la via judicial o arbitral. Aquest òrgan haurà de complir amb els requisits per ser institució de mediació de la LMADP.

3. Les parts podran pactar al contracte d'arrendament la submissió a mediació d'aquelles controvèrsies que per la seva naturalesa es puguin resoldre a través de mesures alternatives de resolució de conflictes, de conformitat amb allò establert a la legislació reguladora de la mediació en assumptes civils i mercantils.

4. No obstant el punt anterior, la mediació davant de l'esmentat òrgan administratiu serà obligatòria per aquells contractes que han estat inscrits al Registre de lloguers de Catalunya.

## 2. El rol dels agents immobiliaris en la subscripció d'un contracte d'arrendament<sup>526</sup>

Gemma Caballé Fabra

**Sumari:** 1. Introducció. 2. La regulació de la professió. 3 El concepte d'agent immobiliari i les funcions que exerceixen en els contractes d'arrendament. 4. El Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya. 5. Possible nou rol dels agents immobiliaris en l'àmbit dels contractes d'arrendaments. 6. La particularitat de "l'objecte de treball" d'aquests professionals: els habitatges. 7. Conclusions.

### 1. Introducció

Les conseqüències de la crisi immobiliària i econòmica iniciada al 2007<sup>527</sup> ha fet replantejar el rol que tenen els professionals que intervenen en les transaccions immobiliàries, ja sigui en les compravendes, en els lloguers o en altres operacions típiques d'aquest sector. Això és així especialment per als agents immobiliaris que són els que solen intervenir en les primeres negociacions o en la fase pre-contractual i acabant amb els notaris o els registradors de la propietat. En aquest capítol, però, ens centrem amb el rol dels primers en la subscripció dels contractes d'arrendament, ja que normalment són els únics professionals que solen intervenir en aquests contractes (si es que intervenen<sup>528</sup>).

---

<sup>526</sup> El present capítol s'emmarca dins de la tesi doctoral realitzada per l'autora Gemma Caballé Fabra finançada per la Generalitat a través de la beca FI (ajudes per a la contractació de personal investigador novell) de la convocatòria del 2017.

<sup>527</sup> Per exemple, a Espanya, el nombre de desnonaments d'habitatges habituals com a conseqüència de les execucions hipotecàries al 2013 va ser de 38.961 i els denonaments per lloguer (privat i social) va ser, al mateix any, de 38 148 (i 55. 523 en 2012). Vegeu aquestes dades a l'informe europeu: Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, p. 55 (última visita: 4 d'agost de 2017). Veure en més profunditat les causes i les conseqüències de la crisi econòmica a: Nasarre Aznar, S. (2014). A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain. Dins Kenna, P. (ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*. Surrey: Ashgate Publishing, pp. 37 y ss.

<sup>528</sup> Gomís Masqué, M<sup>a</sup> A. (2007) (Dir.). *La intermediación inmobiliaria*, Cuadernos de Derecho judicial. Madrid: Consejo General del Poder Judicial, p. 299. Cal afegir que, per la validesa dels contractes d'arrendaments no és necessari la intervenció del notari ni inscriure el contracte al Registre de Propietat (art. 1260 CC). De fet, comptar amb la intervenció d'un professional com és un agent immobiliari tampoc és obligatori per la subscripció d'un contracte d'arrendament, sinó que depèn de la voluntat de les parts.

El nou context generat arran la crisi que dificulta l'accés als habitatges (sobretot entre el més joves<sup>529</sup>); el creixent nombre de lloguers en els últims anys<sup>530</sup>; l'alta xifra de desnonaments per incompliment dels contractes de lloguer (especialment per impagament de la renda)<sup>531</sup> i l'auge de l'ús de les noves tecnologies aplicades en la intermediació immobiliària<sup>532</sup>, fa replantejar quin ha de ser el nou rol d'aquests professionals per tal d'adaptar-se a la nova situació i aportar més garanties a les parts contractuals i un valor afegit als arrendaments d'habitatges.

En aquest capítol, abans de plantejar quin podria ser el nou rol dels agents immobiliaris, s'explica quina és l'actual regulació d'aquesta professió tant a Catalunya com a la resta d'Espanya i quines són les institucions a través de les quals ells s'organitzen per vetllar pels interessos de la professió i dels destinataris dels seus serveis.

## 2. La regulació de la professió

L'art. 55.2 LDH estableix que poden actuar com a agents immobiliaris:

---

<sup>529</sup> El 37% de la població entre 18 i 35 anys considera l'accés a l'habitatge un dels problemes més importants de la joventut espanyola. Veure a: Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. (2013). Fraccionando el dominio. Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 739, p. 3065. A més, són els que més opten pel lloguer d'habitatges. Veure a: <http://www.elmundo.es/elmundo/2009/09/10/suvienda/1252568349.html> (última visita: 9-11-2017).

<sup>530</sup> Al 2008 la taxa de lloguer a Espanya era d'un 14'2% (veure a: Nasarre Aznar, S., Molina Roig, E. (2017). A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market, *International Journal of Law in the Built Environment*, 2017, 9(2), p. 110), mentre que segons l'Eurostat (2017) al 2016 va arribar al 22'2%. Veure a: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> (última visita: 28-8-2017).

<sup>531</sup> Per exemple, a Espanya, al 2013 les resolucions judicials sobre desnonaments en el lloguer van ser gairebé igual o superior als desnonaments provinents per impagament del crèdit hipotecari, mentre que només el 12% de la població espanyola vivia en lloguer i el 78,9% en propietat, de manera que proporcionalment, el nombre més gran de desnonaments provenien no per impagament del crèdit hipotecari, sinó per impagament de la renda del lloguer. Veure l'informe europeu: el informe europeu: Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing*, cit., p. 55 (última visita: 25-10-2017).

<sup>532</sup> Segons l'informe realitzat per REMA un 81% dels espanyols busquen el seu habitatge a través d'internet. Veure a: <http://www.at-home-in-europe.eu/home-search-countries/spain-home-search/survey-results-of-spain-home-search>. En concret, d'acord amb l'informe de FOTOCASA del 2015, és sobre tot en la cerca d'un habitatge de lloguer on l'ús d'internet cobra més importància en comparació a la compra d'un habitatge. Veure a: <https://www.fotocasa.es/blog/wp-content/uploads/2016/06/informe-fotocasa-2015.pdf> p. 27.

- a. Els agents de la propietat immobiliària (API) que compleixen els requisits de qualificació professional establerts a la seva normativa específica i per la Llei 18/2007.
- b. Totes les persones físiques o jurídiques que tinguin la capacitat professional requerida i compleixin les condicions legals i reglamentàries que els siguin exigibles.

La denominació “agent de la propietat immobiliària” (API) que garanteix l’apartat a) és la reconeguda a nivell estatal pel Real Decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel que s’aproven els Estatuts Generals dels Col·legis Oficials d’Agents de la Propietat Immobiliària i del seu Consell General<sup>533</sup>. De manera que aquells professionals que estiguin inscrits al col·legi d’API, podran utilitzar aquesta denominació tal i com ho reconeix l’art. 2 d’aquest Reial Decret 1294/2007<sup>534</sup>. Tot i que l’actual norma reguladora de la professió dels API és de l’any 2007, les funcions d’aquests professionals continuen sent les fixades l’any 1969 a l’art. 1 del Decret 3248/1969, de 4 de desembre, pel que s’aprova el reglament dels Col·legis Oficials d’Agents de la Propietat Immobiliària i la seva Junta Central, regulant l’exercici de la professió<sup>535</sup>. En aquest article s’estableix que són funcions pròpies dels agents de la propietat immobiliària la mediació i corretatge en les següents operacions:

- a) Compravenda i permuta de finques rústiques i urbanes.
- b) Préstecs amb garantia hipotecària sobre finques rústiques i urbanes.
- c) Arrendaments rústics i urbans, cessió i traspàs d'aquests últims.
- d) Evacuar les consultes i dictàmens que els siguin sol·licitats sobre el valor en venda, cessió o traspàs dels béns immobles a què es refereixen els tres apartats anteriors.

Ara bé, a Espanya, des de l’any 2000, la professió de la intermediació immobiliària està liberalitzada, ja que l’art. 3 del Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i

---

<sup>533</sup> BOE núm. 237 de 03 d’octubre de 2007.

<sup>534</sup> Reial Decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel qual s’aproven els Estatuts Generals dels Col·legis Oficials d’Agents de la Propietat Immobiliària i del seu Consell General (BOE núm. 237, de 3 d’octubre de 2007).

<sup>535</sup> BOE núm. 306, de 23 de desembre de 1969.

transport<sup>536</sup>, va establir que per poder exercir aquesta professió (la intermediació immobiliària) no era necessari ni tenir una titulació acadèmica ni pertànyer a un Col·legi oficial. Posteriorment, l'any 2003, a través de la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització al sector immobiliari i transports<sup>537</sup>, es va matisar que les funcions enumerades a l'article 1 del Decret 3248/1969 es podien exercir:

- a. Pels Agents de la Propietat Immobiliària de conformitat amb els requisits de qualificació professional establerts a la seva pròpia normativa específica.
- b. Per persones físiques o jurídiques sense necessitat d'estar en possessió de cap títol, ni de pertinença a cap col·legi oficial, sense perjudici dels requisits que, per raons de protecció als consumidors, estableixi la normativa reguladora d'aquesta activitat<sup>538</sup>.

Com s'observa, aquest apartat a) de la Llei 10/2003 és gairebé idèntic a l'apartat a) de l'art. 55.2 LDH. L'apartat b) de la Llei 10/2003, permet que qualsevol persona física o jurídica es pugui dedicar a aquesta professió sense necessitat de tenir cap formació acadèmica ni pertànyer a un Col·legi oficial.

És aquesta darrera situació doncs, és a dir, l'apartat b) de la Llei 10/2003, la que la LDH ha pretès resoldre a través de l'apartat b) de l'art. 55.2 LDH, introduint una sèrie de requisits per als professionals que vulguin exercir la professió a Catalunya i no estiguin inscrits al Col·legi oficial d'API corresponent.

Els dos requisits que la LDH exigeix per exercir la professió de la intermediació immobiliària a Catalunya són:

- Que estiguin en possessió de la capacitació professional necessària (art. 55.3. b LDH) i;
- Inscrits al Registre d'Agents Immobiliaris (art. 55.4 LDH) que no és el mateix que Col·legi professional. Per aquesta raó, l'any 2010 a

---

<sup>536</sup> BOE núm. 151, de 24 de juny de 2000.

<sup>537</sup> BOE núm. 121, de 21 de maig de 2003.

<sup>538</sup> En relació a la normativa protectora dels consumidors cal destacar el Reial Decret Llei 1/2007, de 16 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries (BOE núm. 287, de 30 de novembre de 2007) i el Real Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors en quant a la informació a subministrar en la compravenda i arrendaments d'habitatges (BOE núm. 117 de 17 de maig de 1989). A Catalunya, cal destacar també la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya (DOGC núm. 5677, de 23 de juliol de 2010).

Catalunya es va promulgar el Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris<sup>539</sup>.

A Catalunya, la inscripció en aquest registre és obligatòria per exercir la professió, tant per als inscrits al col·legi d'API com per als que no ho estan (art. 12 Decret 12/2010 y art. 55.4 LDH). En canvi, a la resta d'Espanya, des de l'any 2000, els professionals que es dediquen a la intermediació immobiliària no tenen perquè tenir cap formació acadèmica ni estar col·legiats. Inclús aquells professionals que sí estan col·legiats, la formació acadèmica pot variar considerablement entre ells, ja que d'acord amb l'art. 1 Reial Decret 1294/2007, per inscriure's al Col·legi d'API és necessari "estar en possessió del títol de graduat, llicenciat, diplomat, enginyer, arquitecte, enginyer tècnic o arquitecte tècnic o del títol oficial d'agent de la propietat immobiliària expedit pel Ministeri competent." Com s'observa doncs, no es concreten les disciplines de la titulació acadèmica requerida. D'aquesta manera, titulacions de disciplines que no guarden cap relació amb la intermediació immobiliària o amb el sector en sí, igualment són admeses per a la col·legiació.

A Catalunya, a diferència d'aquest art. 1 Reial Decret 1294/2007, per poder inscriure's al Registre d'Agents Immobiliaris, sí que s'ha d'acreditar una formació acadèmica que inclogui haver cursat una sèrie de matèries vinculades amb la professió de la intermediació immobiliària que a l'apartat 4 d'aquest capítol es detallen.

L'altra CA on també s'ha intentat resoldre, en certa mesura, aquesta liberalització de la professió és al País Basc. En aquesta CA es va fer a través de la Disposició Addicional primera de la Llei 3/2015, on s'encomana la promulgació d'un reglament per regular la professió dels agents immobiliaris. No obstant, aquest precepte va ser impugnat davant del TC per part del govern estatal, tot i que el TC va aixecar la suspensió d'aquesta disposició a través de la interlocutòria de 19 de juliol de 2016<sup>540</sup>. Aquest Reglament, però, encara no s'ha promulgat, de manera que al País Basc encara no existeix una regulació de la professió dels agents immobiliaris com a Catalunya. Cal tenir en compte

---

<sup>539</sup> DOGC núm. 5563 de 9 de febrer de 2010.

<sup>540</sup> RTC 2016\144 AUTO.

que l'art. 5 de la Llei basca 3/2015, afirma per primer cop a l'ordenament jurídic espanyol, que "totes i cadascuna de les activitats vinculades a la provisió d'habitatges i allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es configuren com un servei d'interès general, per assegurar un habitatge digne i adequat a tota la ciutadania". De fet, que aquest precepte no hagi estat impugnat davant del TC, confirma que les activitats vinculades amb la provisió d'habitatges responen a un interès general<sup>541</sup> i, per tant, no hauria de poder prestar-se per qualsevol. A la CA de Madrid també està previst la creació d'un registre d'agents immobiliaris amb caràcter voluntari<sup>542</sup>.

Els agents immobiliaris que no estan col·legiats, tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, també tenen l'opció de formar part voluntàriament d'associacions privades professionals, com per exemple, AEGI (Associació Professional de Gestió Immobiliària) i APEI (Associació Professional de Experts Immobiliaris).

Per tant, a Catalunya, els professionals que poden exercir la professió de la intermediació immobiliària als que fa referència l'art. 55.2 de la LDH són:

- a) Aquells que estan col·legiats al corresponent Col·legi d'API i per tant, sotmesos tant a la regulació estatal (Real Decret 1294/2007 i art. 1 Decret 3248/1969) com a la regulació catalana (art. 55 LDH i Decret 12/2010).
- b) Els professionals que no estan col·legiats i que per tant, únicament estan sotmesos a la normativa catalana (art. 55 LDH i Decret 12/2010).

En canvi, a la resta d'Espanya, els professionals que poden exercir la professió són tant aquells API col·legiats i sotmesos a la regulació estatal, com aquells que no estan col·legiats i que no tenen doncs, cap norma específica que els reguli o una institució que vetlli pels interessos i la protecció dels seus clients,

---

<sup>541</sup> La STC 10/4/1986 (RTC 1986\42) va establir que correspon al legislador estatal, atenent a les exigències de l'interès públic, determinar quan una professió ha de ser una professió titulada o no. El que preval per a la presa d'aquesta decisió és l'interès general que se'n deriva de la professió i no l'interès de la comunitat de professionals que poden estar organitzats a través d'un Col·legi professional o una associació.

<sup>542</sup> Veure a: [https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/11/07/midinero/1510078763\\_166251.html](https://cincodias.elpais.com/cincodias/2017/11/07/midinero/1510078763_166251.html) (última visita: 9 de novembre de 2017).



sense perjudici de la normes relatives a la protecció dels consumidors (Reial Decret Llei 1/2007 i Reial Decret 515/1989) o de la competència (Llei 15/2007, de 3 de juliol, de Defensa de la Competència<sup>543</sup>).

La denominació utilitzada pels inscrits al Col·legi oficial d'API és la “d'agents de la propietat immobiliària” (API) i la dels inscrits al registre d'Agents immobiliaris, la “d'agents immobiliaris”.

### **3. El concepte d'agent immobiliari i les funcions que exerceixen en els contractes d'arrendament**

L'art. 55 LDH defineix als agents immobiliaris com “les persones físiques o jurídiques que es dediquen de manera habitual i retribuïda, dins el territori de Catalunya, a prestar serveis de mediació, assessorament i gestió en transaccions immobiliàries en relació amb operacions de compravenda, lloguer, permuta o cessió de béns immobles i dels drets corresponents, inclosa la constitució d'aquests drets”.

Els agents immobiliaris tenen un paper clau en la subscripció d'un contracte de lloguer per les funcions que exerceixen tal i com a continuació s'explica, doncs precisament són els que afavoreixen que l'arrendador i l'arrendatari perfeccionin el contracte, s'encarreguen de la tramitació del mateix i a més, tal com s'ha comentat al principi del capítol, solen ser els únics professionals que hi intervenen (a diferència de la compravenda, on hi ha més gatekeepers com ara els notaris i els registradors).

En relació al concepte de mediació, s'ha de tenir en compte que l'art. 55 LDH no es refereix a la mediació com a sistema de resolució de conflictes alternatiu al judicial, doncs aquest tipus de mediació ja té una regulació específica i els seus professionals especialitzats, tal i com es contempla a l'art. 1 de la Llei 15/2009<sup>544</sup> (en l'àmbit estatal existeix la Llei 5/2012, de 6 de juliol, de mediació en assumptes civils i mercantils<sup>545</sup>). No obstant, a la pràctica s'ha admès la utilització del terme “mediació” per referir-se també a la professió que

---

<sup>543</sup> BOE núm. 159, de 4 de juliol de 2007.

<sup>544</sup> Veure el comentari a la qüestió 15 sobre mediació i arbitratge (Capítol III, epígraf 1).

<sup>545</sup> BOE núm. 162, de 7 de juliol de 2012.

exerceixen els professionals com són els agents immobiliaris on l'objectiu no és la resolució de conflictes entre dues o més parts, sinó afavorir la celebració o perfecció d'un determinat negoci jurídic o un contracte<sup>546</sup>. Aquesta funció d'afavorir la celebració d'un contracte entre dues parts rep el nom de "corretatge"<sup>547</sup>, on una de les parts, en aquest cas, l'agent immobiliari, s'obliga a facilitar o promoure, a canvi d'una comissió, la celebració d'un altre contracte entre l'altra part i un tercer. L'agent immobiliari únicament té dret a reclamar aquesta comissió si el contracte d'arrendament se subscriu a conseqüència de la seva intervenció o activitat<sup>548</sup>.

Normalment, són els propietaris d'habitatges, és a dir, els futurs arrendadors, els que contracten els serveis dels agents immobiliaris per a que els ajudin a trobar un arrendatari. La seva retribució doncs, la satisfarà el propietari, sempre i quan el contracte es perfeccioni gràcies a la intervenció de l'agent<sup>549</sup>, però també cap la possibilitat que la satisfacin l'arrendador i l'arrendatari a parts iguals, o inclús només l'arrendatari, ja que la normativa reguladora no es pronuncia al respecte, de manera que dependrà del que pactin les parts o el costum del lloc on es celebra el contracte<sup>550</sup>.

Malgrat que la principal funció de l'agent immobiliari sigui afavorir la perfecció d'un contracte, de conformitat amb l'art. 1 del Decret 3248/1969 i l'art. 55 LDH, també poden dur a terme altres funcions, com per exemple, elaborar informes o dictàmens<sup>551</sup>, realitzar taxacions d'habitatges per a hipoteques concedides entre particulars<sup>552</sup>, inclús funcions relacionades amb la prevenció del blanqueig de capital<sup>553</sup>. L'art. 59 LDH també estableix un llistat de la informació

---

<sup>546</sup> Veure les STS 20/11/2012 (RJ 2013\24), 30/12/2011 (RJ 2012\172) y 25/11/2011 (RJ 2012\3399).

<sup>547</sup> Contracte atípic delimitat per la jurisprudència. Veure: STS 25/6/1994 (SP/SENT/353714), SAP Barcelona 27/3/2014 (SP/SENT/759808) i STS 30/7/2014 (SP/SENT/777458).

<sup>548</sup> Veure en més profunditat García Gil, F. J. (2008). *El alquiler de vivienda*, cit. p. 43.

<sup>549</sup> No obstant, en aquest sentit hi ha diversitat de criteris jurisprudencials sobre en quins casos l'agent immobiliari té dret a cobrar honoraris. Veure a: LÓPEZ-DÁVILA AGÜEROS, Félix, *El contrato de intermediación inmobiliaria. Selección de jurisprudencia*. Sepin, Madrid, 2016, pp. 50 y ss.

<sup>550</sup> Rodríguez Ruiz de Villa, D. (2005). *El contrato de Corretaje Inmobiliario: los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Aranzadi, pp. 487 i ss.

<sup>551</sup> Art. 1 del Decret 3248/1969, de 4 de desembre, pel qual s'aprova el reglament dels Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària i la seva Junta Central, regulant l'exercici de la professió.

<sup>552</sup> Resolució DGRN 14/9/2016 (BOE de 5 de Octubre de 2016).

<sup>553</sup> Art. 2.1. I) i ñ) de la Llei 10/2010, de 28 d'abril, de prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme (BOE núm. 103, de 29 d'abril de 2010).

que l'agent que intervingui ha de fer constar a l'hora de fe publicitat sobre un habitatge<sup>554</sup>. S'ha de tenir en compte que en l'exercici de les seves funcions, si incorren en alguna de les infraccions reconegudes als arts. 122 a 126 LDH, poden ser sancionats i, inclús, se'ls pot suspendre l'exercici de la professió.

L'art. 61 LDH i l'art. 241-2 CConC, contempen precisament quina ha de ser la informació que se li ha de proporcionar a un arrendatari abans de subscriure el contracte. Així, per una banda, l'art. 61 LDH estableix que aquesta informació mínima és:

- a) La descripció i condicions físiques de l'habitatge, amb indicació de la superfície útil i dels serveis, instal·lacions i subministraments.
- b) El preu total de la renda, amb el detall dels serveis accessoris i altres quantitats que siguin assumides pels arrendataris, indicant la periodicitat de la liquidació.
- c) El termini de l'arrendament.
- d) La forma d'actualització del preu durant el termini del arrendament.
- e) La garantia i altres garanties que es requereixen als arrendataris.

D'altra banda, l'art. 241-2 CConC estableix que s'ha d'especificar les característiques, els serveis i les instal·lacions que disposa l'habitatge, les condicions d'ús, la renda i altre tipus d'informació que s'estableix a la normativa en matèria d'habitatge. També s'estableix que l'arrendador de l'immoble ha de tenir la cèdula d'habitabilitat, la qualificació definitiva en el cas d'habitatges amb protecció oficial o les acreditacions equivalents i que l'arrendatari té dret a que se li lliurin una còpia d'aquesta documentació en el moment de formalitzar el contracte. En aquesta mateixa norma, l'art. 123-9 també estableix que les persones consumidores tenen dret a conèixer les característiques higiènic-sanitàries i constructives del seu habitatge, així com la qualitat i els sistemes de

---

<sup>554</sup> Aquesta informació és:

- a) La localització de l'habitatge.
- b) L'estat de l'habitatge ofert, i si ja està acabat, en fase de construcció o només projectat, en cas d'obra nova.
- c) El nombre i la data de caducitat de la llicència d'obres, en el cas de la primera transmissió d'habitatges en edificis acabats o en obres.
- d) La superfície útil i la superfície construïda, en el cas d'habitatges de nova construcció. Si hi ha annexos, la superfície s'ha de fer constar de manera diferenciada.
- e) El número de referència del registre d'homologació, el distintiu col·legial i el número de col·legiació de l'agent, si s'escau.
- f) El responsable de la comercialització de la promoció, amb l'adreça i el telèfon de contacte, en cas d'obra nova.

posada en obra dels materials i instal·lacions, incloses les d'estalvi energètic, gas, aigua, fluid elèctric, comunicacions electròniques, sanejament, ascensor i, especialment, les d'aïllament tèrmic i acústic i les de prevenció i extinció d'incendis, d'acord amb el que estableix la normativa específica en matèria d'habitatge referida al llibre de l'edifici i altres aspectes rellevants

En relació a la informació que s'ha de proporcionar a les parts contractuals, en l'àmbit estatal existeix el Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors en quant a la informació a subministrar en la compravenda i arrendaments d'habitatges<sup>555</sup>.

Aquest Real Decret s'aplica "a l'oferta, promoció i publicitat que es faci per a la venda o arrendament d'habitatges que s'efectuï en el marc d'una activitat empresarial o professional, sempre que aquells actes vagin dirigits a consumidors<sup>556</sup> (art. 1 Reial Decret 515/1989), de manera que entre particulars, és a dir, en aquells casos on no intervé cap professional o empresa, sinó que el contracte es celebra directament entre l'arrendador i arrendatari, el Reial Decret 515/1989 no s'aplica.

A més, en relació a qui ha de prestar aquesta informació, l'art. 4 Reial Decret 515/1989 estableix que "els qui realitzin les activitats subjectes a aquest Reial Decret hauran de tenir a disposició (...) la informació següent... ". Per tant, si són els que realitzen funcions relatives a l'oferta, promoció i publicitat per a la venda o arrendament, s'encabeixen doncs, els agents immobiliaris, així com també els promotors. No obstant, aquest Real Decret 515/1989, a diferència de la normativa catalana, no preveu l'obligació de subministrar aquesta informació, és a dir, una intervenció "activa" per part d'aquests professionals, sinó simplement "que estigui a disposició" del públic i de les autoritats competents.

---

<sup>555</sup> BOE núm. 117, de 17 de maig de 1989.

<sup>556</sup> L'art. 111-2 CConC, defineix les persones consumidores i usuàries com les persones físiques o jurídiques que actuen en el marc de les relacions de consum en un àmbit aliè a una activitat empresarial o professional. Tenen també aquesta consideració els socis cooperativistes en les relacions de consum amb la cooperativa. Per la seva banda, l'art. 3 del RDL 1/2007 també defineix els consumidors com les persones físiques que actuïn amb un propòsit aliè a la seva activitat comercial, empresarial, ofici o professió. Són també consumidors a efectes d'aquesta norma les persones jurídiques i les entitats sense personalitat jurídica que actuïn sense ànim de lucre en un àmbit aliè a una activitat comercial o empresarial.

D'acord amb aquest Reial Decret 515/1989, en un contracte d'arrendament la informació que té dret conèixer l'arrendatari és la que es preveu a l'art. 4 (per exemple, el pla general de l'habitatge i el traçat de la xarxa elèctrica, de l'aigua, gas...; els materials utilitzats per la construcció de l'habitatge, dades previstes al registre de la propietat...) i el contracte d'arrendament s'ha d'ajustar als requisits o característiques que es contemplen a l'art. 10.

Actualment, tenint en compte el nou context generat arran de la crisi immobiliària on cobra importància la protecció dels consumidors<sup>557</sup> i la protecció de l'habitatge com un bé de primera necessitat<sup>558</sup>, la intervenció dels agents immobiliaris als contractes d'arrendament no només ha d'afavorir la perfecció dels mateixos entre l'arrendador i l'arrendatari, doncs ja existeixen plataformes web que fan aquesta funció<sup>559</sup>, sinó que l'agent immobiliari hauria d'aportar un valor afegit que garanteixi la igualtat de condicions entre les parts des de les primeres negociacions o des d'una fase pre-contractual, donar resposta a les necessitats d'aquestes, subministrar informació relativa a l'immoble i el seu entorn, així com també dotar de seguretat jurídica l'operació.

#### **4. El Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya**

El Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya es va crear a través del Decret 12/2010, de 2 de febrer, donant compliment al que establia l'art. 55.4 LDH i depèn de l'Agència d'habitatge de Catalunya<sup>560</sup>. Amb aquest Decret 12/2010, no només es crea el Registre, sinó que també és on es regulen tots els

---

<sup>557</sup> Veure, per exemple, normes on s'aprecia aquest interès per la protecció dels consumidors a la Directiva 2014/17/UE, sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per a béns immobles d'ús residencial, i el Reglament (UE) n° 1093/2010 (DOUE núm. 60, de 28 de febrer de 2014), pendent de transposició a l'estat espanyol o la Llei 20/2014, de 29 de desembre, de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum (DOGC núm. 6780, de 31 de desembre de 2014).

<sup>558</sup> Nasarre Aznar, S. (2014). La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria. *Teoría & derecho, Revista de pensamiento jurídico, hipoteca y vivienda*, 16, p. 11.

<sup>559</sup> Plataformes web com *Idealista*, *fotocasa*, *habitaclia*...inclús existeixen mecanismes tecnològics com l'ús de la realitat virtual, panoràmiques en 360° i vídeos a través de drons per ensenyar els habitatges als clients, veure a: <https://www.inmoblog.com/realidad-virtual-para-visitar-viviendas/> (última visita: 22-07-2017).

<sup>560</sup> Veure a: <http://agenciahabitatge.gencat.cat>

requisits per poder exercir la professió de la intermediació immobiliària a Catalunya.

Els agents immobiliaris a Catalunya han de complir un requisits relacionats amb la ubicació de l'establiment i l'atenció al públic (art. 3 Decret 12/2010), tenir la capacitat professional requerida (art. 4 Decret 12/2010) i uns requisits de solvència (art. 5 Decret 12/2010), és a dir, disposar de les garanties i assegurances específiques que la mateixa norma contempla.

En relació al caràcter del registre, de conformitat amb l'art. 12 Decret 12/2010, té naturalesa administrativa<sup>561</sup> i caràcter obligatori, és a dir, tots els agents immobiliaris que exerceixen la professió a Catalunya han d'estar-hi inscrits de forma imperativa. De fet, tots aquells que estiguin inscrits al Col·legi d'Agents de la Propietat Immobiliària, en virtut de l'art. 16.2. b) del Decret 12/2010, poden passar a formar part del Registre d'Agents Immobiliaris automàticament a través d'una sol·licitud d'inscripció col·lectiva.

Cal tenir en compte que, l'art. 116 LDH reconeix la possibilitat de suspendre la inscripció d'un agent immobiliari al Registre en cas que aquests siguin sancionats com a responsables per la realització d'una infracció mot greu (art. 123 LDH) o greu (art. 124 LDH), durant el temps que duri la inhabilitació per exercir la professió.

A l'Annex I d'aquest Decret es recull el contingut bàsic de la formació acadèmica que han d'acreditar per poder inscriure's al registre:

- a) Una titulació universitària relacionada amb els continguts que es detallen al mateix Annex<sup>562</sup> o bé;
- b) Certificats d'assistència i aprofitament a cursos de formació en matèria immobiliària en centres d'estudi que reuneixin les condicions per a impartir els cursos sobre les matèria que es detallen al mateix Annex<sup>563</sup>.

---

<sup>561</sup> Per al catedràtic Lacruz Berdejo, "un Registre administratiu és un registre de mera informació, sense efectes jurídics, ni garantia de certesa", a diferència dels Registres Judicials com són, per exemple, del Registre Civil que depèn del Ministeri de Justícia i els fets inscrits tenen caràcter oficial (art. 2 de la Llei 20/2011, de 21 de juliol, del Registre Civil (BOE núm. 175, de 22 de juliol de 2011). Veure a: Leyva de Leyva, J. A. (1989). Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 591, pp. 272 y ss.

<sup>562</sup> De conformitat amb aquest Annex, es consideren titulacions universitàries les relacionades amb aquest continguts els que procedeixen de les àrees de coneixement relatives a Ciències Socials i Jurídiques i Enginyeria i Arquitectura.

L'art. 1.1 Decret 12/2010 estableix que l'objectiu del Registre és afavorir la transparència en el sector de l'habitatge i garantir la protecció dels consumidors. Ara bé, el Decret no regula les funcions d'aquest Registre una vegada els agents immobiliaris ja estan registrats, així com tampoc si ha de dur a terme accions per tal de vetllar per la bona actuació i professionalitat dels professionals inscrits, com ara, normes de conducta o de deontologia.

De manera que tal i com es configura actualment el Registre, aquest informa dels agents immobiliaris que hi estan registrats i per tant, que compleixen amb els requisits dels arts. 3, 4 i 5 del Decret 12/2010 senyalats. No obstant, si incorren en alguna infracció en perjudici dels consumidors, l'òrgan que se'n ocupa, de conformitat amb l'art. 130.3 LDH, és el departament competent en matèria de consum, és a dir l'Agència catalana del consum i no l'Agència d'Habitatge.

En els últims anys, els agents immobiliaris inscrits al Registre ha augmentat progressivament fins arribar al juliol de 2017 a 5.945 a tota Catalunya<sup>564</sup>.

## **5. Possible nou rol dels agents immobiliaris en l'àmbit dels contractes d'arrendaments**

Malgrat que algunes de les funcions que a continuació es proposen poden ja ser exercides a la pràctica per part dels agents immobiliaris, la normativa reguladora de la professió (ni la de Catalunya ni la de la resta d'Espanya) no les contempla expressament, de manera que no es garanteix que tots els agents immobiliaris les exerceixin. Per aquest motiu, convindria que es reconeguessin expressament per tal de garantir que aquests professionals aportin un valor afegit als contractes d'arrendament on intervinguin i que la seva funció no se centrés únicament en la perfecció del contracte, sinó que

---

<sup>563</sup> Les matèries que conformen aquest contingut que es senyalen al mateix Annex són: Dret de propietat, Dret immobiliari, Legislació d'arrendaments urbans, Dret hipotecari, Dret urbanístic i de l'habitatge, Dret tributari immobiliari, valoracions immobiliàries, promoció immobiliària, màrqueting i comercialització, Dret professional immobiliari, activitat professional, Codi deontològic, el Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya, Dret del consum i els drets de les persones consumidores en l'adquisició i l'arrendament d'habitatges.

<sup>564</sup> Veure la xifra obtinguda a partir de l'Agència d'habitatge a Catalunya a: <http://www.elperiodico.com/es/economia/20170708/las-inmobiliarias-low-cost-desafian-a-la-industria-tradicional-6153563> (última visita: 21-07-2017).

tinguessin atribuïdes altres funcions, ja que son els únics professionals que solen intervenir en la subscripció d'un contracte de lloguer. Algunes de les funcions que es proposen són:

- a) En relació a la qüestió 18 sobre la renda, que participin en la funció de refrenament dels preus dels arrendaments per part de l'Administració Pública, participant per exemple, a la Comissió de participació democràtica<sup>565</sup> per acabar d'arrodonir l'índex de preus al lloguer ja vigent a Catalunya<sup>566</sup>. Els agents immobiliaris podrien participar també, per exemple, com a experts o assessors a les Associacions de propietaris i Arrendataris que es creessin.
- b) Que intervinguin activament a l'hora de redactar o subscriure els contractes de lloguer per garantir la legalitat, els interessos d'ambdues parts i la supressió de possibles clàusules abusives<sup>567</sup>.

De fet, per subscriure una hipoteca voluntària, és obligatori la intervenció notarial (art. 145 LH, així com també per aquells actes i contractes que l'art. 1280 CC enumera) per tal de vetllar per la legalitat de l'operació i la protecció dels consumidors<sup>568</sup>. En canvi, per als contractes de lloguer o de compravenda, no és obligatori la intervenció notarial o de qualsevol altre professional especialitzat. De manera que, malgrat estar davant del mateix fet (accedir a un habitatge destinat a ser la residència habitual), les garanties són diferents en funció del tipus de contracte que se celebra.

Arran de la crisi immobiliària, s'han promulgat una sèrie de normes per augmentar la protecció dels deutors hipotecaris, com es per exemple, la

---

<sup>565</sup> Veure comentari a la qüestió 18 relativa a la renda (Capítol II, epígraf 15) i la qüestió relativa a les Associacions de propietaris i arrendataris (Capítol II, epígraf 157).

<sup>566</sup> Veure l'actual índex de referència a: <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

<sup>567</sup> Veure comentari qüestió 3 (Capítol II, epígraf 8).

<sup>568</sup> De conformitat amb l'art. 1 del Decret 2 juny 1944, pel qual s'aprova amb caràcter definitiu el Reglament de l'organització i règim del Notariat (BOE núm. 189, de 7 de juliol de 1944) els notaris són alhora funcionaris públics i professionals del Dret. Com a funcionaris exerceixen la fe pública notarial, que té i empara un doble contingut: en l'esfera dels fets, l'exactitud dels quals el notari veu, sent o percep pels seus sentits; i en l'esfera del Dret, l'autenticitat i força probatòria de les declaracions de voluntat de les parts en l'instrument públic redactat conforme a les lleis. Com a professionals del Dret tenen la missió d'assessorar als que reclamen el seu ministeri i aconsellar-los els mitjans jurídics més adequats per a l'assoliment dels fins lícits que aquells es proposen assolir. Veure en més profunditat: Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. (2015). Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: La Directiva 2014/17/UE y la reforma del Código de Consumo de Cataluña por a Ley 20/2014, *Revista de Derecho bancario y bursátil*, 139.



Directiva 2014/17/UE<sup>569</sup>, i també la Llei 20/2014. Cap de d'aquestes normes, però, fan referència al rol que poden tenir els agents immobiliaris per assolir els objectius que es pretenen aconseguir amb les mesures reconegudes, malgrat ser els professionals que intervenen en les primeres negociacions o en la fase pre-contractual, inclús poden ser els únics que intervinguin en l'operació en sí.

D'aquesta manera, convé garantir que els professionals com els agents immobiliaris que solen intervenir en transaccions com els lloguers i les compravendes o en la fase pre-contractual d'aquests negocis jurídics, tinguin atribuïdes una sèrie d'obligacions per tal de vetllar per la legalitat del contracte i els interessos de les parts, com per exemple, la que s'explica a continuació.

- c) Que tinguin l'obligació de prestar i fer comprendre una sèrie d'informació a les parts relativa a l'habitatge on recau la transacció i el seu entorn. De fet, això la normativa ja ho contempla a l'art. 61 LDH i als arts. 241-2 i 123-9 CConC, així com també la que preveu el Reial Decret 515/1989. No obstant, hauria d'existir un mecanisme per tal que les parts que celebrin el contracte puguin assegurar que efectivament han rebut i comprès tota aquesta informació<sup>570</sup>, per exemple, acreditant-ho al mateix contracte. En aquest sentit, també s'han de tenir en compte les novetats que introdueix la Llei 3/2017, on els agents immobiliaris poden tenir un rol especial, doncs per exemple, a l'art. 621-7 CCC, malgrat referir-se al contracte de compravenda, es preveu l'obligació del venedor de proveir una sèrie d'informació al comprador sobre les característiques abans de subscriure el contracte<sup>571</sup>.

---

<sup>569</sup> Aquesta Directiva està pendent de transposició a Espanya, però el projecte de Llei es pot consultar al següent enllaç: <http://www.rdmf.es/wp-content/uploads/2017/04/anteproyecto-de-ley-reguladora-de-los-contratos-de-credito-inmobiliario.pdf> (última visita: 5-08-2017).

<sup>570</sup> En aquest sentit, l'art. 5 de la Llei 20/2014, de 29 de desembre, de que afegeix l'art. 123-10 al Codi de Consum de Catalunya, ja preveu que en els crèdits o préstecs hipotecaris sobre els habitatges, els notaris s'han d'assegurar de que les persones compreguin correctament tota la informació obligatòria que se'ls ha de prestar. Cal tenir en compte que actualment aquesta disposició està suspesa per haver estat impugnada davant del TC (recurs d'inconstitucionalitat nº 5459/2015).

<sup>571</sup> Veure alguns exemples de les novetats que introdueix el Llibre VI del CCC en relació a la compravenda a l'article divulgatiu del Dr. Hector Simón, que porta per títol "Intermediación Inmobiliaria" al Diari de Tarragona del dia 19 de novembre de 2017.

Altres dades o informació que també seria interessant facilitar malgrat que no es reconegui en aquestes normes, per exemple, seria aquella relacionada amb els costos generals que genera l'immoble (si hi ha dades sobre les despeses anteriors), l'entorn social i serveis pròxims, les obligacions i els drets que corresponen a l'arrendador i l'arrendatari establerts a la LAU, els ajuts o subvencions corresponents als lloguers i rehabilitació de l'immoble, ja siguin tant per als propietaris com per als arrendataris, l'optimització del tractament fiscal, etc.

- d) Que tinguin atribuïdes funcions relacionades amb la garantia de l'habitabilitat dels edificis<sup>572</sup>. Malgrat que els encarregats de realitzar el certificat corresponent per concedir cèdula d'habitabilitat, així com també el certificat de la Inspecció Tècnica dels Edificis (la ITE) són professionals amb coneixements tècnics específics com ara arquitectes, enginyers i arquitectes tècnics (art. 7 Decret 67/2015), si els agents immobiliaris comptessin amb la formació acadèmica corresponent, també podrien exercir aquestes funcions o vetllar per l'habitabilitat dels habitatges on exerceixen la intermediació assessorant als propietaris sobre les reformes o obres que s'haurien de dur a terme. No obstant, amb la formació mínima actual que s'exigeix als agents immobiliaris (Decret 12/2010), no podrien realitzar-les, ja que poden no tenir els coneixements tècnics necessaris per comprovar l'habitabilitat dels edificis o els habitatges.
- e) Que la intervenció dels agents immobiliaris no finalitzi amb la perfecció del contracte, sinó que perduri en la fase posterior durant la vigència del mateix. El que es proposa és que la normativa reconegui expressament que l'agent immobiliari pugui assessorar i informar a les parts de qualsevol qüestió que pugui sorgir durant la vigència del contracte. Aquells agents immobiliaris que complissin amb els requisits específics per exercir la mediació (entesa com a sistema alternatiu de resolució de

---

<sup>572</sup> De fet, l'art. 26.2 de la LDH estableix que "en qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions, cal acreditar que l'habitatge compleix les condicions de qualitat, mitjançant el lliurament o disposició de la cèdula d'habitabilitat vigent", de manera que aquesta norma ja garanteix que no es pugui transmetre cap habitatge sense la cèdula d'habitabilitat.

conflictes<sup>573</sup>) també podrien exercir funcions relacionades amb la resolució dels conflictes entre l'arrendador i l'arrendatari un cop subscrit el contracte d'arrendament.

Cal tenir en compte també que, en els últims anys han cobrat importància l'anomenat sector "*proptech*" ( propietat i tecnologia) que inclou les noves immobiliàries "*low cost*"<sup>574</sup>. Es basen en la digitalització de tots els processos que es donen en una transacció immobiliària<sup>575</sup>. De manera que els agents immobiliaris hauria de poder aprofitar i optimitzar l'ús de les noves tecnologies per exercir les seves funcions. Estem davant d'una era tecnològica on internet i els nous avenços tecnològics s'han convertit en l'eina principal per dur a terme operacions quotidianes (ja sigui per comprar, reservar les vacances, consultar les operacions bancàries, etc.). De manera que els agents immobiliaris s'han d'adaptar a aquest fenomen creixent on l'ús de les plataformes virtuals cada vegada cobra més protagonisme. Ara bé, en aquest sentit, per poder aportar aquest valor afegit resulta imprescindible una formació acadèmica adient que inclogui no només les matèries que l'Annex 1 del Decret 12/2010 reconeix, sinó també aquelles relacionades en l'àmbit tecnològic o digital.

Precisament en relació a la formació acadèmica, en alguns països europeus, com per exemple a Anglaterra, es diferencia la formació dels agents immobiliaris que es dediquen a les compravendes amb els que es dediquen als arrendaments<sup>576</sup>. De fet, els primers reben el nom de "*estate agents*" i els segons "*letting agents*", tot i que també cap la possibilitat que ambdós recaiguin en un mateix professional. Malgrat que en aquest país la professió de la intermediació immobiliària també està liberalitzada, els professionals voluntàriament també poden formar part d'associacions professionals, com es

---

<sup>573</sup> Veure el comentari a la qüestió 15 sobre la mediació i arbitratge (Capítol III, epígraf 1).

<sup>574</sup> Actualment existeixen 146 empreses "proptech" a tota Espanya. Veure a: <http://proptech.es/mapa-proptech/> (última visita: 05-10-2017).

<sup>575</sup> Veure exemples d'aquestes noves immobiliàries en: <http://www.elperiodico.com/es/noticias/economia/las-inmobiliarias-low-cost-desafian-industria-tradicional-6153563> (última visita: 09-7-2017).

<sup>576</sup> Veure en més profunditat el *Brochure* corresponent a Anglaterra del projecte TENLAW. Disponible a: [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/England&WalesBrochure\\_09052014.pdf](http://www.tenlaw.uni-bremen.de/Brochures/England&WalesBrochure_09052014.pdf), p.11.

per exemple, la “*National Federation of Property professionals*” (NFOPP)<sup>577</sup> que ofereix la formació acadèmica corresponent.

## **6. La particularitat de “l’objecte de treball” d’aquests professionals: els habitatges**

Malgrat que l’activitat dels agents immobiliaris pot recaure sobre diferents tipus de béns immobles (art. 511-2CCC i art. 334 CC), com per exemple, terrenys o locals comercials, el seu principal “objecte de treball” són els habitatges.

Per això, el principal motiu per millorar els serveis que presten els agents immobiliaris en la subscripció d’un contracte de lloguer, juntament amb l’increment de la protecció dels consumidors o usuaris que intervenen al contracte (art. 53 CE) i garantir la seguretat jurídica en una fase pre-contractual o contractual de les transaccions immobiliàries (art. 9.3 CE), es deu bàsicament a que el principal “objecte de treball” d’aquests professionals no és qualsevol mercaderia o bé de consum, sinó que l’habitatge té unes característiques particulars que fan que es consideri com un bé que mereix una protecció especial. De fet, així es considera a l’art. 47 CE i a l’art. 26 de l’Estatut d’Autonomia de Catalunya<sup>578</sup> on es reconeix el dret a un habitatge. A nivell internacional, també es reconeix l’habitatge com un requisit per tenir una vida digna i adequada a l’art. 25.1 de la Declaració Universal de los Drets Humans<sup>579</sup> i a l’art. 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics Socials i Culturals<sup>580</sup> (PIDESC). També es contempla a l’art. 31 de la Carta Social Europea de 1961<sup>581</sup> que encara no està ratificat per Espanya.

---

<sup>577</sup> Dins de la “*National Federation of Property professionals*”, (NFOPP) cal diferenciar l’Associació Nacional d’Agents de la Propietat Immobiliària (NAEA) formada pels “*estate agents*” i l’Associació d’Agents de Lloguer Residencial (ARLA)<sup>577</sup>, formada pels “*letting agents*”. Veure en més profunditat aquestes institucions a: <http://www.propertymark.co.uk> (última visita. 11 d’agost de 2017).

<sup>578</sup> Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l’Estatut d’Autonomia de Catalunya (BOE núm. 172, de 20 de juliol de 2006).

<sup>579</sup> Conveni per la protecció dels drets humans i de les llibertats fonamentals, fet a Roma el 4 de novembre de 1950 (BOE núm. 243, de 10 d’octubre de 1979).

<sup>580</sup> Pacte Internacional de 19 de desembre de 1966, sobre drets econòmics, socials i culturals. Instrument de Ratificació de 13 d’abril de 1977 (BOE núm. 103, de 30 d’abril de 1977).

<sup>581</sup> Carta Social Europea, feta a Turín el 18 d’octubre de 1961. Instrument de Ratificació de 29 d’abril de 1980 (BOE núm. 153, de 26 de juny de 1980).

De fet, tal i com s'ha comentat prèviament, l'art. 5.1 de la Llei 3/2015, de 18 de juny, d'habitatge del País Basc, reconeix expressament que "totes i cadascuna de les activitats vinculades a la provisió d'habitatges i allotjaments destinats a polítiques de protecció pública es configuren com un servei d'interès general, per assegurar un habitatge digne i adequat a tota la ciutadania"<sup>582</sup>. Així com també, es reconeix al preàmbul del Real Decret 515/1989 que "l'habitatge és un d'aquests productes d'ús normal i generalitzat. El seu ús a través de compra o arrendament, és una activitat no només quotidiana, sinó també de gran importància en la vida del consumidor"<sup>583</sup>.

De manera que si l'habitatge no és un bé qualsevol, ja que té un reconeixent especial a la normativa, el professional que hi treballa i hi negocia hauria d'oferir una sèrie de garanties proporcionals al valor i el concepte del bé.

Aquesta especialitat ve donada pel fet que el concepte d'habitatge es conforma per: una estructura física (ha de complir uns requisits tècnics i d'habitabilitat), un actiu econòmic o d'inversió (l'interès econòmic o la rendibilitat que es deriva d'un habitatge), i per últim, un element simbòlic (on hi recauen les idees d'identitat personal, territorialitat i unitat social i cultural)<sup>584</sup>. De fet, l'habitatge és l'únic bé que al mateix temps és un actiu econòmic i un dret humà<sup>585</sup>. És a dir, és un bé on es troben tant el valor econòmic o patrimonial com el valor emocional.

A més, cal tenir en compte que als arrendaments d'habitatges es destinen la major part dels ingressos familiars<sup>586</sup>, així com també, l'habitatge és on desenvolupem la vida més íntima i privada. En aquest sentit LOEWY y SNAITH<sup>587</sup> diferencien els diferents conceptes que es deriven d'una llar:

- El lloc on creixen els nens i la família.

---

<sup>582</sup> Traducció pròpia.

<sup>583</sup> Traducció pròpia.

<sup>584</sup> Fox, L. (2007). *Conceptualising home. Theories, Laws and Policies*. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing, pp. 23 y 24.

<sup>585</sup> Nasarre Aznar, S. (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda, cit., págs. 45 y ss.

<sup>586</sup> Segons un estudi conjunt del portal d'ofertes de feina *Infojobs* i el portal immobiliari Fotocasa, Catalunya és la comunitat autònoma amb el percentatge del sou destinat al lloguer més alt de l'Estat, doncs destina un 46'36% del salari per al lloguer. Veure a: <http://nosotros-pro.wpsites.scmSpain.com/prensa/notas-prensa/los-espanoles-invierten-31-del-salario-mensual-bruto-al-pago-alquiler> (última visita: 11 d'agost de 2017).

<sup>587</sup> Veure a: Douglas Porteus, J., SMITH, S. (2001). *Domicide: The Global Destruction of Home*, McGill-Queen's University Press, p. 26.

- El lloc on es viu, s'està i es passa la major part del temps.
- El lloc per relaxar-se, descansar i sentir-se còmode.
- El lloc per a l'amor, l'afecte i la comprensió.
- El lloc que un sent com seu.
- El lloc per tenir privacitat o estar sol.
- El lloc on sempre pots anar.
- El lloc per ser independent i tenir seguretat.

Per això, el moment d'accedir a un habitatge mereix tractar-lo amb la deguda importància amb independència del tipus de tinença escollida (propietat absoluta, propietat temporal, propietat compartida i lloguer<sup>588</sup>). D'aquí que els professionals que intervinguin en aquesta fase, ofereixin garanties i seguretat a les parts contractuals i a la transacció en sí.

## 7. Conclusions

Un cop vist com està regulada la professió de la intermediació immobiliària tant a Catalunya com a la resta d'Espanya, les funcions que exerceixen en l'actualitat i el nou rol que podrien assumir els agents immobiliaris en relació als contractes d'arrendament en el context de les qüestions objecte de comentari en aquest treball<sup>589</sup>, es poden extreure les següents conclusions:

1. El rol dels agents immobiliaris no només hauria de consistir en afavorir la celebració del contracte entre l'arrendador i l'arrendatari com a mers corredors, sinó que haurien d'aportar un valor afegit a la transacció en sí. Per exemple, s'hauria de deixar constància expressament (per exemple, en el mateix contracte) que les parts efectivament han rebut i comprès tota la informació que la normativa contempla i que tenen dret a rebre (per exemple, la que es preveu a l'art. 61 LDVCat i als arts. 241-2 i 123-9 del Codi de Consum de Catalunya), així com també que tinguessin una

---

<sup>588</sup> Veure per la propietat compartida i la propietat temporal la Llei 19/2015 i Nasarre Aznar, S. (Dir.) (2017), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo blanch.

<sup>589</sup> Amb la línia del que s'estableix al Capítol 1. L'elaboració d'un nou marc d'arrendaments urbans d'habitatge per a Catalunya.

participació més activa a l'hora de redactar i controlar la legalitat dels contractes d'arrendaments. D'aquesta manera s'aportarien unes garanties addicionals a la transacció com ara més seguretat jurídica, l'equilibri dels interessos d'ambdues parts i una major protecció dels consumidors per tal d'afavorir l'accés a un habitatge digne i adequat.

2. Els agents immobiliaris podrien participar a l'hora d'establir l'índex de referència dels preus dels arrendaments, intervenint per exemple, a la Comissió de participació democràtica (qüestió 18), així com també, com a experts o assessors a les Associacions de propietaris i Arrendataris.
3. Convindria reconèixer a la normativa que la seva intervenció no finalitzés amb la perfecció del contracte, sinó que perdurés més enllà per tal de vetllar pel compliment del mateix i resoldre qualsevol controvèrsia que pugui sorgir entre les parts. De manera que siguin els mateixos professionals que han assistit a les parts en la fase pre-contracual els que intervinguin en la fase post-contractual per resoldre qualsevol controvèrsia que pogués sorgir. De fet, aquells que comptessin amb la formació acadèmica adient, inclús podrien exercir funcions de mediació entre les parts.
4. Els agents immobiliaris han de ser professionals de l'habitatge que estiguin a l'altura del valor de "l'objecte" amb el que treballen. Per això és important l'exigència d'una formació acadèmica específica i un control institucional. Val a dir que, la regulació dels agents immobiliaris a Catalunya ja s'exigeix una certa formació específica i la inscripció al Registre d'Agents Immobiliaris corresponent. No obstant, a la resta d'Espanya la professió continua estant liberalitzada des de l'any 2000 i els API que estan col·legiats poden tenir una formació acadèmica totalment diferent entre ells i inclús que no guardi cap relació amb la professió de la intermediació immobiliària. A més a més els que no estan col·legiats, no tenen cap normativa específica que reguli la seva activitat. De fet, en relació a la seva formació acadèmica (que al nostre criteri hauria de ser de Grau Universitari), es podrien incloure continguts formatius de caràcter més tècnic per a que poguessin exercir funcions relacionades amb l'habitabilitat dels habitatges, així com també formació

relacionada amb el sector de les noves tecnologies aplicades en l'àmbit immobiliari ("*proptech*").

5. L'art. 47 CE i l'art. 26 EAC propugnen l'efectivitat del dret a l'habitatge digne i adequat, de manera que una de les maneres per garantir-lo seria a través de la professionalització dels agents immobiliaris, que precisament intervenen en les primeres negociacions entre les parts i en el cas del contractes de lloguer, solen ser els únics professionals que ho fan. De manera que, garantir la seva professionalitat a través d'una major formació acadèmica i l'atribució d'una sèrie d'obligacions informatives i responsabilitats, és una manera de donar compliment al que preveuen aquests articles que tenen per objectiu garantir un habitatge digne i adequat.



### 3. La fiscalitat del lloguer

Estela Rivas Nieto

#### Introducció

En el present apartat s'examina la fiscalitat de l'arrendament urbà des del punt de vista del propietari (arrendador) i des del punt de vista del llogater (arrendatari) a la Comunitat Autònoma de Catalunya proposant beneficis fiscals en les matèries en les quals té competència. L'esquema de l'estudi és el següent:

a) En primer lloc, s'analitzarà la tributació de l'arrendatari. Aquest sempre serà una persona física, ja que el nostre estudi es centra en els arrendaments urbans d'habitatge<sup>590</sup> (no de locals comercials) i tindrà dos tributacions diferents: una en el moment de la constitució de l'arrendament i la segona en el seu IRPF (Impost sobre la Renda de les Persones Físiques).

b) En segon lloc, s'analitzarà la tributació de l'arrendador/propietari de bé immoble. Aquí podem tenir tres escenaris diferents:

- l'arrendador pot ser una persona física, per tant contribuent a l'IRPF; aquí pot desenvolupar la seva actuació de forma "no professional" declarant els ingressos com a rendiments de capital immobiliari, o bé de "forma professional" realitzant una activitat econòmica i per tant declarant-ho com a rendiments d'activitat econòmica.
- l'arrendador pot ser una persona jurídica i per tant contribuent a l'IS (Impost sobre Societats).<sup>591</sup> Aquesta activitat econòmica la pot realitzar de quatre formes possibles: ser un IS "ordinari" (una societat a la qual s'aplica el règim general<sup>592</sup>); tenir un règim tributari especial de l'IS (les

---

<sup>590</sup> No s'examinarà la tributació dels habitatges turístics, només els habitatges com a residència habitual de la persona física; aquest concepte de residència fiscal (més de de 6 mesos o 183 dies està regulat a l'art. 9 LIRPF).

<sup>591</sup> Regulat a la LIS (Llei de l'Impost sobre Societats, Llei 27/2014, de 27 de novembre, BOE núm. 288, de 28 de novembre de 2014).

<sup>592</sup> Sense cap especialitat per tenir com activitat econòmica l'arrendament de bens immobles; el tipus de gravamen a aplicar serà el tipus general del 25% o bé si es una entitat de nova creació el 15% durant els dos primers exercicis (art. 29 LIS).

entitats dedicades a l'arrendament d'habitatges)<sup>593</sup>; ser una SOCIMI<sup>594</sup>, o ser una entitat sense ànim de lucre que pot estar parcialment exempta o totalment exempta de l'IS.<sup>595</sup> Només indicar que la regulació de l'IS és estatal i les CCAA no tenen competències legislatives per regular-ho i per tant, al no poder fer propostes autonòmiques de modificacions tributàries, no ho examinarem en el present treball.

- l'arrendador pot ser una persona (física o jurídica) no resident al territori espanyol, per tant, contribuent a l'IRNR.<sup>596</sup> En aquest impost igual que a l'IS, Catalunya no té competències legislatives, per tant, com no poden modificar la normativa estatal no serà objecte del present estudi.

En qualsevol d'aquests escenaris fiscals, també s'ha de fer front al pagament de l'IBI (Impost sobre Bens Immobles), com l'impost local que grava la propietat del bé immoble; i si es realitzen obres de rehabilitació o de millora a l'habitatge, aquestes estaran subjectes a les llicències per obres (que són taxes) i a l'ICIO (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres).<sup>597</sup>

Anem a analitzar tributàriament aquest escenari fiscal, proposant noves mesures reductores de la càrrega fiscal tant a l'arrendador com a l'arrendatari, en el marc de voler afavorir l'accés a l'habitatge en arrendament.

## 1) ARRENDATARI

L'arrendament d'habitatge habitual té dos conseqüències tributàries en la figura de l'arrendatari: la primera en el moment de la constitució de la figura i la

---

<sup>593</sup> Es tracta d'un règim opcional que implica l'aplicació d'una bonificació del 85% de la quota íntegra corresponent a les rendes derivades de l'arrendament d'habitatges que està regulat als arts. 48 i 49 LIS. Es podria plantejar un tipus de gravamen diferent de l'IS com ja succeeix en altres societats com són les cooperatives, els fons d'inversió de capital variable o les societats d'inversió Immobiliària (art. 29 LIS) però això depèn del legislador estatal.

<sup>594</sup> Una SOCIMI és una Societat Anònima Cotitzada d'Inversió en el Mercat Immobiliari. Està regulada per la Llei 11/2009, de 26 d'octubre, BOE núm. 259, de 27 d'octubre 2009 (i modificada per la Llei 16/2012, de 27 de desembre, BOE 28 de desembre 2012, núm. 312) i que tenen un tipus de gravamen del 0% a l'IS. Al respecte es pot consultar Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto E. (2009). Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿solución para el alquiler de vivienda en España?, *Revista práctica de Derecho, CEF Legal*, 105, pp. 15 a 80.

<sup>595</sup> Són les entitats de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge (BOE núm. 397, de 24 desembre 2002).

<sup>596</sup> Regulat a la LIRNR (Real Decret Legislatiu 5/2004, de 5 de març, BOE núm. 62, de 12 de març 2004).

<sup>597</sup> L'IBI està regulat als arts. 60 a 77 LRHL (Real Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Text Refós de la Llei de les Hisendes Locals, BOE núm. 59, de 9 de març de 2004) i l'ICIO als arts. 100 a 103 LRHL.

segona durant la duració del contracte. Anem a explicar-les:

a) La constitució d'un arrendament d'habitatge implica declarar i abonar l'Impost sobre Transmissions Patrimonials (ITP), en el fet imposable Transmissions Patrimonials Oneroses (TPO).<sup>598</sup> Es tracta d'un impost cedit totalment a les Comunitats Autònomes<sup>599</sup> i Catalunya té una regulació pròpia per als arrendaments constituïts al seu territori.

El subjecte passiu que té l'obligació tributària, és a dir, qui té que pagar l'impost, és l'arrendatari, però l'arrendador pot ser el responsable subsidiari del pagament si haguera rebut el primer termini de renda sense exigir a l'arrendatari el justificant del pagament de l'impost.<sup>600</sup>

La base imposable de l'impost depèn de la duració del contracte d'arrendament:<sup>601</sup>

- en els contractes d'un any o superior, la base imposable és l'import de tota de la renda a satisfer durant la vigència del mateix i com a mínim 3 anys.<sup>602</sup>
- si és un contracte inferior a un any, la base imposable és la quantia total de la renda a satisfer durant duració del mateix.
- Si no consta la duració del contracte, la base imposable és l'import de renda a satisfer durant 6 anys.

El tipus de gravamen a Catalunya és del 0,50%<sup>603</sup> i es declara pel model 600, tarifa AUR, en el termini d'un mes a comptar des de la celebració del

---

<sup>598</sup> Art. 7.1.b) LITAJD (Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, BOE núm. 251, de 20 d'octubre 1993). El arrendaments d'habitatge estan exempts d'IVA (art. 20.uno.23º LIVA, Llei de l'Impost sobre el Valor Afegit, Llei 37/1992, de 28 de desembre, BOE núm. 312, de 29 de desembre 1992); però aquesta exempció no opera quan es tracti d'arrendaments en el quals l'arrendador s'obliga a prestacions de serveis complementaris propis de la indústria hotelera, com per exemple, neteja de l'habitatge o dels llençols (art. 20.uno.23º.b.e') LIVA i Consulta vinculant de la Direcció General de Tributs núm. V0690-05 de 25 de abril de 2005)

<sup>599</sup> Així ho determina l'art. 11.c) LOFCA (Llei Orgànica de Finançament de les Comunitats Autònomes, Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, BOE núm. 236, d'1 d'octubre 1980).

<sup>600</sup> Arts. 8.f) i 9.1.b) LITPAJD.

<sup>601</sup> Art. 10.2.e) LITAJD.

<sup>602</sup> Si l'arrendament finalitza abans dels tres anys només es pot sol·licitar la devolució de l'impost pagat quan la rescissió del contracte fos declarada o reconeguda judicialment o administrativament i per resolució ferma; així ho determina la Consulta vinculant de la Direcció General de Tributs V0177-17 de 25 de gener de 2017 i l'art. 57 LITAJD.

<sup>603</sup> Art. 123 Llei catalana 2/2014, de 27 de gener de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC núm. 6551, de 30 de gener 2014).

contracte.<sup>604</sup> En el següent exemple es fa una liquidació tributària per la qual s'ha de pagar 90 euros.

Contracte 01/06/2017 de 3 anys, 500 euros mensuals
Base imposable: $500 \times 12 \times 3 = 18.000$ euros
CUOTA: $18.000 \times 0,5\% = 90$ euros

**Taula 4.** Liquidació ITP a Catalunya per arrendament. Elaboració pròpia.

Catalunya ha creat una bonificació del 99% per als arrendaments del parc públic destinat al lloguer social aplicable als contractes realitzats a partir del 29 de març de 2017.<sup>605</sup> Si fem les operacions matemàtiques i apliquem aquesta bonificació a l'exemple anterior només es pagaria una quota de 0,9€.

**PROPOSTA:** En el context del present estudi hem proposat anteriorment la creació dels arrendaments de llarga durada. S'han de crear incentius fiscals per a poder potenciar aquesta figura, tal i com s'indica a la Qüestió 2 de les Conclusions als Treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya de 17-01-2017.

Proposem que Catalunya, en l'ús de les seves competències legislatives per regular els beneficis fiscals a l'ITP,<sup>606</sup> pugui crear una nova bonificació de la quota autonòmica per la constitució d'arrendaments de llarga durada; una bonificació del 99% en la mateixa línia que els arrendaments del parc públic destinat a lloguer social.<sup>607</sup> Es tindria que presentar igualment el document 600 però la quantitat a pagar per l'arrendatari seria més reduïda. Fiquem un

<sup>604</sup> A la web <https://atc.gencat.cat/ca/atencio/que-cal-fer-si/detall/310-lloguer-habitatge> hi han programes d'ajuda per presentar la liquidació i per poder-ho fer telemàticament (visitat 24-11-2017).

<sup>605</sup> Art.147 Llei catalana 5/2017 de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC núm. 7340, de 30 de març de 2017).

<sup>606</sup> Ho pot fer en aplicació de l'art. 19.2.d) LOFCA.

<sup>607</sup> La base imposable seria la quantitat a abonar en 6 anys, como ja es determina en l'actualitat quan no s'indica la durada de l'arrendament. El fet de quantificar-ho en 6 anys es tracta d'una ficció jurídica, al respecte es pot consultar Gutiérrez, M. (2016). Algunas notas sobre la ficción tributaria y su regulación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, *Revista Quincena Fiscal*, 9.

exemple:

Contracte de llarga durada, 500 € mensuals
Base imposable: $500 \times 12 \times 6 = 36.000$ euros
CUOTA inicial: $36.000 \times 0,5\% = 180$ euros
Bonificació del 99% (-178,2 euros)
CUOTA DIFERENCIAL: 1,8 euros

**Taula 5.** Proposta de liquidació ITP a Catalunya per arrendaments de llarga durada amb la nova bonificació. Elaboració pròpia.

A títol d'exemple a Cantabria ja existeix una bonificació del 99% no a la duració del contracte, sinó reconeixent la situació personal del subjecte passiu: als habitatges de famílies nombroses, discapacitades i als menors de 30 anys, sempre que la renda satisfeta no sigui superior a 8.000€ anuals.<sup>608</sup>

Amb aquesta mesura de bonificació del 99% de la quota tributària s'aconsegueix en primer lloc, potenciar els arrendaments de llarga durada i, en segon lloc, declarar els arrendaments, ja que té poca repercussió econòmica (1,8 euros) i es pot convertir en un "control censal" dels contractes d'arrendaments realitzats a Catalunya com ja succeeix en l'actualitat a l'IAE (Impost sobre Activitats Econòmiques), en el qual les persones físiques estan exemptes de pagament<sup>609</sup>.

b) L'arrendatari declara al seu IRPF que viu en un habitatge arrendat i per aquesta situació es pot deduir determinades quantitats de la seva declaració anual. Per als contractes realitzats a partir de l'1 de gener de 2015 no estan en vigor les deduccions estatals<sup>610</sup>, però si que estan en vigor les

<sup>608</sup> Art. 15 Decret Legislatiu de Cantabria 62/2008, de 19 de juny (BO Cantabria núm. 128, de 2 de juliol de 2008) que aprova el Text Refós de la Llei de Mesures Fiscals en matèria de tributs cedits per l'Estat.

<sup>609</sup> Art. 82.1.c) LRHL. Ara bé l'Informe sobre la *Comisión de Expertos para la revisión del Modelo de Financiación Local* de juliol 2017 (accessible a [http://www.minhafp.gob.es/Documentacion/Publico/CDI/Sist%20Financiacion%20y%20Deuda/InformacionEELs/2017/Informe\\_final\\_Comision\\_Reforma\\_SFL.pdf](http://www.minhafp.gob.es/Documentacion/Publico/CDI/Sist%20Financiacion%20y%20Deuda/InformacionEELs/2017/Informe_final_Comision_Reforma_SFL.pdf) visitat 27-11-2017) fa la proposta de tornar a fer pagar a les persones físiques (p. 34).

<sup>610</sup> La deducció per lloguer d'habitatge habitual de l'art. 68.7 LIRPF va ser suprimida per la Llei 26/2014, de 27 de novembre (BOE núm. 288, de 28 novembre de 2014).

deduccions autonòmiques; a Catalunya té dret a una deducció del 10% de les quantitats pagades en concepte d'arrendaments amb un màxim de 300 euros anuals (o 600 euros si es tracta d'una família nombrosa) sempre que es compleixin aquests tres requisits simultàniament:<sup>611</sup>

1. Es trobi en alguna de les situacions següents:

- Tenir 32 anys o menys en data del meritament de l'IRPF.
- Haver estat a l'atur durant 183 dies o més durant l'exercici.
- Tenir un grau de discapacitat igual o superior al 65%.
- Ser vidu/a i tenir 65 anys o més.

2. Que la seva base imposable de l'IRPF (menys el mínim personal i familiar) no sigui superior a 20.000 € anuals.

3. Que les quantitats satisfetes en concepte de lloguer excedeixin del 10% dels rendiments nets del subjecte passiu.

**PROPOSTA:** Catalunya té competències en la regulació de les deduccions autonòmiques a la quota íntegra autonòmica,<sup>612</sup> per tant es podem proposar diverses deduccions de l'IRPF en funció dels interessos que es persegueixen:

a) Amb la finalitat de potenciar els arrendaments de llarga duració es pot ampliar les quantitats de deducció: del 10% al 20% de les quantitats pagades i també els màxims de deduccions: de 300 euros a 600 euros i 600 euros de la família nombrosa a 1.200 euros, és a dir duplicar les quantitats.

Per exemple a València el percentatge de deducció és del 15% si l'arrendatari és menor de 35 anys (amb el límit de 459 euros); o si l'arrendatari té una minusvàlua es pot deduir el 20% (amb el límit de 612 euros); o i si té les dues situacions la deducció és del 25% (amb un límit de 765 euros).<sup>613</sup> A Galícia la deducció és del 20% si l'arrendatari té dos fills o més menors d'edat, amb el límit de 600 euros.<sup>614</sup> I a Madrid la deducció autonòmica és del 20% quan es

---

<sup>611</sup> Art. 1 Llei catalana 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm. 3791, de 31 de desembre 2002).

<sup>612</sup> Art. 19.2ª) LOFCA.

<sup>613</sup> Art. 4.n Llei 13/1997, de 23 de desembre (DOGV núm. 3153, de 31 desembre de 1997).

<sup>614</sup> Amb els requisits de l'art. 5.7 del Decret Legislatiu 1/2011 de 28 de juliol (DO. Galícia núm. 201, de 20 d'octubre 2011) que aprova el Text Refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de Galícia en matèria de tributs cedits per l'Estat.

tracti d'arrendament d'habitatge habitual de menors de 35 anys i sempre que les quantitats pagades superin el 10% de la seva base imposable (amb el límit de 840 euros anuals).<sup>615</sup>

b) Potenciar la rehabilitació dels bens immobles: crear una nova deducció per la realització d'obres per part de l'arrendatari, ja que en la nova regulació que proposem pot assumir les obres de millora. Avui en dia només existeixen deduccions estatals i autonòmiques quant el propietari de l'habitatge realitza obres de rehabilitació: es pot deduir fins el 9% de les quantitats invertides en les obres realitzades (7,5% en el tram estatal i 1,5%<sup>616</sup> en el tram autonòmic) fins un límit de 9.040 euros.<sup>617</sup> Si volem potenciar la rehabilitació i la regeneració urbana de l'habitatge i volem potenciar l'arrendament de llarga durada, en el qual les obres de millora les pot assumir l'arrendatari, hem de crear una nova deducció per compensar la seva despesa; per exemple del 20% de les quantitats invertides en les obres, en la mateixa línia que la proposta anterior i mantenint el límit de 9.040 euros.

Per exemple, la Comunitat Autònoma Balear té una deducció autonòmica per les inversions de millora de la sostenibilitat en l'habitatge habitual: el 15% de l'import de les inversions per permetin utilitzar energies renovables i que redueixen el consum d'energia convencional tèrmica o elèctrica de l'edifici i les de millora de les instal·lacions de subministrament i d'instal·lació de mecanismes d'estalvi d'aigua.<sup>618</sup>

Aquesta situació també implicaria el pagament de les llicències per obres corresponents que són taxes<sup>619</sup> i de l'ICIO (Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres<sup>620</sup>). Respecte les primeres, hem de tenir present que aquest tipus de taxes estan regulades per les Ordenances Fiscals de cada

---

<sup>615</sup> Art. 8 Decret Legislatiu 1/2010, de 21 de octubre, que aprova el Text Refós de les disposicions legals de la Comunitat de Madrid en matèria de tributs cedits per l'Estat (BO Comunitat de Madrid, nú. 255, de 25 d'octubre de 2010).

<sup>616</sup> Segons l'art. 3 del Decret-llei 1/2008, de 1 de juliol, de Mesures Urgents en Matèria Fiscal i Financera (DOGC núm. 5165, de 3 de juliol 2008).

<sup>617</sup> Aquestes obres tenen que estar acabades abans de l'1 de gener de 2017, segons la disposició transitòria 18 LIRPF.

<sup>618</sup> Art. 3 Decret Legislatiu 1/2014 de 6 de juny (BOE núm. 160 de 2 juliol de 2014).

<sup>619</sup> I altres taxes com ocupació de la via pública per runes, terres, sorres, materials de construcció etc. A Tarragona estan regulades a l'Ordenança Fiscal núm. 15 (tarifa 15 de l'annex) reguladora de les Taxes per prestació de serveis, per utilització privativa i per l'aprofitament especial del domini públic.

<sup>620</sup> Regulat als arts. 100 a 103 LRHL.

Entitat Local i que tal i com indica l'art. 7 de la LTPP (Llei de Taxes i Preus Públics<sup>621</sup>) han de complir amb el principi d'equivalència, és a dir, han de cobrir el cost del servei o de l'activitat i no es poden crear beneficis fiscals en les mateixes (art. 18 LTPP). I respecte l'ICIO es tracta d'un impost estatal regulat a la LRHL (Llei estatal) i les CAAA no tenen competències per crear noves bonificacions.<sup>622</sup>

## 2) ARRENDADOR

Com ja hem indicat només analitzarem el supòsit que l'arrendador sigui una persona física i tributi per l'IRPF perquè és l'únic impost al qual Catalunya té competències per regular les deduccions autonòmiques<sup>623</sup>. Anem a analitzar la seva tributació:

a) Si es una persona física amb activitat econòmica (ho podríem anomenar "professional"<sup>624</sup>) declara els seus ingressos a l'IRPF com activitat econòmica;<sup>625</sup> i tindrà aquesta qualificació quan tingui una persona amb contracte de treball i jornada completa per realitzar aquesta activitat<sup>626</sup>.

Aquesta actuació implicarà: que el propietari es té que donar d'alta a l'IAE (Impost sobre Activitats Econòmiques<sup>627</sup>), com a control censal (ja que no les persones físiques estan exemptes de pagament<sup>628</sup>) i omplir el model censal 036 o 037 indicant la tarifa de l'IAE relatives a l'arrendament: grup 861 lloguer de bens immobles de naturalesa urbana; 861.1 lloguer d'habitatges<sup>629</sup>. I respecte

---

<sup>621</sup> Llei 8/1989, de 13 d'abril (BOE núm. 90, de 15 abril de 1989).

<sup>622</sup> Aquesta qüestió s'explica més àmpliament en referència a l'IBI.

<sup>623</sup> Segons l'art. 19.2.a) LOFCA respecte l'IRPF només podrà regular la quantia del mínim personal i familiar, la tarifa i les deduccions de la quota.

<sup>624</sup> Es pot consultar Gil, L. (2017). El arrendamiento de inmuebles como actividad económica en el contexto actual. Especial referencia a los últimos criterios de la DGT. *Revista Quincena Fiscal*, 6.

<sup>625</sup> Segons l'art. 27 LIRPF són aquells rendiments provinents del treball personal i del capital conjuntament (o només d'un d'ells) que impliquin que el contribuent faci una ordenació per compte pròpia dels mitjans de producció i dels recursos humans o d'un d'ells, amb la finalitat d'intervenir en la producció o distribució de bens i serveis. Es pot veure les Consultes vinculants de la Direcció General de Tributs (DGT) núms. V1332-15 de 29 març de 2015, V2582-16 de 13 de juny de 2016 i V3017-16 de 28 de juny de 2016.

<sup>626</sup> Es considera una activitat econòmica, com indica l'art. 5 LIS, perquè hi ha un ordenació per compte propi dels mitjans de producció i dels recursos humans o d'un d'ells amb la finalitat d'intervenir en la distribució de bens o serveis. Aquest article té el mateix redactat que l'art. 27 LIRPF i va ser introduït al 2014 amb la nova llei.

<sup>627</sup> Regulat als arts. 78 a 91 LRHL.

<sup>628</sup> Les persones físiques estan exemptes, art. 82.1.c) LRHL.

<sup>629</sup> Regulades al Real Decret Legislatiu 1175/1990 de 28 de setembre (BOE núm. 234, de 29 de setembre 1990).



l'IRPF declararà els seus rendiments per estimació directa (normal o simplificada). La diferència d'aquesta forma de declaració dels rendiments respecte la següent forma que explicarem (rendiments de capital immobiliari), són: en primer lloc, que a les activitats econòmiques hi ha elements afectes a l'activitat empresarial que generen despeses deduïbles<sup>630</sup> i, en segon lloc, que és obligatori portar llibres de comptabilitat.

b) Si és una persona física que lloga el bé immoble sense activitat econòmica, és a dir, de forma no professional (sense tenir cap treballador contractat) declararà els seus ingressos a l'IRPF com a rendiments de capital immobiliari.<sup>631</sup>

L'arrendador declara els ingressos rebuts i es pot restar les següents despeses sempre que les hagi abona't ell i només durant el temps en que l'habitatge està llogat: els interessos dels capitals invertits en l'adquisició o millora del bé; les despeses de reparació i conservació; els tributs; els lloguers no cobrats; els serveis personals (ex. porter); les despeses jurídiques de formalització del contracte; les primes dels contractes d'assegurances; els serveis o subministraments (llum, aigua); i l'amortització del bé immoble i dels estris.<sup>632</sup> Del rendiment net positiu obtingut (és a dir, dels ingressos menys aquestes despeses) es pot aplicar una reducció del 60% si es tracta d'habitatge<sup>633</sup>, és a dir, només declara el 40% dels rendiments obtinguts.

**PROPOSTA:** poden crear nous beneficis fiscals amb diverses finalitats, de tal forma que tenim diverses opcions possibles:

1) Si volem que l'arrendador faci un arrendament per sota de l'índex de renda referenciada hem de crear beneficis fiscals, per poder compensar el fet que aplicar al mateix implica renunciar a un major benefici econòmic. Per

---

<sup>630</sup> Regulats art. 29 LIRPF.

<sup>631</sup> Tal i com hem comentat anteriorment, l'arrendador en aquest supòsit només llogarà l'habitatge sense prestar cap servei complementari propi de la indústria hotelera, como és restaurant, neteja o rentat de la roba, perquè sinó aquesta activitat es qualificarà com activitat econòmica; així ho determina la Consulta de la Direcció General de Tributs (DGT) núm. 0130-03 de 31 de gener de 2003. Si anem al Dret comparat, per exemple a França es denomina LMNP (Loueur en Meublé Non Professionnel). Per a més informació <https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-regimes-dimposition> (visitat 27.11.2017).

<sup>632</sup> Arts. 23.1 LIRPF i 13 i 14 del RIRPF (Real Decret 439/2007, de 30 de març, Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (BOE núm. 78, de 31 de març 2007).

<sup>633</sup> Art. 23.2 LIRPF. La finalitat d'aquest precepte és incentivar el lloguer d'habitatges, així ho reconeix la STS 18/2017, de 25 de gener FJ3<sup>o</sup> (JT 2017/449).

exemple, una reducció autonòmica del 40% del rendiment net positiu que s'apliqui de forma complementària a la reducció estatal del 60% que ja existeix a l'actualitat. Aquesta reducció del 100% va existir durant els períodes impositius 2011<sup>634</sup> a 2013<sup>635</sup> i s'aplicava quan l'arrendatari tenia entre 18 i 30 anys i uns rendiments nets del treball o d'activitat econòmiques superior al IPREM; aquesta reducció que implica a la pràctica la no tributació tenia per finalitat facilitar l'accés a l'habitatge en arrendament als joves. Podem proposar la nova reducció per tal que els arrendadors tinguin una mesura tributària molt favorable, però només en els supòsits que arrendin per un valor igual o inferior a l'índex de renda referenciada, que implicaria una reducció del 100% dels rendiments obtinguts.

2) O tenim altra opció: per potenciar l'arrendament de llarga duració crear una deducció en el tram autonòmic per la realització d'aquesta tipologia de contractes (ja siguin declarats com a rendiments de capital immobiliari o bé com d'activitat econòmica). Catalunya té deduccions pròpies com són el naixement o adopció d'un fill<sup>636</sup> o quedar-se vidu/a,<sup>637</sup> o per donacions a determinades entitats,<sup>638</sup> entre d'altres, perquè no crear una deducció del 30% dels rendiments nets obtinguts (si no es vol fer una reducció total dels rendiments) o bé una quantitat fixa de la quota íntegra.

Per exemple, Aragó té una deducció per arrendament d'habitatge social quan l'arrendador hagi ficat un o més habitatges a disposició de l'Administració del Govern d'Aragó o d'algunes de les entitats que gestionen el Pla d'Habitatge Social; en aquest supòsit es pot aplicar una deducció del 30% de la quota íntegra autonòmica<sup>639</sup>.

---

<sup>634</sup> Va ser introduïda per l'art. 69 Llei 39/2010, de 22 de desembre de Pressupostos Generals de l'Estat per a 2011 (BOE núm. 311, de 23 de desembre 2010) que va modificar l'art. 23.2 LIRPF.

<sup>635</sup> Va ser eliminada per l'art. 1.13 Llei 26/2014, de 27 de novembre, de reforma tributària (BOE núm. 288 de 28 de novembre 2014).

<sup>636</sup> Art. 1.3 Llei de mesures fiscals i administratives 21/2001 de 28 de desembre (DOGC núm. 2543, de 31 de desembre 2001).

<sup>637</sup> Art. 1 Llei 7/2004 de 16 de juliol (DOGC núm. 4179, de 21 de juliol 2004) de Mesures Fiscals i Administratives.

<sup>638</sup> Art. 14 Llei 21/2005 de 9 de desembre (DOGC núm. 4151, de 31 de desembre 2005).

<sup>639</sup> La base de la deducció es la quota íntegra autonòmica que correspon a la base liquidable general derivada dels rendiments nets de capital immobiliari (una vegada aplicades les reduccions (art. 110.13 Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de setembre que aprova el Text Refós de les disposicions dictades per la Comunitat Autònoma d'Aragó en matèria de tributs cedits).

c) El propietari (persona física o jurídica) ha de fer front al pagament de l'IBI<sup>640</sup> per tenir la propietat del bé immoble. També es podríem plantejar crear beneficis fiscals a l'IBI per als habitatges i per als arrendadors que arrendin per sota de l'índex de referència. Ara bé, l'IBI és un impost local regulat per la LRHL (Llei estatal) i per les ordenances fiscals de cada Ajuntament<sup>641</sup>, no per normativa de la CCAA.

Com indica l'art. 9.1 LRHL: "No podrán reconocerse otros beneficios fiscales en los tributos locales que los expresamente previstos en las normas con rango de ley o los derivados de la aplicación de los tratados internacionales. No obstante, también podrán reconocerse los beneficios fiscales que las entidades locales establezcan en sus ordenanzas fiscales en los supuestos expresamente previstos por la Ley". És a dir, en l'actualitat els tributs locals i, per tant, l'IBI (i l'ICIO que hem comentat amb anterioritat), només poder ser regulats per una llei estatal (que és la LRHL); només es poden crear beneficis fiscals en sentit tributari a través d'aquesta norma i les CCAA no tenen competències per fer-ho.<sup>642</sup>

Si acudim a la jurisprudència, segons la STS 19/5/2014: "El Ayuntamiento carece (...) de competencia para incluir en la gestión del IBI una minoración de la cuota líquida no contemplada ni en la LGT ni en la LRHL"<sup>643</sup>. A més a més les CCAA no poden modificar un impost local, és a dir, regular els impostos locals ja que és una matèria reservada a l'Estat. Així, la STC 31/2010, de 28 de juny considera que: "Este Tribunal ha declarado en numerosas ocasiones que las Comunidades Autónomas no pueden establecer, derogar o regular tributos municipales porque los principios constitucionales de reserva de Ley y de autonomía municipal lo impiden. En este sentido se cita la STC 233/1999, de 16 de diciembre (confirmada por la STC 104/2000, de 13 de abril), en cuyo F. 22 se afirmaba que cuando se trate de tributos que constituyan recursos

---

<sup>640</sup> Es pot pactar que aquest sigui a càrrec de l'arrendatari (art. 20.1 LAU).

<sup>641</sup> Com a mínim, les ordenances fiscals tenen que regular la determinació del fet imposable, subjecte passiu, responsables, exempcions, reduccions i bonificacions, base imposable, base liquidable, tipus de gravamen, quota tributaria, període impositiu, meritament; els règims de declaració i d'ingrés; i les dates de la seva aprovació i del començament de la seva aplicació. (art. 16.1 LRHL).

<sup>642</sup> Es pot consultar al respecte Pagès J. (2006). *Tratado de ordenanzas fiscales*. Madrid i Barcelona: Marcial Pons, pp. 9 a 13.

<sup>643</sup> RJ 2014/2749, FJ 1º.

propios de las Corporaciones locales, la reserva de Ley en materia tributaria habrá de operarse necesariamente a través del legislador estatal, de acuerdo con el art. 133.1 y 2 CE”.<sup>644</sup>

En resum, les CCAA no tenen competències per crear ni per regular bonificacions tributàries de l'IBI i a més a més els Ajuntaments només poden aplicar les bonificacions obligatòries<sup>645</sup> i les potestatives<sup>646</sup> que marca la LRHL però no pot crear-les per si mateixa.

Ara bé, podem utilitzar altra tècnica jurídica que són les subvencions i les ajudes públiques, és a dir que la CCAA o l'entitat local (Ajuntament) doni subvencions per als arrendaments que es realitzin per sota de l'índex de referència o per que siguin de llarga durada.<sup>647</sup> Per exemple, l'Ajuntament de Barcelona otorga ajudes de fins el 75% de l'IBI per a les persones amb poc recursos econòmics.<sup>648</sup> Ara bé, tota subvenció o ajuda pública té conseqüències tributàries perquè s'han de declarar con guany patrimonial a l'IRPF del perceptor.<sup>649</sup>

d) L'arrendador té l'obligació d'inscriure el contracte de lloguer al

---

<sup>644</sup> RTC 2010/31, apartat 119 de la Sentència.

<sup>645</sup> Regulades a l'art. 73 LRHL: els immobles que siguin l'objecte d'empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària i les HPO (habitatges de protecció oficial).

<sup>646</sup> Regulades a l'art. 74 LRHL: bens immobles ubicats en àrees o zones d'assentaments de població singularitzada; bens immobles d'organismes públics d'investigació i d'ensenyament universitari; bens immobles on es desenvolupin activitats econòmiques declarades d'especial interès o utilitat municipal; bens de característiques especials; i bens immobles als quals s'hagi instal·lat sistemes per a l'aprofitament tèrmic o elèctric de l'energia solar.

<sup>647</sup> Sobre les subvencions es pot consultar Moreno B. (2014). Hacienda Local. Tributos Locales. Beneficios fiscales en forma de subvenciones. Las subvenciones como beneficio fiscal encubierto, *Revisa la Administración Práctica*, 11. A més el TS ha argumentat que a la STS 19/5/2014 anteriorment comentada (FJ 3º) “En consecuencia, no cabe duda alguna que el Ayuntamiento de Castro Urdiales no respetó en la aprobación del art. 13.9 de la Ordenanza del IBI las previsiones del art. 74.2 TRLHL, ya que si pretendía evitar subidas excesivas o poner un límite a los posibles incrementos anuales de la cuota del IBI debió de acudir a las reducciones por bonificaciones potestativas, con su consiguiente régimen normativo, en lugar de utilizar el peculiar sistema de subvenciones, ajenas en su naturaleza jurídica y fines al ámbito fiscal, razón por la que resulta acertada la argumentación de la Sentencia impugnada cuando afirma que el Ayuntamiento carecía de competencia para incluir en la gestión del IBI una minoración de la cuota líquida no contemplada ni en la Ley General Tributaria ni en el TRLHL, insistiendo en que los beneficios fiscales no tienen carácter de subvenciones y se rigen por su normativa propia”. També es pot consultar las SSTs 12/1/2012 (RJ 2012/19), de 14/2/2011 (RJ 2011/1391) i de 13/12/2010 (RJ 2010/8977).

<sup>648</sup> La informació està a <http://ajuntament.barcelona.cat/ajutsIBI/es/> visitat 27.11.2'17.

<sup>649</sup> Respecte que les ajudes públiques (independent de la seva tipologia) son guany patrimonials i s'han de declarar al base imposable general de l'IRPF està defensada per les Consultes de la Direcció General de Tributs núms. V0389-09 de 20 de febrer de 2008, V0610-08 de 28 de març de 2008, V0709-10 de 13 d'abril de 2010.

Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes<sup>650</sup> i, dipositar la fiança del contracte a l'INCASOL (Instituto Català del Sol).<sup>651</sup>

**PROPOSTA:** A dia d'avui aquesta actuació és gratuïta i nosaltres proposem la creació d'una taxa pel servei públic de dipòsit de la fiança en els arrendaments urbans. Segons l'art. 20.1 LRHL la taxa grava la prestació d'un servei públic o la realització d'una activitat administrativa en règim de dret públic de competència local que es refereixi, afecti o beneficiï de mode particular al subjecte passiu quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

1) Que no sigui de sol·licitud o recepció voluntària per als administrats. No es considera voluntària quan la sol·licitud o la recepció del servei vingui imposada per disposicions legals o reglamentàries; o quan el servei sigui imprescindible per a la vida privada o social del sol·licitant.

2) Que no es presti o realitzi pel sector privat .

Les CCAA també poden exigir taxes pels seus serveis prestats<sup>652</sup> i en concret es pot crear una taxa per la "inscripció i anotacions en Registres oficials i públics"<sup>653</sup>. Segons l'art 2 de la Llei 13/1996 de 29 de juliol del Registre i Dipòsit de la fiança<sup>654</sup> la inscripció dels contractes de lloguer en el Registre és obligatòria per a l'arrendador, és a dir, no és un servei públic de sol·licitud voluntària, per tant, compleix la condició a). I aquest servei no es presta pel sector privat, per tant, compleix la condició b).<sup>655</sup>

Per a la regulació d'aquesta taxa s'ha de tenir present els arts 6 a 23 LTPP i que quan es crea una taxa nova és obligatori redactar una memòria econòmica-financera amb el cost del servei públic i la justificació de la quantia a

---

<sup>650</sup> Art. 2 Llei 13/1996 del Registre i Dipòsit de la fiança, DOGC 2 agosto 1996, núm. 2238.

<sup>651</sup> L'arrendador té l'obligació d'exigir la fiança (art. 36.1 LAU) i segons la disposició addicional tercera LAU les CCAA podran establir l'obligació de depositar la fiança a disposició de l'Administració autonòmica o d'un en públic; així es regula a l'art. 3 Llei 13/1996 del registre i dipòsit de la fiança,

<sup>652</sup> Art. 4.1.b) LOFCA. Com indica Martín, J. (2010). Algunas reflexiones sobre el hecho imponible de las tasas locales, *Revista Quincena Fiscal*, 14. "El Ente público podrá exigir una tasa cuando venga obligado a prestar un servicio público o a realizar una actividad administrativa que sea necesaria y aunque el sujeto no la haya solicitado expresamente sino que por su conducta se derive dicha necesidad".

<sup>653</sup> Així ho determina l'art. 13.g LTPP (Llei 8/1989, de 13 d'abril, de Taxes i Preus Públics, BOE núm. 90, de 15 d'abril 1989).

<sup>654</sup> DOGC núm. 2238, de 2 d'agost 1996.

<sup>655</sup> Determinades entitats com la Cambra de la Propietat Urbana tenen convenis signats per gestionar i tramitar aquest procediment a l'INCASOL, però no per prestar aquesta activitat.

satisfer, sinó es compleix aquest requisit serà nul·la de ple dret.<sup>656</sup>

Només indicar per finalitzar dos qüestions: la primera, que proposem mantenir les ajudes públiques a l'arrendament que existeixen en l'actualitat a Catalunya (tenint present que tindran efectes tributaris a l'IRPF de l'arrendador i de l'arrendatari) i crear-ne de noves en aquells arrendaments que siguin de llarga durada o bé que apliquin l'índex de renda referenciada, com un altre opció en la figura de la despesa pública amb la finalitat de potenciar dites figures. I la segona, que totes les mesures descrites són possibles en l'actualitat al nostre ordenament jurídica tributari, només es necessita la voluntat política de crearles i implantar-les.

## Conclusions

En el marc d'un nou dret d'arrendaments urbans per a Catalunya per afavorir l'accés a l'habitatge s'han de crear mesures fiscals per poder potenciar l'arrendament, l'aplicació de l'índex de referència i els arrendaments de llarga duració. Per aquest motiu hem proposat les següents mesures tributàries legals ja que Catalunya té competències per a fer-ho:

1. Crear una nova bonificació del 99% a l'ITP per la constitució d'arrendaments de llarga durada.
2. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari en els arrendaments de llarga duració del 20% de les quantitats satisfetes amb el límit de 600 euros anuals.
3. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF en seu de l'arrendatari per les obres que realitza a l'habitatge d'un 20% de les quantitats invertides i amb el límit de 9.040 euros.
4. Crear una nova reducció del 60% en seu de l'IRPF de l'arrendador pels rendiments obtinguts sempre que arrendi l'habitatge per sota de l'índex de renda referenciada.
5. Crear una nova deducció autonòmica a l'IRPF de l'arrendador quan les rendes proveniguin d'un arrendament de llarga durada.
6. Crear una nova taxa autonòmica per registrar i dipositar la fiança de

---

<sup>656</sup> Aquesta argumentació també la podem traslladar a l'àmbit de la mediació del present projecte; a la possibilitat de crear una nova taxa per l'actuació pública d'un mediador públic davant els problemes entre arrendador i arrendatari en els contractes registrats.

l'arrendament a l'INCASOL.

## 4. El lloguer d'habitacions

Héctor Simón Moreno

**Sumari:** Introducció. 1. La problemàtica a nivell estatal: la regulació aplicable al lloguer d'habitacions. 2. La configuració del lloguer d'habitacions en una LAU catalana. 2.1. *Fonament.* 2.2. *Les Conclusions de la Comissió d'una regulació d'arrendaments urbans.* 2.2.1. *Naturalesa jurídica.* 2.2.2. *La durada del contracte i els requisits formals.* 2.2.3. *Les facultats i els drets de les parts.* 2.2.3.1. *Facultats i drets de l'arrendador.* 2.2.3.2. *Facultats i drets de l'arrendatari.* 2.3. *L'aplicació d'altres normes al lloguer d'habitacions.* 3. Conclusions.

### Introducció

El lloguer d'habitacions és una realitat emergent al conjunt de l'Estat. En efecte, el portal immobiliari Idealista<sup>657</sup> es feia ressò en l'estudi anual de 2017 d'un increment del 80% en la recerca de pisos compartits en el primer semestre de 2017 en comparació amb el mateix període de 2016. L'oferta de lloguers d'habitacions, però, es concentra en les grans ciutats (Madrid, Barcelona i Sevilla), que aglutinen el 50% de pisos compartits d'acord amb l'informe anual de pisos compartits que elabora el portal immobiliari Pisos.com<sup>658</sup>. Davant la manca de dades oficials sobre els preus del lloguer d'habitacions a Catalunya<sup>659</sup>, el preu del lloguer d'habitacions segons aquest darrer estudi en el mercat privat era de 280€ al conjunt de l'Estat i de 399€ a Barcelona, el que concorda amb l'estudi del Portal Immobiliari Idealista, que xifra el preu mitjà del lloguer de 309€ al conjunt de l'Estat i de 426€ a Barcelona, i el de Easy Piso<sup>660</sup>, que dona un preu mig de 301€ i 359€, respectivament.

---

<sup>657</sup> Informe anual de pis compartit elaborat pel portal immobiliari Idealista, del que es fa ressò el propi portal a: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/08/07/747525-el-encarecimiento-del-alquiler-dispara-la-demanda-de-pisos-compartidos-un-80-en-solo>.

<sup>658</sup> Font: [https://www.pisos.com/InformesPM%5Cpreciosventa\\_2016%5C201608\\_Informe\\_anual\\_de\\_pisos\\_compartidos\\_-\\_2016.pdf](https://www.pisos.com/InformesPM%5Cpreciosventa_2016%5C201608_Informe_anual_de_pisos_compartidos_-_2016.pdf).

<sup>659</sup> L'IDECAT només ofereix els preus mensuals dels lloguers d'habitacions la fiança dels quals s'ha dipositat a l'INCASOL, obligació que només es exigible per als arrendaments de finca urbana subjecte a la LAU (veure <https://www.idescat.cat>)

<sup>660</sup> Que ha portat a terme un estudi sobre l'evolució del preu del lloguer durant els 6 primers mesos del 2015. Veure: <http://www.easypiso.com/s/precio-alquiler-habitacion-espana/>.



La importància creixent del lloguer d'habitacions s'explica per l'actual context socio-econòmic. Així, les dificultats per accedir a un habitatge en propietat o en lloguer (a l'empara de la LAU), el que ja s'ha posat de manifest en l'apartat d'antecedents, ha incrementat el consum col·laboratiu o participatiu en diferents àmbits de la vida quotidiana, en aquest cas per trobar noves vies per accedir a un habitatge. Per tant, la finalitat és buscar fórmules que constitueixin un *continuum* entre el lloguer i el ple domini<sup>661</sup> i que atorguin als seus usuaris la deguda estabilitat en la tinença, flexibilitat, assequibilitat i seguretat jurídica. Aquest objectiu ja el va posar de manifest el Dictamen del Comitè Econòmic i Social Europeu sobre "Consum col·laboratiu o participatiu: un model de sostenibilitat per al segle XXI" (Dictamen d'iniciativa) 11/6/2014<sup>662</sup>, en el que es defensava la necessitat de dotar a aquestes pràctiques de seguretat jurídica, en particular per als consumidors i usuaris. En efecte, tot i que el lloguer d'habitacions és una pràctica en augment atès que redueix els costos de l'habitatge -especialment a les grans ciutats amb preus de lloguer prohibitius-, planteja no obstant problemes pràctics, per exemple els dubtes quant a l'aplicació del CC o de la LAU, el que provoca que habitualment l'inquilí quedi desprotegit.

Per aquest motiu, analitzarem en primer lloc la realitat d'aquesta institució en la legislació estatal i els aspectes que hauria de tenir un compte una regulació catalana sobre els arrendaments d'habitacions.

## **1. La problemàtica a nivell estatal: la regulació aplicable al lloguer d'habitacions**

La primera qüestió que s'ha d'analitzar és si el contracte de lloguer d'habitacions es regula per la LAU o pel CC, doncs cap d'ells regula de forma específica aquest contracte<sup>663</sup>. Això té importants repercussions jurídiques d'acord amb la Taula 6, on podem veure les diferències entre l'aplicació de la

---

<sup>661</sup> Monk, S., Whitehead, C. (2010) (eds.). *Making Housing more Affordable: The role of intermediate tenures*. Oxford: Wiley-Blackwell.

<sup>662</sup> OJ C 177, 11.6.2014, p. 1–8.

<sup>663</sup> A un altre lloc ja vam posar de manifest aquesta circumstància, veure Simón Moreno H. (2011). Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda. Dins Nasarre Aznar, S. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer, pp. 227 i ss.

LAU o del CC a un contracte de lloguer d'habitacions:

<u>Contracte de lloguer d'habitacions</u>		
	Aplicació de la LAU	Aplicació del CC
Règim Aplicable	S'aplica en primer la voluntat de les parts, en segon lloc les disposicions de la LAU, i finalment, el CC (art. 4.2 LAU).	Primacia de l'autonomia de la voluntat (art. 1255 CC). El règim general de l'arrendament de coses (arts. 1542 i següents CC) s'aplica subsidiàriament.
Durada del contracte	Si no es pacta el contrari, el contracte s'entén formalitzat per un any (art. 9 LAU). Es pot pactar qualsevol duració.	Es pacta de forma lliure (art. 1565 CC), si bé en absència de pacte el CC preveu un temps determinat (art. 1581 CC).
Pròrroga forçosa del contracte	Fins als 3 anys (art. 9 LAU), potestativa per l'arrendatari i obligatòria per l'arrendador.	No existeix. Arribat el període pactat, el contracte s'extingeix (arts. 1569 i 1581 CC).
Resolució del contracte en cas de compravenda del bé immoble	L'arrendatari queda protegit durant els primers tres anys, sempre que el contracte estigui inscrit en el Registre (art. 14.1 LAU). A més, es manté subsistent la relació contractual en el cas de que existeixi una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o l'exercici d'un dret d'opció de compra, al menys fins el compliment del període de 3 anys si el contracte està inscrit (art. 13 LAU).	El contracte s'extingeix (art. 1571 CC), excepte pacte en contrari. Cap previsió respecte a la resta de causes previstes a l'art. 13 LAU.
Dret d'adquisició	Dret renunciable de	No es preveu expressament.

preferent	l'arrendatari (art. 25 LAU).	
Subarrendament	Possibilitat de subarrendar parcialment l'habitatge, amb el consentiment del propietari (art. 8.2 LAU).	És possible subarrendar l'habitatge si no hi ha pacte en contrari (art. 1550 CC).
Situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni.	Es contemplen les situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni, en les que es pot atribuir al cònjuge no arrendatari l'ús de l'habitatge (art. 15.1 LAU).	No es contemplen expressament.
Obres de conservació	Es distribueixen les obligacions entre arrendador i arrendatari (arts. 21 a 23 LAU). En el cas de que l'arrendador hagi de portar a terme obres de conservació urgents a l'habitatge, l'arrendatari té en la LAU el dret a la disminució de la renda en proporció a la part de l'habitatge de la qual s'ha vist privat si la obra dura més de vint dies (art. 21.2 LAU).	L'arrendador té l'obligació de portar a terme les obres necessàries a fi de conservar la cosa per a l'ús convingut al contracte (art. 1554.1 CC). Quant al fet que l'arrendador hagi de portar a terme obres de conservació urgents, el període per a reclamar una disminució de la renda és de quaranta dies al CC (art. 1558).
Subrogació <i>mortis causa</i>	És possible que el seu cònjuge o descendents es subroguin en el mateix (art. 16.1 LAU).	No es preveu expressament.
Fiança	Una mensualitat, art. 36 LAU.	No es preveu expressament.
Registre	Possibilitat d'inscriure l'arrendament al Registre de la Propietat (art. 2.5 Llei Hipotecària).	Possibilitat d'inscriure l'arrendament al Registre de la Propietat (art. 2.5 Llei Hipotecària), amb una

	Hipotecària).	interpretació extensiva de la normativa aplicable <sup>664</sup> .
--	---------------	--

**Taula 6.** Aplicació de la LAU i del CC al contracte de lloguer d'habitacions. Font:  
Elaboració pròpia

La conclusió que podem extraure és que l'arrendament subjecte a la LAU té un règim jurídic que busca trobar un equilibri entre els drets i les obligacions de l'arrendador i l'arrendatari. Això té com a repercussió que el seu règim és imperatiu per les parts, és a dir, no el poden modificar a no ser que la llei ho permeti expressament (art. 6 LAU).

Per a determinar l'aplicació de la LAU o del CC al contracte de lloguer d'habitacions, creiem que és rellevant la interpretació de l'art. 2 LAU, el qual estableix que *“se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*. Això ens planteja la següent qüestió: el lloguer d'una habitació es pot entendre com un espai o edificació “habitable” i, per tant, resultar d'aplicació la LAU al contracte d'arrendament d'habitacions? Sobre aquest punt tenim tres opinions diferents en la jurisprudència menor<sup>665</sup>:

1) La *primera posició* considera que el contracte es regeix per la LAU, en particular per les disposicions aplicables al contracte d'arrendament destinat a habitatge (arts. 6 a 28). En efecte, la SAP d'Àlaba 18/1/2008<sup>666</sup> argumenta respecte a l'art. 2 LAU que res diu *“sobre si el contrato ha de recaer sobre una vivienda íntegra o sólo parte de ella”*. En el mateix sentit es pronuncien les SSAP Saragossa 26/10/2006<sup>667</sup> i d'Astúries 7/12/2005<sup>668</sup>. Per la seva part, la SAP Palència 4/09/2007<sup>669</sup> entén aplicable la LAU doncs aquesta era la voluntat de les parts tal i com es pot concloure de la lectura de les clàusules contractuals.

<sup>664</sup> Vid. *infra*.

<sup>665</sup> Simón Moreno, H. (2015). El cumplimiento del derecho a la vivienda en España, cit., pp. 105 y ss.

<sup>666</sup> JUR 2008\168079.

<sup>667</sup> JUR 2006\285424.

<sup>668</sup> JUR 2006\108101.

<sup>669</sup> JUR 2008\70428.

2) Una *segona postura* és la que defensa que es tracta d'un contracte que es sotmet a la LAU, però a les disposicions que regulen específicament l'arrendament per a ús diferent d'habitatge (arts. 29 a 35). En la SAP Barcelona 1/2/2010<sup>670</sup> es tractava el següent cas: el llogater reclamava l'aplicació de la pròrroga forçosa de l'art. 9 LAU a un arrendament temporal que tenia com a objecte una estància dotada únicament amb un dormitori i un bany. La AP conclou que no es pot considerar un arrendament d'habitatge sinó un arrendament de temporada d'acord amb l'art. 3.2 LAU, sotmès, per tant, a les disposicions que els articles 29 i següents LAU dispensen pels arrendaments per a ús diferent d'habitatge. Per la seva part, en la SAP Madrid 13/12/2006<sup>671</sup> es pacta l'ús d'una habitació amb el dret a usar de forma compartida la cuina i el bany, tot fixant una renda fixa més un terç de les despeses d'aigua, electricitat i gas. L'AP argumenta que es tracta d'un "*arrendamiento concertado para uso distinto del de vivienda*", i aplica quant a la resolució del contracte l'art. 1581 CC doncs els arrendaments per a ús diferent del d'habitatge es regulaven en primer lloc per la voluntat de les parts, en segon lloc per les disposicions de la LAU (que no contempen expressament la resolució del contracte) i, en últim lloc, per les disposicions del CC.

3) Finalment, la *tercera línia jurisprudencial* entén que per a l'aplicació de la LAU l'edificació ha de servir per a satisfer les necessitats de residència de la persona, on aquesta desenvolupa la intimitat de la seva existència, constituint el seu domicili o seu de la seva vida domèstica. Aquest requisit no es compliria en el lloguer d'habitacions, que no oferiria els serveis mínims i essencials per l'arrendatari (per exemple, la cuina o el menjador), doncs només té accés a ells gràcies a la concessió d'un dret d'ús sobre les dependències comunes (però no per les facultats que el dret li atorgaria des d'un primer moment). Per tant, el contracte es regiria per les normes generals previstes al CC quant al contracte d'arrendament de coses (arts. 1542 i següents CC). D'aquest paper són diverses resolucions de la jurisprudència menor<sup>672</sup>. En

---

<sup>670</sup> JUR 2010\148490.

<sup>671</sup> JUR 2007\116895.

<sup>672</sup> Les SSAP Barcelona 7/6/2012; Burgos 20/12/2011 (JUR 2012\3108); Madrid 4/10/2011 (JUR 2011\24233), no es pronuncia expressament però aplica respecte a un lloguer d'una habitació l'art. 1554 CC; Illes Balears 20/5/2010; Barcelona 8/5/2008 (JUR 2008\196063); Biscaia 21/7/2007 (JUR 2007\95912), en relació a la LAU de 1964; Madrid 10/7/2007 (JUR

definitiva, el contracte d'arrendament sotmès a la LAU no podria limitar-se a una part de l'habitatge arrendat (SAP Barcelona 18/5/2005<sup>673</sup>).

Sobre aquesta temàtica es va formular una qüestió l'any 2004 per la editorial jurídica SEPIN<sup>674</sup>, preguntant a diferents magistrats el següent: “¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa?”. Les respostes van ser diverses:

a) La majoria de magistrats entenen aplicable les disposicions que la LAU preveu pels arrendaments destinats a habitatge. Per exemple, Barcala Fernández De Palencia, Alfonso (Magistrat Secció 3.<sup>a</sup> AP de Burgos), que entén que tot i no incloure els serveis complementaris, el contracte té com a objecte una edificació habitable, la principal finalitat del qual és satisfer una necessitat d'habitatge; Cremades Morant, Joan (President Secció 13.<sup>a</sup> AP de Barcelona); Ferrer Gutiérrez, Antonio (Magistrat AP de València); Fínez Ratón, José Manuel (Magistrat Jutjat de Primera Instància n.º 13 de Bilbao); i Moscoso Torres, Pablo José (President Secció 4.<sup>a</sup> AP de Santa Cruz de Tenerife), per a qui és suficient que el contracte tingui com a finalitat satisfer les necessitats d'habitatge de l'arrendatari.

b) Uns altres entenen que s'aplica la LAU si la finalitat del contracte és satisfer la necessitat permanent d'habitatge (Alcalá Navarro, Antonio, Magistrat Secció 6.<sup>a</sup> Audiència Provincial de Málaga; i Illescas Rus, Ángel Vicente, Magistrat Secció 10.<sup>a</sup> Audiència Provincial Madrid).

c) Una altra opció és aplicar el CC (García-Chamón Cervera, Enrique, Magistrat Secció 5.<sup>a</sup> Audiència Provincial d'Alacant), doncs una habitació no pot satisfer les necessitats d'habitatge de l'arrendatari.

d) Finalment, altres defensen que s'apliquen les disposicions que la LAU preveu pels arrendaments per ús diferent d'habitatge, doncs manca la nota “d'habitabilitat” a que fa referència l'art. 2.1 LAU (Álvarez Sánchez, José

---

2007\307742), en relació a la LAU de 1964; i Madrid 2/4/2004 (AC 2004\1598), en relació a la LAU de 1964.

<sup>673</sup> JUR 2005\169610.

<sup>674</sup> Sepin (2004). Encuesta Jurídica: Contrato de arrendamientos de habitación sin servicios complementarios. Varios juristas responden si se aplica el Código Civil o la LAU, *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, 253. Sepin Editorial Jurídica, pp. 3 i ss.

Ignacio, Magistrat Secció 4.<sup>a</sup> Audiència Provincial d'Astúries).

Per tant, podem veure que tant la jurisprudència menor com els diferents magistrats enquestats no es posen d'acord quant a la regulació aplicable al lloguer d'habitacions. Per la seva part, algun autor ha negat expressament l'aplicació de la LAU al lloguer d'habitacions<sup>675</sup> o s'ha referit a aquesta situació analitzant què succeeix quan l'arrendatari d'un habitatge concerta un subarrendament parcial del mateix amb un tercer (el subarrendador, art. 8.2 LAU). Si posteriorment a la formalització d'aquest contracte l'arrendatari adquireix l'habitatge i es converteix en propietari/arrendador, el subarrendament parcial es converteix en un arrendament parcial. Aquest arrendament sobrevingut (assimilable al contracte de lloguer d'habitacions) no es trobaria previst a la LAU i es regiria per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, per les normes del CC<sup>676</sup>.

Doncs bé, al nostre paper la tercera postura jurisprudencial (la que defensa que s'aplica el CC al contracte de lloguer d'habitacions) és la més correcta des d'un punt de vista jurídic doncs:

a) Al nostre entendre, el concepte "d'edificació habitable" no es pot predicar de l'arrendament d'una habitació, que individualment no pot satisfer totes les necessitats d'habitatge de la persona. En efecte, si bé l'habitació podria reunir totes les condicions de salubritat, higiene i seguretat, i es podria tractar d'una casa o habitatge (en definitiva, d'una edificació com exigeix l'art. 2 LAU), l'objecte del contracte, en puritat, és l'habitació, i l'ús de les dependències comunes té lloc amb la aquiescència del propietari (l'ús no pot ser exclusiu doncs no permetria llavors el seu ús ni pel propietari ni per la resta de possibles arrendataris). Per tant, l'objecte del contracte (l'habitació) no

---

<sup>675</sup> Botello Hermosa, J. M<sup>a</sup> (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 754: "que, de la lectura conjunta de todo lo expuesto, el ámbito de aplicación de la LAU abarca a aquellos arrendamientos celebrados sobre la totalidad de aquellas edificaciones adheridas al suelo delimitadas por una línea poligonal objeto de propiedad y urbanizadas según un plan de ordenación, no cabiendo los arrendamientos parciales sobre las mismas. Siguiendo esta hipótesis, los CAH no se someterían a las normas de la LAU",

<sup>676</sup> Cámara Aguilar, P. (2009). Contratos de cesión temporal de uso y disfrute, dins Rodríguez-Cano, R. B., Moralejo Imbernón, N. I., Quicios Molina, M. S. (coords.), *Tratado de contratos (Contratación con consumidores, contratos de adhesión y contratación electrónica, contratos con finalidad traslativa de dominio, contratos de cesión temporal de uso y disfrute)*, 2. Valencia: Tirant lo Blanch, p. 2351.

reuneix per si mateix tots els requisits per a que es pugui considerar un habitatge.

És cert, però, que es pot discutir que en el contracte de lloguer d'habitacions estem davant d'una situació molt propera al subarrendament parcial (art. 8.2 LAU), en tant que tots dos poden recaure sobre una habitació. D'aquesta manera, si aquest últim pot recaure sobre una habitació i està regulat específicament per la LAU, per què no podem incloure llavors dintre del seu àmbit d'aplicació el contracte de lloguer d'habitacions, que també recau sobre una habitació? La diferència de tractament legal podria justificar-se en el fet que el subarrendament parcial ja pressuposa dintre del seu objecte (per la necessitat de satisfer una necessitat d'habitatge que exigeix l'art. 2.1 LAU) tant l'habitació com la resta de dependències necessàries i que constituïrien, globalment, un "habitatge" en el sentit de l'art. 2.1 LAU; mentre que en el lloguer d'habitacions el seu objecte és exclusivament l'habitació. El pacte pel qual l'arrendatari pot usar de la resta de dependències comunes de l'habitatge és un pacte accessori, que complementaria l'abast del dret de l'arrendatari. Un altre argument podria ser que el subarrendament parcial es troba regulat expressament a la LAU, doncs és una facultat que té l'arrendatari, mentre que el lloguer d'habitacions no es regula per l'art. 2.1 LAU.

També podem trobar dificultats a l'hora de valorar aquells arrendaments que recauen sobre un habitatge-habitació, tot integrat en un mateix espai. En aquest cas, creiem que llavors l'objecte del contracte d'arrendament ja no és una habitació, sinó l'habitatge complet, essent d'aplicació en conseqüència el règim previst a la LAU.

b) A més, i d'acord amb les SSTS 15/6/2000 i 10/2/1986<sup>677</sup>, en cas de dubte entre aplicar una u altra legislació (el CC o la LAU), cal aplicar la legislació general del CC<sup>678</sup>. En el present supòsit, existeixen dubtes sobre l'aplicació del CC o de la LAU doncs en aquesta última norma no es fa cap

---

<sup>677</sup> RJ 2000\5287 i RJ 1986\517 respectivament.

<sup>678</sup> El raonament és que "en los supuestos en los que exista duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil, o la especial, representada en este caso por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es obvio que debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos, en lugar de seguir el criterio de la especialidad que representa la aplicación de las normas sociales que componen la Ley de Arrendamientos Urbanos".



referència al lloguer d'habitacions.

c) Una interpretació finalista (*ratio legislatoris*) i sistemàtica de la LAU (ex art. 3.1 CC) permet deduir l'exclusió del contracte de lloguer d'habitacions del seu àmbit d'aplicació. En efecte, si ens fixem en l'articulat de la LAU, les seves disposicions estan pensades per a l'arrendament d'un habitatge en la seva totalitat. Com a exemples tenim la referència al subarrendament parcial (art. 8.2 LAU), el que pressuposa que l'arrendatari ocupa un habitatge complet; la compravenda de l'habitatge a un tercer (art. 14 LAU); l'obligació de l'arrendador de portar a terme les reparacions necessàries per a mantenir les condicions d'habitabilitat de l'habitatge (art. 21 LAU); la possibilitat de l'arrendatari de demanar una reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge del que s'hagi vist privat a causa de les reparacions de millora (art. 22.3 LAU); la possibilitat per part de l'arrendatari de portar a terme obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o una disminució de la seva estabilitat o seguretat (art. 23 LAU); i el dret d'adquisició preferent (art. 25 LAU). És a dir, si tots aquests articles pressuposen que l'objecte de l'arrendament és una habitatge complet (incloent els dormitoris, bany, cuina, menjador, etc..) i no parcial, podem concloure, doncs, que quan l'art. 2 LAU fa referència a l'arrendament d'habitatge el legislador tenia en ment l'arrendament total del mateix (no l'arrendament parcial del mateix).

d) No ens sembla correcte l'aplicació de l'art. 3.2 LAU, és a dir, de les disposicions que regulen l'arrendament per ús diferent d'habitatge. En particular, entenem que no es pot considerar un arrendament de temporada. D'acord amb la SAP Cadis 18/7/2006<sup>679</sup>, la qualificació d'un arrendament com de temporada no té lloc atenent a la duració pactada del contracte, sinó per l'ús pactat. En efecte, d'acord amb l'AP "*la nota esencial del arrendamiento de temporada es la de haberse convenido el uso durante un plazo concertado para habitar transitoriamente y por razones diversas de modo que la ocupación responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes y no a la necesidad de habitar como residencia habitual y permanente*". En el nostre cas, el lloguer d'habitacions té com a objectiu

---

<sup>679</sup> JUR 2007\63427.

satisfer una necessitat d'habitatge de forma permanent, amb la voluntat de que l'arrendatari tingui en aquest indret la seva residència habitual. Aquest fet impedeix configurar-lo com un arrendament de temporada, on aquesta necessitat és temporal i circumstancial. Per tant, el que ocupa un arrendament per temporada té un altre habitatge on satisfà la seva necessitat "permanent" d'habitatge<sup>680</sup>.

e) Finalment, aquesta és la posició majoritària de les Audiències Provincials, el que pressuposa una corrent en la jurisprudència menor de considerar aplicable el CC al contracte de lloguer d'habitacions a falta de que el TS es pronunciï sobre aquesta qüestió.

En conseqüència, entenem que resultaria d'aplicació al contracte de lloguer d'habitacions la regulació prevista al CC.

## **2. La configuració del lloguer d'habitacions en una LAU catalana**

### **2.1. Fonament**

Una vegada exposats els problemes que planteja la regulació del lloguer d'habitacions en la legislació estatal vigent, una regulació d'aquesta figura en una LAU catalana seria convenient per les següents raons:

1) Primer, per evitar la inseguretats jurídica per a les parts implicades. Com s'ha posat de manifest, la jurisprudència és contradictòria sobre l'aplicació de la LAU espanyola al lloguer d'habitacions. L'aplicació de la LAU o del CC té importants repercussions quant als drets i les obligacions de les parts, per exemple l'arrendatari no gaudiria del dret de pròrroga forçosa. Tampoc preveu el CC les situacions de separació, divorci o nul·litat del matrimoni o el dret

---

<sup>680</sup> Veure en aquest sentit el raonament de la STS 4/4/2011 (RJ 2011\3142): "Nuestro Tribunal Supremo ha venido señalando que la nota esencial que caracteriza a los arrendamientos de temporada es, como sucede en el caso que nos ocupa, que no satisfacen la necesidad permanente que el arrendatario tiene de ocuparla para que le sirva de residencia habitual de la familia, sino para desarrollar de una manera accidental, en épocas determinadas, actividades distintas de aquellas que vienen pautadas por los cotidianos hábitos de vida, responsabilidades y exigencias laborales, siendo indiferente la mayor o menor frecuencia de su utilización, así como la duración del arriendo, ya que el requisito de temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de vigencia cronológico, sino con la finalidad a la que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación".

d'adquisició preferent de l'arrendatari. De fet, la Qüestió 0 dels Conclusions de la comissió ja preveu la necessitat de “diversificar i potenciar diferents figures d'accés a l'habitatge, tenint en compte la realitat de com està configurada al nostre voltant l'oferta i la demanda”

2) Segon, per oferir a aquelles persones que volen llogar un habitació (per exemple, a col·lectius vulnerables) una regulació adequada per obtenir uns ingressos extra que els permetin fer front a les seves obligacions i evitar, així, una possible situació de risc d'exclusió social.

3) Tercer, per donar solucions a aquelles persones que no tenen els recursos econòmics suficients ni per adquirir un habitatge ni per pagar el lloguer d'un habitatge en el mercat privat. Aquest col·lectiu (persones vulnerables, com persones grans o famílies amb un o més membres en situació d'atur) poden tenir dificultats per accedir a les borses d'habitatge social. El lloguer d'habitacions –amb un règim clar de drets i obligacions- pot ser una alternativa per aquestes famílies.

4) Quart, i corol·lari de l'anterior, per possibilitar que els ajuntaments i entitats del tercer sector puguin utilitzar el contracte de lloguer d'habitacions com a forma d'accedir als habitatges que gestionin amb la seguretat jurídica necessària per a totes les parts implicades al tenir un règim jurídic de referència.

5) I cinquè, per oferir un règim jurídic a aquelles persones que volen compartir un habitatge mitjançant el *cohousing*, un concepte que va més enllà que el lloguer d'habitacions.

## **2.2. Les Conclusions de la Comissió d'una regulació d'arrendaments urbans**

### **2.2.1. Naturalesa jurídica**

Les Conclusions de la Comissió no ofereixen una definició del contracte de lloguer d'habitacions, i les disposicions de la futura normativa haurien d'aplicar-se al lloguer d'habitacions *mutatis mutandi*, per tant adaptant-les a llur naturalesa.

En aquest sentit, la primera característica vindria donada per les facultats de

l'arrendatari. Tot i que l'arrendatari té els drets d'ús i gaudi exclusiu de l'habitatge en la vigent LAU, l'arrendatari d'una habitació estarà facultat per a usar-la en exclusiva, però al nostre entendre no tindrà la facultat de gaudir-ne i d'obtenir-ne els fruits, és a dir, no podrà subarrendar l'habitació a un tercer tal i com succeeix amb el dret real d'habitació (el seu titular tampoc té la possibilitat d'arrendar l'habitació, art. 562-9 CCC, en aquest sentit es pronuncia la SAP Cantàbria 27/5/2004<sup>681</sup> respecte al CC, la interpretació del qual entenem aplicable a Catalunya). Aquesta limitació ve donada per raons obvies: el subarrendament implica necessàriament una convivència entre l'arrendatari de l'habitació i el subarrendatari, i és difícil d'imaginar una convivència conjunta que impliqui l'ús d'un espai exclusiu de l'habitació atenent al nombre de persones que hi conviurien (potencials problemes de sobreocupació i de generació de conflictes) i a la dificultat per delimitar l'espai sotsarrendat.

En segon lloc, i relacionat amb el punt anterior, el lloguer d'habitacions presenta una problemàtica rellevant quant a l'objecte del contracte (és a dir, on es podrà exercir el dret d'ús) i la convivència amb la resta de llogaters. Al nostre paper s'hauria de preveure en la normativa el dret de l'arrendatari a utilitzar de manera privativa l'habitació prevista en el contracte, així com el dret inseparable a utilitzar els elements comuns, com els banys, la cuina i el menjador per tal de que el contracte d'arrendament d'habitacions recaigui al cap i a la fi sobre una edificació habitable. El mateix raonament trobem en la regulació del dret real d'habitació, que permet al seu titular ocupar les dependències i els annexos d'un habitatge que s'assenyalen en el títol de constitució o, si no hi ha aquesta indicació, els que calen per a atendre les necessitats d'habitatge dels titulars i de les persones que hi conviuen (art. 562-9.1 CCC). Corol·lari de l'anterior és la necessitat de regular l'ús d'aquests elements comuns en el contracte, per exemple acordant que l'arrendatari tingui el dret a usar en exclusiva l'habitació, facultat que es completaria amb el mobiliari que aparegui reflectit en l'inventari, així com les dependències comunes assenyalades, tot acceptant compartir el seu ús amb la resta de llogaters. La normativa podria exigir l'elaboració d'unes normes de convivència per part de l'arrendador per tal d'evitar possibles disputes referents al aquest

---

<sup>681</sup> JUR 2004\180436. La SAP afirma que aquest dret "no faculta para la percepción de frutos".

ús. Aquest “Reglament de convivència” s’hauria de respectar per tots els arrendataris, tot vinculant la seva desobediència al manteniment del contracte d’arrendament (per tant, el seu incompliment podria ser motiu de resolució del contracte). Els diferents arrendataris, prenent com a punt de partida aquest Reglament, haurien de pactar internament l’ús dels elements comuns de l’habitatge (per exemple, horaris i torns d’ús, neteja, etc.).

La tercera diferència respecte a l’arrendament regulat a la LAU la trobem en la finalitat del contracte: els arrendataris haurien de destinar l’habitació de manera exclusiva a primera residència, és a dir, no seria possible al nostre entendre dedicar part o tota l’habitació a una activitat professional donat que difícilment permetria seguir complint dita finalitat.

I el quart tret diferencial està relacionat amb la contraprestació per part de l’arrendatari. En la nostra opinió és dubtosa l’aplicació de la rehabilitació per renda al lloguer d’habitacions (la Qüestió 18 preveu que “La renda es podrà satisfer en diners, mitjançant rehabilitació per renda o mitjançant d’altra prestació equivalent a renda”). Si aquesta rehabilitació afecta ordinàriament a tot l’habitatge, en aquest cas és possible que tots els arrendataris de les diferents habitacions acordessin pagar en espècie, si s’escau, però es plantegen dubtes de que pugui aplicar-se aquesta institució només a una habitació concreta, doncs per exemple la cèdula d’habitabilitat es concedeix per a tot l’habitatge (veure en aquest sentit les disposicions del Decret 141/2012) i, per tant, no cabria la rehabilitació en sentit estricte d’una habitació de manera aïllada. D’altra banda, entenem que seria aplicable el mateix règim de la fiança, encara que atenent a la durada mínima del contracte (sis mesos, veure *infra*) seria suficient una fiança d’un mes de renda seria doncs l’arrendador tindria a la seva disposició, a més, la penyora d’origen legal sobre els béns de l’arrendatari en garantia del compliment de les seves obligacions.

Finalment, no s’ha de confondre el contracte de lloguer d’habitacions amb el contracte d’allotjament (més conegut com “*contrato de hospedaje*”), doncs en aquest últim “*el inquilino, además de ceder el uso y disfrute de alguna de las habitaciones de la vivienda alquilada, presta al huésped algunos servicios, tales como limpieza y arreglo de la habitación, lavado y planchado de ropa,*

*manutención*” (SAP Madrid 18/4/2001 i STS 29/10/1962<sup>682</sup>). En aquest sentit, a Catalunya el Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic<sup>683</sup>, entén que la prestació del servei d'allotjament es considera servei turístic quan s'ofereix en combinació amb diferents serveis, com servei de neteja periòdica inclosa en el preu, canvi de roba de llit i bany inclòs en el preu, servei de menjador en el mateix establiment o servei de bugaderia (art. 3.2). De fet, la Generalitat de Catalunya ja ha posat de manifest la voluntat de regular la modalitat d'habitacions en habitatges compartits per ús turístic en el Decret X de reglament de turisme de Catalunya (arts. 222-1 i següents), que va exposar a audiència pública l'agost de 2016.

La dicció literal del precepte atenent a les anteriors consideracions podria quedar de la següent manera:

“Pel contracte d'arrendament d'habitacions una persona (arrendador) cedeix a un altra (arrendatari) l'ús d'una habitació en exclusiva i per un període de temps determinat a canvi d'una renda o mitjançant d'altra prestació equivalent a renda, amb la finalitat de satisfer de manera exclusiva la necessitat d'habitatge habitual i permanent de la segona. L'arrendatari tindrà el dret inseparable a utilitzar les zones comunes de l'habitatge d'acord amb el Reglament de Convivència elaborat per l'arrendador, l'incompliment del qual atorgarà a aquest últim el dret a resoldre el contracte d'arrendament”.

### **2.2.2. La durada del contracte i els requisits formals**

Les Conclusions de la comissió preveuen que el contracte d'arrendament pugui tenir una durada indefinida, el que podria plantejar un problema en el lloguer d'habitacions si l'arrendador no aconsegueix llogar-les totes, de manera que no pugui obtenir la rendibilitat desitjada (que si podria obtenir llogant tot l'immoble a un sol arrendatari). Aquest caràcter indefinit tampoc seria coherent amb la finalitat a la que respon el lloguer d'habitacions: cobrir una necessitat temporal d'habitatge. Per tant, el caràcter indefinit de l'arrendament es podria circumscriure, si s'escau, als que ofereixen l'ús i el gaudi de tot l'habitatge, de manera que els contractes de lloguer d'habitacions tindrien necessàriament un caràcter temporal. Tot i que les Conclusions de la comissió no estableixen cap

---

<sup>682</sup> JUR 2001\243820 i RJ 196\4414, respectivament.

<sup>683</sup> DOGC núm. 6268, de 5 de desembre 2012.

termini de duració del contracte, es podria fixar un període mínim de sis mesos per tal de garantir una mínima estabilitat a l'arrendatari<sup>684</sup>.

A més, les Conclusions de la comissió no es refereixen a la forma del contracte d'arrendament, el que dóna a entendre que continuaria regint el principi de llibertat de forma. Amb tot, cal fer dos precisions. Primer, que la regulació d'un Registre de Lloguers no podria requerir la inscripció del contracte de manera obligatòria. I segon, que al nostre entendre el contracte de lloguer d'habitacions formalitzat en escriptura pública també es podria inscriure (optativament) en el Registre de la Propietat, amb una interpretació extensiva d'aquesta normativa. En efecte, l'art. 2.5 LH preveu la inscripció de "*Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos*". Per tant, podem entendre inclòs tant el subarrendament com el lloguer d'habitacions<sup>685</sup>.

### **2.2.3. Les facultats i els drets de les parts**

Cal tenir present que en el lloguer d'habitacions cada contracte només té efectes jurídics entre les parts, propietari i arrendatari (art. 1257 CC). Per tant, els drets i les obligacions originats de cada contracte només seran exigibles a cada arrendatari de forma independent.

Per exemple, per tal d'evitar conflictes entre els arrendataris seria convenient que en cada contracte d'arrendament s'especifiqués clarament l'habitació objecte del contracte així com la renda que individualment s'ha de satisfer per l'arrendatari. L'absència d'ambdós elements pot portar al jutge a considerar l'existència d'un únic contracte d'arrendament amb diferents arrendataris solidaris (SAP Madrid 8/10/2010<sup>686</sup>).

L'existència de diversos arrendataris en un mateix immoble comporta l'ús i l'aprofitament dels serveis i elements comuns de l'habitatge. Per aquesta raó caldrà regular una sèrie de qüestions, per exemple si les despeses derivades

---

<sup>684</sup> Així ho defensen S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

<sup>685</sup> De fet, la doctrina argumenta que "la Disposición Adicional 2.a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 dio nueva redacción al artículo 2.5.º de la Ley Hipotecaria. Tal redacción afecta, obviamente, no sólo a los arrendamientos sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sino a toda clase de arrendamientos de bienes inmuebles, incluso a los sujetos al Código civil", veure Lucas Fernández, F. (2004). Artículo 1549. Dins Albaladejo, M. (dir.), *Comentarios al Código Civil, Artículos 1542 a 1553 del Código Civil*, XX, 1ªA. Madrid: EDERSA.

<sup>686</sup> JUR 2011\23662.

de l'ús de les dependències comunes s'inclouen en el preu del lloguer o es reparteixen de forma proporcional entre els diferents arrendataris. La darrera solució podria adoptar-se per defecte pel legislador si no hi ha pacte en contrari (per exemple, si un arrendatari utilitza els elements comuns amb més freqüència).

I quant al règim de despeses de l'habitatge, s'haurà de mirar de quina manera s'han distribuït en els diferents contractes de lloguer. Si no hi ha pacte en contrari, la solució per defecte hauria de ser que quan dos o més arrendataris s'hagin compromès a satisfer determinades despeses que no es puguin individualitzar (en aquest cas, cada arrendatari hauria de fer-se càrrec d'aquestes despeses com succeeix per exemple en el dret real d'habitació, art. 562-11 CCC), com l'impost de béns immobles i els serveis d'aigua, electricitat o gas, el pagament es farà de manera proporcional entre tots ells, sempre dintre dels límits del principi de la bona fe (art. 111-7 CCC).

Respecte als possibles danys a les zones comunes de l'habitatge, caldrà determinar el causant o causants dels danys, que es responsabilitzaran individualment o solidàriament dels mateixos. En funció de la naturalesa dels danys (per exemple, si s'han produït de forma dolosa), l'arrendador estarà facultat per a resoldre el contracte. A més, ja s'ha comentat la conveniència de vincular les normes mínimes de convivència a la vigència del contracte. En cas contrari, seria difícil d'implementar si es deixés la seva elaboració i respecte als propis arrendataris.

### **2.2.3.1. Facultats i drets l'arrendador**

L'arrendador tindria els següents drets i facultats de manera específica:

a) L'arrendador conservarà el dret de disposició de l'habitatge o la possibilitat de constituir altres drets reals compatibles amb la possessió de l'arrendatari. Aquests actes jurídics no haurien d'afectar a la subsistència dels diferents contractes de lloguer d'habitacions d'acord amb l'aplicació general del principi *non tollit emptio locatum* que preveuen les Conclusions de la comissió. Per tant, el contracte de lloguer d'habitacions serà vinculant a tercers amb independència de si s'ha inscrit en el Registre de la Propietat.

b) Les Conclusions de la comissió també preveuen la possibilitat de que



l'arrendador pugui recuperar l'ús de l'habitatge per situacions de necessitat. En aquest cas, l'haurà d'ocupar de forma efectiva i permanent amb continuïtat a la seva recuperació, durant més d'1 any. Cal tenir present que les Conclusions preveuen una durada mínima del contracte de 5 anys més 3 anys de pròrroga tàcita per tal de donar estabilitat a l'arrendatari (el que hauria de ser un règim de 3+3+indefinit). Per tant, no existeixen pròrroques forçoses anuals com en la LAU vigent. Això facilita a l'arrendador la recuperació de l'habitatge doncs la resolució del contracte, que pot operar en qualsevol moment, afectaria necessàriament en el lloguer d'habitacions a tots els arrendataris i, per tant, l'arrendador hauria de comunicar a tots ells la resolució del contracte. Sobre aquesta facultat de l'arrendatari veure el comentari a la Qüestió 3.

c) L'arrendador podria resoldre el contracte de lloguer d'habitacions per les mateixes causes que preveu actualment la LAU, que també es regularien en una legislació d'arrendaments urbans catalana i s'aplicarien *mutatis mutandi*. Entre aquestes causes trobem, per exemple, l'impagament de la renda, la realització de danys causats dolosament en l'immoble arrendat i quan tinguin lloc en l'habitatge activitats molestes, insalubres o il·lícites que perjudiquin tant als veïns com a la resta d'arrendataris de l'habitatge. En aquest darrer supòsit, la comunitat de propietaris també podrà actuar contra l'arrendatari que porti a terme alguna activitat contrària als Estatuts de la Comunitat (art. 553-40 CCC).

Una qüestió d'interès en aquest punt és determinar què succeeix quan l'arrendatari d'una habitació no satisfà les rendes corresponents. És a dir, podrà l'arrendador emparar-se en el procés de desnonament previst a la LEC? El seu art. 249.1 preveu que les pretensions "*sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles*" es tramiten pel procediment ordinari, amb l'excepció de les reclamacions de rendes o quantitat degudes per l'arrendatari. En aquest cas, l'art. 250.1.1 LEC, que contempla els judicis que es substancien pel judici verbal, preveu la seva aplicació a les demandes que versin "*sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño,*

*usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca*". Doncs bé, la doctrina entén que la LEC "*unifica el tratamiento de los desahucios por falta de pago con independencia de que tengan su causa en el incumplimiento de un contrato de arrendamiento urbano, rústico y de derecho común o financiero*"<sup>687</sup>.

En el nostre cas, l'arrendament sense una regulació catalana seria un arrendament subjecte al dret comú (és a dir, al CC), i, per tant, l'arrendador tindria plena legitimació activa per iniciar un procediment de desnonament a l'empara de les disposicions de la LEC. El mateix es pot mantenir, a fortiori, amb una regulació catalana del lloguer d'habitacions. El principal problema el trobem en relació a l'arrendatari i l'art. 22.4 LEC, que regula la enervació del procediment únicament en "*Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica*". D'aquesta manera, es permet a l'arrendatari, tot i haver incomplet amb la seva regulació, posar fi al procediment abonant les rendes exigibles. La qüestió controvertida és incloure dintre del concepte de finca urbana a l'arrendament d'habitacions. La jurisprudència no s'ha referit expressament a aquest supòsit, i la doctrina interpreta que l'art. 22.4 LEC només s'aplica als arrendaments que entren dintre de l'àmbit d'aplicació de la LAU<sup>688</sup>. En qualsevol cas, una regulació substantiva catalana del lloguer d'habitacions hauria de resoldre aquesta problemàtica.

### **2.2.3.2. Facultats i drets de l'arrendatari**

Quant a les facultats i als drets de l'arrendatari en el lloguer d'habitacions, podem fer les següents consideracions:

a) El llogater o llogaters podrien gaudir del dret de tanteig i retracte si el propietari ven l'habitatge a un tercer, doncs si bé és un dret que per la seva

---

<sup>687</sup> Escaler Bascompte, R. (2006). *El desahucio por falta de pago*. Barcelona: Atelier, p. 27. En el mateix sentit, Guasp, J., Aragoneses, P. (2005). *Derecho Procesal Civil, Parte especial: proceso declarativos y de ejecución*, 6ª Ed., II. Navarra, Thompson-Civitas, pp. 241 i 242, que entén aplicable aquest procés a "cualquier tipo de arrendamientos, y a cualquier tipo de finca"; i Gimeno Sendra, V., Allard, M. (2005). Lección 5. El juicio de desahucio. Dins Gimeno Sendra, V. (coord.), *Derecho Procesal Civil, Los procesos especiales, II*. Madrid: Colex, pp. 121 i 122. Aquest autor argumenta que "con esta formulación se pretende comprender toda cesión de la posesión de inmuebles mediante pago de una renta (arrendamiento calificado de "ordinario")".

<sup>688</sup> Cordón Moreno, F. (2001). Art. 22. Dins Cordón Moreno, F. *et al.* (coords.), *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, I*. Cizur Menor: Aranzadi, p. 246.

naturalesa s'exerceix ordinàriament per l'arrendatari que té l'ús de tot l'habitatge, res no obsta a atorgar aquest dret a l'arrendatari d'una habitació. La problemàtica que es pot plantejar es que hi hagin diferents arrendataris interessats en adquirir l'immoble. Per solucionar aquest conflicte no es poden aplicar les solucions que preveu, per exemple, la regulació de la comunitat de béns (art. 552-11 CCC), doncs en el nostre cas no existeixen quotes ideals sobre un bé que permetin atorgar preferència a qui tingui una quota més gran sobre l'habitatge. Un criteri objectiu per atorgar el dret d'adquisició preferent a un llogater en concret podria ser l'antiguitat en l'ús de l'immoble, doncs l'arrendatari que porti més temps haurà adquirit una major vinculació amb l'immoble i el seu entorn. I si hi han dos arrendataris interessats que van concloure el contracte en la mateixa data, subsidiàriament es pot atendre a la superfície de les seves respectives habitacions.

L'exercici del dret és subjectarà a la regulació general: serà irrenunciable, no podrà exercir-se quan altres persones tinguin preferència (com el copropietari) i no afectarà a la resta de contractes d'arrendament d'habitacions existents sobre el bé immoble.

b) L'arrendatari també tindrà el dret a desistir del contracte. En les Conclusions de la comissió aquest dret de desistiment es pot exercir sense causa i sense cap tipus de compensació, però amb la necessitat de preavisar a l'arrendador amb tres mesos d'antelació (Qüestió 4). El perfil de les persones que estan interessades en el lloguer d'habitacions aconsellen adaptar aquestes disposicions a les seves necessitats. D'acord amb els estudis esmentats<sup>689</sup>, l'edat mitjana de l'arrendatari és de 30 anys i, de fet, el segment de població entre 18 i 25 anys concentra quasi el 50% de la demanda. Això vol dir que el lloguer d'habitacions respon en l'actualitat a una necessitat transitòria i marcada per la mobilitat. Per aquest motiu, i tenint en compte que el lloguer d'habitacions tindrà una durada determinada, el període de preavis es podria reduir a un mes sense la obligació de fer front cap compensació (per tal garantir la flexibilitat del contracte).

---

689

Font: [https://www.pisos.com/InformesPM%5Cpreciosventa\\_2016%5C201608\\_Informe\\_anual\\_de\\_pisos\\_compartidos\\_-\\_2016.pdf](https://www.pisos.com/InformesPM%5Cpreciosventa_2016%5C201608_Informe_anual_de_pisos_compartidos_-_2016.pdf).

c) Quant als drets legals de subrogació, s'aplicaran al lloguer les mateixes disposicions *mutatis mutandi*. Amb tot, en l'arrendament d'habitacions és preferible limitar les persones que poden tenir dret a subrogar-se en el contracte per tal d'evitar la sobreocupació de l'habitatge. Per aquest motiu, només es podran subrogar el cònjuge o el convivent estable en estable de l'arrendatari –sense requerir-se cap límit de temps- o els fills d'aquest que convisquessin amb ell.

### **2.3. L'aplicació d'altres normes al lloguer d'habitacions**

L'aplicació de la resta de normes i principis d'una legislació catalana d'arrendaments urbans al lloguer d'habitacions tampoc hauria de plantejar problemes pràctics. Com a exemples tenim la possibilitat d'acudir a un mecanisme extrajudicial de resolució de conflictes. Quant a la realització d'obres per part d'alguns del llogaters, es requerirà el consentiment de la resta d'arrendataris quan les obres afectin a les zones comunes de l'habitatge (a més del consentiment de l'arrendador, si s'escau).

A més, entenem que es podrà aplicar el règim de la renda referenciada a aquests contractes. És cert que aquest sistema pren com a punt de partida l'habitatge com una unitat (no les habitacions individuals del mateix), però una vegada conegut el preu de lloguer de referència pels habitatges situats en una zona concreta, després es podria adaptar al lloguer d'habitacions de manera proporcional.

També cal tenir en compte que la Llei 18/2007 entén que una situació anòmala de l'habitatge és la sobreocupació (art. 41. 1.b), on es troba aquell habitatge en què s'allotgen un nombre excessiu de persones, en consideració als serveis de l'habitatge i als estàndards de superfície per persona fixats a Catalunya com a condicions d'habitabilitat (art. 3.1.e Llei 18/2007). Per tant, l'arrendador hauria de tenir cura de complir aquest requisit a més dels altres que es puguin requerir per via administrativa, per exemple la cèdula d'habilitat exigida pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat<sup>690</sup>. Això té especial interès donat que alguns informes confirmen que els immigrants, quan arriben

---

<sup>690</sup> DOGC 2 novembre 2012, núm. 6245, p. 53432.

per primer cop a Espanya, solen viure en règim de lloguer mitjançant el subarrendament d'habitacions en situació d'infrahabitatge<sup>691</sup>. De fet, el propi art. 4 del Decret 141/2012 preveu el número màxim d'ocupants per habitatge en funció del nombre d'habitacions i de la superfície d'aquests<sup>692</sup>.

### 3. Conclusions

L'absència de regulació del lloguer d'habitacions en la LAU implica l'aplicació subsidiària del CC, el que repercuteix en la estabilitat i seguretat de l'arrendatari. El lloguer d'habitacions, doncs, s'hauria de regular en una LAU catalana per atorgar seguretat jurídica a les parts implicades i fomentar que el lloguer sigui una alternativa real a l'habitatge en propietat. El contracte es podria regular om aquell on una persona (arrendador) cedeix a un altra (arrendatari) l'ús d'una habitació en exclusiva i per un període de temps determinat a canvi d'una renda o mitjançant d'altra prestació equivalent a renda, amb la finalitat de satisfer de manera exclusiva la necessitat d'habitatge habitual i permanent de la segona. L'arrendatari tindrà el dret inseparable a utilitzar les zones comunes de l'habitatge d'acord amb el Reglament de Convivència elaborat per l'arrendador, l'incompliment del qual atorgarà a aquest últim el dret a resoldre el contracte d'arrendament, i la resta de disposicions de la LAU s'aplicaran al lloguer d'habitacions mutatis mutandi.

---

<sup>691</sup> Onrubia Fernández, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas, *Presupuesto y Gasto Público*, 61, pp. 282 i ss.

<sup>692</sup> Aquest precepte fixa els paràmetres següents: 1 persona per habitació  $\geq 5$  m<sup>2</sup>; 2 persones per habitació  $\geq 8$  m<sup>2</sup>; 3 persones per habitació  $\geq 12$  m<sup>2</sup>; 2 persones en habitatges sense habitacions i únicament amb espai d'ús comú (E, M, E-M o E-M-C) .Aquest estàndard determina el llindar màxim d'ocupació d'un habitatge i el seu incompliment té els efectes que es deriven de la Llei del dret a l'habitatge. Se n'exceptuen les unitats de convivència vinculades per laços de parentiu, si l'excés d'ocupació no comporta incompliments manifestos de les condicions exigibles de salubritat i higiene ni genera problemes greus de convivència amb l'entorn". Les variables que preveu l'article signifiquen el següent: sala d'estar (E), menjador (M) i cuina (C).

## 5. El lloguer d'habitatges socials

Núria Lambea Llop

**Sumari:** 1. Introducció. 2. Determinació de l'objecte. 2.1. *Aspectes per determinar el concepte d'habitatge de lloguer social.* 2.2. *Aproximació de les possibles classificacions d'habitatge de lloguer social en la nova normativa.* 3. Règim especial. 3.1. *La durada del contracte.* 3.2. *Causes de resolució del contracte.* 3.3. *Desistiment per part de l'arrendatari.* 3.4. *Cessió i sotsarrendament.* 3.5. *Drets legals de subrogació.* 3.6. *Drets d'adquisició preferent.* 3.7. *Règim d'obres, reparacions i millores.* 3.8. *Dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador.* 3.9. *La renda* . 4. Conclusions.

### 1. Introducció

Les conclusions als Treballs de la Comissió per a l'elaboració d'uns criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya 17-1-2017 (conclusions de la Comissió en endavant) estableixen la necessitat d'incloure el lloguer d'habitatges socials dins de l'àmbit d'aplicació d'aquesta nova normativa (qüestió 1), tenint en compte que se'l dotarà d'un règim especial, el qual adaptarà la nova normativa a les especificitats i les necessitats especials que presenta aquest tipus d'habitatge.

Actualment, els lloguers d'habitatges socials es regeixen per la mateixa normativa que els lloguers privats, amb l'excepció dels límits en algunes qüestions (renda màxima i actualitzacions, ús per habitatge habitual de l'adjudicatari...), establerts a la Disposició Addicional Primera de la LAU i les disposicions que sobre aquests habitatges estableix la Llei 18/2007 (LDH en endavant) i els Plans pel Dret a l'Habitatge (actualment vigent el de 2013-2016<sup>693</sup>, a l'espera de l'aprovació d'un nou pla que el substitueixi, PDH en endavant). A més a més, s'ha de tenir present també, en els casos en que sigui necessari, la normativa d'habitatges de protecció oficial estatal anterior<sup>694</sup>. Tot i

---

<sup>693</sup> Decret 75/2014, de 27 de maig.

<sup>694</sup> Per exemple: Reial Decret 2960/1976, de 12 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Legislació d'Habitatge de Protecció Oficial (BOE 28-12-1978, núm. 311); Reial Decret-Llei 31/1978, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges de protecció oficial, desenvolupat per

així, no existeix una regulació específica que contempli el lloguer públic<sup>695</sup> (i podríem afegir social, ja que moltes de les polítiques actuals s'orienten a la gestió privada o a la captació de pisos privats a lloguer social/assequible). Paral·lelament, existeixen varietats d'habitatge social (veure Taula 7 *infra*) que no es formulen actualment baix el paraigües del contracte de lloguer, sinó que utilitzen altres fórmules d'accés, com l'arrendament d'ús diferent al d'habitatge (de caràcter assistencial) o el dret d'ús i/o habitació (arts. 562-1 i ss. CCC).

Per tant, amb aquesta inclusió dels lloguers d'habitatge social es vol dotar aquest sector d'un marc legal que doni seguretat i certesa d'actuació als agents que hi intervenen (sobretot als gestors d'aquests habitatges), necessari actualment per ajudar a assolir l'objectiu que tenen les polítiques actuals d'augmentar aquest parc d'habitatge social. Així, al mateix temps, es vol assegurar la deguda protecció a les persones arrendatàries, ja que no pel fet de ser arrendataris socials han d'estar més desprotegits que els arrendataris del mercat privat.

Així doncs, en aquest capítol es pretén analitzar i desenvolupar dues qüestions:

- 1) la necessitat d'identificar tots els tipus d'habitatge social existents a Catalunya (per això cal també una definició prèvia del que s'ha d'entendre per habitatge social) i analitzar quins s'han d'incloure en aquesta nova normativa i
- 2) exposar com hauria de ser el règim especial aplicable als lloguers d'aquest sector de l'habitatge social, plantejant diferents subgrups als quals se'ls aplicarà un règim especial en més o menys mesura.

---

Reial Decret 3148/1978, de 10 de novembre (BOE 8-11-1978, núm. 267 i BOE 16-1-1979, núm. 14 respectivament); Reial Decret 727/1993, de 14 de maig, sobre preu dels habitatges de protecció oficial de promoció privada.

<sup>695</sup> Sanz Cintora, A. (coord.) (2013). *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*. Valencia: Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl, p. 69.

## 2. Determinació de l'objecte

### 2.1. Aspectes per determinar el concepte d'habitatge de lloguer social

A l'hora d'establir uns criteris uniformes per assolir un concepte d'habitatge social, hi ha dos elements considerats punts definitoris de l'habitatge social<sup>696</sup>:

1. preu per sota del preu de mercat (assequible) i
2. no seguir les regles del mercat per ser adjudicades, sinó seguir un procediment administratiu. El sistema d'adjudicació no és lliure, ja que segueix criteris de necessitat d'accés a l'habitatge, majoritàriament establerts pels poders públics a través de diferents tipus d'intervenció. És aquesta segona premissa la que realment distingeix el mercat d'habitatge privat del de l'habitatge social.

A més d'aquests trets definitoris mencionats, existeixen altres elements que permeten definir un habitatge social i que es tindran en compte en aquest apartat per tal de dur a terme una, o diverses, classificacions del que s'ha d'incloure en el règim especial de lloguers socials:

1. Règim de tinença: en aquest punt, l'àmbit d'aplicació és únicament l'habitatge en lloguer, per tant, aquest capítol ja no entra a valorar altres règims de tinença que pot adoptar l'habitatge social (propietat, propietat compartida...)
2. Beneficiaris: és un dels aspectes més importants i que defineix la funció que desenvolupa l'habitatge social en cada Estat. Es tracta de determinar si l'accés a un habitatge de lloguer social està obert a la major part de la població (model universalista), o si l'accés s'orienta a grups de població determinats (depenent del grau de restricció es pot parlar de model generalista o model residual)<sup>697</sup>. A partir d'aquest element es pot classificar els lloguers socials en més d'un subgrup, tenint en compte els límits que es poden posar en els ingressos de les

---

<sup>696</sup> Pittini, A., Laino, E. (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Bruselas: Cecodhas Housing Europe's Observatory, p. 22; i Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, Ginebra: United Nations, p. 6.

<sup>697</sup> Classificació de Ghèkière, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Recherches et Prévisions*, 94, pp. 21-34.



unitats familiars i també depenent del grau de necessitat i/o grau de vulnerabilitat de la persona o família.

3. Proveïdors/gestors d'habitatge: el parc de lloguer social pot estar gestionat tant per agents públics (la gran majoria a Espanya i Catalunya) com per agents privats, podent ser, aquests últims, tant entitats privades sense ànim de lucre, amb ànim de lucre limitat, cooperatives i fins i tot entitats amb ànim de lucre. Aquest element també serà determinant a l'hora de fer les classificacions.
4. Fonts de finançament: aquestes poden ser públiques en la seva totalitat, o combinar-se amb fonts de finançament privades (en més o menys grau, adquirint per tant més o menys independència del pressupost públic). Aquest aspecte va molt vinculat al tipus de gestor dels habitatges socials en qüestió.

## **2.2. Aproximació de les possibles classificacions d'habitatge de lloguer social en la nova normativa**

Existeix una tendència d'associar el terme d'habitatge social amb habitatge de protecció oficial<sup>698</sup> (HPO en endavant), però tenint present els dos punts definitoris de l'habitatge social extrets en el punt anterior, a Catalunya existeixen altres programes amb habitatges que entrarien dins d'aquest *pool* considerat parc d'habitatge social. Aquests es poden trobar a la Taula 1, la qual classifica els habitatges en relació als ingressos màxims requerits a la unitat familiar per poder-hi accedir i també els que requereixen trobar-se en situacions espacials, temporals i/o de vulnerabilitat.

---

<sup>698</sup> Vegi's A. Pittini i E. Laino, *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, cit. p. 75 i també N. Houard (ed.), *Social housing across Europe*. París: La documentation Française, 2011. p. 74.

Ingressos UF					Col·lectius i situacions especials	
6,5 IRSC <sup>699</sup> (51.790,24 €)	5 IRSC (39.838,65 €)	4 IRSC (31.870,92 €)	2,5 IRSC (19.919,32 €)	2 IRSC o menys (15.935,46 €)	Col·lectius especialment vulnerables	Caràcter transitori
<b>HPO concertat</b>						
5,5 No demanda acreditada	<b>HPO general</b>					
			<b>HPO especial</b>			
			<b>Habitatges d'inserció</b> (atenció especial/risc exclusió/infrahabitatge i habitatge sobreocupat)			
		<b>Programa de mediació i de cessió</b>		- 2,35 reserva		
						<b>Allotjaments col·lectius protegits</b>
						<b>Habitatges dotacionals públics</b>

<sup>699</sup> Per a l'exercici 2017, la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya fixa el valor de l'indicador de renda de suficiència de Catalunya en 569,12 euros mensuals i 7.967,73 euros anuals. Per aquesta taula es té en compte el valor anual.

			3 discapacitats o amb persona amb gran dependència	En unitat de convivència	<b>Mesa de situacions d'emergència econòmica i social</b> (risc pèrdua imminent habitatge o exclusió residencial, sense llar, víctimes violència masclista, víctimes assetjament immobiliari, discapacitats sobrevingudes, derivats de XHIS, altres)	
			3 discapacitats o amb persona amb gran dependència	En unitat de convivència	<b>Arts. 16 i 17 Llei 4/2016 – obligació de real·lotjament i expropiació d'ús<sup>700</sup></b> (risc d'exclusió residencial)	

**Taula 7.** Quadre resum de l'habitatge social existent a Catalunya, segons rang d'IRSC. Font: elaboració pròpia.

<sup>700</sup> Articles actualment suspesos davant del Tribunal Constitucional per haver-se admès a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat núm. 4752-2017 sobre alguns dels preceptes (entre ells el 16 i 17) de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial. BOE 26-10-2017, núm. 258.

Atenent al gran ventall i a la diversitat de tipus d'habitatges socials existents a Catalunya, és necessari dur a terme una primera divisió en subcategories d'habitatge social de lloguer: 1) habitatges de protecció oficial en general i 2) habitatges que compleixen una finalitat social.

Per tant, la idea inicial és separar dos tipus d'habitatge social que s'enfoquen a col·lectius amb un perfil bastant diferenciat i amb divergència quant a necessitats, doncs és complicat poder aplicar els mateixos preceptes de la nova normativa d'arrendaments urbans a aquests dos tipus d'habitatges.

Dins del primer grup, el dels **habitatges de protecció oficial en general (Subgrup 1 en endavant)**, s'englobarien els HPO pròpiament dits (HPO general, especial i concertat, que no tinguin cap altre distintiu com pot ser el d'habitatge d'inserció o d'emergència) i també els habitatges derivats dels programes de mediació i de cessió (cessió entesa en un sentit ampli per incorporar totes les cessions d'habitatges d'entitats financeres a les Administracions i/o entitats del tercer sector). A aquest grup se li aplicaria una regulació més apropada a la general amb alguna excepció, i tenint present també les especificitats dels HPO (impossibilitat de sotsarrendament, límits en preus establerts per l'Administració, etc.), ja que són habitatges on el col·lectiu que hi accedeix no és d'extrema vulnerabilitat, i a més, els gestors poden ser tant persones físiques o jurídiques, públiques i també privades. Per tant, i sobretot en els casos on l'arrendador és privat, s'assimila més a un contracte de lloguer privat. En aquest cas seria important poder establir un control dels requisits per seguir sent apte per llogar aquell HPO.

La segona subcategoria seria la d'**habitatges que compleixen una funció social (Subgrup 2 en endavant)**. Aquest es vol regular com a un tipus de lloguer que necessita de més flexibilitat en la seva regulació, ja que, per una banda, l'entitat gestora no persegueix ànim de lucre i segueix una funció social, i per altra banda, els arrendataris són col·lectius més vulnerables, que poden tenir necessitats diverses més enllà de la d'allotjament. Per tant, el gestor necessita més marge d'actuació, per adaptar el servei d'habitatge a les necessitats concretes de l'arrendatari. Els habitatges que conformarien aquest segon subgrup, complirien amb els següents tres criteris acumulatius:

- Arrendador sense ànim de lucre (s'inclouria l'Administració Pública en

general, les entitats privades sense ànim de lucre i les cooperatives; es podria discutir la possibilitat d'incloure les entitats amb ànim de lucre en algun punt).

- Lloguer al menys a un 30% per sota del preu de mercat (els preus marcats per l'índex de referència).
- Adjudicació seguint criteris de necessitat d'habitatge a unitats familiars (UF en endavant) amb ingressos que no superin els 2,5 IRSC ( s'eleva fins a 3 IRSC en el cas de persones amb discapacitat o amb gran dependència, i es rebaixa fins a 2 IRSC per a persones que viuen soles). Per tant, aquest requisit es vincula amb la definició que tan la Llei 24/2015 com la 4/2016 fan de famílies amb risc d'exclusió residencial.<sup>701</sup> Igualment, no caldrà complir aquest últim criteri (és a dir, s'aplicarà als lloguers on els beneficiaris superis aquests 2,5 IRSC) sempre i quan el lloguer sigui al menys d'un 50% per sota del preu marcat per l'índex de referència.

Finalment, cal plantejar si els **habitatges de necessitats transitòries i/o d'emergència social (Subgrup 3 en endavant)** tenen cabuda dins d'una tercera subcategoria d'habitatge social, o si, per contra, han de quedar exclosos de la nova normativa per a lloguers d'habitatge. En algunes ocasions són contractes que s'acaben derivant a arrendament d'ús diferent al d'habitatge, dotant-lo d'un caràcter assistencial (art. 3 LAU), i que, per tant, es regulen pel Títol II d'aquesta llei, molt més obert a la llibertat de pacte entre les parts. Cal discutir si una necessitat que pot ser transitòria o d'emergència encaixa dins de la definició de "residència habitual" o de "necessitat permanent d'habitatge" que trobem com a requisit indispensable per parlar d'arrendament d'habitatge en les conclusions de la Comissió (qüestió 1) en el primer cas i en la vigent LAU en el segon (art. 2.1). En aquest punt, seguim el criteri interpretatiu que indica que el que ha de ser permanent és la necessitat d'habitatge, no el propi habitatge<sup>702</sup>, per tant, sempre que no es pugui justificar

---

<sup>701</sup> Art. 5.10 Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (DOGC núm. 6928, de 5 d'agost de 2015) i art. 4.e Llei 4/2016, de 23 de desembre, els quals no es troben entre els articles sospesos davant del TC.

<sup>702</sup> Veure E. Valladares Rascón i M. Ordás Alonso, quan diuen que "*lo que es <permanente> es*

detalladament la temporalitat de la situació i la seva curta durada, podrem parlar d'arrendament d'habitatge; quan aquesta situació de temporalitat és incerta o la situació d'emergència s'allarga en el temps, sí que podem parlar de residència habitual, i per tant, incloure aquestes situacions en la nova normativa d'arrendaments urbans. I per tal de proporcionar un règim flexible i que pugui ser atractiu per als gestors d'habitatge social, al mateix temps que permeti dotar de certa protecció a aquests arrendataris més vulnerables, s'estableix aquesta tercera subcategoria que s'inclourà dins del règim especial d'arrendaments de lloguers socials.

### 3. Règim especial

Tot i que les conclusions a la Comissió estableixen la necessitat d'incloure els lloguers d'habitatge social a l'àmbit de la nova normativa i de dotar-lo d'un règim especial, aquest règim especial no s'arriba a definir en les qüestions que segueixen.

Tot i així, en aquest apartat es desenvoluparà com creiem que hauria de ser aquest règim especial<sup>703</sup>, tenint en compte, com bé s'ha comentat, les diferents tipologies d'habitatge social (habitatge de protecció oficial, habitatges que compleixen una finalitat social i habitatges destinats a satisfer necessitats transitòries i d'emergència social) que es poden incorporar a la nova normativa.

En aquest sentit, a continuació s'analitzaran aspectes com: la durada del contracte, les causes de resolució del contracte (tant per part de l'arrendador

---

*esta necesidad, no la propia sede, pues la necesidad siempre existe, mientras que el lugar de la sede de la persona física puede cambiar” i “para que las normas sobre el arrendamiento de vivienda sean aplicables éste tiene que estar dirigido a satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y esa necesidad tiene que ser permanente; esto es, tiene que tratarse de satisfacer la necesidad que existe siempre en toda persona de contar con una vivienda habitual, con un centro físico que le sirva de sede”.* Valladares Rascón. E. i Ordás Alonso, M. (2013). Artículo 2.1. Arrendamiento de vivienda, dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. B. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, pp. 63-97, pp. 84 i 86 respectivament. Veure jurisprudència on relaciona la temporalitat a la causa i no al termini concertat a SSTS 17/12/1960 (RJ 1960\3807) i de 15/12/1999 (RJ 1999\9352), aquestes en relació als arrendaments de temporada. Finalment, veure interessant discussió sobre aquesta temàtica a Molina Roig, E. (2017), *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, tesi doctoral de la Universitat Rovira i Virgili, pp. 219 a 226.

<sup>703</sup> Seguint com a guia S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, document de treball, 12-1-2017.

com per part de l'arrendatari), els drets legals de subrogació, el règim d'obres, reparacions i millores, la determinació i l'actualització de la renda. Altres aspectes que també es tractaran seran la possibilitat de cessió i sotsarrendament, els drets d'adquisició preferent i el dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador. Dins del règim especial, hi haurà algun dels aspectes que es regularà de manera diferent per a les subcategories d'habitatge social enumerades. Es tracta d'idear un règim que protegeixi a l'arrendatari al mateix temps que s'adeqüi a les necessitats del gestor d'habitatge social, per tal d'evitar que aquest últim decideixi optar per una via d'ocupació i ús de l'habitatge diferent a l'arrendament, per tal de tenir més flexibilitat, jugant en detriment de la seguretat i els drets de l'arrendatari i creant fins i tot inseguretat al propi gestor.

### **3.1. La durada del contracte**

Un dels primers criteris que preveu les conclusions de la Comissió (en la qüestió 2) és la necessitat d'allargar la durada mínima dels contractes d'arrendament urbà. Per una banda, es proposa una temporalitat mínima de 5 anys als quals se li sumen tres anys més de pròrroga tàcita, i per una altra banda, s'introdueix un tipus de contracte de lloguer estable en el temps.

Sense entrar a analitzar aquestes dues temporalitats, doncs ja s'ha dut a terme més amunt en aquest estudi<sup>704</sup>, el que pertoca aquí és argumentar i veure, a falta de que la Qüestió 2 en faci cap menció, si en el camp dels arrendaments socials es poden aplicar aquestes durades o si per contra, caldria establir un règim especial i quin podria ser.

En aquest punt, cal introduir dues idees o criteris a tenir en compte a l'hora de plantejar la durada d'un contracte de lloguer social i que podrien, fins a cert punt, col·lisionar entre elles. Per una banda, el dret a un habitatge adequat no es limita a l'accés a un habitatge solament com a estructura física, sinó que el Comitè de les Nacions Unides de Drets Econòmics, Socials i Culturals, en l'Observació general núm. 4 sobre el dret a un habitatge adequat (1991), ho amplia al dret de viure en seguretat, pau i dignitat. Per tant, un element

---

<sup>704</sup> Ens remetem al comentari sobre la Qüestió 2 dels principis de la Comissió (Capítol II, epígraf 3).

essencial per poder parlar d'habitatge adequat és la seguretat en la tinença<sup>705</sup>. Així ho reflecteix també la Taula ETHOS<sup>706</sup>, la qual classifica l'allotjament insegur com a un tipus de sensellarisme. Aquesta seguretat en la tinença és especialment important per els col·lectius vulnerables, els quals parteixen de unes problemàtiques econòmiques, socials, físiques, etc. que els dificulta l'accés a un habitatge. Per tant, davant d'aquestes adversitats, és important gaudir d'una estabilitat, que a més permeti un arrelament al territori i una integració al barri; disposar d'un espai on poder desenvolupar la seva vida i exercir un conjunt de drets socials, polítics i econòmics com per exemple, i més enllà del dret a l'habitatge, el dret al treball, a l'educació, la salut i l'oci<sup>707</sup>.

Per altra banda, però, la funció general de l'habitatge social és la d'oferir habitatge assequible, digne i adequat a aquelles persones que no poden accedir al mercat privat. Així, la Comissió Europea ha determinat<sup>708</sup> que per a que es pugui classificar com a servei d'interès econòmic general, l'habitatge social s'ha de destinar a "*ciudadanos desfavorecidos o grupos menos favorecidos socialmente que, por problemas de solvencia, no puedan encontrar vivienda en condiciones de mercado*"<sup>709</sup>. Per tant, la base sobre la que es basa la celebració d'aquest contracte és el compliment d'uns requisits per part de la

---

<sup>705</sup> Els altres elements enumerats a l'Observació general núm. 4 són, a grans trets: la disponibilitat de serveis, materials i infraestructures mínimes (aigua potable, calefacció i enllumenat, etc.); l'assequibilitat de les despeses de l'habitatge, per tal que no impedeixin o dificultin l'accés i gaudi d'altres drets humans; l'habitabilitat (seguretat física, espai suficient, etc.); l'accessibilitat, sobre tot per grups desfavorits i marginats; la ubicació (que permeti l'accés a serveis de salut, instal·lacions socials, escoles, mitjans de transport, oportunitats de treball, etc.) i l'adequació cultural de l'entorn.

<sup>706</sup> Taula elaborada per Feantsa (Federació Europea d'organitzacions nacionals que treballen amb persones sense llar) i que classifica les tipologies de sensellarisme i exclusió residencial a Europa. Possible consultar-la a <http://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion> (últim accés 10-10-2017).

<sup>707</sup> Precisament, Lefebvre contempla la consecució d'aquests drets com a necessaris pel desenvolupament tan de la societat com de l'espai urbà, i ho descriu com el dret a la ciutat en la seva dimensió més real. Lefebvre, H. (1968) *Le droit à la Ville*. París: Anthropos, 1968.

<sup>708</sup> Definició que ha estat criticada per institucions com el propi Parlament Europeu, que s'ha manifestat en contra d'establir una interpretació tan restrictiva i mostra preocupació pel risc de perdre polítiques destinades a crear certa mixtura social. Parlament Europeu. Resolució d'11 de juny de 2013 sobre l'habitatge social en la Unió Europea (2012/2293(INI)). Punt 12.

<sup>709</sup> Decisió 2005/842/CE de la Comissió, de 28 de novembre de 2005, relativa a l'aplicació de les disposicions de l'article 86, apartat 2, del Tractat CE a les ajudes estatals en forma de compensació per servei públic concedides a algunes empreses encarregades de la gestió de serveis d'interès econòmic general. DOUE 29-11-2005, núm. L 312/67, punt 16. Actualment, i substituïnt a la Decisió 2005/842/CE, trobem la Decisió 2012/21/UE de la Comissió, de 20 de desembre de 2011, relativa a l'aplicació de les disposicions de l'article 106, apartat 2, del Tractat de Funcionament de la Unió Europea a les ajudes estatals en forma de compensació per servei públic concedides a algunes empreses encarregades de la gestió de serveis d'interès econòmic general. DOUE 11-01-2012, núm. L 7/3.



persona sol·licitant, sobre tot de caire econòmic/patrimonial i/o social, que són precisament els que s'utilitzen per determinar la dificultat d'aquella persona o UF d'accedir a un habitatge en el mercat privat. Precisament l'art. 83.3 LDH parla d'afavorir la temporalitat i la rotació entre els habitatges amb protecció oficial de lloguer.

Aquesta dicotomia entre seguretat i necessitat dificulta la determinació d'una durada en els contractes de lloguer social: com es pot garantir la seguretat en la tinença i l'arrelament a un territori al mateix temps que es garanteix la rotació en un parc escàs d'habitatge social per tal d'assegurar que els pocs habitatges disponibles es destinen a unitats familiars que tenen una necessitat real d'habitatge?<sup>710</sup>

Tenint en compte tot l'anterior, es considera que efectivament cal aplicar un règim especial pels contractes de lloguer social, tot i que variarà depenent de les subcategories establertes.

Les Conclusions de la comissió parlen d'una temporalitat mínima de 5 anys + 3 anys de pròrroga tàcita. Respecte de la temporalitat mínima de 5 anys podria reduir-se als 3 anys, sobre tot respecte els d'habitatges que compleixen una funció social. Precisament, les versions doctrinals originals<sup>711</sup> ja proposaven una durada de 3 anys mínim prorrogables 3 anys més, a diferència del que s'ha acabat establint en les conclusions de la Comissió. A part de regular-se en l'actual LAU 2013, la qual va reduir de 5 a 3 anys la durada de l'arrendament per tal de que arrendador i arrendatari poguessin "*adaptarse con mayor facilidad a eventuales cambios en sus circunstancias personales*"<sup>712</sup>, el període mínim de 3 anys també es regula a la Llei 24/2015<sup>713</sup> a l'hora de definir el que s'ha de considerar habitatge social en el marc d'aquesta llei. Per tant, la temporalitat mínima tant pel Subgrup 1 com el Subgrup 2 seria de 3 anys. A més a més, les renovacions es podrien fer anuals de manera explícita o tàcita en el cas dels lloguers del Subgrup 2; renovacions que permetrien revisar si la

---

<sup>710</sup> En aquest sentit, Escolástico ressalta la importància de la rotació per tal de satisfer la necessitat d'habitatge en situacions on hi ha una gran demanda i una oferta limitada. Sanz Cintora. A. (coord.). *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*, cit. p. 75.

<sup>711</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, cit.

<sup>712</sup> Preàmbul de la Llei 4/2013.

<sup>713</sup> Art. 5.7 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (BOE núm 216, de 9 de setembre de 2015).

unitat familiar encara compleix els criteris pels quals se'ls va adjudicar l'habitatge<sup>714</sup>. En canvi, el Subgrup 1 s'assimilarà al règim general, amb l'esquema de 3+3.

Pel que fa a la possibilitat de celebrar contractes de lloguers estables en el temps, es recomana la seva prohibició per al règim d'habitatge social (per a tots els subgrups), doncs col·lisionaria amb la necessitat de rotació del parc d'habitatge social i la seva funció d'atendre a les persones més necessitades d'accés a habitatge.

Només en els casos on la titularitat de l'habitatge social sigui pública<sup>715</sup>, es pot imposar l'obligatorietat de la renovació per períodes anuals sempre que l'arrendatari social segueixi complint els requisits necessaris per accedir en aquell habitatge<sup>716</sup>. Aquesta opció atorga més seguretat a l'arrendatari, doncs té la certesa que mentre tingui necessitat d'habitatge (al no millorar la seva situació econòmica, professional i/o social) i mentre compleixi les condicions establertes al contracte (pagant el lloguer, no malmetent la finca o realitzant activitats molestes, nocives, il·lícites, etc.) no s'haurà de preocupar per l'estabilitat del seu allotjament. En aquest punt però, s'ha d'evitar que la persona o unitat familiar actuï deliberadament per no millorar la seva situació econòmica, professional i/o social per exemple; és per això que cal donar-li importància al contracte social o al programa de seguiment social que acompanya al contracte de lloguer, i l'incompliment del qual pot comportar la

---

<sup>714</sup> Precisament, un informe de l'AVS sobre la gestió del parc públic d'habitatge menciona que "quizás una de las formas de mejorar y estimular la rotación en estas viviendas sería mediante revisiones periódicas de las condiciones o requisitos que deben acreditar los inquilinos/as de las viviendas", pràctica que segons l'informe duen a terme la major part de les entitats enquestades. Sanz Cintora, A. (coord.). *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*, cit. p. 79.

<sup>715</sup> Agafem com a referència l'enumeració de l'art. 80.2 LDH.

<sup>716</sup> Aquest tipus de condició ja es regula, per exemple, a Madrid, amb els habitatges de promocions públiques de lloguer: l'art. 3 del Decret 100/1986, de 22 d'octubre, pel que es regula la cessió, en arrendament, dels habitatges de Protecció Oficial de Promoció Pública (BOCM núm. 259, de 31 d'octubre 1986) regula pròrrogues bianuals, sempre que l'arrendatari segueixi complint amb els requisits d'ingressos màxims per accedir a l'habitatge i sempre i quan no sigui titular o posseeixi un altre habitatge. En referència a aquestes pròrrogues bianuals forçoses, el TS, en la sentència de 12/5/2017 [RJ 2017\2052], va determinar que "excluye que estemos ante un plazo indefinido, indeterminado o inexistente contrario a la temporalidad que es esencial al contrato de arrendamiento, puesto que viene determinado por las propias estipulaciones contenidas en el contrato litigioso y las condiciones que deben darse para acogerse a la prórroga bianual." (FD 2). També recolzen aquesta idea les SSAP de Madrid de 16/12/2016 [AC 2016\2044] i de 15/7/2015 [JUR 2015\244135].

resolució del contracte de lloguer social (veure apartat següent sobre les causes de resolució del contracte).

Pel que fa als lloguers inclosos en el Subgrup 3, aquests podrien excloure's d'imposar una durada mínima, doncs com el seu nom bé indica, es tracta d'habitatges que es destinen a allotjar persones amb necessitats passatgeres.

### **3.2. Causes de resolució del contracte**

La Qüestió 3 de les conclusions de la Comissió parla d'afegir causes de resolució del contracte per necessitat de l'arrendador, per tal de fomentar la posada al mercat de lloguer d'habitatges que l'arrendador no posa per temor a no poder-la recuperar en cas de necessitat; necessitat que caldrà demostrar per tal de no caure en frau de llei. A més, també menciona la necessitat d'afegir unes causes extraordinàries de resolució, les quals van lligades a la incorporació de contractes d'arrendaments estables en el temps<sup>717</sup>. Seguir amb unes causes taxades és important a l'hora de poder garantir a l'arrendatari una certa seguretat en la tinença, doncs té la garantia de poder seguir en l'habitatge sempre i quan compleixi amb les seves obligacions.

En general, les mateixes causes s'aplicarien als lloguers socials, així doncs, ens remetem al capítol d'aquest projecte que parla específicament de les causes de resolució del contracte, *supra*, tenint present que les causes extraordinàries no s'aplicaran, doncs els contractes estables en el temps s'han exclòs de la possible aplicació a qualsevol Subgrup de lloguers socials (veure apartat anterior).

Quant a poder resoldre el contracte després d'impagaments o de conductes incíviques i vandàliques, i més com a criteri interpretatiu de la nova regulació, en el camp de l'habitatge social cal posar èmfasi en la necessitat de provar que s'han adoptat totes les mesures a l'abast de l'arrendador social per tal de poder resoldre la problemàtica abans de portar-ho a la via judicial. Per això és important que el gestor de l'habitatge social es doti de protocols d'actuació en aquests casos. En consonància amb aquest punt, es pot plantejar l'opció d'augmentar el mínim d'un mes de renda impagada al de dos mesos a l'hora de poder demanar la resolució del contracte per l'arrendador, d'aquesta manera

---

<sup>717</sup> Veure el comentari sobre la Qüestió 3 dels principis de la Comissió (Capítol II, epígraf 8).

també es dona marge a que es puguin activar, després del primer impagament, totes les vies comentades anteriorment, entre les que s'hauria d'incloure la notificació als serveis socials d'aquest impagament i la propera intenció de resoldre el contracte. A més d'aquest termini més llarg, s'ha de tenir present l'opció que ofereix l'art. 704 LEC, de prorrogar en un mes el termini que té l'arrendatari de desallotjar l'habitatge sempre i quan existeixi motiu fundat, que se suma al mes que ja se li dona. Això és important de cara a oferir un marge de temps que permeti buscar un altre habitatge, ja sigui per ell mateix o per l'Administració en cas de situacions més vulnerables, on podria vehicular-se amb algun dels seus programes com el de la Mesa d'emergència.

En aquest camp de l'habitatge social, és molt interessant també l'opció de poder vehicular les disputes i controvèrsies que sorgeixin entre les parts del contracte per mediació i arbitratge, aspecte que es tracta expressament en un altre capítol d'aquest projecte.<sup>718</sup>

A més de les causes ordinàries ja regulades per al règim general, en el règim especial per a lloguers socials podrien afegir-se dues causes més de resolució per part de l'arrendador. La primera seria que la persona arrendatària deixés de complir les condicions que li van permetre accedir a aquell habitatge social (ex. traspasar els ingressos màxims, ser propietari d'un habitatge, etc.), doncs els lloguers socials es justifiquen per la necessitat d'accés a un habitatge a falta de poder accedir al mercat privat, qüestió que es determina per mitjà d'aquests requisits d'accés a l'habitatge social. En relació a aquesta causa de resolució, s'hauria de regular, o bé per mitjà d'excepció dins d'aquesta causa de resolució o bé per protocols de l'Administració, aquells casos en que es deixa de complir els requisits per accedir en aquell habitatge determinat però la persona o UF encara es troba dins dels paràmentres de col·lectiu vulnerable (ex. víctima de violència de gènere que ha d'abandonar l'habitatge d'emergència però que disposa de pocs ingressos, ex. menys de 2 IRSC, per poder accedir al mercat privat); en aquest punt, convindria garantir l'accés a un altra tipologia d'habitatge social (on sí complís els requisits d'accés) abans de resoldre el primer contracte de lloguer.

---

<sup>718</sup> Ens remetem, en aquesta qüestió, al capítol sobre mediació i arbitratge (Capítol III, epígraf 1).

La segona causa de resolució seria l'incompliment, per part de l'arrendatari, de l'anomenat "contracte social" o programa de seguiment, en tots aquells casos on existeixi. Aquest programa, el qual s'elabora per serveis socials o l'àrea social de les entitats (amb personal qualificat per duu a terme el seguiment), estableix el tipus de pla de treball o de seguiment que aquella persona requereix pel seu perfil determinat, i que pot incloure des de simples visites periòdiques amb un treballador social a plans d'inserció social i/o laboral, entre d'altres. Recordem que l'habitatge social no deixa de ser un servei social, on la població que hi accedeix té algun tipus de problemàtica, ja sigui econòmica, social, professional o física/psíquica.

Pel que fa a les causes de resolució per part de l'arrendatari, les conclusions de la Comissió no en fan referència, del que s'extreu que es troben conformes amb les existents actualment a l'art. 27.3 LAU, les quals també es tindrien presents com a causa de resolució de contractes de lloguers socials.

### **3.3. Desistiment per part de l'arrendatari**

La Qüestió 4 de les conclusions de la Comissió atorga la possibilitat a l'arrendatari de desistir de manera unilateral i en qualsevol moment del contracte d'arrendament (per tant, no s'estableix mínim de durada, com sí ho fa la LAU actualment) sense necessitat de causa ni de compensació. El que s'augmenta, com ja s'ha vist, és el termini de preavis en que l'arrendatari ha d'informar d'aquest desistiment, que passa d'un a tres mesos; i només en el cas de no complir-se amb aquest termini, es podria establir una compensació econòmica a l'arrendador. Les conclusions també preveuen la possibilitat d'excepcionar aquest termini si l'arrendatari presenta un llogater alternatiu (disposat a complir amb les mateixes condicions del contracte), que sigui acceptat per l'arrendador.

Pel que fa al sector de l'habitatge social, el règim especial que caldria regular (en tots els Subgrups), variaria en dues qüestions principals respecte del règim general: la durada del termini de preavis i la possibilitat de presentar a un llogater alternatiu.

Un termini de tres mesos pot suposar massa antelació per aquelles persones que es troben en procés d'integració, inserció i/o adaptació al món laboral, a

l'àmbit familiar i a la societat en general, doncs alguns canvis i oportunitats són difícils de preveure. Així doncs, per incentivar la mobilitat per raons laborals, personals i/o familiars i evitar que els tres mesos suposin un obstacle a aquesta mobilitat, el termini de preavis es podria reduir a un mes d'antelació, per no causar tampoc un perjudici a l'arrendador i dotar-lo d'un mínim marge per a que pugui iniciar un nou procés d'adjudicació de l'habitatge, a fi de tenir-lo desocupat el mínim temps possible. L'exclusió del mercat laboral comporta conseqüències econòmiques directes, a més a més de traslladar conseqüències també a altres àmbits de la vida com l'habitatge, els elements socio-sanitaris i l'esfera relacional. Per la seva banda, els vincles familiars i també de la comunitat són importants per a fer front a situacions de risc i vulnerabilitat<sup>719</sup>.

Aquesta possibilitat de desistir en qualsevol moment del contracte amb només un mes de preavis es regula sense perjudici de que depenent del motiu de desistiment certs Registres de sol·licitants no permetin tornar a inscriure a la persona per accedir a un altre habitatge social (qüestions que es regulen per normativa administrativa). És a dir, el desistiment es podria comparar amb la renúncia en termes de conseqüències de cara a impedir l'opció a tornar a inscriure's al Registre de Sol·licitants d'Habitatge durant un temps (opció que prenen algunes Comunitats Autònomes, tot i que a vegades s'aplica a partir de la segona renúncia)<sup>720</sup>.

Per altra banda, el que no es pot aplicar als contractes de lloguer social és la possibilitat de presentar un llogater alternatiu, doncs els criteris d'adjudicació d'aquests tipus d'habitatge no són en general de lliure elecció, sinó que com ja s'ha vist al definir el concepte de contracte de lloguer social, es regeixen per paràmetres de necessitat d'habitatge establerts pels poders públics a través de diferents tipus d'intervenció<sup>721</sup>. Aquesta prohibició reafirma la idea de reduir la

---

<sup>719</sup> Subirats, J., Humet, J. (dir.) (2005). Análisis de los factores de exclusión social, *Documentos de trabajo, Fundación BBVA*, 4, p. 118. En aquest mateix sentit, l'informe estableix que “*El aislamiento social y/o familiar tiene consecuencias tanto psicológicas como materiales que pueden colocar a quienes los padecen en una situación de vulnerabilidad extrema, desplazándolos rápidamente hacia el terreno de la exclusión.*”

<sup>720</sup> Becerril, S. (2013). *Estudio sobre viviendas protegidas vacías*. Madrid: Defensor del Pueblo, p. 25. Veure també art. 96 LDH, el qual regula les causes de baixa del Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial a Catalunya.

<sup>721</sup> A més a més, els criteris d'adjudicació s'inspiren en principis com el de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra

durada del termini de preavís a 1 mes, doncs si es fixa en 3 mesos al règim general és també per motivar a l'arrendatari a ajudar a buscar un llogater alternatiu que li permeti marxar abans.

### **3.4. Cessió i sotsarrendament**

Les conclusions de la Comissió donen més facultats que la LAU vigent actualment a l'arrendatari per poder sotsarrendar tan parcialment com totalment l'habitatge arrendat: se li permet dur a terme sense la necessitat del consentiment <sup>722</sup> de l'arrendador sempre i quan la finalitat d'aquest sotsarrendament sigui habitacional i l'arrendatari tingui un interès personal o econòmic. A part d'aquests requisits necessaris, també s'imposa una obligació de tipus temporal, doncs s'estableix un màxim de 9 mesos en els contractes temporals i 5 anys en els contractes estables en el temps, tot i que ja s'ha comentat anteriorment en aquest projecte la discrepància respecte aquests terminis, fixant un màxim de 6 mesos en el sotsarrendament total, i fixant renovacions cada tres anys amb els sotsarrendaments parcials<sup>723</sup>.

Un dels trets distintius que defineixen l'habitatge social, exposat a l'inici d'aquest capítol, és que són habitatges que s'adjudiquen seguint criteris de necessitat d'accés a l'habitatge, i per tant, responen a una necessitat de fer efectiu el dret a un habitatge digne i adequat, present tant a l'art. 47 CE com a l'art. 26 EAC. En aquest punt, tota mesura que signifiqui deixar de destinar l'arrendatari l'habitatge com a residència habitual suposaria un incompliment de la funció social de l'habitatge. Tot i així, la possibilitat de permetre un sotsarrendament parcial o fins i tot total (amb límits), no té per què desvirtuar aquesta necessitat de destinar l'habitatge a residència habitual; fins i tot es podria arribar a plantejar la cessió del contracte en un cas molt concret que ara es veurà.

Quant al sotsarrendament total, es podria permetre fins a un màxim de 6 mesos, termini que com ja s'ha explicat per al règim general,<sup>724</sup> no té per què

---

l'exclusió social. Art. 86 LDH.

<sup>722</sup> Podent-se oposar només per causes taxades, com per una sobre-ocupació de l'habitatge, per alteració del bon ús de l'habitatge i de les relacions veïnals o per no destinar el sotsarrendatari l'habitatge a primera residència.

<sup>723</sup> Ens remetem a l'apartat dedicat a cessió i sotsarrendament en el capítol anterior.

<sup>724</sup> Veure apartat destinat a la cessió i el sotsarrendament en el règim general (Capítol II, epígraf 6).

anar en contra de la funció social de l'habitatge i la seva necessitat de destinar-ho a habitatge habitual, doncs aquesta absència de fins a 6 mesos pot justificar-se per necessitats laborals i/o familiars per exemple<sup>725</sup>. D'aquesta manera, se li dona flexibilitat a l'arrendatari social, al mateix temps que no se li imposa una sobre càrrega per haver d'estar pagant dues despeses a la vegada (l'habitatge arrendat i el que pot necessitar al lloc on s'hagi de desplaçar). En aquest cas, és imprescindible el consentiment de l'arrendador, i el procés de selecció del sotsarrendatari no pot quedar a lliure elecció de l'arrendatari, sinó que ha de seguir la normativa administrativa establerta per tal d'adjudicar-ho a una persona amb una necessitat d'accés a un habitatge de manera temporal.

Pel que fa al sotsarrendament parcial, també es podria permetre, sempre hi quan no es deixi d'utilitzar l'habitatge com a residència habitual. Aquesta opció, utilitzada al Regne Unit per exemple<sup>726</sup>, també necessita el consentiment de l'arrendador, al igual que el sotsarrendament total, i tampoc pot quedar a lliure elecció de l'arrendatari, doncs el sotsarrendatari s'ha d'escollir per procés administratiu que permeti seleccionar seguint certs requisits de necessitats socials. Aquesta pot ser una bona opció per aquelles situacions en que l'arrendatari social es troba amb dificultats per pagar el lloguer (així s'evita impagaments i desnonaments)<sup>727</sup>, al mateix temps que resol aquelles situacions de persones que es poden trobar en moments puntuals i transitoris de problemes econòmics i que no es poden permetre accedir a un habitatge sencer. Al igual que els preus en l'habitatge social, els preus del

---

<sup>725</sup> L'art. 78 LDH estableix expressament la necessitat de destinar un HPO a residència habitual dels ocupants i considera que l'habitatge no es destina a domicili habitual i permanent: "si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo i no hi ha causa que ho justifiqui". En aquest punt, cabrien dues opcions per poder-ho compatibilitzar amb el que es proposa en aquest projecte: a) valorar si el motiu pel qual l'arrendatari s'ha de desplaçar és causa justificada, o b) valorar la possibilitat d'adaptar aquest article a la possible nova normativa d'arrendaments urbans per a Catalunya. L'apartat que cotravindria la nova regulació i que per tant hauria de modificar-se el el tercer del matix art. 78 LDH, el qual estableix que "els habitatges amb protecció oficial no es poden rellogar o llogar parcialment, llevat que siguin propietat d'administracions públiques, de llurs ens instrumentals o d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial".

<sup>726</sup> Veure art. 15 *Housing Act* 1988 i art. 93 i ss. *Housing Act* 1985; veure també el *Prevention of Social Housing Fraud Act* 2013.

<sup>727</sup> S'haurà de reflexionar sobre la possibilitat de preveure la figura del sotsarrendatari a l'hora de poder accedir a les ajudes del lloguer i, en conseqüència, preveure la part proporcional de l'ajut que ha de rebre cada un d'ells (arrendatari i sotsarrendatari), tenint en compte els seus ingressos i la quantitat que paga cadascun de lloguer (descontant el que paga l'altra part), doncs sinó es duplicaria el pagament de l'ajuda.



sotsarrendament podrien també venir taxats públicament, per tal d'evitar abusos per part de l'arrendatari. Pel que fa a l'elecció del sotsarrendatari, no podria quedar a lliure elecció de l'arrendatari, sinó que caldria un procés de selecció per part de comprovar que el sotsarrendatari compleixi uns requisits de necessitat urgent i transitori d'habitatge.

Finalment, una opció que mereix certa reflexió és la possibilitat de permetre la cessió d'un contracte sempre que vagi relacionat amb un intercanvi d'habitatge social, és a dir, intercanviar amb un altre arrendatari social (del mateix o de diferent arrendador, i sempre amb el consentiment d'aquest) l'habitatge arrendat. En aquest cas, caldria controlar que l'arrendatari compleixi els requisits per accedir a l'habitatge que intercanvia. Aquest és un bon recurs per als arrendataris social que s'haurien de desplaçar per raons familiars, laborals, econòmiques o personals en una altra localitat, doncs els hi permet flexibilitat sense haver de perdre el dret a un habitatge social ni haver de tornar a començar el procés de selecció i adjudicació.

### **3.5. Drets legals de subrogació**

Els drets legals de subrogació ofereixen certa protecció, seguretat i estabilitat en l'habitatge llogat a aquelles persones que conviuen amb el llogater, quan aquest últim mor, desisteix o abandona l'habitatge. També es permet al cònjuge o parella estable convertir-se en arrendatari (per tant, quan no sigui el titular de l'arrendament) quan a arrel d'un divorci, nul·litat o separació se li concedeix l'ús de l'habitatge de manera indefinida o per una durada més llarga que la del contracte de lloguer. La Qüestió 6 de les conclusions de la Comissió proposa encertadament equiparar els beneficiaris a tots els supòsits de subrogació (mort, desistiment o abandonament de l'habitatge). És a dir, no només en el cas de mort del llogater podran subrogar-se el cònjuge o parella estable, els descendents, els ascendents i altres familiars fins a tercer grau colateral de l'arrendatari o del seu cònjuge o parella de fet amb un grau de discapacitat igual o superior al 65% (i sempre que hagin estat convivint amb ell durant els últims dos anys)<sup>728</sup>, sinó que també es podrà fer en els casos de

---

<sup>728</sup> Aquest últim cas no s'estableix als principis però és la idea plantejada a S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, cit., i que també es defensa en aquest projecte *supra*, a l'apartat que parla específicament dels drets legals de subrogació per al règim general.

desistiment o abandonament de l'habitatge. A més, també es preveu facilitar l'exercici d'aquest dret, basat en la bona fe de l'arrendador, el qual haurà de donar un termini de 15 dies per acceptar quan aquest té coneixement dels fets i dels drets de subrogació<sup>729</sup>.

En els habitatges socials, aquests drets legals de subrogació també s'apliquen, ara bé, la seva aplicació ha de venir condicionada al compliment dels requisits que s'han de complir per l'accés a aquell habitatge. Per tant, la subrogació no procedirà si al fer-se, es deixen de complir aquests requisits. Ocasions en que es podria deixar de complir seria: a la mort de l'arrendatari, la unitat familiar té un membre menys, i per tant el requisit d'ingressos pot veure's modificat; també quan l'habitatge social es destina a un col·lectiu molt determinat (per exemple, gent gran o persones amb minusvalidesa) i l'arrendatari que forma part d'aquest col·lectiu mor. Per altra banda, i relacionat amb la reducció de la unitat familiar (qualsevulla que sigui la causa), tot i procedir el dret de subrogació en aquell habitatge, es podria permetre demanar un canvi d'habitatge, per exemple, per un habitatge més petit i assequible (doncs l'habitatge s'ha quedat massa gran i la família no pot suportar les despeses); aquesta opció vindrà condicionada principalment a l'existència d'un parc d'habitatge social suficient (i gestionat per l'arrendador social en qüestió) i a disposar d'un sistema o mecanisme que permeti fer-ho efectiu.

Per aquests drets de subrogació, i sobre tot pensat pels casos de contractes de lloguer social on l'habitatge és de titularitat pública (i per tant, on el lloguer s'ha d'anar renovant anualment sempre que se segueixin complint els requisits d'entrada, sense possibilitat de resoldre'l), podria plantejar-se la limitació d'exercici d'aquest dret a una vegada, com succeeix per exemple al Regne Unit, on els contractes de lloguer de durada indefinida tenen limitats aquests drets a subrogar-se només en una ocasió, a fi d'evitar un encadenament de subrogacions que s'allargui en el temps<sup>730</sup>.

---

<sup>729</sup> Veure aquests aspectes en més profunditat *supra* en aquest treball.

<sup>730</sup> Art. 86A de la Llei d'Habitatge de 1985 (c. 68) pels *secure tenancies* i art. 17 de la Llei d'Habitatge de 1988 (c. 50) pels *assured tenancies*. Veure també P. Orji i P. Sparkes, *National Report for England and Wales*, al Projecte TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe, 2014. Disponible a: <http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports.html> (últim accés 22-11-2017). pp. 156 i 157.

Finalment, una de les característiques principals d'aquests drets de subrogació és el seu caràcter irrenunciable, precisament per donar protecció a l'arrendatari evitant deixar aquesta possibilitat en mans de l'arrendador. La Qüestió 6 de les conclusions de la Comissió preveu expressament com a excepció a aquesta irrenunciabilitat els casos d'emergència i transitoris. Tot i que es podria entendre aquesta opció per tal de donar flexibilitat als arrendadors que tracten amb aquestes situacions transitòries i/o d'emergència, no és menys cert que amb la condició que plantejem de poder-se subrogar només quan es segueixin complint els criteris d'elegibilitat per aquell habitatge en concret, ja no caldria permetre aquesta excepció, doncs la persona que es pugui subrogar només ho farà si segueix tenint aquella necessitat transitòria i/o d'emergència.

### **3.6. Drets d'adquisició preferent**

La Qüestió 9 de les conclusions de la Comissió recupera la irrenunciabilitat dels drets d'adquisició preferent a favor de l'arrendatari davant de transmissions oneroses, exceptuant casos taxats que ja han estat comentats anteriorment en aquest projecte<sup>731</sup>. En el cas dels contractes de lloguer social, aquests drets també s'apliquen, però s'ha de tenir present l'ordre de prelació si concorren altres drets d'adquisició preferent (art. 568-27 CCC), entre els que hi ha els que les lleis especials atorguin a favor de la Generalitat, l'Estat o les corporacions locals. En aquest sentit, l'art. 87 i ss. LDH estableixen els drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració quan l'habitatge es qualifiqui com a HPO, dret que pot exercir "en benefici propi, del municipi o dels promotors públics a què fa referència l'article 80.2<sup>732</sup>", i també a favor d'entitats sense ànim de lucre l'objecte de les quals sigui l'allotjament de col·lectius vulnerables que necessiten una tutela especial, o a favor de persones físiques inscrites en el

---

<sup>731</sup> Veure *supra*, a l'apartat que trata sobre la venda de l'habitatge llogat i dret d'adquisició preferent per al règim general (Capítol II, epígraf 9).

<sup>732</sup> Aquests són:

- a) Les administracions públiques i les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculades a les administracions públiques o que en depenen.
- b) Les societats mercantils en les quals administracions públiques o entitats de dret públic participen majoritàriament, o de les quals financen majoritàriament l'activitat o nomenen més de la meitat dels membres dels òrgans d'administració, direcció o vigilància.
- c) Les persones juridicoprivades constituïdes o integrades majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic i les persones juridicoprivades l'activitat de les quals és finançada majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic."

Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial, que han de subrogar la posició de l'Administració" (art. 87.3 LDH).

### **3.7. Règim d'obres, reparacions i millores**

En referència al règim d'obres, reparacions necessàries i de despeses útils o de millora de l'habitatge, les Qüestions 10 i 11 de les conclusions de la Comissió estableixen la necessitat d'establir un règim específic per als habitatges de protecció oficial (considerem que aquesta nomenclatura és poc encertada, i que per tant, el règim ha de ser pels contractes de lloguer social, classificació que es mostra al principi d'aquest article i que a més es desglossa en diferents categories).

Quant a la diferenciació entre obres i reparacions necessàries i despeses útils o de millora i la diferent regulació entre els drets i deures de les dues parts, principalment en determinar qui s'ha de fer càrrec de quines despeses, ens remetem al capítol que tracta expressament aquest tema per al règim general, *supra*.

La pròpia LDH, en el seu art. 78.8 ja estableix que "els usuaris dels habitatges de protecció oficial els han de mantenir en estat d'ésser utilitzats per a llur finalitat i hi ha de fer les reparacions pertinents, d'acord, en el cas dels habitatges llogats, amb el que estableix la legislació d'arrendaments urbans"; per tant, l'actual LDH ja regula l'obligació de l'arrendatari de mantenir l'habitatge, i per tant, de la necessitat de fer-se càrrec de les despeses derivades de l'ús ordinari, doncs són les despeses que es destinen a arreglar el desgast i desperfectes causats per l'ús normal del bé. Les Qüestions 11 i 12 limiten les despeses que ha d'assumir l'arrendatari per ús ordinari a un percentatge concret màxim de la renda anual (per tal d'aclarir l'indeterminat terme "petites reparacions"), i en aquest projecte ja s'ha vist que es proposa posar aquest límit al 10% de la renda anual<sup>733</sup>, límit que també s'aplicarà al camp de l'habitatge social (en tots els Subgrups).

Quant a les obres de conservació a càrrec de l'arrendador, també s'aplica el que estableix el règim general per als lloguers socials. Precisament, la nova

---

<sup>733</sup> En aquest punt ens remetem al comentari sobre les Qüestions 10 i 11 que trobem al Capítol anterior (Capítol II, epígraf 10).

regulació pretén donar més protecció a l'arrendatari al regular la possibilitat que aquest pugui dur a terme per ell mateix (i a costa de l'arrendador) les obres de conservació, sempre i quan hi hagi un perill imminent o una incomoditat greu, i també ho estén a situacions de perill o incomoditats essencials, directes i properes en el temps. En el camp de l'habitatge social, tot i que es tracta evidentment d'una facultat important, en alguns casos ens trobarem amb arrendataris socials que no disposaran de la capacitat econòmica suficient (depenent de la tipologia d'obra necessària) per fer front a les obres per adelantat (encara que després ho pugui reclamar a l'arrendador).

En aquest punt, per exemple, és important mencionar la recent Decisió del Comitè europeu de Drets Socials del Consell d'Europa de 12 de maig de 2017<sup>734</sup>, el qual conclou la vulneració per part del Govern irlandès de l'article 16 de la Carta Social Europea, al disposar de diversos habitatges públics en condicions inhabitables (humitats, floridures, vessaments d'aigües residuals, aigua contaminada, etc.), el qual vulnera el dret a un habitatge adequat, seguint la descripció àmplia que en fa l'Observació General núm. 4 del Comitè de les Nacions Unides de Drets Econòmics, Socials i Culturals<sup>735</sup>. Per tant, és important exigir, sobre tot a l'Administració i altres arrendadors socials que tracten amb grups més vulnerables, certa diligència a l'hora d'encarregar-se de dur a terme aquestes obres (ex. per protocols), per tal que no les hagi d'avançar l'arrendatari.

Per altra banda, en relació a les obres de millora que pot dur a terme l'arrendador, les conclusions de la Comissió només parla dels casos on l'arrendament és estable en el temps. En aquest punt, contempla la possibilitat d'augmentar la renda fins a un percentatge anual del valor de l'obra, i tot i que no entra a regular un percentatge concret, en la Proposta de criteris per a un

---

<sup>734</sup> Decisió en relació al cas Federació Internacional de Drets Humans (FIDH) contra Irlanda (demanda núm. 110/2014), publicada el 23 d'octubre de 2017.

<sup>735</sup> Vulneració en relació a la necessitat de disposar de serveis, així com de la necessitat d'habitabilitat: "*Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia*" i "*Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes*", respectivament.

dret d'arrendaments urbans a Catalunya<sup>736</sup>, aquest percentatge anual es posa en un límit màxim de l'11% de la despesa total de la millora (veure *supra*). A més, els principis fan una menció especial als lloguers de famílies amb baixos ingressos, als quals no se'ls podrà efectuar l'augment de renda sempre que es compleixin "les condicions legalment fixades", terme que resulta bastant indeterminat. Es podrien considerar famílies amb ingressos baixos aquelles que no superen els 2,5 IRSC (3 IRSC en el cas de persones amb discapacitat o amb gran dependència.), límit que es vincularia amb la definició que tan la llei 24/2015 com la 4/2016 fan de famílies amb risc d'exclusió residencial. Els principis parlen de no poder augmentar la renda en aquests casos, tot i que una regulació alternativa seria augmentar la renda fins al límit d'haver d'abonar un 30%<sup>737</sup> dels seus ingressos anuals, és a dir, si amb l'increment per obres se superés aquest límit, només es podria incrementar el percentatge que falti per arribar al 30%.

Tot i que aquestes regulacions establertes per a contractes de llarga durada no poden contemplar-se per al sector dels lloguers socials, doncs ja hem mencionat la prohibició de regular-los en aquest camp, podrien equiparar-se als contractes de durada estable en el temps, només en aquest cas de despeses últims i de millora, els contractes de lloguer social on la titularitat de l'habitatge sigui pública, doncs es tracta de contractes pels que s'ha proposat que permetin la pròrroga forçosa sempre que els arrendataris segueixin complint els requisits d'accés. En aquests casos, es podria permetre realitzar obres de millora sense haver d'esperar a la conclusió del contracte en els casos que ja estableixen els principis: a) l'adequació de mitjans tecnològics recomanats habituals, b) o d'eficiència energètica o consum d'aigua recomanats o habituals, c) o en l'augment de valor d'utilitat de l'habitatge (durador), d) o si s'incrementen les condicions generals d'habitabilitat (duradora), e) o si es crea

---

<sup>736</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, cit.

<sup>737</sup> El 30% és la xifra utilitzada en molts estudis científics i estadístics per fixar l'umbral d'assequibilitat d'aquella UF, és a dir, per a que les despeses en habitatge no suposin una càrrega irracional o inadmissible per a aquella UF. Veure, per exemple, Paris, C. (2007). International perspectives on planning and affordable housing, *Housing Studies*, 22, 1, pp. 1-9. p. 2; Abelson, P. (2009). Affordable housing: concepts and policies, *Economic Papers*, 28, 1, pp. 27-38. p. 28.; i Heylen K., Haffner, M. (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?, *Journal of Housing and the Built Environment*, 28, 3, pp. 547-565. p. 550.

un nou espai residencial. Casos en els que caldrà tenir present i ponderar els interessos d'arrendador i arrendatari en realitzar aquestes obres, i també que aquestes no causin un greu perjudici personal a l'arrendatari. Pel que fa a la determinació del moment a partir del qual es poden realitzar aquestes obres, pot equiparar-se a quan un contracte en règim general passaria a ser de durada estable en el temps (5+3 segons les conclusions de la Comissió, 3+3 segons les versions doctrinals originals<sup>738</sup>).

Tot i no tractar-se en les conclusions de la Comissió de forma específica, segurament per què no es contempla gaire variació respecte de la LAU actual, per al camp de l'habitatge social és important discutir també els contractes d'arrendament de durada determinada. En aquest punt, com bé s'explica en el comentari del règim general *supra*, la nova regulació podria incloure un límit en l'increment en la renda anual (transcorreguts 3 anys de contracte) del 6% del cost de les obres de millora (pretén simplificar la fórmula que recull l'article 19 de l'actual LAU), i sempre que no superi el 20% de la renda vigent en el moment de finalitzar les obres; a més a més, tenint present que només es podran realitzar aquelles obres que no es puguin diferir fins a la conclusió del contracte. En el cas dels lloguers socials, a aquests límits del 6% i del 20% se li sumaria el límit del 30% dels ingressos de la UF, xifra considerada com a umbral de l'assequibilitat d'una UF. Aquest límit del 30% també s'aplicarà a les obres de millora en els lloguers socials de titularitat pública (que acabem de veure que en temes d'obres de millora s'equiparen als contractes estables en el temps).

Finalment, en tots els aspectes no mencionats, s'entén que el règim a aplicar és el general, tractat en profunditat *supra* en aquest projecte.

### **3.8. Dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador**

En el règim general plantejat,<sup>739</sup> s'estableix una fiança mínima d'un mes i una màxima, que va dels 3 mesos als 5 mesos depenent de si es tracta d'un contracte de lloguer de durada determinada o estable en el temps, respectivament. Però en el camp de l'habitatge social, on gran part de les

---

<sup>738</sup> S. Nasarre Aznar i E. Molina Roig, *Proposta de criteris per a un dret d'arrendaments urbans a Catalunya*, cit.

<sup>739</sup> Veure apartat de Dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador en el Capítol Capítol II, epígraf 14).

unitats familiars es troben amb pocs recursos econòmics, abonar 3 mensualitats de renda com a dipòsit només celebrar el contracte pot suposar una barrera infranquejable. Per tant, per tal de poder garantir un accés assequible a un habitatge en lloguer, es pot plantejar la possibilitat de fraccionar el pagament del dipòsit (les conclusions de la Comissió ho preveuen a la Qüestió 14 per als arrendataris amb rendes baixes) en tres quotes consecutives, en el cas d'haver d'abonar tres mesos de renda, per tal de que no sigui un gran gravamen ni un impediment per la UF per poder accedir a l'habitatge. L'equivalent a una mensualitat si que s'hauria de satisfer a l'inici del contracte. També es pot plantejar l'opció de contractar una assegurança de dipòsit. Pel Subgrup 2 es podria plantejar la reducció del dipòsit a un màxim d'una mensualitat de renda, doncs ens trobem davant de col·lectius vulnerables amb rendes molt baixes, mentre que pel Subgrup 3 podria excepcionar-se el pagament d'aquesta fiança. Recordem que les Administracions estan excepcionades de l'obligació de prestar fiança, com bé regula l'art. 36.6 LAU. A més, aquesta reducció en el límit del dipòsit (o el no dipòsit) es compagina amb un major control o seguiment dels arrendataris socials, com bé s'ha fet referència anteriorment al parlar del "contracte social" o programa de seguiment.

### **3.9. La renda**

La LAU actual ja preveu una excepció respecte de la determinació de la renda i de la seva actualització quan es tracta d'habitatges de protecció oficial, establint una renda màxima a determinar per la normativa estatal o autonòmica i una possible actualització anual en funció de l'IPC, sent nul·les totes les clàusules que estableixin rendes superiors a les autoritzades (Disposició Addicional Primera, núm. 2 i 5)<sup>740</sup>.

Una de les qüestions principals introduïdes en les conclusions de la Comissió (Qüestió 18), és l'aprovació d'un índex de referència de les rendes de lloguer. Aquest índex, l'elaboració i el funcionament del qual ja s'ha explicat en aquest treball en els capítols anteriors, es podria establir també com a mecanisme per a fixar els preus dels habitatges de protecció oficial, sempre tenint present la necessitat d'aplicar-hi un coeficient reductor per a les diferents modalitats

---

<sup>740</sup> Així s'estableix, de manera similar però concretat a Catalunya, a l'art. 49 PDH.



d'HPO. A arrel de la crisi econòmica i immobiliària, els preus dels HPO han quedat desactualitzats, fins a trobar zones on els preus dels habitatges lliures són inferiors que els habitatges protegits.<sup>741</sup> Amb aquest índex, doncs, els preus s'adequarien a la realitat del mercat, així com també a les característiques de la zona i de l'habitatge, sempre amb un preu per sota del preu de mercat (aplicant els coeficients reductors), ja que ens trobem en el camp de l'habitatge social.

L'índex de referència també podria servir per estipular els lloguers dels programes de mediació i cessió (aquest últim en sentit ampli), per exemple, establir-ho al menys a un 20% per sota del que indiquen les taules de preus de referència d'aquell habitatge pel lloc on s'ubica i per les seves característiques.

Per la seva banda, les rendes dels habitatges amb una funció social podrien o bé vincular-se amb l'índex establint límits màxims per exemple d'un 50/40% per sota del preu marcat per l'índex, o bé vincular-se amb els ingressos de la UF, on es podria establir un màxim del 30% dels ingressos de la UF, remetent-nos al ja comentat sobre l'assequibilitat de l'habitatge.

Pel que fa a les rendes del Subgrup 3, es podria donar més flexibilitat a l'arrendador, no subjectant la fixació d'un màxim a l'índex de referència, sinó basant-ho en la capacitat econòmica de la UF. O de forma alternativa, es podria limitar depenent dels ingressos de la UF, agafant per exemple els percentatges utilitzats per als habitatges de la mesa de situacions d'emergència econòmica i social<sup>742</sup> i també per les Lleis 24/2015 i 4/2016<sup>743</sup>: 10% dels ingressos ponderats de la UF de menys de 0,89 IRSC; 12% si UF té menys de 0,95 IRSC i 18% si en té 0,95 o més.

Una bona oportunitat per al sector de l'habitatge social (aplicable a tots els Subgrups) és la incorporació expressa en la Qüestió 18 de les conclusions de la Comissió de poder satisfer la renda mitjançant rehabilitació per renda o per

---

<sup>741</sup> Així s'estableix a Becerril, S. (2013). *Estudio sobre viviendas protegidas*, cit. p. 30. Veure també D. Marrero, 'Las cuatro comunidades autónomas en las que la VPO es más cara hoy que en pleno boom inmobiliario', *Idealista*, 28-1-2016, disponible a <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/01/28/740757-las-cuatro-comunidades-autonomas-en-las-que-la-vpo-es-mas-cara-hoy-que-en-pleno-boom> (últim accés 20-11-2017).

<sup>742</sup> Art. 73 i ss. PDH i art. 6 del Reglament de la Mesa de valoració de situacions d'emergències econòmiques i socials de Catalunya.

<sup>743</sup> Arts. 5.7.a Llei 24/2015, de 29 de juliol i 16.4.a Llei 4/2016, de 23 de desembre.

mitjà d'una altra prestació equivalent a la renda. Aquest sector es pot trobar en ocasions amb arrendataris amb dificultats per pagar la renda en diners, però que en canvi, tindrien la capacitat de rehabilitar l'habitatge o de poder prestar algun altre servei com la cura de gent gran, de persones amb discapacitat, etc. A més, és una mesura que encaixa favorablement amb l'existència de gran parc buit a Catalunya degut al seu mal estat. Així, per exemple, la Fundació Habitat3<sup>744</sup> disposa de diversos convenis amb Ajuntaments per captar habitatges privats al mercat de lloguer social, i algun d'aquests programes, com el de l'Ajuntament de Barcelona, detectant la necessitat de rehabilitat alguns dels pisos, ja inclou la realització d'obres de rehabilitació encomanades, en aquest cas, a entitats socials de la ciutat dedicades a la inserció socio-laboral de col·lectius en risc.<sup>745</sup>

Finalment, un punt conflictiu que pot aparèixer és saber quan ens trobem davant d'un contracte d'arrendament urbà o per contra, davant d'altres fórmules d'ús i ocupació de l'habitatge, com poden ser les figures del comodati, el precari, el dret d'ús, etc. Sense entrar a discutir cadascuna de les figures mencionades, el que interessa aquí és evitar aquelles pràctiques que intentin fugir de la protecció que la Llei d'arrendaments urbans atorga a l'arrendatari, desvirtuant la figura de la renda i fent referència a aquest pagament com a aportació a certes despeses de manteniment. I és que l'art. 1543 CC estableix que per a poder parlar d'arrendament de cosa, és necessari l'existència d'un preu cert (determinat o determinable), i la jurisprudència s'ha pronunciat en més d'una ocasió en referència al que pot considerar-se renda, "*sin que equivalga a la renta los gastos o pagos que pesen sobre el ocupante de los bienes por otros conceptos y en su propia utilidad (luz, contribuciones, gas, calefacción, conservación, etc.)*"<sup>746</sup>.

En aquest punt, ja s'ha indicat l'existència de l'índex de referència que fixaran els preus dels habitatges de protecció oficial. Però alguns casos d'habitatges amb funció social i també els habitatges de necessitats transitòries i/o d'emergència social poden portar certa discussió (veure incís en la introducció

---

<sup>744</sup> La seva pàgina web és <http://habitat3.cat> (últim accés 21-11-2017).

<sup>745</sup> Veure Programa a <http://habitat3.cat/collaboracio-amb-el-sector-public> (últim accés 21-11-2017).

<sup>746</sup> STS 22/10/1987 (RJ 1987\7463), FD 3. Veure també STS 30/10/1986 (RJ 1986\6017), SAP Lleida 4/6/1997 (AC 1997\1394) i SAP Madrid 17/2/1999, entre d'altres.

d'aquest capítol), doncs la quantitat de renda a pagar pot ser molt baixa, si es té present la capacitat econòmica d'aquella unitat familiar. En aquest punt, la jurisprudència atorga una interpretació a tenir en compte respecte del preu, el qual *“no está en función exclusivamente de las condiciones del mercado, sino que puede establecerse legítimamente en atención a razonables consideraciones sobre la persona del arrendatario, sin que por ello pierda su naturaleza arrendaticia, y sin que quepa considerar ilícita o inmoral la causa”*.<sup>747</sup>

#### **4. Conclusions**

Les Conclusions de la Comissió preveuen la necessitat d'incloure un règim específic per als lloguers d'habitatges socials en la futura legislació d'arrendaments d'habitatge a Catalunya. Aquest fet permetrà dotar aquest sector d'un marc legal que doni seguretat i certesa d'actuació als agents que hi intervenen al mateix temps que assegurar la protecció dels arrendataris, doncs el règim adaptat a diferents nivells d'habitatge social permetrà també prevenir la fugida cap a altres fórmules d'accés a l'habitatge més precàries i amb menor protecció de l'arrendatari.

Així, aquest capítol aborda els aspectes que comporten un major canvi respecte dels criteris generals establerts per un nou règim de lloguers d'habitatge. En conseqüència, els aspectes no mencionats seguiran, en gran mesura, els criteris establerts per al règim general.

El règim específic del qual s'ha de dotar el lloguer d'habitatges socials s'ha dividit en tres subcategories, doncs a Catalunya existeix una gran varietat dins del sector de l'habitatge social que no pot encabir-se dins d'una mateixa regulació. Així, el Subgrup 1 (HPO en general, mediació i cessió en sentit ampli), conservaria una regulació més propera al règim general, establint una major distanciació únicament en aspectes com la determinació de la renda, la prohibició de celebrar contractes de durada estable en el temps, l'establiment de dues causes més de resolució del contracte o l'escurçament del termini de preavis que té l'arrendatari per poder desistir (excloent també la possibilitat de

---

<sup>747</sup> STS 8/7/1997 (RJ 1997\5575), FD 4. Vegi's també González Pacanowska, I. (2013). Artículo 17. Determinación de la renta. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, pp. 563-600. p. 567.

buscar un llogater alternatiu). El segon Subgrup el conformarien tots aquells habitatges que, sent l'arrendador sense ànim de lucre, tenen per arrendataris persones o UF considerades amb risc d'exclusió residencial (permetent uns ingressos majors si el lloguer establert es troba per sota del preu de mercat en un 50%). Per a aquest Subgrup 2, la regulació prevista és una mica més flexible que l'anterior, precisament per donar més marge d'actuació a arrendadors tenint present les necessitats específiques de l'arrendatari. Finalment, s'ha decidit incloure en un Subgrup 3 totes aquelles situacions que sent de caràcter d'emergència i transitori, es poden acabar considerar arrendaments d'habitatge doncs es poden allargar en el temps. Per a aquest grup, la flexibilitat és encara major que l'anterior. Finalment, una modificació important quant a la durada, és la regulació de renovacions forçoses pels habitatges de titularitat pública sempre que els arrendataris segueixin complint els requisits d'accés a aquell habitatge. Per a una major comprensió d'aquest règim específic dividit en subgrups, veure Taula 8.

Finalment, tot i no haver-se mencionat anteriorment, pel que fa a l'opció de crear un Registre de lloguers de Catalunya, seria interessant incorporar també els lloguers socials, als quals se'ls podria donar una secció separada. Això permetria, per una banda, contribuir a la creació d'estadística en aquest àmbit i també a incentivar als arrendataris a complir les seves obligacions de pagament de la renda i bona conducta respecte l'habitatge i el veïnat.

	<b>HPO en general (Subgrup 1)</b>	<b>Habitatges amb funció social (Subgrup 2)</b>	<b>Habitatges de necessitats transitòries i/o d'emergència social (Subgrup 3)</b>	<b>Habitatges socials de titularitat pública</b>
<b>Concepte</b>	HPO general, especial i concertat  Programa mediació i cessió en sentit ampli	3 criteris acumulatius: 1. Arrendador sense ànim de lucre 2. Lloguer $\geq$ 30% preu de mercat (índex de referència) 3. Beneficiaris UF 2,5 IRSC *excepció: pot superar ingressos si lloguer -50% preu de mercat (índex de referència)	Situacions de necessitats immediates i transitòries d'habitatge	Art. 80.2 LDH
<b>Durada (Q2)</b>	3 + 3 Excloure contracte de durada estable en el temps	3 + renovacions anuals Excloure contracte de durada estable en el temps	No durada mínima Excloure contracte de durada estable en el temps	3 + renovacions anuals forçoses
<b>Causes de resolució (Q3)</b>	= Règim general (NO les extraordinàries) *excepció: impagament 2 mesos de renda mínim 2 causes especials: - Incomplir condicions d'accés a habitatge social (opció de preveure habitatge alternatiu si persona o UF encara és col·lectiu vulnerable) - Incomplir Programa de seguiment	= Règim general (NO les extraordinàries) *excepció: impagament 2 mesos de renda mínim 2 causes especials: - Incomplir condicions d'accés a habitatge social (opció de preveure habitatge alternatiu si persona o UF encara és col·lectiu vulnerable) Incomplir Programa de seguiment	= Règim general (NO les extraordinàries) *excepció: impagament 2 mesos de renda mínim 2 causes especials: - Incomplir condicions d'accés a habitatge social (opció de preveure habitatge alternatiu si persona o UF encara és col·lectiu vulnerable) Incomplir Programa de seguiment	
<b>Desistiment de l'arrendatari</b>	1 mes de preavis NO possible proposar llogater alternatiu	1 mes de preavis NO possible proposar llogater alternatiu	1 mes de preavis NO possible proposar llogater alternatiu	

<b>(Q4)</b>				
<b>Cessió i sotsarrendament (Q5)</b>	Sotsarrendament total màxim 6 mesos Sotsarrendament parcial Cessió del contracte * Sempre consentiment d'arrendador i adjudicació per procés administratiu	Sotsarrendament total màxim 6 mesos Sotsarrendament parcial Cessió del contracte * Sempre consentiment d'arrendador i adjudicació per procés administratiu	Sotsarrendament total màxim 6 mesos Sotsarrendament parcial Cessió del contracte * Sempre consentiment d'arrendador i adjudicació per procés administratiu	
<b>Drets legals de subrogació (Q6)</b>	Sí, condicionat a compliment requisits d'accés d'aquell habitatge	Sí, condicionat a compliment requisits d'accés d'aquell habitatge	Sí, condicionat a compliment requisits d'accés d'aquell habitatge	Sí, condicionat a compliment requisits d'accés d'aquell habitatge Limitat a una vegada
<b>Drets d'adquisició preferent (Q9)</b>	Sí (tenint present altres drets d'adquisició preferent)	Sí (tenint present altres drets d'adquisició preferent)	Sí (tenint present altres drets d'adquisició preferent)	
<b>Obres i reparacions necessàries (Q10)</b>	= Règim general (NO les extraordinàries)	= Règim general (NO les extraordinàries)	= Règim general (NO les extraordinàries)	
<b>Obres millora (Q11)</b>	= Règim general (màx. 6% cost obres + no superar 20% renda vigent) + ≥ 30% ingressos UF	= Règim general (màx. 6% cost obres + no superar 20% renda vigent) + ≥ 30% ingressos UF	= Règim general (màx. 6% cost obres + no superar 20% renda vigent) + ≥ 30% ingressos UF	Possible aplicar condicions establertes per arrendaments estables en el temps (només a partir del 3+3) + ≥ 30% ingressos UF
	De 1 a 3 mesos Possible: - Fraccionar pagaments	1 mes màxim	NO dipòsit	

<b>Dipòsit (Q14)</b>	- Assegurança de dipòsit			
<b>Renda (Q18)</b>	HPO: índex de referència + coeficient reductor Mediació i cessió: $\geq 20\%$ índex de referència Possible rehabilitació per renda o prestació equivalent a renda	$\geq 40/50\%$ del preus de l'índex de referència • $\geq 30\%$ ingressos UF Possible rehabilitació per renda o prestació equivalent a renda	Deixar-ho a pacte entre arrendador-arrendatari atenent a capacitat econòmica del segon • 10, 12 o 18% per 0,89, 0,95 i $\leq 0,95$ IRSC Possible rehabilitació per renda o prestació equivalent a renda	

**Taula 8.** Esquema del règim especial per a lloguers d'habitatges socials dividit per Subgrups. Font: elaboració pròpia.

## 6. La competència de la generalitat de catalunya en matèria d'arrendaments urbans

Héctor Simón Moreno

### Introducció

La doctrina catalana<sup>748</sup> i algunes institucions, com els Registradors de la Propietat<sup>749</sup>, han donat ple suport a una regulació complerta del Dret civil català en matèria d'obligacions i contractes, tot incloent la regulació de l'arrendament urbà, rústic i mobiliari. La raó és la voluntat del legislador català, plasmada en la Llei 29/2002, de regular tota la matèria civil, incloent les obligacions i els contractes. Al nostre entendre, però, cal analitzar la competència de la Generalitat de Catalunya en matèria d'arrendaments urbans des d'una doble perspectiva: en primer lloc, és necessari interpretar les disposicions constitucionals i les limitacions competencials que s'hi estableixen; i en segon lloc, la imbricació d'aquesta matèria amb l'accés a l'habitatge atenent a la STC 6/7/2017<sup>750</sup>, que decreta la constitucionalitat de la regulació de la propietat temporal regulada en la Llei catalana 19/2015.

### 1. Anàlisi de la distribució competencial en la Constitució Espanyola

L'art. 149.1.8 CE preveu les competències exclusives de l'Estat, entre les quals figura la legislació civil, sense perjudici de la conservació, modificació i desenvolupament de les CCAA dels seus drets civils, forals o especials, allà on existeixin. Amb tot, el mateix article especifica que les bases de les obligacions contractuals és una matèria de competència exclusiva de l'Estat en qualsevol cas i, per tant, quedaria fora prima facie de l'àmbit competencial de les CCAA.

---

<sup>748</sup> Bosch Capdevila, E. (2008). Introducció, *Derecho Contractual Europeo*. Barcelona: Bosch.

<sup>749</sup> Giner Gargallo, A. (2014). El punt de vista dels registradors sobre la futura regulació de les obligacions i els contractes al Codi Civil de Catalunya, dins *XVIIIenes Jornades de Dret Català a Tossa. El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del projecte de llei: materials de les Divuitenes Jornades de Dret Català a Tossa*. Girona: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria.

<sup>750</sup> JUR 2017\206306.



Fins a dia d'avui, es pot afirmar no obstant que “*ni el Tribunal Constitucional ni el legislador estatal han contribuït, almenys fins al moment, a delimitar clarament l'extensió de la reserva estatal exclusiva i excloent respecte a les bases de les obligacions contractuals*”<sup>751</sup>.

En efecte, al nostre entendre la competència per a promulgar una llei d'arrendaments urbans catalana depèn en primer lloc de la interpretació de l'expressió “bases de las obligaciones contractuales”, el que no ha quedat suficientment clarificat a les sentències del TC. D'aquesta manera, la STC 14/1998<sup>752</sup> defensava que per bases –referint-se a l'art. 149.1.18 CE- s'ha d'entendre “*la validez y eficacia inter privados de las relaciones jurídicas derivadas de los contratos*”, i la STC 25/1983<sup>753</sup> que “*por «principios», «bases» y «directrices» hay que entender los criterios generales de regulación de un sector del ordenamiento jurídico o de una materia jurídica que deben ser comunes a todo el Estado*” (en aquesta sentència s'analitzava el significat de “bases” a l'art. 149.1.18 CE<sup>754</sup>). Altres sentències del TC fan referència al contingut contractual. Així, la STC 62/1991<sup>755</sup> inclou dintre del art. 149.1.8 CE el contingut dels contractes i les accions per incompliment, sanejament o resolució, així com l'establiment d'un llistat de clàusules abusives, i la STC 124/2003<sup>756</sup> inclou la regulació de les condicions generals de la contractació i les modalitats contractuals (veure, també, la STC 157/2004<sup>757</sup>). Per tant, el TC sembla incloure dintre del art. 149.1.8 CE tota una sèrie de matèries que inclourien no només la validesa del contracte (per exemple, el consentiment, l'objecte i la causa com a elements essencials) sinó també els principis generals de la contractació (per exemple, el principi de bona fe contractual, el

---

<sup>751</sup> Valls Lloret, J. D., Hatero Jiménez, M. (2014). La codificació de la part general del Dret d'obligacions i contractes de Catalunya: la qüestió competencial com a principal problema en relació amb les bases de les obligacions contractuals, *XVIenes Jornades de Dret Català a Tossa*.

<sup>752</sup> RTC 1998\14.

<sup>753</sup> RTC 1983\25.

<sup>754</sup> “Las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y del régimen estatutario de sus funcionarios que, en todo caso, garantizarán a los administrados un tratamiento común ante ellas; el procedimiento administrativo común, sin perjuicio de las especialidades derivadas de la organización propia de las Comunidades Autónomas; legislación sobre expropiación forzosa; legislación básica sobre contratos y concesiones administrativas y el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas”.

<sup>755</sup> RTC 1991\62.

<sup>756</sup> RTC 2003\124.

<sup>757</sup> RTC 2004\157.

principi de conservació del contracte o el principi d'autonomia de la voluntat) i les modalitats contractuals. Per tant, la interpretació del TC restringiria l'àmbit competencial del legislador català en matèria d'arrendaments urbans.

D'altra banda, però, la doctrina ha interpretat d'una manera restrictiva l'art. 149.1.8 CE des de diferents perspectives. Així, s'ha defensat<sup>758</sup> que aquest precepte de la CE “*reserva al Estado las bases de las obligaciones contractuales y en absoluto la regulación de los contratos*” i que “*la competencia estatal, a tenor de la L.O.A.P.A., ha de versar sobre principios verdaderamente fundamentales*”. De fet, el mateix autor posa de relleu que no hi ha diferències essencials en els pressupostos vertaderament fonamentals de la contractació (que no especifica) entre l'Estat i les CCAA. En un sentit similar es posiciona Sánchez González<sup>759</sup> al identificar com a bases en el CC el principi d'autonomia de la voluntat, la eficàcia obligacional del contracte, el principi de bona fe o els requisits essencials del contracte. Des d'una altra perspectiva, i anant més enllà que el CC, altres autors<sup>760</sup> defensen que les “bases” inclourien els principis econòmics constitucionals que regeixen amb caràcter comú, com la unitat de mercat, la llibertat d'empresa, el reconeixement de l'autonomia privada, la protecció al consumidor, la garantia de la lliure circulació de persones i mercaderies en l'espai europeu i el principi de tutela judicial. En base a aquesta interpretació es defensa que el Llibre sisè CCC pugui regular no solament la teoria general del contracte (concepte, elements i requisits del mateix) sinó també els tipus (com la compravenda) i els subtipus contractuals.

Finalment, també s'ha argumentat<sup>761</sup> que les bases ho són de les obligacions contractuals com a efecte del contracte (art. 1089 CC), de manera que la competència en Dret civil permet al legislador català regular el contracte i els

---

<sup>758</sup> Lasarte Álvarez, C. (1996). Artículo 149.1.8ª. Dins *Comentarios a la Constitución Española. Tomo XI - Artículos 143 a 158 de la Constitución Española de 1978*. Editoriales de Derecho Reunidas, p. 222.

<sup>759</sup> Sánchez González, M<sup>a</sup> P. (1991). *Bases de las obligaciones contractuales en la Constitución. Artículo 149.1.8ª*. Madrid: Trivium.

<sup>760</sup> Gete-Alonso i Calera, M. C. (2009). El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo, *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, Febrero 2009.

<sup>761</sup> Prats Albertosa L. et al., (2009) *Criteris per la determinació de l'àmbit de la competència de Catalunya en Dret de les obligacions contractuals*, DOCUMENTS DE TREBALL INVESTIGACIÓ (Ajuts a la investigació), p. 39.

seus tipus. En conseqüència, les bases de les obligacions contractuals constituïrien el mínim que s'ha d'exigir a les obligacions contractuals des del punt de validesa de les mateixes (per concretar pel legislador català), mentre que tot el que es refereix a la seva eficàcia o ineficàcia pot restar fora d'aquest mínim intangible.

Tot seguint aquest raonament doctrinal, el legislador català podria regular la part general de l'obligació, llevat del que sigui bàsic per l'Estat, la part general del contracte i els tipus contractuals i les fonts no contractuals, com la responsabilitat civil<sup>762</sup>.

En aquest sentit, al nostre entendre una regulació dels arrendaments urbans no afectaria als principis generals de la contractació, que són similars als del CC (el CCC també pren com a punt de partida els principis d'autonomia de la voluntat, *pacta sunt servanda*, llibertat contractual i conservació del contracte), als principis econòmics constitucionals (no es regularia un contracte que pogués afectar, per exemple, a las “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica” -art. 149.1.13 CE-, que va ser un arguments de la STC que va declarar inconstitucional l'expropiació forçosa de l'habitatge previst a DA2<sup>a</sup> del Decret Llei andalús 6/2013, de 9 d'abril, doncs la llei estatal ja regula els contractes d'arrendament de curta durada i va regular el de llarga durada en la LAU 1964; és a dir, no es regularia un contracte desconegut per al Dret estatal) o a la teoria general del contracte (per exemple, als seus elements essencials, com el consentiment, l'objecte i la causa) o de les obligacions (per exemple, la regulació de les obligacions mancomunades o solidàries), doncs no s'ha regulat pel legislador català (la normativa general del CC en matèria d'obligacions i contractes, per tant, s'aplicaria supletòriament).

## **2. La connexió dels arrendaments urbans amb el Dret civil propi de Catalunya**

L'art. 129 EAC preveu que “*Correspon a la Generalitat la competència*

---

<sup>762</sup> Veure en aquest sentit el raonament de Mirambell Abancó, A. (2015). La competència catalana en matèria d'obligacions i contractes. Dins Llàcer Matacàs, R. M. (coord.), *La Codificación del Derecho Contractual en el Derecho Civil Catalán*. Madrid: Dykinson, pp. 17 i ss.

*exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix en tot cas a l'Estat. Aquesta competència inclou la determinació del sistema de fonts del dret civil de Catalunya*". Aquesta atribució competencial és una condició prèvia per a poder parlar d'una competència catalana en matèria d'arrendaments urbans<sup>763</sup>. Dit això, però, el TC també exigeix el vincle o la connexió del Dret civil autonòmic amb la seva tradició jurídica per tal de que el legislador pugui desenvolupar el Dret civil propi. En aquest sentit, la STC 31/2010<sup>764</sup> -referent a l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (EAC)- analitzava la competència en matèria civil de Catalunya i precisava<sup>765</sup> que aquesta competència no és absoluta, sinó que queda supeditada a la "*conservación, modificación y desarrollo*" i al respecte a les competències que són exclusives de l'Estat. Com ja hem tractat la darrera qüestió, analitzarem la primera.

Quant a què hem d'entendre per "connexió", el magistrat González Campos, en el vot particular a la STC 88/1993<sup>766</sup>, va afirmar que no es "*justificado constitucionalmente que se exija, como hace la Sentencia, una conexión necesaria entre el contenido de las nuevas normas que adopte el legislador autonómico y el ya existente en el ordenamiento civil. Esto es, que las normas del legislador autonómico «regulen instituciones conexas» con las ya reguladas*", donat que la CE no diu si la proximitat ha de ser immediata o més remota. La STC 95/2017, que resol el recurs d'inconstitucionalitat contra la propietat temporal regulada en la Llei 19/2015, aclareix en aquest sentit que "*la institución o principio jurídico integrante de un Derecho civil especial respecto del que se pretenda trazar una conexión que justifique una legislación autonómica innovadora en materia civil, si bien puede estar recogido en*

---

<sup>763</sup> Així, la STC 1/1982 proclamava que "Por otra parte, el hecho de que en una materia determinada la Constitución sólo atribuya al Estado la fijación de sus bases no significa, en modo alguno, que a una Comunidad determinada le corresponda ya, sin más, la regulación de todo lo que no sea básico, pues a cada Comunidad sólo le corresponderán aquellas competencias que haya asumido en su Estatuto, perteneciendo las demás al Estado, tal como dispone, en términos inequívocos, el 149. 3 de la Constitución".

<sup>764</sup> RTC 2010\31.

<sup>765</sup> "En el ámbito de la legislación civil" una competencia que tenga por objeto "la conservación, modificación y desarrollo del derecho civil de Cataluña, debiendo pues entenderse que la "competencia exclusiva en materia de derecho civil" se contrae a ese específico objeto, sin extenderse al propio de la "legislación civil" como materia atribuida al Estado, a título de competencia exclusiva, por el primero inciso del art. 149.1.8 CE".

<sup>766</sup> RTC 1993\88.

*cualesquiera normas positivas o consuetudinarias, debe estar vigente al tiempo de promulgarse la Constitución*”, el que significa que la “connexió” caldrà trobar-la amb la normativa vigent a Catalunya en aquell moment, és a dir, en la Compilació de Dret Civil de Catalunya de 1960 (CDCC), si bé el TC també troba adient interpretar la CDCC en base a la tradició jurídica catalana anterior.

Per tant, i començant pel Dret vigent a Catalunya, és un fet consumat que ja està en vigor la Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu, entre els quals trobem els contractes d'arrendament rústic. Els articles 11 i següents regulen els drets i les obligacions de l'arrendador o arrendadora així com de l'arrendatari o arrendatària, així com la renda, la durada, les despeses de millora, la extinció i la resolució de la jornada, la successió de l'arrendatari o arrendatària o el dret de tanteig i retracte. El legislador català, doncs, regularia un contracte d'arrendament (urbà) que tindria un objecte especial com el contracte d'arrendament rústic i amb un contingut similar *mutatis mutandi* (drets i obligacions, etc.). A més a més, també està plenament en vigor (fins al gener de 2018) la normativa especial catalana en matèria d'obligacions i contractes com la Llei 6/2000, de 19 de juny, de pensions periòdiques<sup>767</sup>; la Llei 22/2000, de 29 de desembre, d'acolliment de persones grans<sup>768</sup>; la Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura<sup>769</sup> o la Llei 2/2005, de 4 d'abril, de contractes d'integració<sup>770</sup>. De fet, aquests contractes queden integrats en el Llibre sisè CCC, aprovat per la Llei 3/2017, de 15 de febrer, que no regula la doctrina general de les obligacions, ni les extracontractuals ni la teoria general del contracte. Per tant, el Llibre sisè ja regula cert tipus contractuals. Malgrat tot, el Govern de l'Estat ha interposat el Recurs d'Inconstitucionalitat 2557/2017<sup>771</sup> contra els articles que regulen el contracte de compravenda, la permuta i el mandat i ha deixat sense recórrer la regulació dels contractes esmentats i alguns de nous, com el contracte de custòdia del territori (art. 623-34 CCC). Caldrà esperar per a veure les motius que han impulsat la interposició del recurs, però és rellevant que no s'hagin recorregut davant el TC els contractes ja regulats en l'ordenament civil català,

---

<sup>767</sup> DOGC núm. 3174, de 4 de juliol de 2000.

<sup>768</sup> DOGC núm. 3304, de 12 gener de de 2001.

<sup>769</sup> DOGC núm. 3556, de 18 de gener de 2002.

<sup>770</sup> DOGC núm. 4362, de 13 d'abril de 2005.

<sup>771</sup> BOE núm. 141, de 14 de juny de 2017.

el que dóna a entendre de manera implícita que el legislador català pot regular certs tipus contractuals, com l'arrendament urbà. Analitzem ara aquesta possibilitat.

Si ens centrem ara en la “connexió” dels arrendaments urbans amb la tradició jurídica catalana, a la Memòria de Duran i Bas sobre les institucions de del dret civil de Catalunya publicada el 1883 -el primer antecedent de la Compilació catalana de 1960<sup>772</sup>-, es cita l'arrendament en la secció dedicada a les obligacions i als contractes com una de les especialitats del Dret català que s'haurien de conservar<sup>773</sup>, i en l'articulat reproduïx algunes disposicions vigents a Catalunya en aquell moment no solament en relació a l'arrendament urbà<sup>774</sup>, que tracten l'afecció dels béns mobles o instruments de llaurar introduïts pel llogater al pagament de la renda, la compensació dels deutes i l'extinció del contracte en algun supòsit (“por dedicarse á la prostitución las personas que los habitan”<sup>775</sup>), sinó també al rústic (aparceria). La versió oficial del Projecte d'Apèndix de 1930<sup>776</sup> també contempla normes similars en els arts. 221 i següents (excepte el cas d'extinció esmentat), però és en la versió oficial del Projecte de Compilació de 1955<sup>777</sup> quan desapareixen aquestes disposicions sobre arrendaments urbans i tan sols es preveuen alguns articles quant als contractes especials sobre explotació de terres i ramaderia (arts. 547 i següents). La raó que pot explicar aquesta supressió és que els drets forals ja no es consideraven en aquesta època com “Apéndices” del CC sinó com a

---

<sup>772</sup> Aquesta memòria està inclosa en l'obra Mirambell i Abancó, A., Salvador Coderch, P. (1995). *Els precedents de la Compilació: Estudi Introductor*, Generalitat de Catalunya. Barcelona: Departament de Justícia, p. 267. Disponible en: <http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/publicacions/colleccions/tjc10.pdf>. Per a veure la evolució del Dret civil català en la etapa codificadora Badosa Coll, F. (2003). *El Dret civil català en la codificació*. Dins Badosa Coll, F. (dir.). *Manual de Dret Civil Català*. Barcelona: Marcial Pons, pp. 25 y ss.

<sup>773</sup> “Las especialidades que el derecho catalán contiene en materia de obligaciones, además de las expuestas en el Capítulo anterior y que se deben necesariamente conservar, pasando unas á ser reglas de derecho común, é incluyéndose otras entre las excepciones á este derecho, se refieren principalmente al contrato de venta, al censal, al violario, al arrendamiento, á la fianza, á las donaciones, á los cuatro contratos reales, á la socita y al precario”.

<sup>774</sup> Mirambell i Abancó, A., Salvador Coderch, P. (1995). *Els precedents de la Compilació*, cit., p. 277.

<sup>775</sup> *Ibidem*, p. 476.

<sup>776</sup> Anteproyecto de Apéndice de las instituciones de Derecho civil Catalán presentado al Ministerio de Gracia y Justicia el 18 de noviembre de 1930, *Ibidem*, p. 622.

<sup>777</sup> Proyecto de la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña formado con arreglo a lo dispuesto en el Art. 6º de la Ley de Bases del Código Civil y en el Decreto de 23 de mayo de 1947, por la Comisión de Juristas para el estudio y ordenación de las instituciones de Derecho Foral de Cataluña nombrada por Orden del Ministerio de Justicia de 10 de febrero de 1948.

Compilacions, és a dir, com a ordenaments jurídics autònoms que representaven una primera etapa en la posterior formació d'un "Código Civil para España". Això volia dir que la voluntat inicial era que aquestes compilacions passessin a formar part del CC més endavant, el que aconsellava no reproduir algunes institucions ja contingudes en aquell, com els arrendaments.

Conseqüentment, la CDCC de 1960 ja no va regular l'arrendament, però ja hi estaven presents institucions semblants, és a dir, que tenien com a finalitat atorgar l'ús d'un bé a canvi d'una contraprestació. Per exemple, el Títol IV regulava l'emfiteusi, que consistia en la transmissió del domini al censatari, qui havia de pagar una pensió (garantida amb la finca) al "dueño directo". Així mateix, la CDCC regulava el censal com "*la obligación de pagar indefinidamente una pensión anual a una persona y sus sucesores, en virtud del capital recibido por el que la contrae, será redimible y habrá de constar en escritura pública*" (art. 330). També pot destacar-se la Llei del 31 de desembre de 1945, de l'Estat, sobre Inscripció, Divisió i Redempció de Censos a Catalunya. En aquest sentit, la doctrina ja ha posat de manifest com en els anys "*1799, el 1805, el 1823, el 1837 s'havien dictat, per al conjunt del territori espanyol, i per tant també per a Catalunya, mesures legislatives orientades a la redempció dels censos emfitèutics*"<sup>778</sup>. El cens no es va regular a la CDCC perquè no es va considerar oportú en aquell moment (segons l'Exposició de Motius). Una altra institució que regula la CDCC són "los contratos especiales sobre explotación de tierras y sobre ganadería".

La CDCC, que va sistematitzar les institucions essencials del Dret civil català, va prendre com a punta de partida diverses fonts, entre les quals trobem el Dret romà, el Dret canònic i, a més, el Dret català autòcton, que va influir – especialment- en la regulació de les obligacions i els contractes<sup>779</sup>.

---

<sup>778</sup> Congost, R. (2003). Diagnosi d'una llei franquista: La Llei de Redempció de Censos de 1945 2003, *Estudis d'Història Agrària*, 16.

<sup>779</sup> Bosch Capdevila defensa en aquest sentit que "Del derecho catalán autóctono derivaron instituciones como los heredamientos, y el usufructo universal de viudedad, el *any de plor*, la tenuta, las compras con pacto de supervivencia, el testamento sacramental para los vecinos de Barcelona y Girona, las herencias o legados de confianza, la designación de heredero por fiduciario, las normas que dan trascendencia real a la venta a carta de gracia, los preceptos sobre censales, vitalicios y violarios, y los contratos agrarios y pecuarios", veure Bosch Capdevila, E. (2009-2010). La compilación del derecho civil especial de Cataluña: génesis,

Per tant, tot i que és cert que les normes sobre arrendaments urbans no formaven part del nucli que s'havia de preservar del Dret civil català, no ho és menys que es poden trobar normes sobre arrendaments en la tradició jurídica catalana. Si ens fixem en la STC 95/2017 relativa a la constitucionalitat de la propietat temporal, s'afirma que no hi ha havia un règim jurídic del dret de propietat en la CDCC, però constata a la vegada que existeix una connexió tant amb l'emfiteusi, una fórmula de domini dividit per tal d'afavorir l'accés a la propietat immobiliària, com amb la substitució fideïcomissària. En el cas dels arrendaments urbans, tenim normes explícites des de la Memòria de Duran i Bas i, a més, disposicions en la CDCC i en el Dret català actual que consisteixen en deixar l'ús de la cosa a canvi d'un preu, fins a tot per a finalitats d'habitatge (com té lloc amb la masoveria urbana, art. 39.1 Llei 1/2008).

#### **4. La competència de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge**

Finalment, pot considerar-se la regulació de l'arrendament urbà com una eina de les polítiques d'habitatge. Atenent als arts. 148.3 CE i 137 EAC, l'habitatge és una competència autonòmica. Garantir l'accés a l'habitatge dels ciutadans (art. 47 CE) ha d'estar inclòs necessàriament dins d'aquesta competència i, per tant, una regulació en matèria d'arrendaments urbans s'hauria d'entendre en aquest context.

De fet, la STC 95/2017 afegeix un matís extrajurídic per a valorar la constitucionalitat de la propietat temporal doncs es defensa que constitueix una actualització d'algunes institucions catalanes a les necessitats presents per accedir a un habitatge. D'aquesta manera s'obre la porta a que el Dret civil català pugui evolucionar si la institució jurídica té connexió amb institucions vigents a la CE 1978 en un sentit ampli, és a dir, només és necessari que la nova institució persegueixi objectius socioeconòmics semblants a les institucions vigents en aquell moment. Quant a la propietat temporal, la sentència estableix *“que se ha adoptado esta configuración en atención a la consecución de objetivos de carácter socioeconómico entre los que ha*

---

significado y ¿defunción? *Ivs Fvgit*, 16, p. 189.



*destacado facilitar el acceso a la propioedad inmobiliaria de todos los sectores de la sociedad*”. A l’apartat d’antecedents ja s’ha explicat i justificat la necessitat d’un nou marc en matèria d’arrendaments urbans per a que pugui ser una tinença immobiliària alternativa a l’habitatge en propietat.

## **5. Conclusions**

De les consideracions anteriors podem concloure que hi han bases per sostenir que el legislador català té competència per a promulgar una llei d’arrendaments urbans pels següents motius:

a) Una normativa catalana d’arrendaments urbans no afectaria a les “bases de las obligaciones contractuales”, doncs es regularia un tipus determinat de contracte que donaria lloc al naixement precisament d’aquestes obligacions. En efecte, si bé no queda clar què són aquestes “bases” de la jurisprudència del TC, no sembla que el legislador català tingui impediments per regular les obligacions d’arrendadors i arrendataris que puguin néixer d’un contracte d’arrendament atenent a les observacions doctrinals, que fan una interpretació menys restrictiva que el TC.

b) En el Dret català vigent ja trobem lleis especials que regulen determinats contractes, on destaca l’arrendament rústic. El legislador català només regularia un tipus especial d’arrendament. A la tradició jurídica catalana també trobem contractes on s’utilitza una bé a canvi d’un preu i disposicions específiques sobre arrendaments urbans, el que demostra la connexió amb la tradició jurídica catalana.

c) Un altre argument és la regulació de l’arrendament com una eina de les polítiques d’habitatge, que ha utilitzat el propi TC per a determinar la constitucionalitat de la propietat temporal (Llei 19/2015).

## 6. Referències Bibliogràfiques

Abelson, P. (2009). Affordable housing: concepts and policies, *Economic Papers*, 28, 1.

Achón Bruñén, M<sup>a</sup> J. (2008). *Análisis práctico de un juicio de desahucio por falta de pago*. Barcelona: J. M. Bosch Editor.

Albadalejo García, M. (1994). *Derecho Civil, II (2)*. Barcelona: J.M Bosch.

Andrés Herrero, A. (2010). Los derechos y obligaciones de las partes. Dins Xiol Ríos, A. (dir.), *Ley de Arrendamientos Urbanos comentada, con jurisprudencia sistematizada y concordada*. Madrid: El Derecho Editores.

Alastruey, R., Ortuño, P., Pose, S. (15 de gener de 2016). *Justicia abierta a la mediación*. La Vanguardia.

Álvarez Álvarez, H. (2007). Artículo 16. Dins Llamas Pombo, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*. Las Rozas: La Ley.

Aramburu Otazu, M. (2010). *La resignificación de la tenencia de la vivienda en Cataluña delante de la crisis económica: aproximación a través de grupos de discusión*. Barcelona: Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya.

Badosa Coll, F. (2003). El Dret civil català en la codificació. Dins Badosa Coll, F. (dir.). *Manual de Dret Civil Català*. Barcelona: Marcial Pons.

Baruch Bush, R. A., Folger, J. P. (2004). *The Promise of Mediation: The Transformative Approach to Conflict*. John Wiley & Sons.

Becerril, S. (2013). *Estudio sobre viviendas protegidas vacías*. Madrid: Defensor del Pueblo.

Berrocal Lanzarot, I. (2013). La situación jurídica del cónyuge del arrendatario en la vivienda arrendada, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 738.

Blasco Gascó, F. P. (2007). Art. 36. Fianza. Dins Blasco Gascó, F. P. (coord.), *Arrendamientos Urbanos. Comentarios, Jurisprudencia y Formularios, II*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Bosch Capdevila, E. (2009-2010). La compilación del derecho civil especial de Cataluña: génesis, significado y ¿defunción? *Ivs Fvgit*, 16, pp. 181-196.

Bosch Capdevila, E. (2008). Introducción, *Derecho Contractual Europeo*. Barcelona: Bosch.

Botello Hermosa, J. M<sup>a</sup> (2016). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 754, pp. 1000-1038.

Caballé Fabra, G. (2017). Límites en el acceso del titular sucesivo (propiedad temporal) y el propietario formal (propiedad compartida) al bien objeto de propiedad. Dins Nasarre Aznar, S. (dir.), *La propiedad compartida y la propiedad temporal (Ley 19/2015). Aspectos legales y económicos*. Valencia: Tirant lo blanch.

Cámara Aguilar, P. (2009). Contratos de cesión temporal de uso y disfrute. Dins Rodríguez-Cano, R. B., Moralejo Imbernón, N. I., Quicios Molina, M. S. (coords.), *Tratado de contratos (Contratación con consumidores, contratos de adhesión y contratación electrónica, contratos con finalidad traslativa de dominio, contratos de cesión temporal de uso y disfrute)*, 2. Valencia: Tirant lo Blanch.

Carrasco Perera, A. (2012). Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda. *Centro de Estudios de Consumo El Centro de Estudios de Consumo*, 4, pp. 118-134.

Carrillo Cortada, J. (2010). El mercado alemán en alquiler. Determinantes de la cuota de vivienda en propiedad/alquiler. Dins Nasarre Aznar, S. (dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer.

Cid Horta, Viola Demestre, Fite Guarro, Nequi Palomar (2015). *Les causes del desistiment en les mediacions gestionades pel Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya l'any 2014*. Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

Clemente Meoro, M. (2007). Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo/ Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda/Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones. Dins Blasco Gascó, F. (coord.), *Arrendamientos Urbanos*.

*Comentarios, Jurisprudencia y Formularios. Tomo I (Arts. 1 a 28).* Valencia: Tirant lo Blanch.

Clemente Meoro, M. (2007), *Arrendamientos Urbanos (Comentarios, Jurisprudencia y Formularios), I.*

Colás Escandón, M. (2007). La vivienda familiar en alquiler y el artículo 15 de la LAU. Dins Torres Mateo, M. A. (coord.), *Arrendamientos urbanos. Doctrina y jurisprudencia.* Cizur Menor: Thompson Aranzadi.

Colomé, N., Ezpeleta, I., Garcia Teruel, R. M., Soler, R., Soler, M. J. (2017). *Guia metodològica de masoveria urbana.* Barcelona: Diputació de Barcelona.

Cordón Moreno, F. (2001). Art. 22. Dins Cordón Moreno, F. *et al.* (coords.), *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, I.* Cizur Menor: Aranzadi.

Cornelius, J., Rzeznik, J. (2015). *National report for Germany.* Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik,* Universität de Bremen.

Correia, D., Santos, N. (2015), *National report for Portugal.* Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik,* Universität de Bremen.

Cid Horta, Viola Demestre, Fite Guarro, Nequi Palomar (2015). *Les causes del desistiment en les mediacions gestionades pel Centre de Mediació de Dret Privat de Catalunya l'any 2014.* Barcelona: Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada. Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya.

CIS (2016). *Barómetro de Abril de 2016, 2490.*

Conde-Ruiz, I., Gonzalez, C. I. (2010). Informe sobre Envejecimiento: pesimistas, optimistas, realistas, *Colección de Estudios Económicos.* Fundación de Estudios de Economía Aplicada. FEDEA.

Confederació Espanyola d'Organitzacions Empresariales (2014). *La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo.*

Congost, R. (2003). Diagnosi d'una llei franquista: La Llei de Redempció de Censos de 1945 2003, *Estudis d'Història Agrària,* 16, pp. 109-127.

Cuevas Castaño, J. J. (2014). Control notarial del certificado de eficiencia energética y la licencia de primera ocupación, *La Notaría,* 2.

- De Balanzó, I. (2009). La (re)instauració de la mediació a Catalunya durant la darrera dècada del segle XX. Dins Casanovas, P., Díaz, L., Magre, J. i Poblet M. (eds.), *Materials del Llibre Blanc de la Mediació a Catalunya* (1a ed.). Barcelona: Centre d'estudis Jurídics i Formació Especialitzada.
- Del Pozo Carrascosa, P., Vaquer Aloy, A., Bosch Capdevila, E. (2015). *Derecho civil de Cataluña: derechos reales*, 5<sup>o</sup> ed. Madrid, Barcelona: Marcial Pons.
- Doral García de Pazos, J.A. (2000). Dins Albaladejo, A. (dir.) *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, 7. Madrid: Editorial de Derecho Reunidas.
- Douglas Porteus, J., SMITH, S. (2001). *Domicide: The Global Destruction of Home*, McGill-Queen's University Press.
- Escaler Bascompte, R. (2006). *El desahucio por falta de pago*. Barcelona: Atelier.
- Estruch Estruch, J. (2007). Art. 9. Plazo mínimo. Dins Blasco Gascó, F. P. (coord.), *Arrendamientos Urbanos. Comentarios, Jurisprudencia y Formularios*, I. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Eurostat (2014, 2017). *Distribution of population by tenure status*.
- Fernández Gil, C. (2014). *Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de los cuatro regímenes vigentes*. Madrid: Tecnos.
- Fínez Ratón, J. M. (1995). Comentario al art. 22 LAU. Dins Pantaleón Prieto, F. (dir.), *Comentario a la ley de arrendamientos urbanos*. Madrid: Civitas.
- Fotocasa (2013 i 2015). *Los españoles y su relación con la vivienda*.
- Fox, L. (2007). *Conceptualising home. Theories, Laws and Policies*. Oxford-Portland Oregon: Hart Publishing.
- Fuentes Lojo, A. (2013), *Ley de arrendamientos urbanos: derecho sustantivo y procesal: adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio*. Madrid: El Derecho y Quantor.
- Fuentes-Lojo Lastres, A., Fuentes-Lojo Juan. V. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos, I*. Barcelona: Bosch editor.

Gálvez Criado, A. (2008). *La relevancia de la persona en los contratos de obra y servicios. Especial estudio del derecho de desistimiento*. Valencia: Tirant lo Blanch.

García Royo, A. (1947). *Tratado de Arrendamientos Urbanos*. Madrid: Gráficas Voluntas.

García Teruel, R. M. (en prensa). La naturaleza jurídica de la rehabilitación por renta de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Dins Muñiz Espada, E. et al (coords.). *Reformando las tenencias de la vivienda*. Valencia: Tirant lo Blanch.

García Gil, F. J. (2008). *El alquiler de vivienda. Aspectos sustantivos, procesales y fiscales. Fomento del alquiler. Legislación comentada. Jurisprudencia. Formularios*. Madrid: Dijusa.

Ghekière, L. (2008). Le développement du logement social dans l'Union européenne. *Recherches et Prévisions*, 94.

Gete-Alonso i Calera, M. C. (2009). El Libre sisè del Codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes. Quan, com i per què hem de codificar-lo. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, pp. 1-20.

Gil, L. (2017). El arrendamiento de inmuebles como actividad econòmica en el contexto actual. Especial referencia a los últimos criterios de la DGT. *Revista Quincena Fiscal*, 6.

Gimeno Sendra, V., Morenilla, A. (2005). Lección 5. El juicio de desahucio. Dins Gimeno Sendra, V. (coord.), *Derecho Procesal Civil, Los procesos especiales, II*. Madrid: Colex.

Giner Gargallo, A. (2014). El punt de vista dels registradors sobre la futura regulació de les obligacions i els contractes al Codi Civil de Catalunya, dins *XVIIIenes Jornades de Dret Català a Tossa. El Llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del projecte de llei: materials de les Divuitenes Jornades de Dret Català a Tossa*. Girona: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria.

Gómez Colomer, J. L. (1982). Consideraciones especiales del beneficio de pobreza. *Revista general de derecho*, 452, pp. 626-644.

Gomís Masqué, M<sup>a</sup> A. (2007) (Dir.). *La intermediación inmobiliaria*, Cuadernos de Derecho judicial. Madrid: Consejo General del Poder Judicial.

González Pacanowska, I. (2013). El pacto de reemplazar la obligación de pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (coord.). *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

González Pacanowska, I. (2013). Artículo 17. Determinación de la renta. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

González Trevijano, P. J. (1992). *Temas clave de la Constitución Española: La inviolabilidad del domicilio*. Madrid: Tecnos.

Guasp, J., Aragonese, P. (2005). *Derecho Procesal Civil, Parte especial: proceso declarativos y de ejecución*, 6<sup>a</sup> Ed., II. Navarra, Thompson-Civitas.

Guilarte Gutiérrez, V. (2014). Art. 13/Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada. Dins Crespo Allué, F., Guilarte Gutiérrez, V. (dirs.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi i Lex Nova.

Gutiérrez, M. (2016). Algunas notas sobre la ficción tributaria y su regulación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, *Revista Quincena Fiscal*, 9, pp. 95-114.

Heylen K., Haffner, M. (2013). A ratio or budget benchmark for comparing affordability across countries?, *Journal of Housing and the Built Environment*, 28, 3, pp. 547-565.

Herrera de las Heras, R. (2017). La mediación obligatoria para determinados asuntos civiles y mercantiles. *InDret*, 1, pp. 1-23.

Hofmann, R. (2015). *National report for Austria*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universität de Bremen.

Jakopič, A., Žnidarec, M. (2015). *National report for Croatia*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universität de Bremen.

Kenna, P., Busch-Geertsema, V., Benjaminsen, L., Nasarre-Aznar, S. (2016). *Pilot project - Promoting protection of the right to housing - Homelessness prevention in the context of evictions*. VT/2013/056, European Commission-DG Employment.

Klaus Jochen, A. D. (2007), Suspensión del contrato. Dins Torres Mateo, M. A. (coord.), *Arrendamientos urbanos. Doctrina y jurisprudencia*. Cizur Menor: Thompson Aranzadi.

Konistis, T. (2015). *National report for Greece*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universität de Bremen.

Lambea Llop, N. (2016). Social Housing Management Models in Spain. *Revista catalana de dret públic*, 52, p. 115-128.

Lasarte Álvarez, C. (1996). Artículo 149.1.8ª. Dins *Comentarios a la Constitución Española. Tomo XI - Artículos 143 a 158 de la Constitución Española de 1978*. Editoriales de Derecho Reunidas.

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la Ville*. París: Anthropos, 1968.

Lete Del Río, J. M. (2003). *Derecho de obligaciones*. Volumen III. 4a ed. Madrid: Tecnos.

Leyva de Leyva, J. A. (1989). Planteamiento general de los registros públicos y su división en registros administrativos y registros jurídicos”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 591.

Llácer Matacàs, M. R. (2007). Artículo 9. Plazo mínimo. Dins Llamas Pombo, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos. Comentarios y Jurisprudencia doce años después*. Las Rozas: La Ley.

Llibre Blanc de la Mediació a Catalunya (2010). Departament de Justícia. Fundació Carles Pí i Sunyer.

Lucas Fernández, F. (2004). Artículo 1549. Dins Albaladejo, M. (dir.), *Comentarios al Código Civil, Artículos 1542 a 1553 del Código Civil, XX, 1ªA*. Madrid: EDERSA.

Magro Servet, V. (2009). Acerca de la posibilidad de crear un registro de inscripción de sentencias firmes de desahucio, *Diario Laley*, 7101.



Marín López, J.J., Colás Escandón, A. M<sup>a</sup> (2013). Art. 13. Resolución del derecho del arrendador. Dins Rodríguez-Cano, R. B. (Coord.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6<sup>a</sup> ed. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

Marques, C. (2011). *La Mediación: un nuevo instrumento de la administración de la justicia para la solución de conflictos*. Universidad de Salamanca, Salamanca.

Martín, J. (2010). Algunas reflexiones sobre el hecho imponible de las tasas locales, *Revista Quincena Fiscal*, 14.

Mayoral Díaz A., Martínez i Coma (2013). La calidad de la justicia en España. ¿Cómo evalúan los españoles el funcionamiento de las instituciones judiciales y que se puede hacer para mejorarlas?, *Fundación Alternativas*, 76, pp. 1-52.

Méndez Serrano, M. M. (2007). *Los Fondos de Inversión Inmobiliaria y los arrendamientos urbanos: otra alternativa al problema de la vivienda en España*. Madrid, La Ley.

Mirambell Abancó, A. (2015). La competència catalana en materia d'obligacions i contractes. Dins Llàcer Matacàs, R. M. (coord.), *La Codificación del Derecho Contractual en el Derecho Civil Catalán*. Madrid: Dykinson.

Mirambell i Abancó, A., Salvador Coderch, P. (1995). *Els precedents de la Compilació: Estudi Introductori*, Generalitat de Catalunya. Barcelona: Departament de Justícia.

Molina Roig, E. (2017), *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, tesi doctoral de la Universitat Rovira i Virgili.

Molina Roig, E., Garcia Teruel, R.M (2015). El abandono de la vivienda por el inquilino: ¿cómo afecta a su acceso al mercado de alquiler?. Dins Belzunegui, Á. (dir.), *La vivienda en crisis: la promoción del alquiler y el alquiler social desde una perspectiva comparada*. Tarragona: Publicacions URV.

- Monfort Ferrero, M<sup>a</sup> J. (1999). *La restitución en la resolución por incumplimiento de los contratos traslativos del dominio*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Monk, S., Whitehead, C. (2010) (eds.). *Making Housing more Affordable: The role of intermediate tenures*. Oxford: Wiley-Blackwell.
- Moreno B. (2014). Hacienda Local. Tributos Locales. Beneficios fiscales en forma de subvenciones. Las subvenciones como beneficio fiscal encubierto, *Revisa la Administración Práctica*, 11.
- Muñoz Castillo, J. (2003). *Constitución i vivienda*. Madrid: Centro de Estudios Políticos i Constitucionales.
- Nasarre Aznar, S. (en prensa). Collaborative housing and blockchain, *Administration*.
- Nasarre Aznar, S. (2017). Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España en perspectiva europea, *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 43-69.
- Nasarre Aznar, S. (2015). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 747, pp. 205-249.
- Nasarre Aznar, S. (2014). A legal perspective of the origin and the globalization of the current financial crisis and the resulting reforms in Spain. Dins Kenna, P. (ed.), *Contemporary Housing Issues in a Globalized World*. Surrey: Ashgate Publishing.
- Nasarre Aznar, S. (2014). La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria. *Teoría & derecho, Revista de pensamiento jurídico, hipoteca y vivienda*, 16, pp. 10-37.
- Nasarre Aznar, S. (2011). Sentencia de 8 de octubre de 2010. *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, 87, pp. 1533-1550.
- Nasarre Aznar, S., Garcia Teruel, R.M. (en prensa). La persistencia del problema del acceso a la vivienda en España tras diez años de crisis. La búsqueda de soluciones a través de la democratización de la propiedad i de la estabilidad del alquiler.

Nasarre Aznar, S., Molina Roig, E. (2017). A legal perspective of current challenges of the Spanish residential rental market. *International Journal of Law in the Built Environment*, 2017, 9(2), pp. 108-122.

Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. (2015). Un paso más en la protección de los deudores hipotecarios de vivienda: La Directiva 2014/17/UE y la reforma del Código de Consumo de Cataluña por a Ley 20/2014, *Revista de Derecho bancario y bursátil*, 139, pp. 205-249.

Nasarre, S., Garcia, M. O., Xerri, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, 16, pp. 188-217.

Nasarre Aznar, S., Simón Moreno, H. (2013). Fraccionando el dominio. Las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 739, pp. 3063-3122.

Nasarre Aznar, S., Rivas Nieto E. (2009). Las nuevas sociedades anónimas cotizadas en el mercado inmobiliario (SOCIMI): ¿solución para el alquiler de vivienda en España?, *Revista práctica de Derecho, CEF Legal*, 105, pp. 15-60.

Noack, B., Westner, M. (2008). *Mietmangel und Mietminderung*. 2a ed. Freiburg: Rudolf Haufe Verlag.

O'Callaghan, X. (2004). *Compendio de Derecho Civil. Tomo 2 (Obligaciones y Contratos)*, 2. Madrid: Edersa.

D'Ors, Á. et al. (1968). *El Digesto de Justiniano. Tomo I*. Pamplona: Aranzadi.

Ortuño Tomás, P. (2012). La reforma de la justicia y la mediación, *El Notario del Siglo XXI*, 44.

Oliver Alonso, J. (2012). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*. Barcelona: CatalunyaCaixa i Departament d'Economia Aplicada de la UAB.

Onrubia Fernández, J. (2010). Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas, *Presupuesto y Gasto Público*, 61.

- Orji, P. Sparkes, P. (2015). *National report for England and Wales*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universität de Bremen.
- Oxley, M., Smith, J. (1996). *Housing policy and rented housing in Europe*. London: E & F Spon.
- Pagès J. (2006). *Tratado de ordenanzas fiscales*. Madrid i Barcelona: Marcial Pons.
- Paris, C. (2007). International perspectives on planning and affordable housing, *Housing Studies*, 22, 1.
- Pérez Conesa, C. (2013). *Arrendamientos de vivienda y desahucios: su reforma. Estudio de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 4 de junio*. Cizur Menor: Aranzadi.
- Pérez Hereza, J. (2013). Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad, *El notario del siglo XXI*, 51, pp. 62-65.
- Pittini, A., Laino, E. (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Bruselas: Cecodhas Housing Europe's Observatory.
- Planitz, H. (1957). *Principios de Derecho Privado Germánico*. Traducció de la tercera edició alemanya per Carlos Melón de Infante. Barcelona: Bosch.
- Porcioles Colomer, J.M. (1950). *Arrendamientos complejos en el Código civil y en las legislaciones especiales*. Barcelona: Tipografía La Académica de Herederos de Serra y Russell.
- Prats Albentosa L. et al., (2009) *Criteris per la determinació de l'àmbit de la competència de Catalunya en Dret de les obligacions contractuals*, DOCUMENTS DE TREBALL INVESTIGACIÓ (Ajuts a la investigació).
- Rainieri, C. (2015). *National report for Italy*. Projecte TENLAW, *Zentrum für Europäische Rechtspolitik*, Universität de Bremen.
- Redorta, J. (2007). *Com analitzar els conflictes: la tipologia de conflictes com a eina de mediació*. Barcelona: Paidós.

Rivero Ortiz, R. (2013). El registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. Una nueva crónica de una muerte anunciada, *Diario La Ley*, 8141.

Rodríguez Aguilera, C., Peré Raluy, J (1965). *Derecho de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona: Bosch.

Rodríguez Morata, F. (2013). Artículo 25. Derecho de adquisición preferente. Dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. 6a edició. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

Rodríguez Morata, F.A. (1995). Obras de mejora. Dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. B (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Pamplona: Aranzadi.

Rodríguez, A. (2007). Reflexiones acerca de la Directiva 2008/52/CE sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos Civiles y mercantiles. *Revista del Poder Judicial*, 88, pp. 133-175.

Rodríguez Ruiz de Villa, D. (2005). *El contrato de Corretaje Inmobiliario: los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria*. Cizur Menor (Navarra): Thomson Aranzadi.

Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, Ginebra: United Nations.

Rünstler, G. (31 agost 2016). How distinct are financial cycles from business cycles?, *Research Bulletin*, European Central Bank.

Sánchez González, M<sup>a</sup> P. (1991). *Bases de las obligaciones contractuales en la Constitución. Artículo 149.1.8<sup>a</sup>*. Madrid: Trivium.

Sanz Cintora, A. (coord.) (2013). *Diagnóstico 2012. La gestión de la vivienda pública de alquiler*. Valencia: Associació Espanyola de Promotors Públics d'Habitatge i Sòl.

Schmid, C. (2014). Los arrendamientos de vivienda en Europa. *Working Paper núm. 4, Càtedra UNESCO d'Habitatge*, Universitat Rovira i Virgili. Disponible a: <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2014/06/Working-Paper-4-Prof.-Dr.-Christoph-U.-Schmid.pdf>.

Schmid, C. (2015). *Towards a European Role in Tenancy Law and Housing Policy?*. Informe general del proyecto TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe.

Sepín (2004). Encuesta Jurídica: Contrato de arrendamientos de habitación sin servicios complementarios. Varios juristas responden si se aplica el Código Civil o la LAU, *Cuaderno de arrendamientos urbanos*, 253. Sepin Editorial Jurídica.

Serrano Alonso, E. (2008). Dins O'Callaghan, X. (dir.), *Código Civil: comentado y con jurisprudencia*. Las Rozas: La Ley.

Serrano, G. (2010). Percepción y conflicto. Dins Gonzalez, N. y otros (dir.), *Mediación: Un método de resolución de Conflictos - Estudio interdisciplinar*. Madrid: Colex.

Simón Moreno, H. (2015). El cumplimiento del derecho a la vivienda en España. Especial referencia a la asequibilidad, estabilidad y accesibilidad en el acceso a la vivienda, *Revista Práctica de Derecho CEFLegal*, 169.pp. 105-156.

Simón Moreno, H. (2014). El ejercicio de los derechos: influencia de la reforma del Título preliminar del Código civil de 1973-74 y la pervivencia de su ideología tras el proceso constitucional. Dins Rams Albesa, J. (Dir.), *Tratado de Derecho Civil, Normas Civiles y derecho subjetivo*, Vol. 2. Madrid: Iustel.

Simón Moreno, H. (2014). La jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre la vivienda en relación al Derecho español, *Teoría y Derecho. Revista de Pensamiento Jurídico*, 16, pp. 162-187.

Simón Moreno, H. (2013). *La armonización de los derechos reales en Europa*. Valencia: Tirant lo Blanch.

Simón Moreno, H. (2012). El Anteproyecto de ley de medidas de flexibilización y foment del mercado de alquiler de viviendas: una breve aproximación, *Diario La Ley*, 8409, pp. 1-8

Simón Moreno H. (2011). Propuestas de regulación para habitar parcialmente una vivienda. Dins Nasarre Aznar, S. (Dir.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Madrid: Edisofer.

Subirats, J., Humet, J. (dir.) (2005). Análisis de los factores de exclusión social, *Documentos de trabajo, Fundación BBVA, 4*.

Trilla Bellart, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundación la Caixa.

Valladares Rascón. E., Ordás Alonso, M. (2013). Artículo 2.1. Arrendamiento de vivienda. Dins Bercovitz Rodríguez-Cano, R. B. (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi.

Valls Lloret, J. D., Hatero Jiménez, M. (2014). La codificació de la part general del Dret d'obligacions i contractes de Catalunya: la qüestió competencial com a principal problema en relació amb les bases de les obligacions contractuals, *XVIenes Jornades de Dret Català a Tossa*.

Vaquero Pinto, M<sup>a</sup> J. (2006). El desistimiento unilateral de los contratos de duración indefinida. Dins Llamas Pombo, E. (coord.). *Estudios de derecho de obligaciones. Homenaje al profesor Mariano Alonso Pérez. T. II*. Madrid: La Ley.

Vargas Viancos, J. E. (2011). La Reforma a la Justicia Civil desde la Perspectiva de las Políticas Públicas. Dins Pereira Campos, S. (dir.), *Modernización a la Justicia Civil. Coordinador Universidad de Montevideo*. Montevideo: Facultad de Derecho.

Vargas Pávez, M. (2008). Mediación obligatoria. Algunas razones para justificar su incorporación. *Revista de Derecho. Universidad Austral de Chile-SCIELO, XXI (2)*, pp. 183-202.

Vázquez Barros, S. (2009). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Barcelona: Vlex, Barcelona.

Villaluenga, L., Vázquez de Castro, E., (2013). La mediación civil en España: luces y sombras de un marco normativo, *Revista Política y Sociedad, 50(1)*, pp. 71-98.

Vinyamata, E. (1999). *Manual de prevención y resolución de conflictos: Conciliación, mediación, negociación*. Barcelona: Ariel.

Von Bar, C., Clive, E., Shculte-Nölke, H. (2009). *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law, Draft Common Frame of Reference*

*(DCFR) Outline Edition.* Munich: Sellier.

Wehrmüller, A. (2015). *National report for Switzerland.* Projecte TENLAW, Zentrum für Europäische Rechtspolitik, Universität de Bremen.

Wessels, J. W. (1908). *History of the Roman-Dutch Law.* Clark, New Jersey: The Lawbook Exchange.

Xerri, K., Molina, E. (2015). La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano desde una perspectiva comparada. *Revista CEFLEGAL*, 179, 41-86.

Xerri, K. (2015). *National report for Malta.* Projecte TENLAW, Zentrum für Europäische Rechtspolitik, Universität de Bremen

Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition.* Oxford: Oxford University Press.



## 7. Annexos

### 7.1. Llista de figures

**Figura 1.** Taxa recent de lloguer a Espanya.

**Figura 2.** Preferències d'arrendador i arrendatari en un contracte de lloguer d'arrendaments urbans.

**Figura 3.** Metodologia de treball en l'elaboració dels Principis proposats per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV.

**Figura 4.** Presentació de la proposta de la durada del contracte de lloguer per a la seva discussió amb la Comissió de treball.

**Figura 5.** Desistiment en arrendaments indefinits i de durada determinada a Europa.

**Figura 6.** Diverses modalitats de renda referenciada, ordenades de més a menys liberal. Font: elaboració pròpia (Sergio Nasarre i Elga Molina).

**Figura 7.** Taula *Mietspiegel* de Berlín 2017.

### 7.2. Llista de taules

**Taula 1.** Evolució de la taxa de les diferents formes de tinença de l'habitatge 1950-2015.

**Taula 2.** Estabilitat, flexibilitat i assequibilitat de l'arrendatari a Suïssa, Alemanya i Àustria i als països del sud d'Europa.

**Taula 3.** Motius dels escrits de queixa rebuts per la Unitat d'Atenció Ciutadana del CGPJ l'any 2015.

**Taula 4.** Liquidació ITP a Catalunya per arrendament. Elaboració pròpia.

**Taula 5.** Proposta de liquidació ITP a Catalunya per arrendaments de llarga durada amb la nova bonificació.

**Taula 6.** Aplicació de la LAU i del CC al contracte de lloguer d'habitacions.

**Taula 7.** Quadre resum de l'habitatge social existent a Catalunya, segons rang d'IRSC

**Taula 8.** Esquema del règim especial per a lloguers d'habitatges socials dividit per Subgrups.

### **7.3. Legislació**

Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, pel qual s'aprova l'índex de referència de preus del lloguer d'habitatges (DOGC núm. 7408, de 10 de juliol de 2017).

Llei catalana 5/2017 de 28 de març, de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC núm. 7340, de 30 de març 2017).

Llei 4/2017, del 28 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2017 (DOGC núm. 7340, de 30 de març 2017).

Llei 2/2017, de 17 de febrer, d'emergència social de l'habitatge d'Extremadura (BOE núm. 69, de 22 de març de 2017).

Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, i de modificació dels llibres primer, segon, tercer, quart i cinquè (DOGC núm. 7314, de 22 de febrer de 2017).

Llei 4/2016, del 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC 7276, de 29 de desembre de 2016).

Reial Decret Legislatiu 2/2015, de 23 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de l'Estatut dels treballadors (BOE núm. 255, de 24 d'octubre de 2015).

Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (DOGC núm. 6928, de 5 d'agost de 2015).

Llei 19/2015, del 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (DOGC núm. 6927, de 4 d'agost de 2015).

Llei 15/2015, de 2 de juliol, de la Jurisdicció Voluntària (BOE núm. 158, de 3 de juliol de 2015).

Llei d'Habitatge del País Basc 3/2015, de 18 juny (BOE núm. 166, de 13 de juliol de 2015).

Decret 67/2015, de 8 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges (DOGC núm. 6866 de 7 maig de 2015).

Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment de la financiació empresarial (BOE núm. 101, de 28 d'abril de 2015).

Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola (BOE núm. 77, de 31 de març de 2015).

Llei 20/2014, de 29 de desembre, de modificació de la Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, per a la millora de la protecció de les persones consumidores en matèria de crèdits i préstecs hipotecaris, vulnerabilitat econòmica i relacions de consum (DOGC núm. 6780, de 31 de desembre de 2014).

Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats (BOE núm. 288, de 28 de novembre de 2014).

Llei 26/2014, de 27 de novembre, de reforma tributària (BOE núm. 288, de 28 de novembre 2014).

Decret 98/2014, de 8 de juliol, sobre el procediment de mediació en les relacions de consum (DOGC núm. 6661, de 10 de juliol de 2014).

Decret 74/2014, de 27 de maig, del pla pel Dret a l'Habitatge (DOGC núm. 6633, de 29 de maig de 2014).

Llei catalana 2/2014, de 27 de gener de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic (DOGC núm. 6551, de 30 de gener 2014).

Reial Decret Legislatiu 1/2013, de 29 de novembre, per el que s'aprova el Text Refós de la Llei General de les Persones amb discapacitat i la seva inclusió social (BOE núm. 289, de 3 de desembre de 2013).

Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges (BOE núm. 134, de 5 de juny de 2013).

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social (BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013)

Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a l'obtenció de la certificació d'eficiència energètica dels edificis (BOE núm. 89, de 13 d'abril de 2013).

Reial decret 233/2013, de 5 d'abril, pel qual es regula el Pla Estatal de foment del lloguer d'habitatges, la rehabilitació edificatòria i la regeneració i renovació urbanes, 2013-2016 (BOE núm. 86, de 10 d'abril de 2013).

Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic i d'habitatges d'ús turístic (DOGC núm. 6268, de 5 de desembre 2012).

Decret 141/2012, de 30 d'octubre, sobre les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat (DOGC núm. 6245, de 2 de novembre de 2012).

Llei 5/2012, de 6 de juliol, de mediació en assumptes civils i mercantils (BOE núm. 162, de 7 de juliol de 2012)

Reial Decret Legislatiu 6/2012, de 9 de gener, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos (BOE núm. 60, de 10 de març de 2012).

Decret Legislatiu 1/2011, de 28 de juliol, que aprova el Text Refós de les disposicions legals de la Comunitat Autònoma de Galícia en matèria de tributs cedits per l'Estat (DO. Galícia núm. 201, de 20 d'octubre de 2011).

Llei 20/2011, de 21 de juliol, del Registre Civil (BOE núm. 175, de 22 de juliol de 2011).

Decret Legislatiu 1/2010, de 21 de octubre, que aprova el Text Refós de les disposicions legals de la Comunitat de Madrid en matèria de tributs cedits per l'Estat (BO Comunitat de Madrid, nú. 255, de 25 d'octubre 2010).

Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010).

Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya, relatiu a la persona i la família (DOGC núm. 5686, de 5 d'agost de 2010).

Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya (DOGC núm. 5677, de 23 de juliol de 2010).

Llei 10/2010, de 28 d'abril, de prevenció del blanqueig de capitals i del finançament del terrorisme (BOE núm. 103, de 29 d'abril de 2010).

Decret 12/2010, de 2 de febrer, pel qual es regulen els requisits per exercir l'activitat d'agent immobiliari i es crea el Registre d'Agents Immobiliaris (DOGC núm. 5563 de 9 de febrer de 2010)

Llei 15/2009, del 22 de juliol, de mediació en l'àmbit del dret privat (DOGC núm. 5432, de 30 de juliol de 2009).

Llei 11/2009, de 26 d'octubre, per la qual es regulen les Societats Anònimes Cotitzades d'Inversió en el Mercat Immobiliari. (BOE núm. 259, de 27 d'octubre 2009).

Reial Decret 95/2009, de 6 de febrer, pel qual es regula el Sistema de registres administratius de suport a l'Administració de Justícia (BOE núm. 33, de 7 de febrer de 2009).

Decret-llei 1/2008, de 1 de juliol, de Mesures Urgents en Matèria Fiscal i Financera (DOGC núm. 5165, de 3 de juliol 2008).

Decret Legislatiu de Cantàbria 62/2008 de 19 de juny (BO Cantàbria núm. 128, de 2 de juliol de 2008).

Decret 54/2008, d'11 de març, pel qual s'estableix un règim de cobertures de cobrament de les rendes arrendatícies dels contractes de lloguer d'habitatges (DOGC núm. 5090, de 13 de març de 2008).

Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu (DOGC núm. 5082, de 3 de març de 2008).

Llei 18/2007, de 18 de desembre, del Dret a l'Habitatge (DOGC núm. 5065, de 7 de febrer de 2008).

Reial Decret Llei 1/2007, de 16 de novembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei General per la Defensa dels Consumidors i Usuaris i altres lleis complementàries (BOE núm. 287, de 30 de novembre de 2007).

Reial Decret 1294/2007, de 28 de setembre, pel qual s'aproven els Estatuts Generals dels Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària i del seu Consell General (BOE núm. 237, de 3 d'octubre de 2007).

Llei 15/2007, de 3 de juliol, de Defensa de la Competència (BOE núm. 159, de 4 de juliol de 2007).

Real Decret 439/2007, de 30 de març, Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (BOE núm. 78, de 31 de març 2007).

Llei 39/2006, de 14 de desembre, de promoció de l'Autonomia personal i Atenció a les persones en situació de dependència (BOE núm. 299, de 15 de desembre de 2006).

Llei 35/2006, de 28 de novembre de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (BOE núm. 285, de 29 de novembre de 2006).

Llei Orgànica 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya (BOE núm. 172, de 20 de juliol de 2006).

Real Decret Legislatiu 5/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'Impost sobre la renda de no residents (BOE núm. 62, de 12 de març 2004).

Real Decret Legislatiu 2/2004 de 5 de març, Text Refós de la Llei de les Hisendes Locals, BOE núm. 59, de 9 de març de 2004).

Reial Decret 304/2004, de 20 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de plans i fons de pensions (BOE núm. 48, de 25 de febrer de 2004).

Llei 60/2003, de 23 de desembre, d'Arbitratge (BOE núm. 309, de 26 de desembre de 2003).

Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'Arrendaments Rústics (BOE núm. 284, de 27 de novembre de 2003).

Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització al sector immobiliari i transports (BOE núm. 121, de 21 de maig de 2003)

Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense fins lucratius i dels incentius fiscals al mecenatge. (BOE núm. 397, de 24 desembre 2002).

Llei catalana 31/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm. 3791, de 31 de desembre 2002).

Llei 21/2001, de 28 de desembre, de mesures fiscals i administratives (DOGC núm. 2543, de 31 de desembre 2001).

Real Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports (BOE núm. 151, de 24 de juny de 2000)

Llei estatal 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal (BOE núm. 298, de 14 desembre de 1999).

Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de la Edificació (BOE núm. 266, de 6 novembre de 1999).

Decret 147/1997, de 10 de juny, pel qual es regula el Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i el dipòsit de fiances (DOGC núm. 2416, de 19 de juny de 1997).

Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge (BOE núm. 2238, de 2 d'agost de 1996).

Reial Decret 297/1996, de 23 de febrer, sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels Contractes d'Arrendaments Urbans (BOE núm. 64, de 14 de març de 1996).

Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre (BOE núm. 251, de 20 d'octubre de 1993).

Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el Valor Afegit (BOE núm. 312, de 29 de desembre 1992).

Real Decret Legislatiu 1175/1990 de 28 de setembre (BOE núm. 234, de 29 de setembre 1990).

Reial Decret 515/1989, de 21 d'abril, sobre protecció dels consumidors en quant a la informació a subministrar en la compravenda i arrendaments d'habitatges (BOE núm. 117, de 17 de maig de 1989).

Llei 8/1989, de 13 d'abril, de Taxes i Preus Públics (BOE núm. 90, de 15 d'abril de 1989).

Decret 100/1986, de 22 d'octubre, pel que es regula la cessió, en arrendament, dels habitatges de Protecció Oficial de Promoció Pública (BOCM núm. 259, de 31 d'octubre de 1986).

Llei Orgànica 8/1980, de 22 de setembre, de Finançament de les Comunitats Autònomes (BOE núm. 236, d'1 d'octubre de 1980).

Decret 3248/1969, de 4 de desembre, pel que s'aprova el reglament dels Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària i la seva Junta Central, regulant l'exercici de la professió (BOE núm. 306, de 23 de desembre de 1969).

Llei de 16 de desembre de 1954, sobre hipoteca mobiliària i penyora sense desplaçament de la possessió (BOE núm. 352, de 18 de desembre de 1954).

Decret de 14 de febrer de 1947, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (BOE núm. 106, de 16 d'abril de 1947).

Decret de 8 de febrer de 1946, pel que s'aprova la Llei Hipotecària (BOE núm. 58, de 27 de febrer de 1946).

Decret 2 juny 1944, pel qual s'aprova amb caràcter definitiu el Reglament de l'organització i règim del Notariat (BOE núm. 189, de 7 de juliol de 1944).

## **7.4. Sentències i resolucions**

### **Sentències del Tribunal Europeu de Drets Humans**

STEDH 25/2/1993 (TEDH 1993\9)

STEDH 16/11/2004 (TEDH 2004\68)

### **Sentències del Tribunal Constitucional**

STC 6/7/2017 (RTC 2017\95)

Auto TC 19/07/2016 (RTC 2016\144 AUTO).



STC 20/2012 (BOE Núm. 61, de 12 de març de 2012)  
STC 31/2010 (RTC 2010/31)  
STC 10/2008 (BOE Núm. 40, de 15 de febrer de 2008)  
STC 17/1/2002 (RTC 2002/10)  
STC 27/11/2000 (RTC 2000/283)  
STC 16/12/1997 (RTC 1997/228)  
STC 9/5/1995 (RTC 1955\134)  
STC 9/5/1994 (RTC 1994\130)  
STC 17/3/1994 (RTC 1994\89)  
STC 88/1993 (RTC 1993\88)  
ATC 2/3/1992 (RTC 1992/58)  
STC 10/4/1986 (RTC 1986\42)  
STC 99/1985 (BOE Núm. 265, de 5 de novembre de 1985)  
STC 17/2/1984 (RTC 1984/22)  
STC 208/1999 (RTC 1999\208)

### **Sentències del Tribunal Suprem**

STS 12/5/2017 [RJ 2017\2052]  
STS 26/10/2015 (RJ 2015\5608)  
STS 15/10/2014 (RJ 2014\6129)  
STS 30/7/2014 (SP/SENT/777458)  
STS 19/5/2014 (RJ 2014/2749)  
STS 27/3/2014 (RJ 2014\1530)  
STS 23/10/2013 (RJ 2013\7256)  
STS 20/3/2013 (RJ 2013\3258)  
STS 17/1/2013 (RJ 2013\1819)  
STS 20/11/2012 (RJ 2013\24)

STS 30/5/2012 (RJ 2012\8352)  
STS 12/1/2012 (RJ 2012/19)  
STS 30/12/2011 (RJ 2012\172)  
STS 25/11/2011 (RJ 2012\3399)  
STS 20/7/2011 (RJ 2011\5435)  
STS 4/4/2011 (RJ 2011\3142)  
STS 14/2/2011 (RJ 2011/1391)  
STS 13/12/2010 (RJ 2010/8977)  
STS 10/11/2010 (RJ 2010\8035)  
STS 10/3/2010 (RJ 2010\2336)  
STS 16/10/2009 (RJ 2009\5581)  
STS 15/6/2009 (RJ 2009\3397)  
STS 3/4/2009 (RJ 2009\2806)  
STS 19/12/2008 (RJ 2009\23)  
STS 2/10/2008 (RJ 2008\5587)  
STS 2/10/2008 (RJ 2008\5586)  
STS 24/7/2008 (RJ 2008\4625)  
STS 11/7/ 2007 (TOL1.123.874)  
STS 3/2/2006 (RJ 2006\823)  
STS 9/5/2005 (RJ 2005\3981)  
STS 27/12/2004 (RJ 2006\3340)  
STS 7/10/2002 (RJ 2002\9801)  
STS 12/2/2001 (RJ 2001\850)  
SSTS 15/6/2000 (RJ 2000\5287)  
STS 27/1/2000 (TOL27.857)  
STS 15/12/1999 (RJ 1999\9352)

STS 21/7/1998 (RJ 1998\6128)  
STS 10/10/1997 (RJ 1997\7071)  
STS 8/7/1997 (RJ 1997\5575)  
STS 27/2/1997 (RJ 1997\1391)  
STS 31/1/1995 (RJ 1995/268)  
STS 19/10/1994 (RJ 1994\7490)  
STS 25/6/1994 (SP/SENT/353714)  
STS 27/12/1993 (RJ 1993\10151)  
STS 5/4/1991 (RJ 1991\2642)  
STS 27/6/1989 (RJ 1989\6967)  
STS 22/10/1987 (RJ 1987\7463)  
STS 30/10/1986 (RJ 1986\6017)  
STS 10/2/1986 (RJ 1986\517)  
STS 28/1/1981 (RJ 1981\116)  
STS 30/9/1964 (RJ 1964\4102)  
STS 29/10/1962 (RJ 1962\4414)  
STS 10/3/1962 (TOL4.333.881).  
STS 17/12/1960 (RJ 1960\3807)  
STS 22/10/1960 (RJ 1960\3182)  
STS 9/5/1960 (RJ 1960\1721)  
STS 17/5/1958 (RJ 1958\2091)  
STS 9/2/1948 (RJ 1948\148)  
STS 3/7/1941 (RJ 1941\891)

#### **Sentències dels Tribunals Superiors de Justícia**

STSJ Catalunya 26/6/2008 (RJ 2009\4562)

#### **Sentències d'Audiències Provincials i Jutjats Mercantils**

SAP La Rioja 18/04/2017 (JUR 2017\135705)  
SAP Las Palmas 20/1/2017 (TOL6.026.974)  
SAP Madrid de 16/12/2016 (AC 2016\2044)  
SAP Lleida 27/10/2016 (JUR 2017\33881)  
SAP València 30/6/2016 (JUR 2016\247163).  
SAP Madrid 22/06/2016 (AC 2016\1367)  
SAP Barcelona 8/6/2016 (JUR 2016\197078).  
SAP Alacant 2/06/2016 (JUR 2016\212117)  
SAP Madrid 15/7/2015 (JUR 2015\244135)  
SAP Barcelona 17/06/2015 (JUR 2015\230290)  
SJPI Guadalajara 31/3/2015 (JUR 2015\211222)  
SAP Astúries 7/3/2016 (JUR 2016\63091)  
SAP Cadis 19/12/2014 (JUR 2016\91939)  
SAP Barcelona 2/7/2014 (AC 2014\1642)  
SAP Barcelona 27/3/2014 (SP/SENT/759808)  
SAP Barcelona 12/09/2013 (JUR 2013\353700)  
SAP Barcelona 3/6/2013 (JUR 2013\269274)  
SAP Barcelona 10/4/2013 (JUR 2013\188042)  
SAP Madrid 21/1/2013 (JUR 2013\65862)  
SAP Illes Balears 8/10/2012 (TOL2.701.564).  
SAP Barcelona 7/6/2012 (JUR 2012\282178).  
SAP Las Palmas 29/5/2012 (JUR 2012\298841)  
SAP Burgos 20/12/2011(JUR 2012\3108)  
SAP Madrid 2/11/11 (JUR 2011\35907)  
SAP Barcelona 27/10/2011 (JUR 2011\82216)  
SAP Pontevedra 12/9/2011 (JUR 2011\347147)

SAP Madrid 4/10/2011 (JUR 2011\24233)  
SAP Guipúscoa 20/6/2011 (JUR 2011\289603)  
SAP Múrcia 10/6/2011 (JUR 2011\266401)  
SAP Tarragona 26/4/2011 (AC 2011\1306)  
SAP Saragossa 26/11/2010 (AC 2010/2367)  
SAP Alacant 20/10/2010 (JUR 2011\22959)  
SAP Madrid 8/10/2010 (JUR 2011\23662)  
SAP Illes Balears 20/5/2010 (JUR 2010\238545)  
SAP Madrid 10/03/2010 (RJ 2010\2336)  
SAP Barcelona 1/2/2010 (JUR 2010\148490)  
SAP Madrid 26/12/2009 (JUR 2009\159830)  
SAP Barcelona 26/2/2009 (RJ 2009\386928)  
SAP Madrid 5/11/2009 (JUR 2010\38292)  
SAP Granada 31/10/2008 (EDJ 2008\274315)  
SAP Saragossa 30/7/2008 (JUR 2008 \175818)  
SAP Barcelona 8/5/2008 (JUR 2008\196063)  
SAP Saragossa 24/4/2008 (EDJ 2008\188958)  
SAP Barcelona 14/2/2008 (JUR 2008\130576)  
SAP Alacant 7/2/2008 (JUR 2008\146113).  
SAP Barcelona 1/2/2008 (JUR 2008\131637)  
SAP d'Àlaba 18/1/2008 (JUR 2008\168079)  
SAP Barcelona 14/1/2008 (JUR 2008\107481)  
SAP Astúries 16/10/2007 (JUR 2008\41356)  
SAP Albacete 5/10/2007 (JUR 2008\48495)  
SAP Palència 4/09/2007 (JUR 2008\70428)  
SAP Biscaia 21/7/2007 (JUR 2007\95912)

SAP Madrid 10/7/2007 (JUR 2007\307742)  
SAP Albacete 25/5/2007 (JUR 2007\277350)  
SAP Barcelona 17/5/2007 (JUR 2007\269198)  
SAP Santa Cruz de Tenerife 25/4/2007 (JUR 2007\170840)  
SAP Girona 23/2/2007 (JUR 2007\132540)  
SAP Osca 1/7/2005 (JUR 2005\175202).  
SAP Madrid 13/12/2006 (JUR 2007\116895)  
SAP A Coruña 11/9/2006 (TOL6.088.752)  
SAP Saragossa 26/10/2006 (JUR 2006\285424)  
SAP Cadis 18/7/2006 (JUR 2007\63427)  
SAP A Coruña 17/3/2006 (JUR 2006\132473)  
SAP Astúries 7/12/2005 (JUR 2006\108101)  
SAP A Coruña 4/11/2005 (JUR 2007\119361)  
SAP Granada 21/10/2005 (JUR 2006\163054)  
SAP Guipúscoa 30/5/2005 (JUR 2005\200084)  
SAP Illes Balears 5/5/2005 (RJ 2005\126665)  
SAP Barcelona 18/5/2005 (JUR 2005\169610)  
SAP Santa Cruz de Tenerife 22/4/2005 (JUR 2005\132271)  
SAP Cantàbria 27/5/2004 (JUR 2004\180436)  
SAP Madrid 2/4/2004 (AC 2004\1598)  
SAP Granada 17/12/2003 (JUR 2003\82583)  
SAP València 15/2/2003 (JUR 2003\141413)  
SAP Cádiz 18/9/2002 (JUR 2003\70193)  
SAP Jaén 10/9/2002 (AC 2003\120)  
SAP Madrid 18/4/2001 (JUR 2001\243820)  
SAP Astúries 9/4/2001 (AC 2001\1048)

SAP Màlaga 28/3/2001 (JUR 2001\243349)  
SAP Màlaga 28/11/2000 (RJ 2001\110127)  
SAP Illes Balears 16/10/2000 (JUR 2001\23715)  
SAP Burgos 3/5/2000 (AC 2000\1491)  
SAP Córdoba 5/4/2000 (AC 2000\1087)  
SAP Babajoz 24/11/1999 (EDJ 1999\39182)  
SAP Guipúscoa 19/7/1999 (AC 1999\6344)  
SAP Málaga 15/5/1999 (AC 1999\5621)  
SAP Lleida 23/4/1999 (AC 1999\4415)  
SAP Barcelona 31/3/1999 (AC 1999\4636)  
SAP Badajoz 22/3/1999 (JUR 1999\3924)  
SAP Ourense 21/1/1999 (AC 1999\2722)  
SAP Badajoz de 17/9/1998 (EDJ 1998/63269)  
SAP Àvila 16/2/1998 (AC 1998\3651)  
SAP Lleida 4/6/1997 (AC 1997\1394)  
SAP Madrid 20/9/1993 (AC 1993\1605)

### **Resolucions**

RDGRN 14/9/2016 (BOE de 5 de Octubre de 2016)