

cejfe

L'AVANTPROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉNS AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: ANÀLISI DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT URBÀ PER A AFAVORIR L'ACCÉS A L'HABITATGE

Ajut a la investigació 2023

Autors

Héctor Simón Moreno, Sergio Nasarre Aznar,
Núria Lambea Llop i Gemma Caballé Fabra

Any 2024



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

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

El projecte que presentem consisteix en l'anàlisi sistemàtic del text públic de l'Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya, en particular, de les disposicions que regulen l'arrendament d'habitatge urbà (residència permanent, altres usos i habitacions), que hauria de permetre que el lloguer sigui una alternativa atractiva i viable a l'habitatge en propietat per a les parts involucrades, superant així els magres resultats de la LAU vigent. D'aquesta manera, atesa la nostra recerca d'anys, l'Avantprojecte hauria de cercar 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, tal i com ha defensat la doctrina també a nivell internacional. Des d'aquesta perspectiva, l'anàlisi de l'Avantprojecte tindrà en compte el règim d'arrendaments urbans en aquelles jurisdiccions on l'arrendament funciona com una alternativa real al domini; per tant es tindran en compte les experiències en dret comparat. L'estudi, a més, no es limitarà a les relacions entre arrendador i arrendatari urbans, sinó que analitzarà també altres qüestions d'interès, com la imbricació del règim previst amb els altres arrendaments previstos a l'Avantprojecte i la seva relació amb la resta del Codi Civil de Catalunya, a més de la legislació estatal. Finalment, si s'escau, es proposaran les modificacions de *lege ferenda*.

Resumen

El proyecto que presentamos consiste en el análisis sistemático del texto público del Anteproyecto de ley de incorporación del contrato de arrendamiento de bienes en el libro sexto del Código civil de Cataluña, en particular, de las disposiciones que regulan el arrendamiento de vivienda urbana (residencia permanente, otros usos y habitaciones), que debería permitir que el alquiler sea una alternativa atractiva y viable a la vivienda en propiedad para las partes involucradas, superando así los magros resultados de la LAU vigente. De esta forma, dada nuestra búsqueda de años, el Anteproyecto debería buscar un equilibrio entre los derechos y las 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, tal y como ha defendido la doctrina también a nivel internacional. Desde esta perspectiva, el análisis del Anteproyecto tendrá en cuenta el régimen de arrendamientos urbanos en aquellas jurisdicciones en las que el arrendamiento funciona como una alternativa real al dominio; por tanto, se tendrán en cuenta las experiencias en derecho comparado. El estudio, además, no se limitará a las relaciones entre arrendador y arrendatario urbanos, sino que analizará también otras cuestiones de interés, como la imbricación del régimen previsto con los demás arrendamientos previstos en el Anteproyecto y su relación con el resto del Código Civil de Cataluña, además de la legislación estatal. Por último, en su caso, se propondrán las modificaciones de *lege ferenda*.

Abstract

The project that we are presenting consists of the systematic analysis of the public text of the Draft Law on the incorporation of urban leases into the sixth book of the Civil Code of Catalonia, in particular, of the provisions that regulate the lease of urban property (for the permanent residence, other uses and rooms), which should allow tenancy to be an attractive and viable alternative to homeownership for the parties involved, thus overcoming the meager results of the current LAU. In this way, given our years of research, the Preliminary Project should seek a balance between the rights and obligations of landlords and tenants based on the principles of stability, flexibility, affordability, profitability and guarantees that should preside over any regulation in this topic, as scholars have defended at an international level. From this perspective, the analysis of the Preliminary Project will take into account the regime of urban leases in those jurisdictions where tenancy functions as a real alternative to homeownership; therefore, experience in comparative law will be taken into account. The study, moreover, will not be limited to the relationship between landlords and tenants, it will also be analysed other issues of interest, such as the overlapping of the planned regime with the other leases provided for in the Preliminary Project and its relationship with the other rules of the Civil Code of

Catalonia, and with the state legislation as well. Finally, if applicable, amendments *lege ferenda* will be proposed.

Descriptors: habitatge, assequibilitat, arrendament urbà, dret civil, dret a l'habitatge, estabilitat, flexibilitat, seguretat, avantprojecte.

Descriptores: vivienda, asequibilidad, arrendamiento urbano, derecho civil, derecho a la vivienda, estabilidad, flexibilidad, seguridad, anteproyecto.

Key words: housing, affordability, urban lease, civil law, right to housing, stability, flexibility, security, preliminary draft.

ÍNDEX

Resum	3
Resumen	3
Abstract	4
INFORME D'INVESTIGACIÓ	9
1. Introducció, objectius, marc teòric i hipòtesi	9
2. Diseny de la recerca i metodologia	12
3. Resultats	19
Abreviatures	19
PART I. UN RECORREGUT PER L'AVANTPROJECTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE DE CATALUNYA DE 2022	20
1. La (in)conveniència d'ara tenir una normativa d'arrendaments d'habitatge pròpia	20
2. Aproximació a la regulació catalana dels lloguers d'habitatge	29
PART II. L'AVANTPROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉNS AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: ANÀLISI DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT URBÀ	56
Capítol 1. Competència i dret supletori	56
1. Antecedents	56
2. La situació actual	56
3. Dret supletori	67
Capítol 2. Àmbit d'aplicació del contracte d'arrendament. Concepte i tipus. El règim de despeses de contractació	74
1. Àmbit d'aplicació del contracte d'arrendament. Concepte i tipus de contracte d'arrendament d'habitatge	74
1.1. Tractament a la LAU 1994	74
1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	78
1.3. Conclusions	89
2. El règim de despeses de la contractació	91
2.1. Tractament a la LAU 1994	91
2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	94
2.3. Conclusions	95
Capítol 3. La forma i el contingut del contracte d'arrendament	96
1. Tractament a la LAU 1994	96
2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	96
3. Conclusions	100
Capítol 4 . Els drets i les obligacions de les parts i el règim d'obres i reparacions necessàries	102
1. El règim de conformitat de l'habitatge	102

2. Els drets i les obligacions de les parts	103
2.1. Obligacions i facultats de la part arrendadora	103
2.2. Obligacions i facultats de la part arrendatària	105
3. El règim d'obres	106
3.1. Obres a càrrec de la part arrendadora	106
3.2. Obres de la part arrendatària	115
4. El règim de despeses	120
4.1. Despeses a càrrec de la part arrendatària	120
5. Conclusions	124
Capítol 5. La renda i la seva actualització. El dipòsit i altres garanties per a l'arrendador .	126
1. Tractament a la LAU 1994	126
2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	127
3. Conclusions	129
Capítol 6. La durada del contracte i el desistiment del contracte per part de l'arrendatari	131
1. Tractament a la LAU 1994	131
2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	131
3. Conclusions	139
Capítol 7. El canvi de subjectes al contracte d'arrendament. La cessió i el sotsarrendament. Els drets legals de subrogació. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent	141
1. El canvi de subjectes al contracte d'arrendament. Els drets legals de subrogació. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent	141
1.1. Tractament a la LAU 1994	141
1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	141
1.3. Conclusions	170
2. La cessió i el sotsarrendament	170
2.1. Tractament a la LAU 1994	170
2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	172
2.3. Conclusions	173
3. El sotsarrendament d'habitacions	174
3.1. Tractament a la LAU 1994	174
3.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	175
3.3. Conclusions	175
Capítol 8. Les causes d'extinció del contracte i els remeis disponibles per a les parts	177
1. Les causes d'extinció i els remeis a l'arrendament d'habitatge	177
1.1. Tractament a la LAU 1994	177
1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	178
1.3. Conclusions	181
2. Les causes d'extinció i els remeis a l'arrendament d'habitatge a l'arrendament d'habitacions	182
2.1. Tractament a la LAU 1994	182
2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei	182
2.3. Conclusions	183
Jurisprudència	184

<i>Referències bibliogràfiques</i>	186
<i>Llista de figures</i>	190
<i>Llista de taules</i>	190

INFORME D'INVESTIGACIÓ

1. Introducció, objectius, marc teòric i hipòtesi

La **finalitat** del present projecte d'investigació és l'estudi de l'**Avantprojecte de Llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya** d'agost de 2022, que es troba en fase d'audiència pública¹, en particular de les disposicions que regulen l'**arrendament d'habitatge** (arts. 623-36 a 623-90). Naturalment, si al llarg del desenvolupament d'aquesta recerca el text passés a ser Projecte de Llei o Llei, el nostre resultat final s'adaptaria a aquests nous textos. L'èxit de la proposta ve avalada per l'estudi especialitat que sobre aquesta matèria ha vingut desenvolupant la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV².

La importància d'aquesta nova normativa que es vol introduir hauria de ser la de redreçar la situació d'inassequibilitat i escàs atractiu del lloguer a la que contribuït l'actual normativa estatal, la Llei d'Arrendament Urbans de 1994 (LAU), especialment amb les seves reformes des de la crisi financera global de 2007: la de 2013³, la de 2018⁴ i la de 2019⁵. La LAU no ha aconseguit que el lloguer es converteixi una alternativa real al domini com a forma de tinença d'accés a l'habitatge. Cal recordar que l'augment progressiu del lloguer, especialment des de 2014 (veure Figura 1), no ha estat voluntari: el marc normatiu ha vingut exigint cada vegada més requisits per a accedir a finançament hipotecari (Lleis 1/2013 i 5/2019⁶), el que ha implicat que les llars

¹ EDICTE de 5 d'agost de 2022, pel qual se sotmet a informació pública l'Avantprojecte de Llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya. Veure: <https://justicia.gencat.cat/ca/detalls/Article/arrendamentbens>. Totes les webs han estat visitades l'octubre de 2022.

² Veure a nivell català la proposta complerta d'una regulació complerta dels arrendaments urbans que vam fer a S. Nasarre Aznar et al. (coords.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Barcelona, Atelier, 2018.

³ Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges (BOE núm. 134, 5.6.2013).

⁴ RDL 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 304, 18.12.2018).

⁵ RDL 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 55, 5.3.2019).

⁶ Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (BOE núm. 65, 16.3.2019).

menys afavorides econòmicament s'hagin vist forçades, a llogar, és a dir, a participar en un mercat que requereix més esforç econòmic que tornar una hipoteca (així havia estat fins el 2007 i ho ha tornat a ser des del 2012).

Aquesta situació és només una part de la **política d'habitatge multinivell**, que els darrers 15 anys ha estat, en termes generals, especialment **erràtica** i sense fonament científic, feta al compàs d'algunes resolucions judicials contràries a les lleis ("robinprudència") i de pressions socials, tal i com ha demostrat recentment la doctrina⁷.

Tot això, evidentment i sense sorpresa, no ha estat suficient: **Eurostat demostra que, per primera vegada des del 2012, les llars espanyoles estan més sobreendeutades a l'entorn urbà que la mitjana de les llars europees** (un 10,1% vers un 9,9%), al temps que **Espanya és el 6è país de la UE on els llogaters estan més sobreendeutats**. Els arrendaments urbans regulats al Codi civil de Catalunya han d'aconseguir, en definitiva, un **marc equilibrat i estable que incentivi que els arrendaments urbans siguin assequibles per se, sense esperar que polítiques experimentals, improvitzades i erràtiques resolguin aquest problema estructural**, doncs una de les claus de l'assequibilitat és la diversificació de les formes de tinença funcionals, com la UNECE i la Nova Agenda Urbana⁸ havien ja advertit el 2016. Aquest serà el marc d'anàlisi que proposem.

Aquest anàlisi serà possible gràcies a que la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili⁹ ofereix una **aproximació acadèmica, coherent, internacional i interdisciplinària** al fenomen del *housing*, com ho ha demostrat, participant en dues convocatòries anteriors del CEJFE, obtenint ambdós projectes: l'any 2015 per tal d'analitzar el fraccionament del domini per facilitar l'accés a l'habitatge amb la propietat temporal i la propietat compartida a través de la Llei 19/2015; i l'any 2017 per tal d'establir unes línies orientadores per a la regulació dels arrendaments urbans a Catalunya, que havien d'assentar una infraestructura legal adequada per a tenir un dret d'arrendaments urbans

⁷ Veure en aquest sentit GARCIA TERUEL i NASARRE AZNAR, 2022, pp. 183-224. Disponible a <https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2022/03/RCDI-arrastrado.pdf>.

⁸ Apartat 36. Disponible a: <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-Spanish.pdf>.

⁹ <http://housing.urv.cat/>.

atractiu per a ambdues parts (veure en aquest sentit *infra* l'apartat metodològic).

En concret, l'estudi que proposem **respondrà a la pregunta (hipòtesi): serà capaç la normativa catalana de lloguers, tal i com està prevista, de redreçar la problemàtica de l'accés, tinença i manteniment de l'habitatge de lloguer?**

D'aquesta forma, d'aquesta proposta s'extreuen els següents **objectius específics**:

1. Primer, analitzar **sistemàticament, comparativament i interdisciplinament** els elements civils que són rellevants per l'arrendador i l'arrendatari i que s'han exposat *supra* i que es preveuen a l'Avantprojecte, com són: 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.
2. Segon, estudiar la **imbricació de l'Avantprojecte en l'ordenament jurídic català i estatal**. 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. Per tant, s'haurà de tenir present la regulació del Codi Civil de Catalunya i les altres normes catalanes i estatals que poden ser d'aplicació, com el Projecte de Llei d'habitatge estatal 2022. També serà objecte d'estudi de manera transversal l'actual marc constitucional i la competència catalana en aquest àmbit a la llum de les darreres sentències constitucionals, així com les condicions d'habitabilitat i d'eficiència energètica de l'habitatge llogat.

2. Diseny de la recerca i metodologia

Quant a la metodologia, el projecte analitzarà les disposicions sobre arrendaments urbans de l'Avantprojecte des d'una perspectiva **comparada**. La metodologia d'estudi s'explica a continuació.

1. Pel que fa a l'**anàlisi de l'Avantprojecte**, es tindrà en compte el següent:

a) **Dret comparat**. La LAU no segueix la normativa dels tres països amb major percentatge de lloguer a Europa (Suïssa, Alemanya i Àustria). Tot i que la recerca més recent¹⁰ ha evidenciat que aquests tres països tenen més llogaters perquè impedeixen a moltes llars, de diverses maneres, ser propietaris¹¹, això no treu que la gran quantitat de les que estan de lloguer han de tenir un règim prou acurat per a que el sistema se sostingui, evitant abusos per part de qualsevolga de les parts.

b) **Alternativa real al domini**. L'arrendament no pot plantejar-se com una forma de tinença realment alternativa o substitutiva del domini si no resulta ser prou atractiva per a l'arrendatari.

c) **Cerca de l'equilibri entre les parts**. També ha de ser prou atractiu per a l'arrendador, especialment pel que fa a les garanties. 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, conforme hem vist a la Figura 2.

d) **Ha de prevaldre la transitorietat progressiva davant la ruptura**. Per exemple, és cert que en la nostra tradició jurídica desconeixem l'arrendament de durada indefinida des de la LAU 1964 o el control de renda dur, que si bé va donar estabilitat als llogaters, 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.

¹⁰ Veure de manera breu un resum de resultats a NASARRE AZNAR, 2020a. Disponible a: <https://www.hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>.

e) **Dret a l'habitatge vs dret de propietat**. Així, mentre el llogater compleixi, no té per què “viure a casa d'un altre”. Per tant, una de les claus per al compliment de les obligacions i per evitar el maltractament o deteriorament de

f) **Més corresponsabilitat amb l'habitatge per part de l'arrendatari**. Si finalment comprenem que sense donar més estabilitat ni assequibilitat ni predicibilitat en els pagaments no és possible generalitzar el lloguer com a forma de tinença, 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.

Per tant, l'anàlisi de l'Avantprojecte **tindrà present els anteriors paràmetres, que són fruit d'anys de recerca internacional, al temps que es tenen en compte els resultats d'altre disciplines, com l'economia**, quan demostra abastament, per exemple, que un control de renda inicial dur no ha funcionat enlloc i és molt perjudicial¹², el que no va ser tingut en compte per la inconstitucional Llei catalana 11/2020 ni pel projecte de Llei d'Habitatge estatal 2022.

Una primera aproximació a l'Avantprojecte català evidència ja algunes mancances que seria bo fossin degudament revisades, atenent als anteriors paràmetres:

- **Enfoc poc ambiciós**. L'Exposició de Motius diu que el mandat constitucional de fer efectiu el dret a l'habitatge “incumbeix primordialment a les polítiques públiques d'habitatge”. Això, com hem tingut ocasió d'explicar sovint no és cert, tal i com ens ha recordat tant la Comissió Europea com el TJUE en relació a que un habitatge social massa extens va en contra del Dret comunitari per distorsió de la competència, és a dir, validen el model focalitzat d'habitatge social espanyol (per a les llars amb menys recursos) front el danès i l'holandès (generalitzat a les classes mitjanes). Per

¹² Alguns dels treballs tinguts en compte es van referenciar en aquest breu divulgatiu recent: <https://www.diaridetarragona.com/opinion/tribunas/el-control-de-renta-duro-de-los-alquileres-no-funciona-MD11744910>.

tant la normativa d'arrendaments catalana està cridada especialment en procurar assequibilitat i permetre la millor tinença possible per als llogaters.

- **Escasses innovacions en temes clau.** L'avantprojecte segueix amb durades mínimes obligatòries de 5 i 7 anys+3 anys de la LAU des del 2019 (art. 623-42 Avantprojecte), que no tenen aval internacional, enlloc d'innovar i fer una versió de durada flexible i una altra durada indefinida; per tant no superar la normativa pendular que arrosseguem des del 1889. Segueix un règim semblant a la LAU també en d'altres àmbits clau, com: en les cessions i sotarrendaments (arts. 623-9 i 10), subrogacions, la *emptio non tollit locatum* (art. 623-50 Avantprojecte), que les disposicions siguin de dret necessari (art. 623-38 Avantprojecte), la rehabilitació per renda que es va introduir ja a la LAU l'any 2013 (arts. 623-4.1 i 623-64 Avantprojecte) o l'establiment de la fiança/caució (art. 623-65 Avantprojecte), el que ens farà qüestió l'oportunitat d'aquesta nova normativa en aquests termes, sense innovacions clau i si no crearà realment més inseguretat jurídica, en una època ja de persi turbulenta.
- **Possibles problemes d'inconstitucionalitat.** Es preveu que es pugui controlar la renda (art. 623-61 Avantprojecte), tot i la recent STC 37/2022 i el fracàs d'un control de rendes dur a nivell tant internacional, com recent l'any que va estar vigent a Catalunya la Llei 11/2020. Un altre exemple, és que l'art. 623-26.2 Avantprojecte (vs art. 623-41.1 a)) sembla que l'arrendador pot inspeccionar el bé quan consideri, el que podria ser una disposició a l'art. 18.2 CE.
- **Qüestionament d'algunes innovacions.** Tot i que hi ha un avenç en algunes àrees, com la regulació del lloguer d'habitacions, l'arrendament estacional (art. 623-7 Avantprojecte), el règim de despeses i d'obres (arts. 623-18, 67, entre d'altres Avantprojecte), el sotarrendament unilateral per l'arrendatari per un any (art. 623-45 Avantprojecte), que l'arrendatari tingui drets de tanteig i retracte en cas de dacions en pagament, vendes i alienacions forçoses (art. 623-52 Avantprojecte), que s'hagi de fer per escrit i amb contingut

mínim (arts. 623-5.1 i 623-39 Avantprojecte), que hi hagi un clausulat prohibit tot i no ser una relació de consum (art. 623-41.1

Avantprojecte) o que es puguin compel·lir a fer fotografies i vídeo de l'estat de l'habitatge (art. 623-39 Avantprojecte), cal veure si

- són de prou entitat com per a determinar un canvi de concepció dels lloguers i fer-los realment atractius per ambdues parts i, així, generalitzar-los (ex. el nou règim d'obres i despeses).
- ja es venien fent a la pràctica i si calia regular-los (ex. fer fotografies; l'arrendament estacional).
- no poden ser perjudicials per a generar confiança en els arrendadors (ex. que els arrendataris puguin subarrendar unilateralment l'habitatge o part del mateix, el que sovint té lloc a la pràctica i és motiu de queixa dels arrendadors i qüestiona si en aquests casos mereixen tantes proteccions; o que se'ls hi fixin interessos de demora legals, com a l'art. 623-27.3 Avantprojecte; o que es consideri "arrendament d'habitatge" alguna cosa que no és tècnicament habitatge perquè té "altres usos" o sigui només d'habitacions, com preceptua l'art. 623-36 Avantprojecte, el que crea un problema terminològic i conceptual important; o algun clausulat prohibit vs art. 111-6 CCC; o que en cas de desistiment de l'arrendatari i d'altres supòsits com divorcis, separacions o mort d'aquest, se'n puguin subrogar el seu cònjuge o parella estable i d'altres, sense que l'arrendador hagués mai negociat amb ells i sense que hi hagi de consentir, art. 623-46 Avantprojecte).
- no poden causar greus perjudicis als arrendataris (ex. que hagin de ser per escrit, podria suposar que per defecte de forma els arrendataris deixessin de ser protegits pel CCC, donat que no queda clara l'eficàcia del requeriment per escrit *ad probationem* i *ad*

solemnitatem dels punts 1 i 4 de l'art. 623-39

Avantprojecte; o que l'arrendament indefinit, que dona estabilitat a nivell internacional, aquí es pot acabar amb preavís de qualsevol part de dos mesos, art. 623-6.4 Avantprojecte).

- si no poden comportar la legalització i cronificació de situacions de sensellarisme ocult i d'amuntegament, no permeses per la Llei d'habitatge de Catalunya de 2007 (ex. el lloguer d'habitacions fins a 3 anys).
- o si col·lisionen amb polítiques públiques d'habitatge (ex. permetre les llars compartides, quan el municipi de Barcelona no les permet i les sotmet a llicència).

2. Quant a la resta **d'aspectes transversals** a aquest anàlisi, per exemple, la competència de la Generalitat de Catalunya en aquesta matèria, l'article 149.1.8 de la Constitució Espanyola 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. Es tindrà en compte de manera transversal la interpretació d'aquestes bases per la **STC 37/2022**, entre d'altres.

D'altra banda, 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*
 - Competència i dret supletori
 - El canvi de subjectes al contracte d'arrendament. La cessió i el sotsarrendament. Els drets legals de subrogació. La venda

de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent. Inclou Articles 623-46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 i 55. Connexió amb articles 623-11, 12, 13 i 14. En coordinació amb Gemma articles 623-45, 623-10 i 623-87 (sotsarrendament); Articles 623-75 i 9 (cessió); 623-76 i 77; 623-87 i 88 (transmissió).

- *Prof. Dr. Sergio Nasarre Aznar*

- La forma i el contingut del contracte d'arrendament. Inclou articles 623-4, 623-39 i 623-41; 623-73 i 623-84.
- La renda i la seva actualització. El dipòsit i altres garanties de l'arrendador. Inclou articles 623-61, 62, 64, 65 i 66; 623-86 i 89.
- La durada del contracte i el desistiment del contracte per part de l'arrendatari. Inclou articles 623-6, 7 i 8; 623-42, 43 i 44; 623-74; 623-85 i 89

- *Sra. Núria Lambea Llop*

- Marc teòric.
- Els drets i les obligacions de les parts i el règim d'obres i reparacions necessàries. Inclou els articles 623-57, 58, 59, 60, 63, 67, 68, 78 i 79.

- *Sra. Gemma Caballé Fabra*

- Àmbit d'aplicació del contracte d'arrendament. Concepte i tipus. El règim de despeses de contractació. Inclou: Articles 623-36, 37 i 38, relacionats amb els arts. 623.1, 2 i 3; així com l'article 623-40.
- Les causes d'extinció del contracte i els remeis disponibles per a les parts. Inclou articles 623-56, 623-29, 623-35, 623-69 a 72 i 623-81, 82, 83 i 90.

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

NOM/ACRÒNIM	NOV 2022	NOV 2022	MARÇ-ABRIL	MAIG
CEJFE 2023	Concessió	Primera Reunió 22-11-2022	Reunió (Dubtes)	Primera entrega provisional

JUNY	SET	OCT	NOV
Entrega Memòria Provisional CEFJE	Reunió (Dubtes)	Segona entrega provisional	Entrega definitiva <i>Finals de novembre Entrega projecte</i>

Finalment, quan a les **limitacions** que ha tingut la recerca, bàsicament és el fet que hem treballat en base a l'Avantprojecte de Llei. Per tant, cal tenir en compte que el legislador català pot aprovar en un futur la Llei, que es tractarà de tenir en compte en futurs treball i/o publicacions.

3. Resultats

Abreviatures

BGB	Codi civil d'Alemanya (<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>)
BOE	Butlletí Oficial de l'Estat
CA	Comunitat Autònoma
CC	Codi Civil espanyol
CCC	Codi Civil de Catalunya
CConC	Codi de Consum de Catalunya
CDCC	Compilació del Dret civil de Catalunya
DF	Disposició Final
DL	Decret Legislatiu
EM	Exposició de Motius
IGC	Índex de Garantia de Competitivitat
INE	Institut Nacional d'Estadística
LAU	Llei d'Arrendaments Urbans
LDVCat	Llei del Dret a l'Habitatge de Catalunya
LEC	Llei d'Enjuiciament Civil
LH	Llei Hipotecària
MRG	Llei d'Arrendaments d'Àustria (<i>Mietrechtsgesetz</i>)
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
STJUE	Sentència del Tribunal de Justícia de la Unió Europea
STS	Sentència del Tribunal Suprem
STPI	Sentència del Tribunal de Primera Instància
STSJC	Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya
TS	Tribunal Suprem
UE	Unió Europea
URV	Universitat Rovira i Virgili

PART I. UN RECORREGUT PER L'AVANTPROJECTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE DE CATALUNYA DE 2022

Sergio Nasarre Aznar

1. La (in)conveniència d'ara tenir una normativa d'arrendaments d'habitatge pròpia

L'any 2018, vam publicar amb Atelier el llibre *Un nou dret d'arrendaments urbans per afavorir l'accés a l'habitatge*, en el que vam condensar els resultats de tots els treballs que havíem dut a terme fins a aquell moment sobre la matèria, que eren bàsicament els que vam dur a terme amb la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i amb pràcticament tots els agents socials i professionals relacionats amb l'habitatge amb els que havíem anat tenint diverses reunions durant l'any 2016.

La proposta inicial que fèiem a cada reunió de treball (que congregaven entre 12 i 18 representats d'entitats, empreses, moviments, corporacions, etc.) des de la Universitat (en concret, des dels treballs preparatoris que desenvolupàvem a la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la Universitat Rovira i Virgili¹³, fundada el 2013) partia dels resultats del projecte europeu TENLAW¹⁴ durant el qual es van elaborar detallats informes acadèmics sobre trenta-quatre sistemes jurídics europeus i de la resta del món d'arrendaments urbans d'habitatge, que després es comparaven entre sí. La primera vegada (i darrera, fins al moment) que es feia tot aquest esforç.

La Consellera competent en aquell coment va presentar públicament els resultats finals a començaments de 2017 que consistien en unes bases sobre les quals Catalunya podia elaborar un dret propi d'arrendaments urbans.

Desconec què va succeir a Catalunya amb aquests treballs i en aquesta matèria des de llavors, fins que el 2022 apareix publicat aquest *Avantprojecte*

¹³ <https://housing.urv.cat> . Totes les webs s'han visitat durant l'any 2023.

¹⁴ <https://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe>. Aquí es poden trobar aquests informes i d'altres treballs relacionats.

*de Llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya 18-7-2022*¹⁵, que és objecte d'aquests comentaris, i que incorpora l'arrendament urbà d'habitatges. Posteriorment, apareix una nova versió de l'Avantprojecte, aquesta de 16-6-2023, a la que farem referència puntual.

No obstant, entre 2017 i 2023 s'han succeït alguns esdeveniments que potser haurien de fer reconsiderar la conveniència de la normativa que ara es proposa:

- a) Fins els 2017 no hi havia hagut cap reforma substancial del dret d'arrendaments urbans a nivell estatal des de la reforma de la LAU per Llei 4/2013, la qual, efectivament, al reduir la durada mínima dels arrendaments de 5 anys a 3 anys, va contribuir a que precisament el 2016 es produís la bombolla del lloguer, especialment als municipis on les persones han de residir, sobretot en la seva cerca d'oportunitats laborals.
- b) A Catalunya és paradigmàtic el cas de la ciutat de Barcelona. Amb dades d'Incasòl, el lloguer mitjà en aquella ciutat el 2013 fou de 681,56 euros; el 2016, 801,28 euros. Ha estant pujant des de llavors fins el 2019 (978,81 euros), amb una lleugera i momentània davallada els anys 2020 i 2021, fins a situar-se el 2022 en 1026,86 euros. Un fenomen semblant entre els anys 2013 i 2016 (amb pujades molt lleugeres o inclús davallades els anys 2014 i 2015) es donà a les altre quatre ciutats més poblades de Catalunya (Hospitalet de Llobregat, Terrassa, Badalona i Sabadell) i a les dues capitals de província que les segueixen en població (Lleida i Tarragona).
- c) Per tant, era pertinent que precisament el 2016 es pensés en una reforma pròpia catalana, davant la inacció del legislador estatal. I per tant van començar els treballs mencionats que van finalitzar al gener de 2017. L'única conseqüència directa d'aquells treballs va ser la publicació de l'Ordre GAH/142/2017, de 5 juliol on s'aprovà l'índex de

¹⁵ <https://justicia.gencat.cat/ca/detalls/Article/arrendamentbens>.

referència dels preus de lloguer de Catalunya¹⁶, que d'ençà ha donat transparència al mercat de lloguer de Catalunya.

- d) No obstant, al legislador estatal va tenir pressa en canviar la LAU. El resultat va ser el fallit RDL 21/2018¹⁷, que no va ser convalidat com a llei i per tant només va estar en vigor durant un mes. Després, Catalunya també va tenir pressa i va aprovar el DL 9/2019¹⁸, dedicat a establir un control de renda (sense vocació de fer un marc legal complet d'arrendaments) que també va estar en vigor només un mes i pocs dies. Catalunya va tornar-hi, encara sense massa reflexió, i va aprovar la Llei 11/2020, dedicada també a establir un dur control de renda, declarada en la seva major part inconstitucional mitjançant tres sentències (SSTC 37/2022¹⁹, 57/2022²⁰ i 118/2022²¹); en vigor, doncs, des del 22-9-2020 al 8-4-2022 i amb resultats nefastos (veure *infra* sobre la renda).
- e) Finalment, el legislador estatal va aprovar la reforma de la LAU per Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer²², i l'ha tornat a canviar recentment a través de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'Habitatge²³. No cal dir que els preus dels lloguers han anat pujant més accentuadament; i que bona part de la culpa bé es pot atribuir a aquestes reformes. En concret, Barcelona ha estat una de les ciutats més afectades: entre 2019 i 2023, la ciutat ha patit una reducció de l'oferta de l'habitatge de lloguer del 50% (un 28% és la mitjana espanyola; 44% a Madrid), una reducció del 40% dels permisos de nova construcció (recordem l'obligatorietat a la ciutat de reservar 30% del sòl a habitatge públic) i

¹⁶ DOGC núm. 7408, 5.7.2017.

¹⁷ Reial Decret llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 304, 18.12.2018).

¹⁸ Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora (DOGC núm. 7881, 23.5.2019).

¹⁹ BOE, núm. 84, 8.4.2022.

²⁰ BOE, núm. 113, 12.5.2022.

²¹ BOE, núm. 262, 1.11.2022.

²² BOE, núm. 55, 5.3.2019.

²³ BOE núm. 124, 25.5.2023.

un augment d'un 20% de les rendes dels lloguers residencials²⁴. En conseqüència, moltes llars no han tingut més remei que llogar per habitacions, pagant rendes oneroses per elles. L'oferta d'habitacions a Barcelona no ha parat de créixer, així com els preus. Idealista²⁵ situa a Barcelona com a la ciutat més cara d'Espanya en lloguer d'habitacions (485 euros/mes de mitjana²⁶), tot i l'increment de l'oferta entre 2022 i 2023 del 63%. Tot i identificar-se com una situació d'infrahabitatge (possible amuntegament de persones i famílies, residència continuada/cronificació durant anys més enllà de necessitats puntuals, etc.) (Caballé et al., 2020), el preu és més assequible que un pis sencer per als llogaters i més oneros i flexible per als arrendadors, que eviten els encorsetaments progressivament incrementats de cada reforma de la LAU. Desconeixem si s'ha evaluat prou què implicarà, tant per als arrendadors com per als arrendataris, la regulació dels lloguers d'habitacions en aquest Avantprojecte (arts. 623-82 i ss), permetent que sigui "residència permanent" de l'arrendatari (art. 623-82.2) o que aquest pugui exigir estar-s'hi fins a tres anys (art. 623-85.2). El primer, igual deixar de veure atractiu/rendible/senzill el lloguer d'habitacions, avui regulat pel CC i, o bé passarà al mercat negre, pujarà els preus (ex. no podrà allotjar tanta gent, art. 623-83.2 Avantprojecte) o es vendrà l'habitatge. On aniran a viure, doncs, les persones que ara per ara només es poden permetre això? Els arrendataris, per la seva banda, veuen com en moltes ocasions s'està acceptant expressament la

²⁴ Veure dades a Idealista

(<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/05/19/805899-barcelona-pierde-la-mitad-de-las-viviendas-en-alquiler-desde-2019>) i a l'informe anual del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya 2022: "La ciutat de Barcelona pateix una davallada del 31% en la superfície visada i del 48% en la creació de nous habitatges, per això cal treballar per impulsar-ne la rehabilitació", disponible en

https://www.arquitectes.cat/ca/system/files/users/38238/230124_ndp_dades_visat.pdf.

²⁵ Veure <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/08/16/807506-la-oferta-de-habitaciones-en-piso-compartido-crece-un-34-en-el-ultimo-ano>.

²⁶ Un altre informe també d'agost de 2023 de Pisos.com situa el lloguer mitjà d'habitacions a Barcelona a 631 euros/mes (<https://www.elperiodico.com/es/barcelona/20230823/barcelona-ciudad-mas-cara-espana-alquilar-habitacion-631-euros-91253454>).

cronificació d'una situació d'infrahabitatge (sensellarisme ocult). No sé si aquesta és la funció del Dret civil.

La Figura 1 mostra l'evolució del número de contractes de lloguer d'habitatge signats a la ciutat de Barcelona (Idescat²⁷) i l'evolució de la renda mitjana (Incasòl) on s'ha superposats els canvis més rellevants en matèria d'arrendaments urbans i ressaltat el període COVID19 que va impactar aquest mercat (ex. parització del turisme i tornada de l'ús turístic d'habitatges a ús residencial).

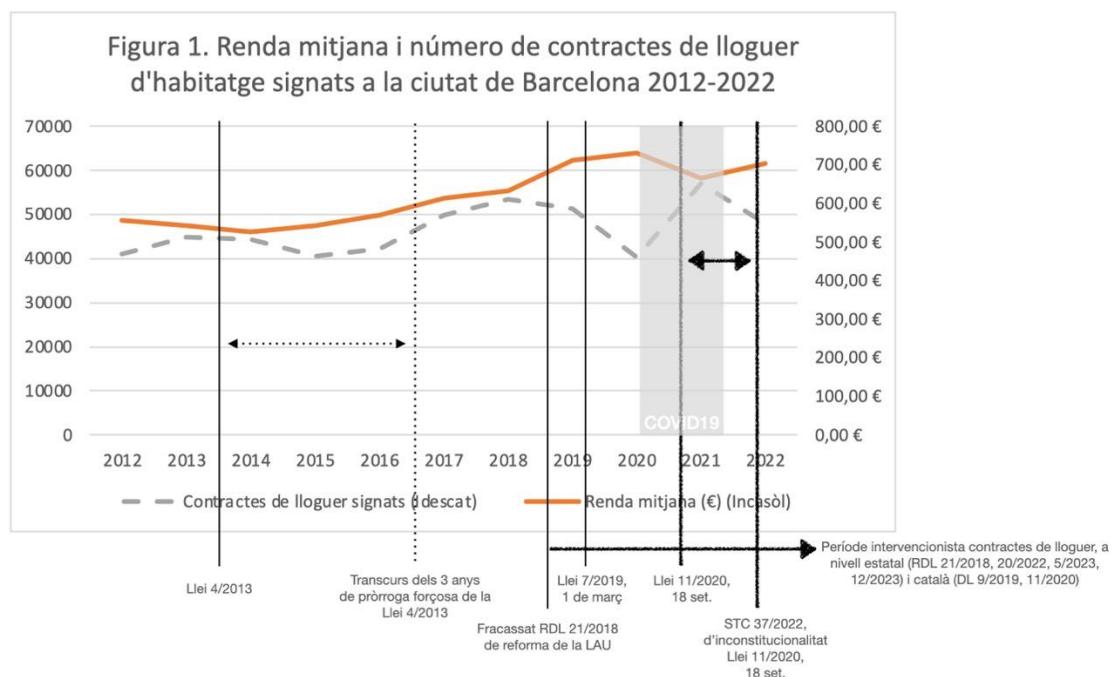


Figura 1. Evolució de la renda mitjana i número de contractes de lloguer d'habitatge signats a la ciutat de Barcelona 2012-2022. Font: Elaboració pròpia (S. Nasarre) amb dades d'Idescat i Incasòl.

D'ella en podem extreure que:

- En acabar la pròrroga forçosa de 3 anys (enlloc de cinc) instaurada per la Llei 4/2013, els preus van començar a pujar amb més força. Això va suposar l'any 2016, no obstant una pujada de número de contractes de lloguer signats, que no va baixar fins l'any 2018.

²⁷ <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=aec&n=15708>.

- Que l'any 2018 marca l'inici d'un període més intervencionista en les relacions contractuals de lloguer, tant per part del legislador estatal com del català. En el primer cal destacar una major protecció del llogater des de llavors, especialment des de la Llei 7/2019 (pròrroga forçosa a 5 i 7 anys, posposició de llançaments si és vulnerable, etc.), però també en tota la normativa COVID19 que, si bé tenia un sentit com a la resta de països del món, no ho ha tingut tant que es mantinguessin a través de RRDDL 20/2022²⁸ i 5/2023²⁹ i la Llei 12/2023. El legislador català, mentrestant, va abandonar fer una normativa general de lloguers seguint els treballs de 2016 i 2017 i es va centrar en el control de renda dur, acabant sent inconstitucional i, tot i amb això, es preveu com a acceptable en l'Avantprojecte que ara comentem.
- Doncs bé, a partir de 2018 s'incrementen molt més les rendes i hi ha una davallada de contractes de lloguer signats, ambdós amb l'excepció de l'any del COVID19.

Vist això, ens hem de plantejar dues qüestions:

Primera. És convenient ara que Catalunya aprovi la seva normativa pròpia d'arrendaments i, en concret, d'arrendaments urbans d'habitatge després de successives reformes, moltes d'elles fallides, des del 2018? Per a què? Amb quina finalitat? Què aporta realment? Afavorirà d'alguna manera fefaent l'accés a l'habitatge? S'han fet els estudis econòmics *ex ante* de la proposta i com les seves mesures impactaran en aquesta qüestió? De fet, no trobem cap càlcul fet al document "Memòria d'avaluació de l'impacte" que té data de només 20 dies abans de que aparegui el text complert l'Avantprojecte. És especialment rellevant la Taula sense cap justificació de la p. 27. No obstant està en la tònica de les lleis d'habitatge (i potser també en d'altres d'altres àmbits), d'almenys els darrers 15 anys, tant estatals com catalanes, que no han tingut cap avaluació d'aquest tipus (Veure Garcia i Nasarre, 2022). Ara s'entén millor la negativa

²⁸ Reial decret llei 20/2022, de 27 de desembre, de mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna i de suport a la reconstrucció de l'illa de La Palma i a d'altres situacions de vulnerabilitat (BOE núm. 311, 28.12.2022).

²⁹ Reial decret llei 5/2023 de 28 de juny, pel qual s'adopten i prorroguen determinades mesures de resposta a les conseqüències econòmiques i socials de la Guerra d'Ucraïna, de suport a la reconstrucció de la illa de La Palma i a unes altres situacions de vulnerabilitat; de transposició de Directives de la Unió Europea (BOE núm. 154, 29.6.2023).

evolució de l'accés a l'habitatge, que el 2021 se situava pitjor que en 2011 (un dels anys pitjors de la crisi), segons Eurostat. Per tant, cal posar en dubte l'"Informe de la Direcció General de Pressupostos" per a aquest esborrany de 21-7-2022 quan afirma "La matèria objecte de regulació correspon al dret privat i, per tant, no té impacte pressupostari per a l'Administració pública". La mesura no tindrà repercussions sobre els recursos materials i personals de les administracions públiques. No seran significatius els canvis en el funcionaments del serveis, ni comportarà una gran adaptació informàtica, ni una major càrrega de feina". Possiblement l'Administració tindrà més costos i càrrega de feina si la norma no aconsegueix el que pretén; és el que succeeix si el Dret privat no funciona.

Segona. Segons la redacció que es proposa, tot evidencia que serà una normativa encara més intervencionista del que ha estat fins ara la LAU 1994, fins-i-tot en la seva versió de la recent Llei 12/2023. A més, aquest intervencionisme creixent es vol estendre als lloguers d'habitacions, que són el refugi de moltes famílies que no poden llogar un pis sencer, hem dit, per la reducció de l'oferta d'aquests que combinada amb la creixent intervenció, implica una pujada de preus que, per cert, algú (amb aquest poder econòmic) està efectivament pagant (recordem que els preus no són la causa de res ni tenen la culpa de res; són només un indicador d'una realitat). No es només una evidència a la ciutat de Barcelona (veure Figura 1), sinó arreu, que l'intervencionisme en les relacions contractuals i, en concret, en les relacions d'arrendament urbà d'habitatge (entre d'altres, la inseguretat jurídica, la durada, l'establiment de la renda i la seva actualització, la forma del contracte i la distribució dels costos) impliquen una reducció de l'oferta i un major increment en el preu. Per exemple, entre els anys 80 del s. XX i els primers 2000, l'únic país europeu que va veure créixer significativament el mercat del lloguer va ser el Regne Unit, desregularitzant-lo pràcticament per complert (Whitehead et al, 2012). Sí que això ha dut a una precarització de la tinença amb una forta inestabilitat, però no es pot obviar, donada l'evidència que el contrari és contraproduent per a poder pujar la taxa de l'habitatge de lloguer i tendir la neutralitat normativa de la tinença. Especialment perquè quan el propietari (potser no tant altres arrendadors, que són els menys) veu incrementat els

costos i les dificultats en la marxa de la relació contractual i en la seva finalització per incompliment del llogater, existeix un mercat alternatiu que no les té (la venda de l'habitatge) i també el mercat negre, així com l'encariment de les rendes dels lloguers. Bé, aquests són dos efectes contrastats internacionalment sempre que s'ha volgut intervenir els preus dels lloguers (*vid infra*). Així, la tendència intervencionista del legislador civil català és cada cop més evident i no només en matèria d'arrendaments, fins el punt que comença a no poder-se distingir del legislador administratiu. Per exemple, hem vist fa poc com la Llei catalana 1/2023 no va incorporar que les comunitats de propietaris veiessin reforçada la seva possible acció de desnonament contra els okupes (fallit resultà l'art. 553-40bis Proposició de Llei 202-00056/13), sinó que només se la donen als municipis que políticament ho desitgin fer enlloc dels propietaris de pisos okupats que no actuïn i, de pas, dits municipis podran expropiar ("adquirir temporalment") 7 anys l'ús dels habitatges afectats (art. 118.7 LDVCat). Això ho fa al·legant funció social de la propietat, quan no té res a veure, conforme a la STC 301/1993³⁰.

És per això que pensem seria bo replantejar-se si ara és el moment de que Catalunya es doti d'una normativa d'arrendaments i, en concret, d'arrendaments d'habitatge. Hem de ser conscients que la Llei 12/2023 ha cobert l'accés a l'habitatge d'encara més incertesa. Les primeres xifres, tot i no haver estat plenament desplegada fins al moment (novembre 2023) doncs no hi ha hagut temps, és que ha provocat una reducció d'un 30% de l'oferta de lloguer, que s'han augmentat les exigències als arrendataris i que estan pujant les rendes³¹. A agreujar aquesta situació d'incertesa, s'afegeixen els cinc recursos d'inconstitucionalitat acceptats a tràmit pel TC³², alguns dels quals relacionats amb els lloguers, i que resumeixo a la Taula 1.

	Andalusia	Balears	Catalunya	Comunitat de Madrid	Partit Popular
Fins de la política	NO	NO	c), d), e), f), g), h), i), j),		

³⁰ BOE núm. 268, 9.11.1993.

³¹ <https://theobjective.com/economia/2023-10-23/oferta-vivienda-alquiler-ley-vivienda/>.

³² BOE núm. 236, 3.10.2023.

d'habitatge (art. 2)			m), n), o), p), q), r) i s)		
Definicions (art. 3)	3 f, g (caos concepte viv. social), k (GT)	NO	NO	NO	NO
Drets i deures dels ciutadans (arts. 8 i 9)	8 a (dret a un habitatge), c, 9e	8 a (dret a un habitatge) y c	NO	8a	NO
Estatut de la propietat (arts. 10 i 11)	11.1e (obl. info. HAB. àrees tensio.)	11.1 e (obl. info. HAB. àrees tensio.)	NO	NO	NO
Acció de l'Estat en matèria d'habitatge (arts. 12 a 19)	15.1e (sòl), 16 (hab. púb. permanents), 18.2.3 y 4 (àrees tensionades, 19.1.2 i 3	15.1, 16.1d), 18.2.3 i 4, 19.1 i 3	15.1.b) y 1.d), i 2, 3 i 4; 16; 17; 18.1 i 18.4	15.1; 16.1.d); 17.4; 18.2, 3 i 4; 19.3	15.1 b), c), d) i e); 16.1 d); 18.2; 18.3; 18.4;
Parcs públics d'habitatge (27 a 29) i DT 2 ^a (aconseguir 20% hab. públic CAs que no compleixin)	28 (gestió hab. púb.), 29 (destí)	27.1 (quins són hab. púb.) i 3, 28.1	27.1, pàr. 3 ^o , 27.2 i 27.3; 28; 29; DT 2 ^a	27.1 i 3, 28.1	27.1; 27.3; 28.1 b), c) i d); 29.2;
Informació precontractual per a c-v i lloguers (arts. 30 i 31)	NO	NO	NO	NO	31.1 i 2
Informació sobre habitatge (arts. 32 a 36)	TOT	35	NO	NO	
Revisión áreas mercado tensionado en 3 años (DA 3 ^a)	TOT	TOT	NO	NO	TOT
Aplicació retroactiva a habitatge públic de la Llei 12/2023 (DT 1 ^a)	DT 1 ^a	DT 1 ^a pàr. 2	DT 1 ^a pàr. 2	NO	
Reforma LAU (pròrroga 1 any per vulnerab.,	DF 1 ^a .1.3 i 6	DF 1 ^a .1.3 i 6	NO	NO	DF 1 ^a .3

control de renda (DF 1ª)					
Reserva obligatòria de sòl hab. Públ. (40% nou sòl a urbanitzar i 20% reforma sòl ja urbanitzat) (DF 4ª)	TOT	NO	NO	NO	TOT
Modificació de la LEC okupes (DF 5ª)	NO	TOT	NO	TOT	DF 5.2
Limitacions actualitzacions de renda (des de març 2022)	NO	NO	NO	NO	TOT
Competència constitucional (DF 7ª)	NO	NO	DF 7ª.1: competència estatal 149.1.1. i 13 CE	NO	NO

Taula 1. Resum dels recursos d'inconstitucionalitat acceptats a tràmit pel TC contra la Llei 12/2023. En blau, les mesures recorregudes de caire competencial; en groc, si només s'han recorregut algunes disposicions quan pensem que s'hauria d'haver recorregut més; en verd, que, al nostre criteri, són preceptes que és correcte que s'hagin recorregut; i en vermell, aquells que s'haurien d'haver recorregut però no s'ha fet. Font: elaboració pròpia.

No és desitjable que una nova regulació de lloguers, especialment d'habitatge, solapant-se al caos ja l'existent, pugui crear noves incerteses i noves intromissions dels poders públics en les relacions contractuals privades, perjudicant el poc lloguer que va quedant, especialment perquè més afectats seran els més vulnerables (com per exemple, que la mesura de possibilitar el fraccionament de la caució d'aquells en risc d'exclusió residencial de l'art. 623-65.3 Avantprojecte pot ser contraproduent per a que se'ls hi lloguin habitatges en el mercat privat). Els avantatges de l'Avantprojecte català haurien de ser molt clars i superar amb escreix els inconvenients per a que fos adequada la seva implementació. Malauradament pensem que no serà així, com veiem a continuació.

2. Aproximació a la regulació catalana dels lloguers d'habitatge

Especialment perquè a l'Exposició de Motius (EM) l'Avantprojecte parteix d'unes idees preconcebudes que potser caldria revisar, doncs condicionen després el contingut del seu articulat. Així:

1. *“Com és propi de la matèria civil, la regulació té vocació de generalitat, permanència i estabilitat”*. Bé, segur en matèria d'arrendaments d'habitatge ni d'habitacions hauria de ser així. Un encert de regular els arrendaments urbans (especialment els d'habitatge) fora del Codi civil espanyol (CC) i fer-ho en llei especial (LAU) ha estat la possibilitat d'anar-la adaptant a les necessitats de cada moment (més o menys protecció de l'arrendatari, és a dir, més o menys llibertat per a contractar) segons el mercat o si la normativa està funcionant, sense necessitat d'alterar el propi Codi civil que, aquest sí, hauria de tenir vocació de generalitat, permanència i estabilitat (no hauria de normalitzar-se haver-lo de canviar cada vegada que des d'Europa es canvien alguns aspectes, com ha succeït recentment nogensmenys que amb la compra-venda amb el DL 7/2021). Noti's que des de 1994, la LAU s'ha modificat 12 vegades, més intensament darrerament: 2013, 2015, 2018, 2019 i 2023. Estem disposats a canviar el Codi civil de Catalunya (CCC) cada vegada que ho necessitem nosaltres per la situació del mercat, perquè no funciona bé, etc.; i cada vegada que canviï la LAU o la Llei d'Habitatge (catalana o estatal) si es necessita adaptació? S'ha de tenir en compte que els arrendaments urbans d'habitatge són una matèria molt sensible socialment, políticament i econòmicament (no és, per exemple, com els usdefruits o els llegats). Estem d'acord a anar canviant sovint el CCC per aquest motiu, doncs? I en quin sentit cada vegada?
2. *“La desitjada i exigible seguretat del tràfic jurídic”*. Com ja hem comentat a dalt, no creiem que aquest sigui el millor moment (ni, com anem veient, la millor manera) de reformar ara els arrendaments urbans (d'habitatge) a Catalunya. S'acaba de reformar la LAU per la Llei 12/2023 i ja estem veient les primeres conseqüències; les de la reforma de 2019 no van ser tampoc massa bones, però també és una reforma massa recent. Una

altra reforma ara causaria més inseguretat en el tràfic jurídic, el contrari del que diu que pretén la norma a l'EM.

3. L'EM no és precisa a l'hora de dir en quins ordenaments jurídics s'ha inspirat la proposta de regulació. Només diu que *“per a bastir el text legal s'ha tingut en compte tant la legislació fins ara aplicable a Catalunya com la dels altres ordenaments jurídics culturalment més pròxims”*. Quins són aquests ordenaments jurídics “culturalment més pròxims”? No s'haurien d'haver estudiat ordenaments realment funcionals més que “culturalment més pròxims”? Al començament d'aquest comentari he estat clar assenyalant quin va ser l'origen de la proposta que vam fer el 2017: l'estudi i l'anàlisi de diversos ordenaments jurídics comparats i, cercant propostes d'ordenaments funcionals (per necessitat), es contrastaren amb uns 15 agents de l'àmbit social i professional de l'habitatge. Al llarg del text, veiem la inspiració d'alguna de les bases presentades el 2017 (veure Taula 2 *infra*), però difícilment podem veure exemples de models funcionals. Per exemple: per què la durada ha de ser la mateixa que la que va establir la Llei 7/2019 quan no ha provat ser efectiva? O per què es preveu que hi pugui haver control de renda quan no ha funcionat arreu? Per què ser per escrit és millor? Quins ordenaments funcionals avalen això?
4. *“Aspira a constituir un text equilibrat pel que fa al règim jurídic dels drets i obligacions de les parts, a partir de reconèixer clarament la llibertat de pacte com a principi i regla general”*. A l'igual que fa la LAU, l'Avantprojecte perd l'oportunitat de dir el que realment és: una intervenció pública mitjançant dret obligatori en la relació contractual entre arrendadors i arrendataris, on queda derogat l'art. 111-6 CCC. Així com la LAU enganya a l'art. 9.1 quan diu *“La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes”* per a després dir que si la durada és inferior a 5 o 7 anys, l'arrendatari pot forçar la durada fins a aquest termini (vs art. 1256 CC). El mateix pel que fa a l'actualització de la renda, subrogació en la posició de l'arrendatari, garanties, la renda inicial de l'art. 17.6 (des de la Llei 12/2023), etc. Aquest avantprojecte català, no només manté (ex. 623-42 Avantprojecte per a la durada; art. 623-61.1 i 623-86, per a habitatge complet i per habitacions,

respectivament) aquests aspectes sinó que disminueix la llibertat de pacte als pocs àmbits on quedava, com a l'exigir forma i contingut mínim (art. 623-39 Avantprojecte), fins-i-tot quan l'immoble no tingui ús habitacional (623-73). Per tant, l'Avantprojecte no reconeix “clarament la llibertat de pacte”, sinó que la redueix substancialment. En conclusió, difícilment l'Avantprojecte avança per a reequilibrar la relació arrendatícia que hem recomanat en altres treballs, i que resumim en aquesta Figura 2.

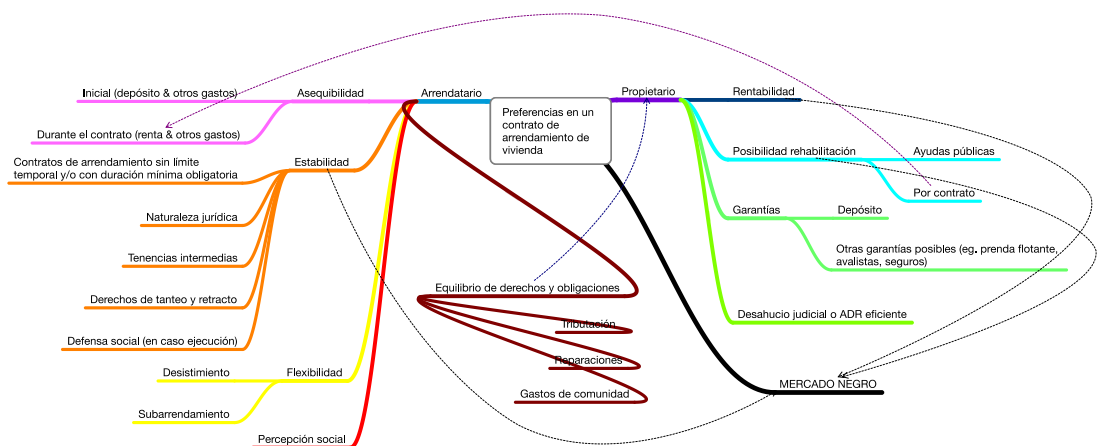


Figura 2. Aspectes més rellevants per a propietaris i llogaters. Es relaciona amb el mercat negre. Font: Nasarre Aznar, 2015.

5. “És obvi que els reptes que planteja l'accés a l'habitatge s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques de foment del parc públic d'ús social”. De nou ens trobem amb un important error d'aproximació a la problemàtica de l'habitatge i del rol que la normativa d'arrendaments urbans i el Dret civil en general han de tenir. Bàsicament, existeixen dos sistemes d'habitatge social: l'universalista i el finalista. Els països que han optat pel primer pensen, com aquesta frase de l'EM, que ha de ser l'Administració Pública la que ha de donar sol.lucions per a l'habitatge; corresponen bàsicament amb els països del nord d'Europa. Els segons, com Espanya (i tot el sud i est d'Europa), són els que han desenvolupat polítiques d'habitatge des del Dret privat, bàsicament facilitat un ecosistema legal que permet a les persones accedir per elles mateixes a l'habitatge, sense necessitat de recórrer a subsidis, ajuts o a habitatge social, que tenen un rol limitat. Doncs bé, com he explicat i escrit amb

més detall en diverses ocasions (Nasarre-Aznar, 2023), i contràriament del que se sent i es llegeix, els ciutadans del primer grup de països estan més sobreendeutats a causa de l'habitatge, és a dir, dediquen +40% dels seus ingressos a sufragar sobretot la renda dels lloguers (més habitual en aquests) i, en menor mesura la devolució del préstec hipotecari i demés despeses (llum, gas, etc.). Així ho testimonien les xifres d'Eurostat per als anys 2020 i 2021 (i els anteriors) que a les ciutats espanyoles el 10,1% dels habitants estan sobreendeutats, mentre que aquest és el percentatge per als països nòrdics i del centre d'Europa: DK, 20.3%; CH 16.4% (not EU); NO, 13%; BE, 11.8%; DE, 11.4%; LU, 10.7%; NL, 10.7%; AT, 10.7%. El mateix es pot dir dels joves entre 25 i 29 anys: ES 9,8%, mentre que els joves en aquests països (qualsevol lloc) pateixen més sobreendeutament: DK (22%), NO (18,9%), NL (18,2%), CH (14,4%), SE (13,8%), LU (12,8%) i AT (11,8%). Les polítiques durant dècades de promoció de la propietat, han propiciat que a ES el 44,8% del habitants estiguin vivint en un habitatge en propietat i sense hipoteca, mentre que en aquells països: DE (19%), DK (14,1%), SE (12,3%), NL (8,4%), CH (4,1%). Per tant, aquesta frase de l'EM no només és incorrecta (a ES en les darreres dècades la política d'habitatge, com veuen, per sort, no ha estat "prioritàriament" en mans de l'Administració pública) sinó que no és convenient que sigui així. És missió del Dret civil crear un entorn per a fer assequible l'habitatge per ell mateix, sense interferències del poder públic, que ha de tenir un rol limitat a aquells que quedin fora del sistema, doncs els sistemes universals (amb preponderància de la iniciativa i direcció públiques) no funcionen. No crec que el CCC hagi de renunciar a ser el marc on l'accés a l'habitatge es faciliti *per se*, sense intromissió pública, encara que com hem dit, no sembla anar per aquest camí.

6. Quant a l'apartat III. Contingut EM, crec que:

- a. seria adient mencionar els treballs preparatoris dels anys 2016 i 2017 als que hem alludit, que són previs a la Moció de 9-5-2019. A més a més, no sé si la referència a la deslegitimada Llei 11/2020 (DF 1ª) és massa adient, a més de que ja s'ha superat el termini de 9 mesos amb escriure.

b. Quan a les disposicions generals, s'avancen com a novetats, entre d'altres,

- que si no es pacta durada ni la diu la llei, s'entendrà que serà indefinida, *“cosa que implica que finalitzarà el dia que especifiqui la notificació de desistiment feta per qualsevol de les parts amb l'antelació establerta per la llei”* (art. 623-6.1 i 4).

- S'admet l'arrendament estacional (623-7): “el temps de gaudi” de l'arrendament “discontinu i periòdic”. Es plantejaran dubtes de si es poden fer altres arrendaments en períodes que l'altre no en tingui l'ús i si això no pot arribar a causar distorsions en el funcionament (ex. quan triguen els desnonaments en fer-se efectius?).

- *Emptio non tollit locatum* generalitzat (623-13). Per què és necessari protegir així a qualsevol arrendatari, tenint en compte que l'arrendament no és un dret real? Quin és el seu fonament? Això té sentit si es vol protegir els arrendataris d'habitatge, per la peculiaritat del bé. Però, la resta? Això pot implicar vinculacions del bé a favor de l'arrendatari i bloqueig del tràfic jurídic-econòmic. Tot i que es pot pactar en contrari (sempre que no sigui una relació de consum, 623-2) entenem que la regla hauria de ser a la inversa.

- El mateix problema provoca l'autoritzar a l'arrendatari del bé destinar a ús comercial, industrial o professional a forçar la continuació de l'arrendament sempre que es destini al mateix ús (623-12), el que es justifica a l'EM dient que “això facilita la continuació del negoci”, com si les parts no ho poguessin pactar lliurement si ambdues ho volguessin o pressuposant *iuris et de iure* que els successors seran tan bons mantenint el valor del negoci com el finat, el que (sovint) pot no ser així i perjudicar greument el valor de l'immoble comercial i els interessos de l'arrendador (veure la SAP Tarragona 23/12/2004³³).

- L'EM destaca que s'ha introduït (art. 623-23.3 Avantprojecte) que “qualsevol de les parts té dret a exigir que la renda se satisfaci mitjançant transferència o domiciliació bancària”. Per una banda, aquesta exigència pot

³³ JUR 2005\65943.

ajudar a aflorar el lloguer submergit a Catalunya. Així, el Sindicat GESTHA va anunciar el 2022 que el 20% dels lloguers a Catalunya eren en negre³⁴, però que es preveia una millora deguda a les bonificacions fiscals incrementades. No obstant, la mesura és intrusiva en el mercat de manera que obliga a fer el pagament d'una determinada manera (es tingui o no compte bancari; s'està forçant a tenir-ho a les dues parts) i a més no preveu conseqüència per a la contravenció: deixa de ser un lloguer per pagar-se la renda en tarja de crèdit, en criptomonedes³⁵, en rehabilitació per renda/masoveria urbana (art. 623-64) o en metàl·lic? Aquest és un altre exemple en què en la normativa de lloguers proposada per a Catalunya, enlloc de simplificar-se, és complica i agafa preeminència la forma (sobre la naturalesa del contracte en sí) (veure també art. 623-39 sobre la forma per escrit que planteja el mateix problema).

- De la mateixa manera, destaca l'EM que s'autoritzi a l'arrendatari a fer obres, si l'arrendador no les fa en el termini convingut, o no ofereix fer-les "en un termini raonable" o si són urgents i l'arrendador no les fa "a la major brevetat possible" (623-18.4 Avantprojecte). Aquestes expressions previsiblement donaran lloc a moltes reclamacions i discussions judicials al veure els arrendadors que els arrendataris aprofiten aquest precepte per a fer obres que consideren que no estan prou ateses pels primers o si aquests s'endarrereixen. Especialment, perquè l'apartat 5è permet als arrendataris, a més de reclamar-ne el rescabament (sempre que no li correspongués a ell fer-les conforme al 623-25, s'entén), compensar unilateralment els costos de les obres de les següents rendes, forçant així als arrendadors a iniciar un judici si ho volen impedir, on precisament s'hauran de discutir qüestions de temps i urgència, d'entitat de les obres, de l'adequada comunicació de la necessitat de les mateixes, de la seva conveniència o no, de la paciència d'uns i d'uns altres, etc., abans d'iniciar un procediment de desnonament per impagament de rendes, el que pot allargar el procés i encarir-lo (art. 249.16 LEC quant al judici ordinari, enlloc del 250.1.1 LEC sobre el verbal). No sembla que aquesta sigui una mesura que incentivi la posada d'immobles en lloguer.

³⁴ <https://www.20minutos.es/noticia/5179060/0/tecnicos-hacienda-alertan-dos-de-cada-diez-viviendas-alquilan-cataluna-no-se-declaran/>.

³⁵ Que poden funcionar com a diner, al meu parer (Nasarre AZNAR, 2020b).

c. Quant a les disposicions destacades a l'EM sobre l'arrendament d'habitatge, cal esmentar el següent:

- La primera qüestió que destaca és que l'Avantprojecte acaba amb la distinció als arrendaments d'immobles urbans entre arrendament d'habitatge (art. 2 LAU; normes imperatives proteccionistes del Títol II LAU) i arrendament d'ús diferent de l'habitatge (art. 3 LAU; normes dispositives, subsidiàries de la voluntat de les parts al Títol III LAU), diferenciant entre “habitatge per residència habitual permanent” (arts. 623-39 a 623-72) i “habitatge per a altres usos” (art. 623-73 a 623-90), deixant a banda els arrendaments de locals (que inclouen els coworking), que no són objecte d'aquest estudi.

- Aquesta nova estructura:

- a) Desnaturalitza, encara més que és un “habitatge” i, per tant, en què consisteix un arrendament d'habitatge i què ha d'implicar. Efectivament, al nostre criteri, cap de les normes vigents dóna una definició correcta d'habitatge³⁶ mentre l'art. 623-36.1 de l'Avantprojecte imprecisament i còmodament remet a “finca urbana que reuneixi els requisits per a constituir un habitatge”, que, com diem, ningú sap quins són. A més, diu que aquest “habitatge” pot ser “per a residència habitual o per a altres usos”. Doncs bé, primer, si s'utilitza per a d'altres qüestions (ni tan sols residencials), per què han de merèixer una protecció o menció especial? És realment un habitatge, que

³⁶ Així, art. 2.1 LAU diu: “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”, és a dir, només requereix que sigui “habitable” i que, a més, hagi de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari i per això mereix un tracte tuïtiu a la norma. Els tribunals han deslligar qualsevol requisit d'habitabilitat del d'obtenir una cèdula o acreditació administrativa a aquest respecte (ex. cèdula d'habilitat). L'art 3 Llei 12/2023 diu que és “edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial”, aportant una visió exclusivament urbanística i arquitectònica de la que se'n deriven efectes perversos sobre els drets dominicals i als que ens hem referit a un altre lloc; veure Nasarre, 2022. I l'art. 3 a) LDVCat que resa: “toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”, on s'exigeix una pretesa “funció social” (que no està a la Constitució) de la que s'han derivat des del 2015 innumerables sancions administratives per infraocupació, com multes, recàrrecs tributaris i expropiacions, moltes d'elles considerades il·legals pels tribunals.

necessàriament ha de ser destinat a ser lloc de residència per a les persones, segons la majoria de definicions legals? I, segon, si un habitatge es pot dedicar a “altres usos”, com sembla dir l’Avantprojecte, això esta contradient els arts. 7, 10 i 11 Llei 12/2023 i per a les de protecció oficial també l’art. 5.2 d) LDVCat. Aquesta norma, a més només defineix “habitatge principal” i “habitatge secundari” i cap dels dos es correspon amb aquesta divisió de l’Avantprojecte.

b) El concepte d’“arrendament d’habitatge” “per a residència habitual permanent” (623-36.2) hauria de ser clarament l’únic amb normes tuitives (a l’art. 623-38.1 hi manca doncs la paraula “permanent?”), doncs l’objecte, l’habitatge com a residència habitual permanent, és el fonament de la seva protecció a través de normes obligatòries que no es poden excloure. Alerta, no obstant, quan l’apartat permet allà dur a terme un ofici, doncs això no estaria d’acord, de nou, amb els art. 7, 10 i 11 Llei 12/2023.

c) Per tant, és més acurada la distinció dels arts. 2 i 3 LAU: només es habitatge a efectes de proteccions especials el que es residència habitual permanent. Noti’s, si no, la contradicció de l’art. 623-36.3 quan diu que és arrendament d’“habitatge” (“per a altres usos”): la residència secundària o ocasional (vacances -quan resulta que l’art. 623-37 els exclou d’aquesta Secció 2ª de l’Avantprojecte i s’han de regir per les disposicions d’arrendaments de coses en general-, estudis, treball -també bastants exclosos de la Secció 2ª per la normativa especial) o inclús es permet que es llogui un “habitatge” (destinar a residir les persones conforme a l’art. 3 Llei 12/2023) a una persona jurídica. Cap d’aquests supòsits són tècnicament un habitatge sinó residències temporals (que s’inclouen a l’art. 3 LAU, d’ús distint; així, d’acord amb l’art. 3 Llei 12/2023 que només defineix “habitatge” -que requereix que sigui residència i habitació per a persones- i “residència habitual” però no “habitatge habitual”) el que implica que l’arrendatari en aquest cas té un altre immoble que sí és el seu habitatge (on hi resideix habitualment i permanent) i per tant, no mereix ni la denominació “d’habitatge” ni una protecció obligatòria. Només ho hauria de ser *“aquella edificación fija que cumple los requisitos de habitabilidad y adecuación, donde los seres humanos puedan vivir de forma habitual, desarrollarse plenamente en libertad e intimidad, formar una familia y, en definitiva, puedan crear un hogar”* (Caballé Fabra, 2021, p. 297). A més, pensi’s

que l'art. 1 Llei catalana 1/2022³⁷ (recorreguda d'inconstitucionalitat) entén que vendre (potser també llogar?) un habitatge buit +2 anys a una persona jurídica (o que estigui okupat) no el lliura d'incomplir la funció social de la propietat, perquè s'entén que no hi "viurà" efectivament, és a dir, no hi haurà persones residint.

d) I, en coherència, menys encara pot ser considerat "arrendament d'habitatge" el lloguer d'habitacions, com diu l'art. 623-36.5 Avantprojecte. Residir en habitacions és una situació de sensellarisme (categoria d'habitatge inadequat) conforme a la Taula ETHOS de FEANTSA i, per definició, no pot ser un habitatge. A més, la seva legalització i regulació hauria de ser molt curosa per a evitar beneir legalment i acceptar com a bona aquesta situació de sensellarisme.

○ *Quant a l'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent* (arts. 629-39 a 623-72)

a) L'EM comença en aquest punt amb dos imprecisions més, segons el nostre parer:

a. Afirmar que el mandat constitucional a fer efectiu el dret de totes les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat "incumbeix primordialment a les polítiques públiques d'habitatge". A qui incumbeix és als poders públics i no a les "polítiques públiques" (art. 47 CE). I les polítiques d'habitatge poden fer-se a través de normes administratives (ex. plans estatals d'habitatge, lleis autonòmiques d'habitatge), penals (regulació o no del delictes d'usurpació), laborals (remuneració en espècie dels treballadors a través de provisió de residència) i tributàries (més o menys càrrega fiscal a les compres, vendes, propietat de l'habitatge, als rendiments o pagaments dels lloguers, etc.), però també civils, com és el cas que ens ocupa³⁸. És més, quant millor siguin les normes civils d'habitatge *per se*, menys necessària hauria de ser la intervenció de l'Administració pública en l'àmbit de l'habitatge (i en qualsevol altre) a través dels drets intrusius mencionats (i que, malauradament, en alguns casos, l'Avantprojecte avala i reconeix, com el control de renda a l'art. 523-61.1; el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració Pública de l'art.

³⁷ Llei 1/2022, del 3 de març, de modificació de la Llei 18/2007, la Llei 24/2015 i la Llei 4/2016, per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge (BOE núm. 65, 17.3.2022).

³⁸ Ho vam tractar abastament a NASARRE AZNAR i MOLINA ROIG, 2018.

623-52.2; el reallotjament urbanístic a l'art. 623-56.2; art 623-65.3 referint-se a la qualificació administrativa de "risc d'exclusió residencial"; reducció de possibilitat d'exigir garanties addicionals si hi ha garantia pública de cobramente de rendes, art. 623-66.2 CCC; han de ser al Codi civil català? Què passarà si les treuen dels normes administratives o els hi canvien substancialment el contingut?).

b. Però, malauradament, tot i les bones intencions de l'EM (*"la regulació del contracte en aquesta llei pretén [contribuir al compliment del mandat constitucional] amb disposicions que promouen l'estabilitat en el gaudi de l'habitatge i que afavoreixen la seva assequibilitat"*) moltes de les regles que es volen introduir a l'Avantprojecte seran encara més contraproductes que la normativa de la LAU nascuda de la Llei 7/2019: exigència de forma i de contingut mínim (623-39), clàusules prohibides (623-41), obres per part de l'arrendatari i que pugui compensar unilateralment, reconeixement del control de renda (623-61), no revisar la durada de la LAU seguint models funcionals europeus (623-42), etc. Per a contribuir al que pretén hauria d'evidenciar l'equilibri d'interessos que hem il·lustrat a la Figura 2 i que ja vam descriure en un altre lloc (NASARRE AZNAR , 2020c).

c. Així, quant la durada, segueix el que va establir la reforma de la LAU per Llei 7/2019, és a dir, pròrroga forçosa de 5 o 7 anys (depenent si l'arrendador és persona física o jurídica) a criteri unilateral de l'arrendatari (623-42) quan: a) no hi ha cap model comparat funcional que coneguem que hagi optat per aquesta durada; b) el resultat que està donant la Llei 7/2019 és molt pobre, vistos els números ja comentats. Per tant, desconeixem en què es fonamenta l'esperança de que això millori l'accés a l'habitatge en lloguer de la que parla l'EM.

d. Que l'art. 623-61 prevegi un sistema de control de renda inicial (ignorant les SSTC 132/2019 i STC 37/2022) i es parli de fer referència obligatòria al contracte a l'índex de preus (quan possiblement, a setembre de 2023, aviat coexistiran l'autonòmic i l'estatal³⁹) (art. 623-39.1.j) aprofundeix en el procés que han iniciat darreres reformes del CCC de fer-lo menys lliure i més intrusiu de la voluntat de l'Administració que, també en temes d'habitatge,

³⁹ <https://elpais.com/espana/catalunya/2023-09-13/el-gobierno-frena-la-aplicacion-de-la-ley-de-vivienda-en-cataluna.html>.

sovint no coincideix amb les necessitats de les persones, com ho evidencien els magres resultats de les polítiques d'habitatge els darrers 15 anys que han dut a un major sobreendeutament familiar a causa de l'habitatge i a dificultar-ne l'accés.

e. L'EM al·lega “seguretat jurídica” per a exigir forma, documentació addicional i contingut mínim al contracte d'arrendament d'habitatge permanent (623-39 en relació a l'art. 623-5). Tot i exigir forma amb contingut mínim (apartat 1: “el contracte s'ha de formalitzar per escrit, amb el contingut mínim següent”), sembla que es pot començar a complir-lo sense tenir-la (apartat 4: “si el contracte no s'ha fet per escrit però les parts han començat a complir-lo”), el que no deixa de sorprendre (de fet, a la versió de l'Avantprojecte de 16-6-2023 desapareix des del “però”, encara que tampoc resol res). Més enllà d'això és que no aclareix la contravenció (de la manca de forma, de la manca de contingut mínim de la manca de documentació addicional com els certificats administratius d'habitabilitat i d'eficiència energètica): si és la inexistència de contracte, la seva nul·litat o, en el millor dels casos, deixar-ho com un arrendament de bé diferent d'habitatge (l'art. 623-5 expressa llibertat de forma en aquest cas) la seva exclusió com a contracte, això deixarà desprotegits (no es podrà tractar d'un arrendament d'habitatge habitual) a tants que avui per avui es consideren arrendataris pel mer fet de pagar una contraprestació equivalent a renda a l'amo de l'habitatge, al regir la llibertat de forma també als arrendaments LAU (arts. 1258 i 1278 CC): l'art. 37 LAU s'ha interpretat en relació a l'art. 1279 CC, de manera que la seva eficàcia queda limitada a que les parts es poden compel·lir a fer el contracte per escrit amb uns mínims, però si no es fa no afecta ni a la validesa del contracte ni a que aquest no es pugui considerar arrendament LAU (Reglero i Costas, 2020; veure STS 18/11/1991⁴⁰ i més recentment a Catalunya, JP II núm. 5 Santa Coloma de Gramanet 7/9/2020⁴¹; i veure la SAP Vizcaya 16/6/2000⁴² que nega que pagar quantitat equivalent a renda a casa d'altre sense que hi hagi parentesc pugui ser precari, sinó que ha de ser arrendament).

⁴⁰ RJ 1991\8409.

⁴¹ JUR 2020\335472.

⁴² AC 2000\3353.

f. L'EM també parteix d'una idea al temps inexacta, al temps naïf: la relativa a vincular "l'assequibilitat inicial del lloguer" amb que l'Avantprojecte obligui (art. 623-40) a que les despeses de contractació les assumeixi qui ha contractat els serveis professionals i que no es puguin transferir a l'arrendatari. És inexacta perquè quan sigui l'arrendatari qui contracti un *personal shopper* (cada vegada més comú a causa de la creixen escassetat de l'oferta de lloguer), serà ell qui pagarà les despeses, de manera que aquest cas res té a veure amb "l'assequibilitat inicial del lloguer" com diu l'EM. I, segon, naïf, pretenent que, com ha succeït amb el RDL 17/2018 sobre les despeses de contractació dels crèdits hipotecaris atribuïdes als bancs amb prohibició expressa de carregar-les als deutors hipotecaris, els arrendadors no buscaran maneres d'imputar-les, per exemple, pujant d'antuvi el preu del lloguer, encarint-lo i, per tant, aconseguint tot el contrari del que diu que pretén l'Avantprojecte a l'EM.

g. Tampoc és massa correcte que es consideri consumidor l'arrendatari que contracti amb un arrendador que hagi contractat a un professional immobiliari (art. 623-41.2), doncs en aquest cas qui és consumidor es l'arrendador respecte al professional immobiliari i no l'arrendatari (sense perjudici que se li hagi d'informar conforme a l'art. 621-7 CCC, que, al nostre parer, queda concretat a l'art. 31 Llei 12/2023 en una informació de caràcter objectiu sobre l'immoble). A més, en alguna ocasió es podrà donar la situació de doble mandat de l'art. 622-25.3 CCC on tots dos serien consumidors de l'agent immobiliari i amb interessos contraposats, de manera que difícilment podrà actuar de manera neutral com es requereix a dit precepte. Es podria aplicar aquí el 623.41.2 previst?

b) En quant a la durada del contracte i les enigmàtiques "vicissituds", tenim que:

a. Durada. L'art. 623-42 CCC repeteix la durada de la vigent LAU conforme al redactat de la Llei 17/2019. Com ha hem comentat, no només els sistemes funcionals de lloguers a Europa no tenen durada mínima (pròrroques) forçoses a favor de l'arrendatari, sinó que la durada des del 2019 no sembla que hagi afavorit gaire el lloguer (ni la seva oferta ni la seva assequibilitat). Potser hagués estat convenient, com ja vam proposar i argumentar, el disseny de dos contractes, un per cada tipus de *target*: població

jove i amb alta mobilitat (lloguers més flexibles i sense durada mínima) i famílies que cerquen més estabilitat (lloguers indefinits incentivats).

b. Sotsarrendament total. Tot i que veiem bé que es pugui fer, hauria de ser no només per causa justificada (s'hauria d'indicar l'obligació de comunicar-ho a l'arrendador i d'aportar proves fefaents; ex. cuidar el pare malalt) sinó també per un temps més reduït que l'any que li permet l'art. 623-45.1; per exemple tres mesos amb possible pròrroga justificada d'uns altres tres mesos. Recordem que l'arrendatari urbà d'habitatge està especialment protegit perquè no té un altre lloc on viure, cosa que no succeeix si se li permet un any sense comunicació ni prova fefaent. A més, no cal dir que la Llei 12/2023 se suma a la facilitació de l'okupació que ja va iniciar la Llei catalana 17/2019 i després l'1/2022, de manera que cada vegada és més difícil desnonar un llogater morós, problema que es pot estendre respecte al sotsarrendatari (a qui no coneix per a res el propietari i menys la seva solvència; pensem que l'arrendatari no té especial incentiu per a controlar això massa, doncs si no pot tornar a l'habitatge, pot donar per resolt l'arrendament per incompliment de l'arrendador de garantir l'arrendatari l'ús pacífic (arts. 623-19 i 623-32.2 Avantprojecte) si no té lloc alternatiu per a viure. Si no es considerés arrendament urbà el del sotsarrendatari, el que aquesta mesura permet són arrendaments de temporada o turístics a preu (inclús controlat) d'urbà segons la regla de l'apartat 4rt.

c. Atribució de l'ús de l'habitatge familiar per raó de crisi matrimonial. És encertada, al nostre criteri, la regulació que l'art. 623-49, doncs és conforme amb la naturalesa alimentícia d'una part de la prestació compensatòria (de naturalesa híbrida, com defensem a Nasarre, 2011a, conforme a l'art. 233-20.7 CCC) o la deguda als fills per part del progenitor que ha marxar (tot i ser l'arrendatari) conforme a l'art. 233-20.4, 6 i 7 CCC), que es pot dur a terme a través de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar, com es preveu en aquest cas de l'habitatge llogat. A més, es conforme amb el principi que no és possible que el cònjuge o parella estable pugui obtenir per sentència de nul·litat, separació o divorci, més títol del que tenia el seu cònjuge o parella constant matrimoni (art. 233-21.2 CCC), doncs afectaria a la titularitat de l'arrendador, com vam defensar que no podia ser tampoc que afectés al creditor hipotecari en relació a l'atribució de l'ús d'habitatge familiar prèviament

hipotecat al comentari de la STS 8-10-2010⁴³ (veure Nasarre Aznar, 2011b). Roman, no obstant, el dubte, de qui ha de pagar el lloguer. Contractualment hauria de ser encara l'arrendatari no usuari, però entenem que podria repercutir el pagament a qui roman a l'habitatge, excepte si s'ha considerat el seu dret d'ús sobre el mateix, com dèiem, com a part de l'obligació de l'altre de satisfer aliments. Més controvertit és que es permeti a arrendatari i usuari judicial pactar la "cessió de contracte d'arrendament" de l'art. 623-49.3 sense necessitat de consentiment de l'arrendador, doncs el que s'està fent realment és forçant a l'arrendador a acceptar un nou arrendatari (el que ha rebut el dret a usar l'habitatge per sentència de família) a qui no coneix ni en coneix la solvència (vs art. 1205 CC; això comporta també un possible problema competencial, a l'alterar-se les bases de les obligacions, art. 149.1.8 CE).

d. En cas de que l'arrendador perdi la titularitat de l'habitatge arrendat, tant voluntàriament (*emptio non tollit locatum*) com forçosa (art. 623-50) o degut a la seva temporalitat o resolució (art. 623-51), l'Avantprojecte és partidari de seguir protegint a l'arrendatari, almenys durant el període mínim que pot forçar (5 o 7 anys). No obstant, s'hauria d'aclarir què succeeix si la causa de resolució del dret de l'arrendador (art. 623-51.2) és coneguda per l'arrendatari prèviament, com podria ser un dret d'adquisició preferent present al Registre de la Propietat (568-2 CCC; arts. 9, 32 i 42 LH⁴⁴).

c) Pel que fa a les obligacions de les parts (arts. 623-57 a 68) cal dir que:

a. L'art. 623-57.1 està perdent una bona ocasió per a exigir que l'objecte dels contractes d'arrendaments urbans d'habitatge sigui realment un habitatge. No només el precepte ignora els conceptes que d'habitatge fan els arts. 3 tant de la Llei 12/2023 com de la LDVCat (que particularment considero insuficients), el de la darrera doctrina que n'ha treballat el concepte (Caballé Fabra, 2021), i el de l'art. 2 LAU, sinó que en recull un de nou, enlloc de recollir el que diu Nacions Unides del que ha de ser un habitatge adequat, que és el que hauria de ser objecte únic objecte de protecció de la normativa d'arrendaments urbans d'habitatge perquè és l'únic que segons els estàndards internacionals (i l'art. 47 CE) és un autèntic habitatge (i no infrahabitatge, que

⁴³ RJ 2010\7445.

⁴⁴ Decret de 8 de febrer de 1946, pel que s'aprova la Llei Hipotecària (BOE núm. 58, 27.2.1946)

no hauria de ser amparable legalment, sinó resolt, el que no es fa). Atenent, doncs, als Comentaris Generals 4 (1991) i 7 (1997) del Comitè DESC de Nacions Unides, ha de tenir seguretat en la tinença, tenir a disposició serveis, materials i infraestructura adequats, ser assequible, ser habitable, ser accessible, tenir una localització adequada i ser culturalment adequat.

b. Quant al règim, d'obres:

- En general, el règim de les obres està bastant dispers i s'hi intercalen articles com el de l'objecte (el 57), la determinació de la renda (61), el pagament de la renda per obres (64), les garanties/caució (65, 66) i el deure de restitució (68).

- S'hauria de revisar el redactat de l'art. 623-58.2 donat que: s'ha d'aclarir que s'està parlant, entenc, d'una comunitat de propietaris en règim de propietat horitzontal; aclarir quina diferència hi ha entre "obres" i "reparacions" i de quina entitat són aquestes obres; què succeeix si el propietari també inicia l'acció i és incompatible amb la que inicia l'arrendatari o simplement s'hi oposa (ex. judicialment) a la resolució on es van aprovar les obres. Estem d'acord que l'arrendatari pugui exigir unes obres o el tempo de les mateixes en una comunitat de propietaris, i fins i tot quan l'opinió del seu arrendador propietari sigui contrària a la seva?

- A l'art. 623-59.1 s'hauria d'aclarir quines són aquestes pertorbacions de tercers en l'ús de l'habitatge: immissions? possessòries? Si són possessòries (no sembla que puguin aturar les immissions, conforme a l'art. 544-4 CCC), l'arrendatari fins ara està legitimat a defensar-se, de manera que, si no ho fa, no sé si s'hauria de permetre alliberar-se del pagament o desistir del contracte com preveu el precepte (art. 1560 CC; art. 250.1.4 LEC vs arts. 623-19.2 i 623-26.1 Avantprojecte que crec que no queda clar).

- La substitució del pagament de la renda en diners per obres (623-64). A diferència de la novetat que hi troba l'EM, la denominada "rehabilitació per renda" es troba regulada des de la reforma de la LAU per Llei 4/2013 al seu art. 17.5. Però, de nou, la reforma prevista del CCC esdevé més formalista i restringeix la llibertat de pacte que allò previst en aquest precepte de la LAU. Així, no només s'exigeix que sigui per escrit, sinó també que tingui un contingut mínim (el que ens duu a la problemàtica de què succeeix si no es fa així). A més, es troba a faltar una referència a què el valor de les obres

(manca la lletra a)) equivaldrà a un cert temps de durada del contracte de lloguer, és a dir, que segons el valor de les obres es té dret a un temps segons l'equivalència de la renda en diners.

○ L'art. 623-65 pretén superar la discussió clàssica la naturalesa de la garantia que presta l'arrendatari que apareix a la LAU com a fiança (art. 36.1), però que tant la doctrina (Ataz, 2020) com la jurisprudència ja havien establert que es tractava d'una penyora irregular, és a dir, una quantitat de diners donada en garantia, de manera que el creditor pignoratíci podia fer seus els diners i tornar un tant de la mateixa espècie i qualitat (*tantundem*). Aquesta naturalesa, doncs, permet el que diu la DA 3^a LAU de dipositar la fiança als organismes que les CA estipulin (encara que injustament sense interessos a favor de l'arrendador) i retornar-la quan l'arrendatari marxi i es verifiqui innecessària al temps que s'evita que l'arrendador la malgasti. I també possibilita el que diu l'art. 27.2 Llei 12/2023 d'utilitzar les quantitats rebudes de fiances per a ampliar o millorar el parc públic d'habitatges. L'avantprojecte, no obstant, la tracta de "caució" tot i que l'art. 569-12 CCC permet sense problemes la penyora de diners. Pacte admès per la llibertat de pacte (arts. 1255 CC i 111-6 CCC), apareix tant a l'art. 561-7 CCC amb una finalitat semblant respecte a l'usufructuari (no hauria de ser una penyora de diners doncs la quantitat donada és en garantia?), a la LEC vinculat a una garantia per a fer front a possibles danys i perjudicis de peticions que poden perjudicar a l'altra part, com declinatòries sense fonament (art. 64 LEC), de diligències preliminars (art. 256 LEC), de la realització per persona especialitzada (art. 641 LEC), per a demanar mesures cautelars (art. 728 LEC), entre d'altres. Per tant, sembla la caució tingui més a veure amb un assegurament del pagament de danys i perjudicis, mentre que la penyora de diners té una funció de garantia del compliment d'una obligació, el que creiem és el cas de la "fiança" en els arrendaments urbans, tant per la literalitat dels arts. 623-65 i 66, com pel que el que es garanteix no és només que l'arrendatari pugui malmetre el bé arrendat (llavors sí serien danys i perjudicis) sinó també la resta d'obligacions que té, com el pagament de la renda (funcionant en aquest cas com a una autèntica garantia). Per tant, si el legislador català es vol separar de la tradicional denominació de "fiança" (reiterada recentment, no obstant, per la Llei 12/2023) potser hauria d'haver optat per la penyora de diners per no dur a equívocs (el

mateix, doncs, amb l'art. 561-7 CCC, donat que dita quantitat cobreix més que danys i perjudicis, com per exemple que el nu propietari hauria d'avançar despeses, tributs i taxes, art. 561-12.2 CCC; a no ser que s'admeti qualsevol tipus de garantia, com succeeix amb la "fiança" de l'art. 491.2 CC com assenyala Rovira, 2009). També l'art. 68 Llei 50/1980 regula l'assegurança de caució amb una finalitat similar: compensar a la víctima del danys patrimonials causats per l'incompliment d'obligacions contractuals o legals de l'assegurat. Per una altra banda, l'apartat 3er de l'art. 623-65 Avantprojecte és un exemple de mesura intrusiva pensada per a afavorir els més vulnerables, que probablement tindrà l'efecte contrari: quant l'arrendador conegui la situació econòmica de l'arrendatari, tindrà menys incentius de llogar-li l'habitatge si a més a més, la garantia que ha d'aportar és més feble i menys segura.

- Quant a l'"arrendament d'habitatge per a altres usos" (arts. 629-73 a 623-81)

- a) Com ja s'ha dit, si és "per a altres usos", l'immoble objecte d'aquest contracte ja no pot ser un habitatge, com diu l'art 623-36.1 Avantprojecte, ni a Catalunya (art 3 a) LDVCat, que requereix que sigui per a satisfer les "necessitats personals ordinàries d'habitació") ni a la resta de l'Estat (art. 3 a) Llei 12/2023, conforme a que no regula el concepte "d'habitatge habitual" i l'obligació de residir a tot habitatge i les conseqüències de no fer-ho, conforme als arts. 7, 10 i 11), sinó, com bé dia la LAU, una mera "finca/edificació urbana" (arts. 1 i 3 LAU).

Per tant, no hi pot haver, com diu l'art. 623-36.3 Avantprojecte "necessitats d'habitatge ocasionals o limitades en el temps de la part arrendatària", doncs l'objecte legal no pot ser un habitatge sinó que serà un immoble urbà que actuarà com a refugi (conegut internacionalment com a *shelter*, precisament per la seva provisionalitat i temporalitat), hostalatge (en aquest cas, el Decret Llei català 3/2023 parla "d'habitatges d'ús turístic", recalcant al seu art. 1 el destí que se'ls dona a aquests immobles urbans - turístic, no el que són - habitatges- i per això es limiten, se'ls requereixen qüestions administratives, etc.) o residència temporal (ex. a efectes laborals) de l'arrendatari, doncs el concepte d'"habitatge" comporta permanència en el temps (no pot ser ocasional o limitat), el que es requereix per a satisfer la necessitat ordinària

d'habitació, precisament el que manca a aquest “immoble” per a altres usos dels arts. 629-73 ss Avantprojecte i que sí recull bé la LAU. A més a més, com hem dit, no serveix per a habitatge qualsevol immoble, doncs ha de tenir requisits tant objectius com subjectius, conforme als Comentaris Generals 4 (1991) i 7 (1997) del Comitè DESC i a l'art. 47 CE.

Per tant, la condició d'un immoble com a “habitatge” no és disponible per les parts, sinó que ve donada per les lleis i convencions internacionals a les que ens hem referit, i per tant no és possible fer el que diu que es pot fer l'art. 623-36.4 CCC, que per acord de les parts, un “habitatge per a altres usos” el poden “convertir” en “habitatge per a residència habitual permanent” (el que sembla que també permeti fer-ho a la inversa, doncs no ho prohibeix; el que no explica és com afecta això a les expectatives i drets de tercers sobre l'immoble a efectes de no poder accedir a l'ús del mateix per haver de respectar durades mínimes que amb la Llei 12/2023 poden ser fins a 10 anys).

c) Una evidència més de que no pot ser “habitatge” és que l'art. 1.1 Llei catalana 1/2022, modificant l'art. 5 LDVCat, entén que si un habitatge es ven a persona jurídica no podrà mai complir amb la seva funció de satisfer “les necessitats personals ordinàries d'habitació”. I, per evitar que un habitatge acabi essent utilitzat per quelcom que no sigui residir-hi es pot sancionar fins a 900.000 euros (art. 118 i 122 ss LDVCat) i expropiar (art. 5.3bis LDVCat). En qualsevol cas, sorprèn que la recent Llei catalana 1/2022 vegi una violació de la funció social de la propietat vendre un habitatge a una persona jurídica, doncs el considera buit (perquè la persona jurídica “no hi pot viure” perquè no és una persona física), sancionable i expropiable (mesures administratives -no tant l'expropiació, a diferència del que pensa en TC en les seves sentències de 2018- però que la Llei 12/2023 pot convertir en civils, com vam dir a Nasarre Aznar, 2022), però l'art. 623-36 *in fine* Avantprojecte sí que permet expressament llogar el que ell diu que és un “habitatge” a una persona jurídica; per tant, es considerarà també buit, sancionable i expropiable a efectes administratius l'habitatge llogat a persona jurídica, però correcte civilment, almenys fins que es desenvolupi la Llei 12/2023 i ho prohibeixi civilment tot a través dels arts. 10 i 11?

d) Doncs bé, contradient el que diu la pròpia EM de l'Avantprojecte sobre la major disponibilitat d'aquesta modalitat d'arrendament, l'art. 623-73.1 ja requereix que sigui per escrit amb el mateix contingut mínim de l'art. 623-39, llevat la inclusió del preu de referència (perquè de moment no n'hi ha; temps al temps). Per tant, com hem dit abans, el contingut mínim d'aquest precepte no està per a protegir l'arrendatari que requereix un habitatge per a viure-hi de manera permanent (hem dit, de fet, que és al contrari), sinó que es tracta d'un requisit formal per a aquells que entren a un immoble urbà per a fer qualsevol altra cosa (ús diferent). És realment necessari que s'alteri la llibertat contractual en aquests supòsits? Què és el que justifica aquesta intromissió aquesta vegada, doncs aquí no hi ha un necessitat d'habitatge? Com s'articula tot aquest contingut amb els requisits de la normativa sectorial administrativa de meses d'emergència (refugi), turístics, laborals, etc.? Entenem que vol dir que sí que han de complir també amb aquests dos preceptes si entren en vigor i per tant s'hauran de refer i coordinar tots aquests contractes. És això el que es vol enlloc de que les parts puguin ser flexibles cas a cas atenent a les necessitats de cada llar? Aquesta intromissió, sense que ara l'immoble compleixi funcions habitacionals, segueix també a l'art. 623-74.2 (pròrroques obligatòries) i a l'art. 623-75.2 (on ara, tot i no ser habitatge habitual, si al conveni regulador pacten que l'ús d'aquest immoble és per a l'ex cònjuge o parella, aquesta té dret a subrogar-s'hi i seguir en ell, sense que l'arrendador s'hi pugui oposar).

- *Quant a l'arrendament d'habitacions* (arts. 629-82 a 623-90)

a) L'art. 623-36.5 Avantprojecte diu que "l'arrendament d'habitatge pot ser parcial i quedar circumscrit a una o diverses habitacions i altres dependències". Doncs bé, d'acord amb la taula ETHOS de FEANTSA (modalitats 12 i 13), mai una habitació es pot considerar habitatge, sinó que sovint es tracta d'una situació d'infrahabitatge (un tipus de sensellarisme), perquè és un lloc inadequat per a viure-hi (qui vol viure, inclús amb la seva família, a una habitació?) i/o perquè s'hi queda perquè no té un habitatge complert a on anar. Per tant, el CCC no pot denominar habitatge el que, de nou, no ho és.

b) Més enllà de la denominació i sistematització com a un tipus de “lloguer d’habitatge” (que no ho és), la seva regulació hauria de procurar a més no amparar legalment el sensellarisme. Per tant, si bé el CCC ha de reconèixer aquesta trista realitat⁴⁵, hauria de tendir a no legitimar-la, a no afavorir fer-la estable, allargar-la o definitiva. De fet, ja no era admissible, com fa l’art. 2 DL català 50/2020 en modificació de la LDVCat, que es permetessin pisos (“allotjaments amb espais comuns complementaris”, introduïts no mitjançant el CCC sinó a través de la LDVCat d’esperit administratiu) de 24m2 privatius+6m2 comuns al bell mig de la pandèmia de COVID19, és a dir, que es legalitzi l’infrahabitatge, disfressant-lo de *cohousing*, a més quan més espai es necessitava. I de fet, sorprenentment, aquesta sembla ja justificació també de regular el lloguer d’habitacions segons l’EM: “una modalitat d’arrendament [...] que ha crescut substancialment els darrers anys [...], en alguns casos, per a esdevenir lloc de residència més permanent”. El que sembla desconèixer l’Avantprojecte que aquesta situació és totalment indesitjable i fruit precisament de la política d’habitatge centrada en la precarització del títol des del 2007 pel fracàs de les mateixes i, en concret, de la normativa de lloguers que, per desprotecció de l’arrendador, permanentment constreny l’oferta d’arrendament d’habitatge LAU, cercant aquest vies per a no aplicar-la, com el lloguer d’habitacions. Especialment el CCC no és el lloc. No seria més desitjable fer una normativa de lloguers que, com hem proposat, acomodi als dos interessos enlloc de legalitzar la precarització?

Doncs bé, l’art. 623-82.2 permet que l’arrendament d’habitació pugui ser “per a residència habitual permanent de la part arrendatària” (donant lloc a un nou tipus d’arrendament regulat, el “llar compartida” si l’arrendador també hi viu), a més de per a ús temporal. Totes les mesures intrusives a l’autonomia de les parts (ex. forma de l’art. 623-84, durada de l’art. 623-85, control de renda de l’art. 623-86) poden implicar una legalització, formalització i cronificació de situacions de precarietat i d’infrahabitatge. No és excusa que aquet tipus de

⁴⁵ Vam fer a la Càtedra UNESCO d’Habitatge URV un complert informe per a la Síndica de Greuges de Barcelona: Caballé, Garcia, Lambea, Nasarre, Simón, *La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales*, Sindicatura de Greuges (Defensora del Pueblo) de la ciudad de Barcelona, 2020. Disponible aquí: [https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2021/11/Resum OK web.pdf](https://www.sindicaturabarcelona.cat/wp-content/uploads/2021/11/Resum_OK_web.pdf).

contracte el puguin fer els joves o els estudiants, doncs aquests contractes de lloguer més contingents ha existit sempre sense necessitat d'aquestes intromissions i no es bo ni desitjable que la "condició de jove o d'estudiant" es cronifiqui durant anys (hi ha famílies senceres vivint en habitacions de manera crònica i sense possibilitat d'ensortir-se'n). En concret 3 anys, prorrogables no per dies o setmanes sinó per 6 mesos conforme a l'art. 623-85.2 i 3 Avantprojecte. Aquesta durada tampoc resol el problema que es poden trobar les persones grans en *cohousing sènior* que poden veure com els fan fora als tres anys en qualsevol moment de la seva avançada vellesa, progressives limitacions en la seva mobilitat, malaltia, dependència, etc. (motius, de fet, més comuns pels quals fracassen alguns *cohousing* sèniors). Volem realment això?

Vist això, si aquesta normativa s'arriba a aprovar, esperem trobar un augment del lloguer en negre i encara més precaritzat, cercant evadir ara ja no només la més estricta regulació de l'arrendament d'habitatge (forma, obres pel llogater, control de renda, etc.), sinó també el d'ús diferent i el d'habitacions. Això vol dir que el legislador català renuncia a fer una regulació ponderada de l'arrendament d'habitatge per a ambdues parts amb interessos contraposats (veure Figura 2 *supra*) i que a més vol acotar possibles evasions a través d'ús diferent i d'habitacions, però el que previsiblement aconseguirà és un augment del lloguer en negre i de la precarització.

A mode de recordatori, la Taula 2 sumaritza el que vam treballar i proposar el 2017 en relació amb el que ha acabat figurant a l'Avantprojecte que comentem.

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
Durada	Dos tipus de contractes segons la durada: 3+3 anys o indefinit	Art. 623-42 5 o 7 i, atenent a la Llei 12/2023 - aplicable a Catalunya si s'aprova l'Avantprojecte tal qual?- fins a 11 anys (arts. 10.2 i 10.3 LAU).	La proposta de 2016 era més respectuosa amb els pactes de les parts i no tant intrusiva, sense renunciar a l'estabilitat (diverses vies per a contracte indefinit)
Resolució del contracte/recuperació	-Extrema necessitat	Art. 623-43	Com els arrendaments

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
de l'habitatge per part de l'arrendador per a arrendaments de llarga durada	sobrevinguda de l'arrendador (ex. entra en concurs, aturat de llarga durada, etc.). - Quan acreditat l'antieconomicitat del lloguer - Augmentar la recuperació als parents de segon grau. - Dur a terme obres necessàries que requereixin finançament extern i que l'arrendament sigui impediment per a obtenir-lo.	No en contempla cap, reiterant, grosso modo, les vigents a la LAU (desaparició del cònjuge, però) tot i l'augment fins més del doble en alguns casos, de la durada forçosa dels arrendaments.	poden arribar a durar forçosament fins a 11 anys, aquestes mesures s'haurien almenys d'avaluar. No es pot tenir a un arrendador o familiars propers en situació precària durant 11 anys.
Desistiment del contracte per part de l'arrendatari	- Preavís de 3 mesos. - Compensació equivalent fins a 3 mesos de renda.	Art. 623-44. - Preavís de 2 mesos. - Mes per any pactat que resti, màxim 3 mesos.	L'Avantprojecte recull essencialment el que vam proposar.
Cessió total unilateral per part de l'arrendatari i sotsarrendament parcial	Total: màxim de 9 mesos en contractes temporals. Parcial: màxim de 9 mesos, amb limitacions de l'arrendament d'habitatges. Per als dos, cauteles: comunicar a l'arrendador la causa personal o econòmica, l'ús del sotsarrendament ha de ser per habitatge habitual, s'ha d'acreditar a l'arrendador la solvència del sotsarrendatari i es pot posar fi al	Art. 623-45 S'accepta els sotsarrendament total però fins a 1 any amb cauteles reduïdes. S'aprofita el parcial per a donar cobertura legal al fenomen social de les "llars compartides".	- l'Avantprojecte recull la idea del sotsarrendament total. - No obstant, és massa llarg i podria implicar pròrrogues forçoses (d'un any a 5 o 7 anys) - Cauteles disminuïdes a l'Avantprojecte, el que pot incentivar okupacions. - Si no es requereix finalitat habitacional, pot anar en contra de la Llei 12/2023. A més, no sempre serà "llar compartida" si es tenen convivint turistes o d'altres.

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
	sotsarrendament per sobre-ocupació, alteració física o de les relacions veïnals.		
Subrogació legal per desistiment, abandonament i mort de l'arrendatari	Es proposà: - protegir la permanència a l'habitatge dels convivents, evitant vinculacions. - equiparació dels beneficiaris (familiars fins a 3er grau) a tots els supòsits de subrogació.	Arts. 623-46 i 47 No ha equiparat els beneficiaris ni els ha ampliat.	Pensem que era important protegir la família.
Resolució del dret de l'arrendador sobre l'habitatge	Protecció total de l'arrendatari Conversió dels indefinits en temporals, amb indemnització a l'arrendatari si deriva de dret posterior a l'arrendament.	Art. 623-51 L'arrendament s'extingeix si estava clar en constituir-se quan s'extingia el dret de l'arrendador en casos de que aquest tingués un dret temporal.	La regulació de l'Avantprojecte és més respectuosa amb les regles estàndard del Dret civil (ningú pot transmetre més del que té) i menys protectora per a l'arrendatari, exigint-li que comprovi el títol de l'arrendador.
Transmissió de l'habitatge	<i>Emptio non tollit locatum</i> total. Conversió dels indefinits en temporals, amb indemnització a l'arrendatari.	Art. 623-50	L'avantprojecte és més restrictiu que la proposta.
Règim d'obres i reparacions necessàries	-Concretar el concepte de "petites reparacions" en un percentatge màxim sobre la renda anual. -Concretar un ventall ampli de possibilitats d'obres de millora a fer per	-Art. 623-63. S'adopta un percentatge màxim de 10% sobre la renda anual per a les petites reparacions. - Art. 623-60. Recull algunes obres de millora	L'avantprojecte segueix, a grans trets, el que es va proposar el 2017.

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
	l'arrendador, per a potenciar la rehabilitació urbana. - Concretar les obres a fer per l'arrendatari	concretes, però no totes. Art. 623-67. Es concreten les obres a poder fer per l'arrendatari, seguint algunes recomanacions que es van fer.	
Suspensió del contracte	Es proposaven vies de solució en cas d'inhabitabilitat sobrevinguda de l'habitatge per un temps, introduint la rehabilitació per renda de l'art. 17 LAU.	Arts. 623-69, 29, 31 Tractat com a remei, no permeten fer ús de les obres unilaterals per l'arrendatari (623-67.3 CCC) ni es crida a l'art. 623-64 expressament (substitució de renda per obres)	La rehabilitació per renda proposada a l'art. 623-64 podria mencionar-se expressament.
Garanties per a l'arrendador	Fiança dipositada en la Generalitat, inventari, entrada del propietari i prendre possessió per ell mateix de l'habitatge.	Art. 623-65 (caució), 39.2 (inventari), entrada de l'arrendador (per obres, 623-18; però no les relacionades amb la futura venda o lloguer de l'habitatge, art. 623-41.1 a) Avantprojecte), l'arrendatari és qui restitueix el bé (623-21.1 e) i 27)	Ja hem comentat que: - Si es volia prescindir del terme "fiança" s'hauria d'haver anat al de penyora de diners. - quant a la recuperació de la possessió del bé per part de l'arrendador, es podria haver optat per la mateixa expressió de l'art. 556-8 CCC per a afavorir l'efectiva devolució. - Es podria haver facilitat més l'entrada de l'arrendador en casos justificats. - l'Avantprojecte acull la idea de l'inventari.
La renda i la rehabilitació per renda	- Es proposava la creació d'un índex orientador	Art. 623-61 Se segueix bàsicament amb	L'Avantprojecte se separa de les recomanacions,

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
	de les rendes per a ajudar a vertebrar el mercat. Així es va fer per Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, encara en vigor. - A l'explicació de la proposta vam concretar que es podria haver mencionat la incentivació d'un control de renda voluntari. - Es preveia la substitució total o parcial de la renda en diners per obres.	el sistema LAU però amb la inconvenient referència a un control de renda dur. Manca d'incentius per a poder pactar un control de renda voluntari. 623-64 La rehabilitació per renda ha quedat molt detallada, el que pot complicar la llibertat de pacte d'aquesta modalitat de pagament.	deixant la porta oberta a un control de renda dur, tot i les diferents SSTC, com la STC 37/2022, que amb un mecanisme incentivador d'una renda referenciada pactada, i no insistir, en el control legal, s'hagués superat.
Reconeixement, rol i marc d'actuació de les associacions de propietaris i de llogaters	Es destacava la seva importància, els seus rols de representació, acompanyament i intervenció, de provisió d'assessorament i d'informació i en l'elaboració d'estudis i estadístiques, insistint en la seva necessària apoliticitat.	No se'n fa cap menció.	És molt evident el confrontament social i polític de les associacions de llogaters actuals, amb amenaces físiques i virtuals (oclocràcia), així com el creixement d'empreses de "desokupació" (inclosso els "inquiokupes"). S'hauria de tendir a incentivar la professionalització de representats de propietaris i de llogaters, la seva capacitat de negociació i rol en la vertebració en el mercat de lloguer.
Registre de lloguers de Catalunya	Se'n proposava la seva creació amb naturalesa administrativa i amb funcions de	No se'n fa cap menció.	Seria important reforçar les tasques que avui fa l'INCASÒL respecte el dipòsit

Tema	Treballs preparatoris 2016-2017	Avantprojecte 2022	Comentari
	constància dels lloguers existents, estadístiques i de males pràctiques arrendatícies.		de fiances a efectes estadístics i de publicitat de males pràctiques arrendatícies. En cap cas es un registre constitutiu del contracte de lloguer.

Taula 2. *Comparativa sumària de les mesures proposades pel grup de treball liderat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV el 2017 a la Generalitat de Catalunya i l'Avantprojecte de 2022 de lloguers de Catalunya.* Llegenda de colors: salmó: desconexió entre la proposta de 2017 i l'Avantprojecte; groc: connexió parcial; verd: connexió en gran mesura. Font: elaboració pròpia.

PART II. L'AVANTPROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉNS AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: ANÀLISI DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT URBÀ

Capítol 1. Competència i dret supletori

Héctor Simón Moreno

1. Antecedents

La competència del legislador català per a incorporar una regulació del contracte d'arrendament urbà en el Codi Civil de Catalunya depèn de dos factors: a) en primer lloc, de la interpretació de l'expressió “bases de las obligaciones contractuales” de l'art. 149.1.8 CE, que recull les competència exclusives de l'Estat; i b) en segon lloc, de l'existència d'un vincle o connexió amb el Dret civil català i la seva tradició jurídica per tal de que el legislador pugui desenvolupar el Dret civil propi, per exemple en matèria d'arrendaments urbans (STC 95/2017⁴⁶). En un treball anterior (Nasarre Aznar, Simón Moreno i Molina Roig, 2018) ja vam posar de manifest el següent d'acord amb la doctrina i la jurisprudència existent en aquell moment: a) primer, que de la jurisprudència del TC no quedava clar en què consistien les bases de les obligacions contractuals; b) segon, que la connexió exigida amb el contracte d'arrendament estava present no només al Dret català vigent sinó també a la tradició jurídica catalana; i c) tercer, que l'arrendament és una eina clau en les polítiques públiques d'habitatge, un argument que va utilitzar la STC 95/2017 per a determinar la constitucionalitat de la propietat temporal (Llei 19/2015).

2. La situació actual

La STC 132/2019 va resoldre el recurs d'inconstitucionalitat interposat contra diversos preceptes de la Llei 3/2017, de 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 cinquè⁴⁷, en particular sobre aquells que

⁴⁶ BOE núm. 191, 11.8.2017.

⁴⁷ BOE núm. 57, 8.3.2017.

regulaven els contractes de compravenda, permuta i mandat. La sentència pivota sobre dos aspectes: d'una banda, l'existència d'una connexió suficient entre les normes civils existents abans de la entrada en vigor de la CE i les objecte d'impugnació; de l'altra, la noció i el contingut de l'expressió “bases de les obligacions contractuals”.

Sobre la primera qüestió, el TC reitera la doctrina sobre el creixement orgànic del Dret civil autonòmic, que no empara la creació d'un Dret civil nou o institucions jurídiques que mai no van ser presents al seu territori. Amb tot, el TC adverteix que la noció “desenvolupament del dret civil propi” permet una ordenació legislativa d'àmbits fins aleshores no normats per aquell dret. És a dir, no cal relacionar el desenvolupament del Dret civil amb institucions concretes ja regulades, sinó que n'hi ha prou que aquesta connexió existeixi amb el conjunt de les institucions preexistents, amb el seu sistema normatiu i amb els principis que l'informen (STC 95/2017). La STC 132/2019 troba aquesta connexió quant al contracte de compravenda i la resta de contractes afins amb la institució de la rescissió per lesió i la compravenda a carta de gràcia, que es van regular a la Compilació de Dret Civil de Catalunya de 1960 (CDCC) (arts. 323 a 325). Ja hem comentat l'existència d'indicis suficients per a establir aquesta “connexió” entre la tradició jurídica catalana i els arrendaments urbans.

Per tant, la qüestió se centra en la interpretació de les bases de les obligacions contractuals, que davant l'absència d'una norma estatal que les delimiti, interpreta el TC que en el marc de la CE (arts. 1, 131, 138, 139) només ha de considerar-se normativa bàsica “*aquellas reglas que incidan directamente en la organización económica, en las relaciones inter partes y en la economía interna de los contratos*”, tot i que el TC no defineix aquests termes⁴⁸ i només proporciona alguns exemples: el nucli essencial de l'estructura dels contracte i els principis que informen la seva regulació serien les normes relatives a les fonts de les obligacions (art. 1089 y ss. CC), a la força vinculant del contracte

⁴⁸ Comenta la doctrina que “la normativa básica incide directamente en las relaciones inter partes (que son prácticamente todas en el contrato) y en la economía interna del contrato (cuyo exacto significado en este contexto estoy lejos de discernir)”. Veure GARCÍA RUBIO, 2019, p. 13. Disponible a: <http://nreg.es/ojs/index.php/RDC>.

(art. 1091 CC) i les que regulen els seus elements essencials i efectes (arts. 1254 a 1280 CC). Amb el mateix caràcter bàsic s'han d'entendre els principis materials que s'extreuen d'aquestes normes com l'autonomia de la voluntat, la prevalença del principi espiritualista en la perfecció del contracte, l'eficàcia obligacional del contracte en relació amb els modes de transmissió del domini, la seva obligatorietat, la bona fe contractual, el sistema de responsabilitat per incompliment, la responsabilitat universal del deutor, els requisits de validesa i eficàcia del contracte o la defensa dels consumidors.

En definitiva, l'art. 149.1.8 CE no reservaria a l'Estat la competència per regular de manera concreta i detallada un determinat tipus contractual. En aquest sentit, es pot concloure el següent sobre la regulació dels arrendaments urbans al Dret civil català:

a) Des d'un punt de vista general, entenem que una regulació dels arrendaments urbans no afectaria als principis generals de la contractació, que són similars en el CCC i en el CC (caldrà tornar a analitzar aquest punt si el legislador català regula la part general). En efecte, el CCC també pren com a punt de partida els principis d'autonomia de la voluntat i la llibertat contractual (art. 111-6 CCC vs art. 1255 CC), *pacta sunt servanda* (art. 1091 CC), la conservació del contracte, així com el de la bona fe (art. 111-7 CCC vs art. 7.1 CC). A més, 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), i també s'aplicaria subsidiàriament el principi de responsabilitat universal del deutor (art. 1911 CC)⁴⁹.

b) En segon lloc, dita regulació tampoc afectaria als principis econòmics constitucionals donat que 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-, 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'han regulat pel legislador català. D'aquesta manera, la

⁴⁹ Veure POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY i BOSCH CAPDEVILA, 2018, pp. 213 i ss.

normativa general del CC en matèria d'obligacions i contractes s'aplicarà supletòriament. Finalment, el TC no dona pautes per interpretar la "*economía interna de los contratos*". D'acord amb l'anàlisi econòmic del dret, el contracte, a més d'una funció social (on el contracte no només serveix per a la satisfacció de necessitats individuals, sinó que, a més, és un mitjà de cooperació o col·laboració entre les persones), té una funció econòmica al ser el vehicle principal de les relacions econòmiques entre individus, la circulació de la riquesa i l'intercanvi de béns i serveis⁵⁰. Des d'aquest punt de vista, l'economia interna del contracte pot referir-se a les obligacions que assumeixen les parts quan celebren un contracte i que determinen el sacrifici patrimonial d'ambdues. En el contracte d'arrendament d'habitatge, la principal obligació de la part arrendadora és mantenir l'habitatge en bones condicions d'habitabilitat, mentre que la principal obligació de la part arrendatària és el pagament de la renda.

Per tant, la constitucionalitat d'una regulació dels arrendaments urbans a Catalunya no és un problema del contracte d'arrendament com a institució jurídica, sinó en quina mesura dita regulació respecta els principis esmentats previstos tant al CC com a la LAU. Sobre aquestes bases s'analitza a continuació els aspectes que tindrien un caràcter bàsic en el règim d'arrendaments urbans:

a) El primer aspecte seria la naturalesa jurídica del contracte, és a dir, els elements essencials que configuren el tipus contractual⁵¹. La causa de l'arrendament de coses, segons es pot desprendre dels arts. 1543 i 1546 CC, és la cessió temporal d'una cosa a canvi d'un preu⁵², el que permet distingir el contracte d'arrendament d'altres de naturalesa gratuïta, com el comodat, o de situacions de precari. A més, un element essencial d'aquest contracte és l'obligació d'entrega del bé a la persona arrendatària, fruit de la seva naturalesa consensual. Aquests elements queden reflectits en l'art. 623-1 de l'Avantprojecte. Per tant, la naturalesa temporal i l'onerositat són elements

⁵⁰ QUEROL ARAGÓN, 2014, p. 75.

⁵¹ Seguint a ASÚA GONZÁLEZ, 2020, p. 267: "Lo que no dice obviamente la sentencia es que no puedan considerarse básicos concretos aspectos de la regulación de cada contrato", per tant cal veure quins aspectes poden ser bàsics en el contracte d'arrendament.

⁵² QUICIOS MOLINA, "Art. 1543", 2013, p. 10923; "Art. 1546", p. 10946.

essencials del contracte d'arrendament de coses, que tractarem posteriorment en l'àmbit del contracte d'arrendament d'habitatge.

D'altra banda, de la definició d'arrendament d'habitatge de l'art. 2 LAU s'extrauen dos elements essencials: que l'objecte sigui una "*edificació habitable*" i que la finalitat primordial sigui satisfer la "*necesidad permanente de vivienda*" de la persona arrendatària. Això concorda amb l'art. 623-36.1 Avantprojecte, que exigeix en l'arrendament d'habitatge que l'edificació sigui urbana i "*reuneixi els requisits legals per a constituir un habitatge*" (cfr. art. 3.1.a) LDVCat i Decret 141/2012). L'Avantprojecte, però, no distingeix entre arrendaments d'habitatge (art. 2 LAU) i altres usos (art. 3 LAU), sinó que engloba tots dos sota el mateix concepte: "arrendament d'habitatge". En aquest sentit, l'art. 623-36.2 Avantprojecte sí defineix la situació de residència habitual permanent.

Com ja s'ha posat de manifest, la LAU sí que distingeix entre els arrendament d'habitatge per residència permanent i els arrendaments de finca urbana per altres usos, una distinció que sí que té un caràcter bàsic. En efecte, tot i que l'ús de l'habitatge i l'onerositat no planteja problemes competencials, l'objecte (l'habitatge) és essencial doncs és el que justifica una normativa especial. D'aquesta manera, l'Avantprojecte engloba sota el concepte "d'arrendament d'habitatge" casos que mai poden constituir un arrendament d'habitatge doncs no hi ha una residència permanent de la part arrendatària. Un exemple clar és l'arrendament d'habitacions, que es regula actualment pel CC, o l'arrendament de temporada, que seria un arrendament per altres usos (art. 3.2 LAU).

b) El segon aspecte és la fixació renda. En aquest sentit, la STC 37/2022 va resoldre el recurs d'inconstitucionalitat interposat contra diversos preceptes de la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la LDVCat, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge, que preveia la contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge celebrats en una àrea amb mercat d'habitatge tens. La limitació de la renda tenia lloc tant en el moment de celebració del contracte, on la renda no podia ser superior a l'establert al preu

de referència (art. 6), com en el moment de la seva actualització (art. 8, que feia una remissió a la normativa reguladora dels contractes d'arrendament d'habitatge, és a dir, a la LAU).

Doncs bé, la STC 37/2022 entén amb bon criteri que la lliure estipulació de la renda als arrendaments urbans forma part de les bases de les obligacions contractuals doncs és una concreció del principi de l'autonomia de la voluntat i la llibertat de pactes (art. 1255 CCE), el que comporta l'inconstitucionalitat del règim previst a la Llei 11/2020. En el mateix sentit es va posicionar amb anterioritat el Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya (CGE)⁵³ i el propi TC en la STC 150/2022, de 29 de novembre⁵⁴, envers l'establiment de mesures adreçades a la limitació de la renda dels contractes d'arrendament de locals de negoci pel Decret Llei 34/2020, de 20 d'octubre, de mesures urgents de suport a l'activitat econòmica desenvolupada en locals de negoci arrendats⁵⁵.

Amb tot, el legislador català sí té competència: a) primer, per introduir de nou un règim de contenció de les rendes de lloguer sempre que es respecti el que disposa la Disposició Final primera de la Llei 12/2023⁵⁶ (*cfr* art. 623-61 Avantprojecte, que estableix la llibertat de pacte en la fixació de la renda “*llevat que el contracte quedi subjecte a un règim legal de contenció de rendes*”); b) segon, per elaborar un índex propi per a l'actualització de la renda del contracte⁵⁷ (gràcies a l'habilitació per la Disposició Addicional Segona -apartat segon- del RDL 7/2019; c) tercer, per preveure una regulació de la rehabilitació per renda, prevista a l'art. 17.4 LAU i a l'art. 623-64 Avantprojecte quant als contractes d'arrendament d'habitatge; i d) quart, per establir el moment i la forma de pagament de la renda, que de fet poden convenir lliurement les parts d'acord amb la LAU⁵⁸ i l'art. 634-4 Avantprojecte. Per tant, la renda es pot pagar “a mano alzada” o periòdicament.

⁵³ Dictamen 7/2020, de 5 d'agost. Proposició de Llei de contenció i moderació de rendes. Disponible a: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20210630115556-1.pdf>.

⁵⁴ BOE núm. 5, 6.1.2023.

⁵⁵ DOGC núm. 8252, 22.10.2020.

⁵⁶ La doctrina ja posava de manifest aquesta possibilitat abans de l'aprovació de la Llei 12/2023, veure GUILABERT VIDAL, 2023, pp. 212 i ss.

⁵⁷ CGE, cit., p. 51.

⁵⁸ QUICIOS MOLINA, “Art. 1555”, 2013, p. 11024.

c) El tercer aspecte és la durada del contracte, un dels elements essencials del contracte d'arrendament de coses d'acord amb l'art. 1543 CC, que exigeix que el termini de l'arrendament sigui cert i determinat (veure SSTS 18/3/2010⁵⁹, 22/6/2009⁶⁰, 17/9/1987⁶¹ i 9/12/1985). Amb tot, les lleis especials poden establir quelcom diferent⁶², com ja va tenir lloc amb el règim de la LAU 1964. La durada del contracte té una incidència rellevant en l'activitat econòmica⁶³, el que podria considerar-se, doncs, com una norma bàsica que pot afectar a la “*organización económica*” i a la “*economía interna de los contratos*” (STC 32/2019). Des d'aquesta perspectiva, però, la durada del contracte prevista a la LAU⁶⁴ no quedaria integrada a les bases de les obligacions contractuals, sí el fet que l'arrendament ha de ser temporal.

L'Avantprojecte segueix el mateix esquema de la LAU amb una variació: la tàcita reconducció s'estableix pel període d'un any. Per tant, els arrendaments indefinits no es preveuen específicament en el contracte d'arrendament d'habitatge (la seva inclusió es podria considerar inconstitucional al anar contra el règim previst a la LAU), tot i que sí es contempla a la normativa general del contracte d'arrendament de béns de l'Avantprojecte (art. 623-6.1). Amb tot, seria possible referir la durada del contracte a un esdeveniment futur, però que irremissiblement ha de succeir (SAP Barcelona 19-10-1999⁶⁵), per exemple un contracte d'arrendament d'habitatge celebrat de forma vitalícia, és a dir, durant tota la vida de la part arrendatària.

d) El quart aspecte és la forma del contracte. El principi de llibertat de forma en l'àmbit contractual es contempla de forma general en els arts. 1278 i

⁵⁹ ECLI:ES:TS:2010:1288.

⁶⁰ ECLI:ES:TS:2009:3881

⁶¹ RJ 1987\6051.

⁶² QUICIOS MOLINA, 2013, pp. 10928 i 10929.

⁶³ CGE, cit., p. 39.

⁶⁴ La LAU preveu una duració obligatòria mínima de cinc o set anys (potestativa per l'arrendatari i obligatòria per l'arrendador) en funció de si la part arrendadora és persona física o jurídica, respectivament; una pròrroga anual de tres anys (potestativa per les parts) una vegada arribat la data de venciment del contracte o de les seves pròrrogues; i, finalment, una tàcita reconducció (art. 1566 CC).

⁶⁵ AC 1999\8564

1279 CC (SSTS 19/2/2014⁶⁶, 23/3/2012⁶⁷ i 27/2/1999⁶⁸) i de forma específica en l'Exposició de Motius de la LAU, que declara expressament que aquesta norma “*mantiene la libertad de las partes de optar por la forma oral o escrita*”. Per la seva part, l'Avantprojecte preveu que el contracte d'arrendament s'ha de formalitzar per escrit (art. 623-5), el que conseqüentment també es contempla en l'arrendament d'habitatge (art. 623-39.1). Per tant, l'Avantprojecte sembla exigir la forma escrita del contracte d'arrendament d'habitatge com un requisit “*ad solemnitatem*”, tot i l'aparent contradicció amb l'art. 623-39.4⁶⁹, el que al nostre paper aniria en contra d'un principi general de la contractació que, com en el cas del règim de contenció de rendes, es concreta en les disposicions de la LAU. L'exigència de forma escrita seria, doncs, aniria en contra de les bases de les obligacions contractuals.

e) El cinquè aspecte és el règim d'obres. 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. El mateix succeeix en l'Avantprojecte, que també imposa a la part arrendadora fer les obres i reparacions necessàries per a mantenir l'habitatge en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament (arts. 623-38.1 i 58).

Aquest obligació s'inclouria dintre de la “*organización económica*” i la “*economía interna de los contratos*” (STC 32/2019) i, per tant, tindria un caràcter bàsic a efectes de l'art. 149.1.8 CE doncs es tracta de la principal obligació de la part arrendadora (art. 623-57 Avantprojecte) que se deriva del contracte d'arrendament.

⁶⁶ RJ 2004\821.

⁶⁷ ECLI:ES:TS:2012:2758.

⁶⁸ RJ 1999\1894.

⁶⁹ “4. Si el contracte no s'ha fet per escrit, ambdues parts es poden compel·lir a formalitzar-lo amb el contingut previst a l'apartat 1”. La contradicció es palesa quan el primer apartat exigeix la forma escrita però l'apartat quart preveu que si s'ha formalitzat per una altra via, és a dir, verbalment, cap la possibilitat de que les parts, si volen (és a dir, voluntàriament) puguin compel·lir a l'altra part a formalitzar el contracte per escrit. D'aquí sorgeixen algunes qüestions, que seràn tractades a l'apartat corresponent del present treball, per exemple quin règim s'aplica al contracte formalitzat de manera verbal.

f) El sisè aspecte és el règim de despeses. La STC 118/2022, va declarar la inconstitucionalitat de l'art. 4 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer⁷⁰, que introduïa un nou apartat a l'art. 9 de la Llei 11/2020, de manera que en els contractes d'arrendament d'habitatges que havien estat arrendats en els cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de dita llei era nul el pacte que obligava a la part arrendatària a l'assumpció de despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament anterior. Aquest aspecte incideix en la determinació de les despeses de l'arrendament i, en conseqüència, en la funció econòmica del contracte (STC 32/2019)⁷¹.

Doncs bé, l'art. 20.1 LAU preveu que les parts poden pactar que les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris, siguin a càrrec de la part arrendatària. Aquest pacte, que ha de constar per escrit i determinar l'import anual de les despeses esmentades a la data del contracte, també inclou les quotes de comunitat si l'habitatge està en un règim de propietat horitzontal⁷². El redactat de l'art. 20 LAU coincideix en essència amb el que preveu l'art. 623-63.2 Avantprojecte⁷³, que també deixa llibertat a les parts per pactar quelcom diferent. Per tant, el precepte no planteja problemes competencials, a no ser que s'imposés el pagament de dites despeses o bé a la part arrendadora o bé a la part arrendatària.

Finalment, l'Avantprojecte preveu que *“les retribucions per serveis d'intermediació en la preparació, conclusió o novació del contracte són a càrrec de la part que ha contractat la seva prestació”* (art. 623-40), el que contrasta

⁷⁰ DOGC núm. 8292, 9.12.2020.

⁷¹ En el mateix sentit, GUILABERT VIDAL, cit., pp. 193 i 194.

⁷² En aquest sentit, l'623-41.1 Avantprojecte preveu que són nul·les i es tenen per no posades en el contracte, entre d'altres, la clàusula que obliga la part arrendatària a pagar abans del seu venciment despeses comunes de l'edifici, si s'ha pactat que les ha d'assumir aquesta part (apartat d)).

⁷³ L'Avantprojecte també preveu que durant el període de durada legal mínima de l'arrendament, la quantitat anual a pagar en concepte de despeses no es pot incrementar, respecte de la indicada en el contracte o de la pagada en l'any anterior (art. 623-63.4 Avantprojecte; cfr. art. 20.2 LAU).

amb l'art. 20 LAU, reformat per l'apartat quart de la Disposició Final Primera Llei 12/2023, que preveu que les despeses de gestió immobiliària són a càrrec de la part arrendadora. Aquesta disposició també s'inclouria dintre de les "bases de les obligacions contractuals" i tindria un caràcter bàsic per al legislador català. En la nostra opinió, la regulació de l'Avantprojecte és més justa que la prevista a l'art. 20 LAU, però com que aquest precepte té un caràcter bàsic, pot plantejar problemes de constitucionalitat.

g) El setè aspecte és el règim de la caució, doncs té un impacte directe en la funció econòmica del contracte i en la seva assequibilitat (STC 32/2019). Per exemple, a països com Malta i Àustria la fiança és molt onerosa per a la part arrendatària doncs és l'equivalent a sis mesos de renda, i a països com Portugal, Itàlia o Alemanya és de tres mesos⁷⁴. L'art. 623-65.1 Avantprojecte preveu l'obligació de la part arrendatària de prestar caució dinerària en import equivalent a una mensualitat de renda, en línia amb l'exigit a l'art. 36.1 LAU. L'art. 623-65.4 Avantprojecte també estableix que una vegada ha transcorregut el període de durada legal mínima del contracte, les parts es poden exigir, cada vegada que l'arrendament sigui prorrogat, que la caució sigui actualitzada fins a igualar l'import d'una mensualitat de renda en el moment en què es reclama l'actualització. El mateix preveu l'art. 36.2 LAU. I en el cas de les garanties addicionals, tant l'art. 36.5.2 LAU (des del RDL 7/2019) com l'art. 623-66.2 Avantprojecte limiten aquesta garantia a dues mensualitats de la renda en el cas d'arrendament d'habitatges. Per tant, l'Avantprojecte compleix quant al règim del dipòsit o caució amb el previst amb caràcter bàsic a la LAU.

Amb tot, la fiança, tal i com s'ha comentat a la Part I, es regula a l'art. 36 LAU com una penyora irregular pecunària⁷⁵, de manera que no neix cap garantia real i la part arrendadora adquireix la seva propietat amb l'obligació de restituir a la part arrendatària el *tatundem*, és a dir, la mateixa quantitat rebuda.

L'Avantprojecte utilitza el terme "caució", que la llei estatal exigeix per exemple

⁷⁴ NASARRE AZNAR, S., 2015, pp. 216 i ss. Es defensa en aquest article que "la asequibilidad del arrendamiento no está únicamente ligado a la renta, sino también a la cantidad inicial requerida", p. 210.

⁷⁵ GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., "La fianza arrendaticia y su depósito obligatorio", *Ciudad y Territorio*, Vol. XXXII, Núm. 25, 2000, pp. 486 i ss.

com a garantia durant la tramitació del procés judicial (per exemple s'exigeix al sol·licitant de mesures preliminars, art. 258 LEC). Per la seva banda, l'art. 561-7 CCC contempla l'obligació de l'usufructuari, llevat que es pacti altrament, de prestar caució, que pot consistir en una garantia personal, com la fiança, o real, com la penyora⁷⁶. Per tant, sembla que la naturalesa jurídica de la "caució" en l'Avantprojecte és diferent de la fiança prevista a la LAU i a l'usdefruit al CCC. En qualsevol cas, entenem que el legislador català no pot alterar la naturalesa jurídica de la fiança, que tindria un caràcter bàsic, i que podria a ver regulat la fiança com una penyora sobre diners, el que permet l'art. 569-12 CCC.

h) Finalment, l'art. 623-49.3 Avantprojecte preveu que quan l'ús de l'habitatge és atribuït al cònjuge o parella estable de la part arrendatària es cas de nul·litat matrimonial, separació legal, divorci o extinció de la parella estable, els cònjuges o convivents poden acordar que el dret d'ús de l'habitatge atribuït a aquell d'ambdós que no és part arrendatària es faci efectiu per mitjà de la cessió del contracte d'arrendament. Això suposa una alteració de l'art. 1205 CC, que al nostre entendre té un caràcter bàsic. Aquest precepte requereix el consentiment del creditor, en aquest cas de la part arrendatària, per a qualsevol novació en la persona del deutor, en el nostre cas la persona arrendatària.

Fora d'aquests supòsits, el legislador català pot apartar-se de la regulació de la LAU a l'hora de concedir o no un dret de desistiment a la part arrendatària (art. 623-44), les condicions en les quals el contracte d'arrendament és vinculant a tercers adquirents (art. 623-50), de requerir o no el consentiment de l'arrendador per a sotsarrendar l'habitatge (art. 623-45), les persones i els requisits que s'han de complir per a subrogar-se en el contracte (arts. 623-46 a 49) o la concessió o no a la part arrendatària d'un dret d'adquisició preferent (arts. 623-52 a 55). Cal tenir present que el caràcter dispositiu o imperatiu d'una disposició a la LAU pot ser un indicatiu del seu caràcter bàsic, però no és element definitiu (ASÚA GONZÁLEZ, 2022, p. 39). Per exemple, la SAP Las Palmas 18/10/2012⁷⁷ considera nul·la una clàusula del contracte d'arrendament

⁷⁶ DEL POZO CARRASCOSA, Pedro, VAQUER ALOY, Antoni i BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 7ª ed., Marcial Pons, 2023, p. 396.

⁷⁷ ECLI:ES:APGC:2012:2343.

que repercuteix les despeses de conservació de l'habitatge a la part arrendatària al considerar que va en contra seva i no ve emparat per la LAU (art. 6 LAU). Per tant, aquesta disposició té un caràcter imperatiu per a les parts (SSAP Jaén 8/9/2022⁷⁸ i Valladolid 26/6/2018⁷⁹) i, a més, té un caràcter bàsic per al legislador català. Amb tot, aquesta obligació té un caràcter dispositiu en el règim general de l'arrendament de coses al CC (art. 1554.1.2)⁸⁰.

Per tant, els aspectes esmentats queden a criteri del legislador a l'hora de regular el contracte d'arrendament d'habitatge.

3. Dret supletori

Prenent com a punt de partida el que ja vam concloure en el seu moment (NASARRE AZNAR, SIMÓN MORENO i MOLINA ROIG, 2018), es pot defensar el següent:

1) Normativa de l'ordenament jurídic català que s'aplicaria de manera supletòria a una eventual normativa 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), encara que l'Avantprojecte ja preveu en aquest sentit la naturalesa imperativa de les seves disposicions, llevat pacte en contrari (art. 623-38.1 Avantprojecte); 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 a reclamar el seu compliment o, si s'escau, a la resolució del contracte. L'Avantprojecte preveu específicament el règim de prescripció de les pretensions derivades del contracte i la caducitat de la facultat de resolució (art.

⁷⁸ ECLI:ES:APJ:2022:1007.

⁷⁹ ECLI:ES:APVA:2018:920.

⁸⁰ QUICIOS MOLINA, cit., pp. 11001 i 11002.

623-34 CCC). Per tant, s'aplicarà el règim general de manera subsidiària (arts. 121 i següents CCC), per exemple quant a la interrupció o suspensió de la prescripció.

c) Opció de compra i la 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 civil estatal per a determinar els seus efectes (per exemple, quant a la seva inscripció al Registre de la Propietat, art. 14 Reglament Hipotecari).

L'Avantprojecte preveu els efectes que pugui tenir la compravenda de l'immoble sobre el contracte d'arrendament (art. 623-50), però la compravenda en sí es regirà per les disposicions del Llibre sisè CCC.

d) Tanteig i retracte. L'avantprojecte preveu els trets bàsics del dret de tanteig i retracte del llogater (dret imperatiu o dispositiu, termini d'exercici, etc.) als arts. 623-52 i següents, 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 és l'únic que 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 5è CCC) serà d'aplicació en la mesura en que la subsistència de l'arrendament dependrà de la subsistència d'aquests drets (cfr. art. 623-51.1 Avantprojecte).

f) Dret d'ús de l'habitatge en cas de nul·litat o divorci. 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 a l'art. 623-49 Avantprojecte, si s'escau, quant a la publicitat del dret d'ús i la seva naturalesa jurídica.

g) Convivència estable en parella. Donat que algunes disposicions de l'Avantprojecte es refereixen a la figura del cònjuge o convivent estable en parella (per exemple, en el supòsit de subrogació per mort de la part arrendatària, art. 623-47), les normes previstes als arts 234-1 i següents CCC resultarien d'aplicació per determinar quan es compleixen els requisits per ser una convivència estable en parella a Catalunya.

h) Mediació i arbitratge. L'art. 4.5 LAU fa un referència expressa a la mediació i a l'arbitratge com a mecanismes de resolució extrajudicial de conflictes entre la part propietària i l'arrendatària, que no estan previstos a l'Avantprojecte més enllà de la possibilitat de que es prevegin al contracte si ho acorden les parts (art. 623-39.1.k Avantprojecte). Si una eventual normativa catalana fes el mateix, la mediació es regiria per les disposicions de la Llei catalana 15/2009⁸¹ i del Decret 98/2014, si es tracta d'una mediació de consum⁸², 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 continuarà regint per la Llei estatal 60/2003⁸³.

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, que és obligatori (art. 66.3). De fet, l'art. 623-39.2 preveu el dret de la part arrendatària al lliurament d'una còpia de la cèdula d'habitabilitat.

⁸¹ Llei 15/2009, del 22 de juliol, de mediació en l'àmbit del dret privat (DOGC núm. 5432, 30.7.2009).

⁸² Decret 98/2014, de 8 de juliol, sobre el procediment de mediació en les relacions de consum (DOGC núm. 6661, 10.7. 2014).

⁸³ Llei 60/2003, de 23 de desembre, d'Arbitratge (BOE núm. 309, 26.12.2003).

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, etc.), i també de les condicions bàsiques del contracte. Aquesta informació s'ha de lliurar abans de rebre qualsevol quantitat a compte (art. 61) i s'haurà de completar amb el que disposa l'art 31 Llei 12/2023, que dóna dret a la part arrendatària a requerir a la part arrendadora informació sobre altres qüestions, com el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge o les condicions d'accessibilitat de l'habitatge i de l'edifici.

3) *Fiança*. L'avantprojecte preveu la prestació d'una fiança d'un mes de renda (art. 623-65.1 Avantprojecte), que s'ha de disposar a l'òrgan administratiu establert per la llei en el termini de dos mesos. L'art. 66.3 LDH preveu que la fiança s'ha de dipositar en el Registre de Fiances dels Contractes de Lloguer de Finques Urbanes, regulat per la Llei 13/1996, del 29 de juliol⁸⁴.

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 arrendador (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 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 5 o 7 anys, encara que el contracte sigui per una durada inferior⁸⁵.

⁸⁴ DOGC núm. 2238, 29.7.1996.

⁸⁵ Més informació a: <https://atc.gencat.cat/ca/tributs/itpajd/tpo/tramit-lloguer-habitatge/>.

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 fiances⁸⁶, i la 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'habitatge⁸⁷. Si l'eventual normativa catalana regula aquests aspectes, s'haurà d'harmonitzar el seu contingut amb aquesta normativa.

m) Garanties addicionals a la fiança. L'art. 36.5 LAU preveu que les parts puguin pactar garanties addicionals a la fiança, com un aval bancari o un dipòsit en metàl·lic, això com l'Avantprojecte (art. 623-66.1). Depenent de la garantia escollida serà d'aplicació supletòria la normativa catalana (per exemple, si es tracta d'una penyora, arts. 569-12 i següents CCC) o la comú espanyola (per exemple, si es tracta d'una fiança, arts. 1822 i següents CC).

n) Pisos turístics. L'art. 5.e LAU fa una remissió a la normativa sectorial quant al règim dels pisos turístics, el mateix que l'art. 623-37.1.a) Avantprojecte, que per tant queden exclosos del seu àmbit d'aplicació. Si no es regula el seu contingut a la normativa catalana, s'aplicaria el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya⁸⁸, que preveu el règim dels habitatges d'ús turístic (arts. 221-1 2) i de les llars compartides (art. 241-1 a 3 CCC).

o) Successió. L'Avanprojecte (art. 623-47) i la LAU (art. 16) preveuen 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).

⁸⁶ DOGC núm 2416, 9.6.1997.

⁸⁷ BOE núm. 2238, 2.8.1996.

⁸⁸ DOGC núm. 8195, 6.8.2020.

2) *Normativa estatal que s'aplicarà de manera supletòria a una eventual normativa 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) podria donar a un recalificació de la relació contractual com un comodat (art. 1740 CC) o un precari. També s'aplicarà supletòriament el CC 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 l'eventual normativa catalana específica acabi preveient 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*; el règim de mancomunitat i solidaritat (arts. 1137 i 1138 CC); la possible cessió del dret de crèdit de l'arrendador a un fons de titulització d'actius (en aquest cas, serà d'aplicació la Llei 5/2015⁸⁹); 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. El procés de desnonament per impagament de la renda o per la resolució del contracte d'arrendament 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 lloguers. L'arrendament és un contracte que pot accedir al Registre de la Propietat (art. 2.2 LH). Donat que Catalunya

⁸⁹ Llei 5/2015, de 27 d'abril, de foment de la financiació empresarial (BOE núm. 101, 28.4.2015).

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 (RH)⁹⁰, si bé l'eventual normativa catalana pot determinar l'eficàcia del contracte front a tercers com de fet ja preveu l'Avantprojecte (art. 623-50).

L'Avantprojecte no preveu la creació d'un Registre de Lloguers. Si aquest fos el case, caldrà tenir en compte la legislació en matèria de protecció de dades de caràcter personal, en particular la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals⁹¹.

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 Urbans⁹², els contractes de lloguer tenen una reducció del 25 per 100 dels honoraris notariais i registrals que resulten d'aplicació.

f) Certificat d'eficiència energètica. El Reial Decret 390/2021, de 1 de juny, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació de l'eficiència energètica dels edificis⁹³, obliga a l'arrendador a lliurar al llogater l'etiqueta d'eficiència energètica i una còpia del document de recomanacions d'ús per a l'usuari (art. 17.2). L'Avantprojecte no regula específicament els efectes civils de la seva falta d'atorgament més enllà de que al contracte s'ha de fer constar la qualificació energètica de l'habitatge (art. 623-39.1.c Avantprojecte). Amb tot, l'art. 623-17 Avantprojecte regula la conformitat del bé al contracte, de manera que el bé ha d'ésser lliurat amb la documentació, equipament, accessoris i instruccions pactats en el contracte i, si escau, establerts per la llei. El certificat d'eficiència energètica s'inclouria en aquest darrer supòsit, permetent a la part arrendatària activar els remeis previstos a l'art. 623-29 Avantprojecte.

⁹⁰ Decret de 14 de febrer de 1947, pel qual s'aprova el Reglament Hipotecari (BOE núm. 106, 16.4.1947).

⁹¹ BOE núm. 294, 6.12.2018.

⁹² BOE núm. 64, 14.3.1996.

⁹³ BOE núm. 131, 2.6.2021.

Capítol 2. Àmbit d'aplicació del contracte d'arrendament. Concepte i tipus. El règim de despeses de contractació.....

Gemma Caballé Fabra

1. Àmbit d'aplicació del contracte d'arrendament. Concepte i tipus de contracte d'arrendament d'habitatge

1.1. Tractament a la LAU 1994

Abans d'entrar a analitzar el concepte d'arrendament d'habitatge que contempla l'Avantprojecte i la diferent tipologia d'arrendaments d'habitatge que es preveuen és necessari saber què és un habitatge.

El concepte d'habitatge està format per tres elements o dimensions (Fox, 2007, pp. 23 i 24; i Caballé Fabra, 2021, p. 187):

- L'habitatge com actiu econòmic: representa l'habitatge com un bé de capital, d'inversió o financer, és a dir, el valor patrimonial.
- L'habitatge com estructura física: ofereix refugi material, un sostre sota el que resguardar-se.
- L'habitatge com a element simbòlic ("*X factor*"): és l'aspecte simbòlic, intangible, subjectiu, difícil de descriure a través del llenguatge i que es deriva del vincle que es genera entre l'habitatge i les persones. Dins d'aquesta dimensió es poden diferenciar tres subelements o subdimensions:
 - L'habitatge com a territori: ofereix seguretat i control, un lloc a l'espai que transmet permanència, continuïtat i privacitat.
 - L'habitatge com identitat per als seus ocupants: ofereix un reflex d'idees i valors de cada un i actua com un indicador de la condició personal.
 - L'habitatge com a unitat social i cultural: actua com un lloc per les relacions amb familiars, amics i com a centre d'activitats.

El que fa que l'habitatge sigui un bé especial, precisament es justifica per la

presència d'aquest element simbòlic o immaterial, ja que és l'únic bé que és al mateix temps un important actiu econòmic i un dret humà (Nasarre Aznar, 2017, p. 44) i que és un bé de primera necessitat per les persones (Caballé Fabra, 2021, p. 198).

El fet que hi hagi diferents dimensions que integren el concepte, justifica que l'estudi d'aquesta matèria, així com també les polítiques que s'adoptin al respecte, han de tenir en compte totes aquestes vessants. Per aquest motiu, estem davant d'una disciplina (el "*housing*") que té un caràcter multidisciplinari, ja que són moltes i diferents les disciplines que es veuen implicades (Dret, Economia, Arquitectura, Psicologia, Antropologia, etc) (Caballé Fabra, 2021, p. 559).

Ara bé, des del punt de vista jurídic, l'art. 3 LDVCat (norma amb caràcter administratiu) defineix l'habitatge de la següent manera: "tota edificació fixa destinada a residir-hi persones físiques o emprada amb aquest fi, inclosos els espais i els serveis comuns de l'immoble en què està situat i els annexos que hi són vinculats, si té acreditat el compliment de les condicions d'habitabilitat que fixa aquesta llei i la normativa que la desplegui i compleix la funció social d'aportar a les persones que hi resideixen l'espai, les instal·lacions i els mitjans materials necessaris per a satisfer llurs necessitats personals ordinàries d'habitació".

Per tant, el legislador català considera que un habitatge ha de complir tres requisits per tenir aquesta consideració:

- a) Ha de ser una edificació: de manera que necessàriament ha de ser un immoble. Així, es descarten del concepte d'habitatge aquelles estructures poc estables o mòbils com poden ser les caravanes, les cabanyes, els vaixells, els habitatges mòbils o fàcilment transportables, etc.
- b) Ha de complir uns requisits d'habitabilitat: l'edificació no pot ser una estructura o una construcció qualsevol, sinó que ha de complir uns requisits específics que garanteixin la seva adequació física i la susceptibilitat de ser habitada. A Catalunya això es garanteix amb

l'obligació de disposar la cèdula d'habitabilitat per la seva transmissió (art. 36 LDVCat) o el compliment de les condicions o requisits per la seva obtenció.

- c) Ha de ser destinada a la residència de les persones físiques: l'habitatge està pensat per a que els éssers humans puguin residir de forma habitual o permanent en el mateix i en definitiva, puguin formar una família i crear una llar.

Així, totes aquelles estructures com les caravanes, cabanyes, habitatges mòbils, habitacions, habitacions d'hotel, infrahabitatges....no poden tenir la consideració d'habitatge segons la LDVCat⁹⁴.

L'art. 1. LAU distingeix dos tipus d'arrendaments: l'arrendament d'habitatge i l'arrendament d'ús diferent al d'habitatge. Segons la LAU, els requisits per tal que un habitatge tingui aquesta consideració són els següents:

- a) Existència d'una edificació i que sigui urbana: s'exclouen de la LAU els terrenys, les barraques o altres edificacions que no tinguin caràcter permanent. Que l'edificació sigui urbana es refereix al tipus d'ús que se li ha de donar a l'immoble (no pot ser un ús agrícola) (García Teruel, 2018, p. 53).
- b) Habitable: la LAU no defineix el concepte d'habitabilitat de l'edificació. De fet, no fa referència a la cèdula d'habitabilitat (on a Catalunya és obligatori tal i com es contempla al Decret 141/2012). L'habitabilitat s'ha definit, tal com conclou la Dra. Garcia com "l'aptitud de l'immoble de ser utilitzat com habitatge" García Teruel, 2018, p. 53).
- c) Necessitat permanent d'habitatge: la LAU no contempla un temps mínim per residir per tal que l'arrendament tingui la consideració d'habitatge ni

⁹⁴ No obstant, totes aquestes estructures si que poden ser objecte d'empadronament per part dels seus habitants tal com es reconeix a la Resolució de 17 de febrer de 2020, de la Presidència de l'Institut Nacional d'Estadística i de la Direcció General de Cooperació Autònoma i Local, per la qual es dicten instruccions tècniques als Ajuntaments sobre la gestió del Padró municipal: "el Padró ha de reflectir el domicili on realment viu cada veí del municipi i de la mateixa manera que la inscripció padronal és completament independent de les controvèrsies juridicoprivades sobre la titularitat de l'habitatge, ho és també de les circumstàncies físiques, higienicosanitàries o d'una altra índole que afectin el domicili. En conseqüència, les infrahabitatges (xaboles, caravanes, coves, etc. i fins i tot absència total de sostre) poden i han de figurar com a domicilis vàlids al Padró".

el temps per considerar un arrendament temporal. D'aquí la dificultat que presenta la LAU en molts casos de diferenciar si es tracta d'un arrendament d'habitatge permanent o temporal.

Els arrendaments de temporada es consideren expressament com arrendaments d'ús diferent d'habitatge (art. 3.2 de la LAU) i els lloguers turístics queden exclosos de la LAU (art. 5 LAU). Els altres usos diferents (com els comercials o assistencials) es preveu al títol III de la LAU.

De manera que la LAU entén que “arrendament d'habitatge” implica per viure-hi de forma estable o habitual. Com s'observa, la LAU i la LDVCat coincideixen amb l'habitatge està destinat per residir-hi de forma permanent.

En canvi, per la Llei 12/2023 el concepte d'habitatge que es preveu no reconeix que hagi d'estar destinat per aquesta residència habitual o estable en el temps, ja que el defineix com: “l'edifici o part d'un edifici de caràcter privatiu i amb destinació a residència i habitació de les persones, que reuneix les condicions mínimes d'habitabilitat exigides legalment, podent disposar d'accés a espais i serveis comuns de l'edifici on s'ubica, tot això de conformitat amb la legislació aplicable i amb l'ordenació urbanística i territorial”

Per la LAU, hi ha un element simbòlic inherent al concepte d'habitatge, doncs “fer un ús d'habitatge” significa viure de forma habitual i, per tant, l'element simbòlic és present en el concepte d'habitatge a diferència de “l'ús diferent a l'habitatge” on no està present aquest element simbòlic ja que no hi ha aquesta estabilitat o permanència de les persones i per això el règim legal de l'arrendament que s'aplica és diferent. Precisament a l'arrendament d'ús diferent, l'art. 3 LAU el defineix com aquell arrendament que, recaient sobre una edificació, tingui com a destinació primordial un diferent al d'habitatge. En concret, els arrendaments de finques urbanes celebrats per temporada, sigui aquesta d'estiu o qualsevol altra, i els celebrats per exercir-se a la finca una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, siguin quines siguin les persones que els celebrin.

De fet, a l'ordenament jurídic són molts els termes legals que estan relacionats

amb el concepte d'habitatge en el nostre ordenament jurídic (bé immoble, domicili, morada, residència, habitatge familiar, habitatge conjugal, llar, etc.).

Per nosaltres, el concepte complet d'habitatge que inclou totes les dimensions, és: “aquella edificació fixa que compleix els requisits d'habitabilitat i adequació, on els éssers humans poden viure de forma habitual, desenvolupar-se plenament en llibertat i intimitat, formar una família i, en definitiva, puguin crear una llar” (Caballé Fabra, 2021, p. 297).

Hi ha una sèrie d'arrendaments que la LAU els exclou directament de la seva regulació com són (art. 5 LAU):

1. L'ús d'habitatges que van vinculats a una relació laboral (com els habitatges de porters, guardes, assalariats, treballadors i funcionaris).
2. L'ús d'habitatges militars.
3. Els arrendaments d'ús agrícola, pecuari i forestal o bé quan l'ús rural sigui dominant a l'edificació que hi pugui haver.
4. L'ús d'habitatges universitaris.
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 més, els tribunals també han interpretat que la LAU exclou l'arrendament d'habitacions (Garcia Teruel, 2018, p. 55), de manera que segons la LAU les habitacions no poden tenir un ús d'habitatge, pel fet que, tal i com afirma la Dra. García, “només es lloga una estança de la casa (habitació) que no té les condicions d'habitabilitat, ja que aquestes depenen de l'ús que l'arrendatari pugui fer sobre els altres elements de l'habitatge com poden ser la cuina, el bany o sala d'estar/menjador” (Garcia Teruel, 2018, p. 55).

1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

El concepte d'habitatge i la classificació d'arrendaments que fa l'Avantprojecte de Llei varia substancialment de la classificació d'arrendaments que fa la LAU.

A les disposicions generals de l'Avantprojecte (art. 623-1 a 623-35), l'art. 623-1 defineix l'arrendament com “el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a

atribuir l'ús temporal d'un bé conforme al contracte i la part arrendatària s'obliga a pagar un preu i a restituir la possessió del bé a l'arrendadora en el moment de l'extinció”.

A les disposicions generals no es fa referència a l'arrendament d'habitatge, sinó que es refereixi a l'arrendament ordinari de béns. És a dir els béns mobles d'ús durador i no consumibles i béns immobles, siguin presents o futurs (s'inclouen tots els annexos i accessoris del bé arrendat llevat de pacte en contrari). És a partir de l'art. 623-36 on es regula l'arrendament d'habitatge com a tal.

L'avantprojecte no concreta com s'ha de realitzar el pagament d'aquest preu que es deriva del contracte d'arrendament. És a dir, si necessàriament s'ha de fer de forma fraccionada (per dies, per setmanes, per mesos...) o d'un sol cop. De fet, el CC tampoc hi fa referència.

Ara bé, l'art. 17.2 LAU estableix que llevat de pacte en contra, el pagament de la renda serà mensual i s'haurà d'efectuar els 7 primers dies del mes. A més, en cap cas l'arrendador podrà exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat de renda. Com s'observa doncs, aquest precepte de la LAU no deixa clar la manera com s'ha d'efectuar el pagament ja que, per una banda, prohibeix els pagaments anticipats de més d'una mensualitat, però per l'altra, reconeix que les parts poden disposar sobre els fet que el pagament de la renda sigui mensual i es faci els 7 primer dies de cada més.

Cal tenir en compte que aquest precepte de la LAU s'aplica per als arrendaments “d'ús d'habitatge”, però no per als arrendaments “d'ús diferent al d'habitatge”, de manera que en aquest últim cas sí que les parts podrien pactar, per exemple, un pagament anticipat de les rendes.

Quant a la nova modalitat d'arrendament que s'introdueix en aquestes disposicions generals en comparació a la LAU, l'arrendament de consum (art. 623-2), el defineix com aquell en el qual “una de les parts actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i l'altra principalment no”. Per nosaltres, aquesta definició no és del tot acurada, ja que no concreta quina és la part que actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional, si l'arrendador o l'arrendatari, ja que es pot donar en ambdós casos.

Segons la definició de consumidor que trobem tant a l'art. 3 del Reial Decret Legislatiu 1/2007⁹⁵ com a l'art. 111-2 del Codi de Consum de Catalunya⁹⁶, són aquelles persones físiques que actuïn amb un propòsit aliè a la seva activitat comercial, empresarial, ofici o professió. També són consumidors a efectes d'aquesta norma les persones jurídiques i les entitats sense personalitat jurídica que actuïn sense ànim de lucre en un aliè a una activitat comercial o empresarial.

A més, per tal que hi hagi una relació de consum, és necessari que el bé o servei que els consumidors adquireixen siguin subministrades per un empresari. D'acord amb aquestes normes, es considera empresari tota persona física o jurídica, ja sigui privada o pública, que actuï directament o a través d'una altra persona en nom seu o seguint les seves instruccions, amb un propòsit relacionat amb la seva activitat comercial, empresarial, ofici o professió.

Per tant, per tal que l'arrendament sigui de consum la part arrendadora és la que ha d'actuar en l'àmbit de l'activitat professional, mentre que la part arrendatària no. Considerem que això s'hauria de contemplar en aquest article per tal de poder saber quan s'aplica la normativa de protecció dels consumidors.

A més a més, què succeeix si resulta que en aquest contracte d'arrendament intervé un professional de la intermediació immobiliària per facilitar la perfecció del contracte? En aquest cas, tenim una altra relació contractual paral·lela al contracte d'arrendament on també hi poden haver consumidors i que l'Avantprojecte sembla que no preveu. En aquest sentit, l'art. 623-41.2 no és del tot correcte al considerar consumidor l'arrendatari que contracta amb un arrendador que hagi contractat prèviament a un professional immobiliari, ja que en aquest cas qui és consumidor es l'arrendador respecte el professional immobiliari, però no l'arrendatari pels motius que s'expliquen a continuació.

⁹⁵ Reial Decret Legislatiu 1/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei general per a la defensa dels consumidors i usuaris i altres lleis complementàries (BOE núm. 287, de 30 de novembre de 2007)

⁹⁶ Llei 22/2010, de 20 de juliol, del Codi de Consum de Catalunya (DOGC núm. 5677, de 23 de juliol 2010, BOE núm. 196, de 13 d'agost de 2010).

Hi ha autors (Lasarte Álvarez, 2003, p. 64; Paniagua Zurera y Miranda Serrano, 2012 p. 47; Fernández Gimeno, 2002, p. 68) que consideren que cal diferenciar dos tipus de consumidors: el consumidor jurídic (consumidor en sentit estricte) i el consumidor material (consumidor en sentit feble). El primer seria aquell que contracta el professional per adquirir el bé o el servei i, per tant hi ha un contracte, un negoci jurídic entre ambdós subjectes. El segon és aquell que rep el bé o servei, però no hi ha una relació contractual amb el professional. El fet que els dos puguin ser consumidors fa que als dos sigui susceptible d'aplicació la normativa de protecció dels consumidors. Això es així perquè a la definició de consumidors que es contempla tant al RDL 1/2007 com al CConC s'estableix que és consumidor el que "actua" amb un propòsit aliè (...), de manera que no es contempla explícitament que "contracta" deixant doncs una àmplia varietat de possibilitats que inclou tant les relacions contractuals com les que no ho són.

No obstant, per nosaltres, en la intermediació immobiliària, en el supòsit en que només és l'arrendador el que contracta els serveis de l'agent immobiliari, únicament poden ser consumidors la part que contracta els seus serveis, ja que si les dos parts són consumidors, l'agent immobiliari entraria en un conflicte d'interessos ja que per una banda, hauria d'actuar en interès i benefici de la part que contracta els seus serveis i, per l'altra, hauria de vetllar pel compliment de la normativa de protecció dels consumidors de les dos parts.

Ara bé, seguint amb la mateixa situació d'intermediació, amb independència de si els arrendataris o els compradors d'un habitatge són consumidors o no, l'art. 31 Llei 12/2023 preveu tot el llistat d'informació que la persona que accedeix a un habitatge té dret a conèixer. Amb la mateixa línia, ho contempla l'art. 621-7 del CCC que preveu que el venedor, abans de la conclusió del contracte, ha de facilitar al comprador la informació rellevant sobre les característiques del bé, tenint en compte els coneixements de les parts, la naturalesa i el cost de la informació, així com les exigències que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes.

Si a més a més l'arrendatari o el comprador d'un habitatge tenen la consideració de consumidors, llavors entra en joc l'aplicació de la normativa

específica de protecció dels consumidors com pot ser:

- L'art. 8.1.d) RDL 1/2007, que contempla el dret a rebre la informació correcta sobre els diferents béns o serveis en formats que garanteixen la seva accessibilitat i l'educació i la divulgació per facilitar el coneixement sobre el seu ús adequat, consum o gaudi, així com la presa de decisions òptimes per als seus interessos.
- L'art. 123-9 CConC, que preveu que les persones consumidores tenen dret a conèixer les característiques higienicosanitàries i constructives del seu habitatge, així com la qualitat i els sistemes de 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 allò establert per la normativa específica en matèria d'habitatge referida al llibre de l'edifici i altres aspectes rellevants.
- La LDVCat (dels arts. 45 a 66) que preveu la protecció dels consumidors i usuaris d'habitatge al mercat immobiliari.

Com s'observa, doncs, a la part arrendatària o compradora que no té la consideració de consumidora se li aplica el previst a la Llei 12/2023 i el CCC. L'agent immobiliari hauria doncs de vetllar per l'aplicació d'aquesta normativa a favor dels compradors o arrendataris. La protecció ve donada pel fet que l'objecte al que s'accedeix és un habitatge (un bé especial), i no tant per si tenen la consideració de consumidors o no. Si a més a més, l'arrendatari o el comprador tenen la consideració de consumidors també entra en joc tota la normativa de protecció dels consumidors.

Si a diferència del cas exposat on és únicament la part arrendadora la que contracta l'agent immobiliari (el que sol coincidir a la pràctica), resulta que son les dos parts (tant l'arrendadora com l'arrendatària) les que contracten el mateix professional, llavors ens trobaríem amb un supòsit de "doble mandat" regulat a l'art. 622-25 del CCC on es preveu que el professional ha d'informar d'aquest fet a les parts i actuar de forma neutral entre ambdós parts.

De fet, quan intervé un professional immobiliari com pot ser un agent immobiliari en la intermediació d'un contracte d'arrendament o de compravenda es poden donar quatre situacions (Caballé Fabra, 2021, p. 351):

1. Que sigui únicament el venedor o l'arrendador el que contracti l'agent immobiliari.
2. Que sigui únicament el comprador o arrendatari que contracti l'agent immobiliari.
3. Que tant el venedor o l'arrendador com el comprador o arrendatari contractin el mateix agent immobiliari.
4. Que el venedor o l'arrendador i el comprador o arrendatari contractin el seu propi agent immobiliari.

Per aquest motiu, considerem que les normes que preveuen la participació d'un professional immobiliari en la intermediació d'un contracte com pot ser el d'arrendament, haurien de tenir en compte aquestes quatre situacions i contemplar així, les particularitats de cada cas tant des del punt de vista de la retribució com de l'existència de consumidors.

L'art. 623-4 Avantprojecte especifica que en l'arrendament de consum el preu no pot ser superior a l'informat a l'oferta o a l'anunciat públicament, el qual ha d'incorporar els tributs de repercussió legalment obligada i altres despeses addicionals. De fet, considerem que aquesta exigència no només hauria de contemplar-se per als arrendaments de consum, sinó també en aquells on intervé com intermediari un agent immobiliari que és precisament qui s'encarrega de donar publicitat i afavorir la celebració del contracte, de manera que s'hauria de preveure també a l'arrendament d'habitatge ordinari quan intervé un professional de la intermediació.

En relació a la classificació dels diferents tipus d'arrendaments que fa l'avantprojecte, a diferència de la LAU on només diferencia "l'arrendament d'ús d'habitatge" i "l'arrendament d'ús diferent" a l'habitatge, l'Avantprojecte classifica els arrendaments de la següent manera:

a) Arrendament d'habitatge (art. 623-36 a 623-38): Segons l'art. 623-36 es considera arrendament d'habitatge aquell que recau sobre una finca urbana

que reuneixi els requisits legals per constituir un habitatge, sigui per residència habitual permanent o per altres usos, però no es concreten a quins requisits legals es refereix ni tampoc es remet a cap norma en concret per saber-ho. D'acord amb LDVCat, com hem vist, serà habitatge aquella construcció fixa que compleix els requisits d'habitabilitat destinada a la residència de les persones. Per tant, tots aquells habitatges que no siguin béns immobles i no tinguin la cèdula d'habitabilitat o no reuneixin els requisits per obtenir-la no podrien tenir la consideració d'habitatge i no poden entrar dins d'aquesta categoria d'arrendament. Com s'observa, a diferència de la LAU i el LDVCat, l'Avantprojecte amplia el concepte d'habitatge ja que no només es pot destinar a la residència habitual de les persones, sinó que també a altres usos. Dins de l'arrendament d'habitatge, l'Avantprojecte diferencia les següents modalitats:

A1) Habitatge per a residència habitual permanent (art. 623-39 a 623-72): es dona quan l'habitatge està destinat a satisfer la necessitat ordinària d'habitatge de la part arrendatària o dels membres de la seva família i la finalitat es viure-hi de forma habitual o de forma permanent en el temps. Seria l'equivalent a la LAU de "l'arrendament d'ús d'habitatge". Aquesta modalitat seria la més semblant a la que vam fer referència als criteris del 2016, però no amb aquesta denominació, sinó que ens referíem a "l'arrendament de llarga durada".

De conformitat amb l'art. 623-38 de l'Avantprojecte, les normes que regulen els contractes d'arrendament d'habitatge per residència habitual tenen naturalesa imperativa, de manera que les parts no poden disposar lliurement pel que fa els temes que estan regulats a l'Avantprojecte. Considerem que l'adjectiu "permanent" és innecessari ja que "habitual" ja denota aquesta permanència i continuïtat.

B2) Habitatge per altres usos (art. 623-73 a 623-81): es tracta d'aquell arrendament d'habitatge que es destina a la residència secundària o satisfer necessitats d'habitatge de les persones però de forma ocasional o limitada en el temps de la part arrendatària per raons personals, laborals, d'estudis, vocacionals o d'una índole semblant. L'Avantprojecte especifica que si la part arrendatària és una persona jurídica, l'arrendament d'habitatge sempre s'entendrà fet per altres usos.

Per nosaltres aquesta especificació és innecessària ja que una persona jurídica *per se* no pot “residir” a un habitatge o qualsevol altre espai ja que no és possible per la pròpia naturalesa de les persones jurídiques. No es pot equiparar aquesta categoria a “l’ús diferent d’habitatge” de la LAU, ja que el de la LAU és molt més amplia a l’incloure els arrendaments de locals comercials o d’altres, en canvi aquí només s’inclouen aquells usos d’habitatge temporals. Per aquest motiu, per nosaltres, no s’hauria de dir “habitatge per altres usos” sinó “finca urbana” tal com ho defineix la LAU, ja que malgrat poder ser un domicili o “morada”, no pot tenir la consideració d’habitatge ja que no hi ha aquesta permanència o continuïtat.

Pel que fa els arrendaments de locals comercials i similars, l’Avantprojecte incorpora la categoria “arrendament de local” que es fa referència més avall.

De conformitat amb l’art. 623-38, aquells habitatges amb una superfície superior a 300 metres o ens els quals la renda superi els paràmetres que el propi article concreta s’aplicarà la normativa dels altres usos (seria l’equivalent als arrendaments sumptuaris).

C3) Habitacions (623-82 a 623-90): l’Avantprojecte inclou les habitacions dins de la categoria d’arrendament d’habitatge, malgrat que, tal com hem vist al concepte d’habitatge, les habitacions no poden tenir la consideració d’habitatge ⁹⁷ (Simón Moreno, 2018, p. 298). Per aquest motiu, considerem que no haurien d’estar dins de la categoria d’arrendament d’habitatge, sinó de forma externa com l’arrendament de local, de finques rústiques o l’arrendament d’empresa o *renting*.

De conformitat amb l’art. 623-82, l’arrendament d’habitacions es tracta d’aquell contracte per qual la part arrendadora atribueix l’ús exclusiu d’una habitació i el dret a utilitzar altres estances o espais de l’habitatge d’ús comú, com ara la cuina, les cambres higièniques o els espais de pas, a canvi d’un preu.

De conformitat aquest article, es reconeix que l’arrendament de l’habitació pot ser per residència habitual permanent o per ús temporal

⁹⁷ FEANTSA, Taula ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*) disponible a: <https://www.feantsa.org/download/ethos2484215748748239888.pdf>

(si en el contracte no es menciona expressament, s'entén que és per ús temporal). Malgrat que l'art. 623-83 estableix que l'arrendament d'habitacions ha de respectar els estàndards de superfície per persona i l'indicar màxim d'ocupació de l'habitatge fixats per la normativa sectorial en matèria d'habitatge i especificats en la cèdula d'habitabilitat, considerem que un arrendament d'habitacions en cap cas pot ser una solució permanent i que només s'hauria de reconèixer el caràcter temporal. El fet que es reconegui el caràcter permanent, així com també la modalitat de llar compartida (quan l'arrendador també resideix a l'habitatge) pot contribuir a normalitzar (i per tant, legalitzar) situacions precàries o infrahabitatges i inclús facilitar que persones vulnerables que no poden llogar un habitatge sencer no tinguin altre remei que recórrer a les habitacions i compartir l'habitatge amb més persones precaritzant, doncs, la residència. Per aquest motiu, entem que l'arrendament d'habitacions només hauria de ser una solució temporal limitada en el temps (màxim sis mesos) i que en cap cas pot tenir la consideració d'habitatge.

Per nosaltres, aquesta classificació que fa l'Avantprojecte dels tres tipus de contracte d'arrendament d'habitatge genera confusió i no és del tot correcta ja que inclou dins la categoria d'habitatge altres béns que no tenen aquesta consideració com poden ser les habitacions o immobles que es destinen a residència secundària o per satisfer necessitats d'habitatge de forma ocasional o limitada en el temps de la part arrendatària per raons personals, laborals, d'estudis, vocacionals, etc. (que l'avantprojecte denomina "habitatge per altres usos"). A més, l'Avantprojecte es remet a "finca urbana que reuneixi els requisits per a constituir un habitatge", però no es diu quins requisits són. A més, diu que aquest "habitatge" pot ser "per a residència habitual o per a altres usos". Si s'utilitza per a d'altres raons que no són residencials, no trobem cap justificació per rebre una protecció especial. Si un habitatge es pot dedicar a "altres usos", com sembla dir l'Avantprojecte, això està violant els arts. 7, 10 i 11 Llei 12/2023 i també l'art. 5.2 d) LDVCat, i com hem dit, seria millor referir-se a "finca urbana" que habitatge.

El concepte "d'arrendament d'habitatge" "per a residència habitual permanent"

(623-36.2) hauria de ser l'únic tipus d'arrendament amb normes protectores. No obstant, l'apartat permet dur-hi a terme un ofici, i això no estaria d'acord, de nou, amb els art. 7, 10 i 11 Llei 12/2023.

L'art. 2 de la LAU, tampoc concreta realment què hem d'entendre per habitatge, ja es refereix a "una edificació habitable la destinació primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari", però sense aclarir què hem d'entendre per aquesta habitabilitat. No obstant, a Catalunya es obligatori disposar de la cèdula d'habitabilitat per vendre o arrendar un habitatge, de manera que podria ser el criteri per saber si es compleixen aquests requisits o no. Val a dir, però, que no a totes les Comunitats Autònomes es obligatori aquesta cèdula d'habitabilitat.

Entre l'Avantprojecte i la LAU, és més acurada la distinció que fa la LAU als arts. 2 i 3, ja que només es habitatge a efectes de proteccions especials el que es residència habitual permanent però no inclou les habitacions ni els béns que es destinen a residència secundària o per satisfer necessitats d'habitatge de forma ocasional o limitada en el temps de la part arrendaria per raons personals, laborals, d'estudis, vocacionals, etc.

Val a dir, però, que s'aprecia una contradicció en el mateix Avantprojecte quan l'art. 623-36.3 diu que és arrendament d'habitatge (per a altres usos) la residència secundària o ocasional, és a dir, la de vacances (quan resulta que l'art. 623-37 els exclou d'aquesta Secció 2^a de l'Avantprojecte i s'han de regir per les disposicions d'arrendaments de coses en general), l'arrendament per estudis o treball (també exclosos de la Secció 2^a per la normativa especial) o inclús es permet que es llogui un "habitatge" a una persona jurídica (destinat a residir les persones d'acord a l'art. 3 Llei 12/2023). A més, l'art. 1 Llei catalana 1/2022 (recorreguda inconstitucionalment) entén que vendre un habitatge buit de més de 2 anys a una persona jurídica (o que estigui ocupat il·legalment) no el lliura d'incomplir la funció social de la propietat, perquè s'entén que no hi "viurà" efectivament, és a dir, no hi haurà persones residint.

Cap d'aquests tres supòsits són tècnicament un habitatge sinó residències temporals (que estarien emparades per l'art. 3 LAU, d'ús distint) i per tant, no

està justificat que tinguin una protecció especial.

Com s'ha comentat, tampoc pot ser considerat "arrendament d'habitatge" el lloguer d'habitacions, com diu l'art. 623-36.5. Residir en habitacions és una situació de sensellarisme i la seva legalització i regulació hauria de ser molt curosa per a evitar emparar legalment i acceptar com a bona aquesta situació de sensellarisme. En el 2018 ja vam establir que "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 (Simón Moreno, 2018, p. 298).

Els altres tipus d'arrendament diferents a l'arrendament d'habitatge que preveu l'Avantprojecte són:

- a) Arrendament de local (art. 623-91 a 623-110): es recau sobre una finca urbana edificada o d'una part d'aquesta destinada principalment a una activitat comercial, industrial, professional, artesanal, recreativa, assistencial, cultural, docent, esportiva o qualsevol altra anàloga. A la LAU aquesta categoria és la que s'encabeix dins de "l'ús diferent d'habitatge".
- b) Arrendament de Finques rústiques i els contractes de conreu (art. 623-111 a 623-145).
- c) L'arrendament d'empresa i el *renting* (art. 623-146 a 623-160).

En relació aquells contractes que són exclosos de la regulació prevista a aquest Avantprojecte (623-37) són:

- a) Els contractes de cessió temporal per a ús turístic d'habitatge (HUT), habitacions o altres unitats d'allotjament, els quals es regeixen per les disposicions generals de de la secció primera i queden sotmesos a la normativa sectorial en matèria de turisme. En relació a aquesta exclusió cal fer dos consideracions:
 - La primera és que aquest apartat sembla contradictori en ell mateix ja que, per una banda ens diu que es tracta d'un contracte exclòs d'aquest avantprojecte però per l'altra, afirma que es regularan per les disposicions generals.

- La segona és el replantejament de fins a quin punt un contracte privat entre persones com pot ser un contracte de cessió temporal ha d'estar regulat per una normativa sectorial (àmbit del dret administratiu) i no del dret civil com correspondria al tractar-se d'un contracte privat. De manera que també es podria regular en aquest mateix Avantprojecte sense perjudici, de la normativa administrativa que correspongui aplicar.
- b) L'arrendament d'habitatges assignats a persones per raó del seu càrrec, d'una relació laboral o de prestació de serveis o per altres circumstàncies que subjectin l'arrendament a una normativa sectorial.

Com s'observa, els contractes que s'exclouen en l'Avantprojecte són menys que en comparació als que preveu l'art. 5 de la LAU, incloent dins la categoria d'arrendament d'habitatge altres béns que no correspondrien amb el concepte d'habitatge com a tal.

1.3. Conclusions

En relació al concepte d'habitatge i la classificació dels arrendaments que es preveuen a l'Avantprojecte podem concloure el següent:

1. Quant a la introducció de la nova modalitat d'arrendament de consum (en l'Avantprojecte art. 623-2) no és del tot acurat, ja que no es concreta quina és la part (si l'arrendador o l'arrendatària) ha d'actuar en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i quina ho ha de fer pel seu interès personal o familiar. Per tal de que l'arrendament sigui de consum, és precisament la part arrendadora la que ha d'actuar en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i l'arrendatària pel seu interès personal, de manera que així ho hauria de contemplar la norma.
2. L'art. 623-41.2 tampoc es del tot precís al considerar consumidor l'arrendatari que contracta amb un arrendador que hagi contractat a un professional immobiliari, ja que en aquest cas qui és consumidor es l'arrendador respecte el professional immobiliari si és aquest el que l'ha contractat (com sol ser habitual a la pràctica), però no l'arrendatari perquè no hi ha una relació contractual amb el professional. Considerem que s'haurien de

diferenciar les quatre formes diferents de contractar un agent immobiliari:

3. L'art. 623-4 contempla que el preu de l'arrendament de consum no pot ser superior a l'informat a l'oferta o anunciat públicament. Considerem que això no només seria susceptible d'aplicació a l'arrendament de consum sinó també a qualsevol tipus d'arrendament quan intervé un agent immobiliari, no només al de consum.

4. Malgrat incloure una extensa regulació de l'arrendament d'habitatge amb totes les seves variants, no concreta què hem d'entendre per habitatge o a què s'està referint com a requisits legal o a quina norma ens hem de remetre. Per nosaltres un habitatge es "aquella edificació fixa que compleix els requisits d'habitabilitat i adequació, on els éssers humans poden viure de forma habitual, desenvolupar-se plenament en llibertat i intimitat, formar una família i, en definitiva, puguin crear una llar". De manera que el concepte d'habitatge inclou la connotació de permanència per part de les persones, ja que s'ha de destinar a la residència habitual.

5. La LAU només diferencia entre arrendament d'ús d'habitatge i arrendament d'ús diferent d'habitatge, mentre que l'Avantprojecte diferencia: l'arrendament d'habitatge (dins d'aquesta categoria hi ha l'habitatge per residència habitual permanent, l'habitatge per altres usos i les habitacions), l'arrendament de local, les finques rústiques i el d'empresa o *renting*. Considerem que aquesta nova classificació pot confondre i que desnaturalitza que és un "habitatge" i, per tant, en què consisteix un arrendament d'habitatge i què ha d'implicar, ja que inclou dins d'un àmbit de protecció especial (al considerar-los habitatges), béns que no tenen aquesta consideració com poden ser les habitacions, les segones residències o residències temporals.

6. Únicament l'arrendament d'habitatge per residència habitual permanent hauria de ser el que ha de merèixer una protecció especial (el que en el 2016 defensàvem com "arrendament de llarga durada)", però no la resta de situacions que l'avantprojecte inclou dins la categoria d'habitatge com són els habitatges per altres usos o les habitacions. L'adjectiu "permanent" considerem que és innecessari que el terme "habitual" ja denota aquesta permanència i

continuitat.

7. En relació a l'habitatge per altres usos que denomina l'Avantprojecte, considerem que no són habitatges i per tant la denominació més correcta seria la de “finca urbana” tal com ho fa la LAU quan es refereix a l'ús diferent d'habitatge.

8. Les habitacions no poden tenir la consideració d'habitatge tal com ho fa l'Avantprojecte, ja que hi ha el risc de normalitzar o emparar legalment situacions de sensellarisme.

2. El règim de despeses de la contractació

2.1. Tractament a la LAU 1994

Ens referim a les despeses de contractació a aquelles que es deriven quan intervé un professional immobiliari que té com objectiu afavorir la celebració del contracte com pot ser un agent immobiliari o un administrador de finques⁹⁸.

En l'àmbit estatal, ni les normes que regulen la intermediació immobiliària ni la dels administrador de finques⁹⁹ (només afecten als col·legiats, de manera que els que no ho estan no hi ha cap norma estatal que reguli la professió) contemplen qui ha d'assumir les despeses, si l'import ha de ser fix o variable o una combinació d'ambdós, com es calcula, etc.

La norma autonòmica que regula l'activitat de la intermediació immobiliària a Catalunya és la LDVCat¹⁰⁰ i també al Decret 12/2010¹⁰¹. No obstant això, a cap precepte es fa referència a qui correspon satisfer les despeses de la contractació, tot i que l'art. 55.6.i) LDVCat sí que estableix que “la retribució de

⁹⁸ Els agents immobiliaris (art. 55 LDVCat) son els que acostumen a dur a terme funcions d'intermediació per facilitar la perfecció dels contractes tot i que els administradors de finques (art. 54 LDVCat) també ho poden dur a terme en relació a les finques que precisament administren.

⁹⁹ Es tracta del 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 Consell General i els Estatuts del Col·legi Nacional d'Administradors de Finques, de data 28 de gener de 1969.

¹⁰⁰ Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (DOGC núm. 5044, de 09/01/2008, BOE núm. 50, de 27/02/2008).

¹⁰¹ 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 de Catalunya.

l'agent ha de consistir en un percentatge del preu o en un import fix i en cap cas no es pot percebre retribució de les dues parts que intervenen en la transacció per la mateixa operació, llevat que hi hagi un acord exprés en aquest sentit”.

L'art. 20 de la LAU contempla que “les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte seran a càrrec de l'arrendador quan aquest sigui persona jurídica”. Com s'observa, únicament es clarifica qui ha d'assumir aquest cost quan l'arrendador és persona jurídica, però si és persona física no es deixa clar qui ho ha d'assumir i a la pràctica és habitual que malgrat qui contracta al professional és l'arrendador, l'import l'assumeix l'arrendatari tot i que el TS s'ha pronunciat en diverses ocasions que únicament ho ha de satisfer qui contracta al professional¹⁰²

Abans d'aquesta redacció de l'art. 20 de la LAU, en una de les darreres reformes de la norma a través del Reial Decret Llei 21/2018 (vigent des del dia 19 de desembre de 2018 fins al 24 de gener de 2019 per no arribar a convalidar-se al Congrés dels Diputats) es va contemplar que “les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte seran a càrrec de l'arrendador, quan aquest sigui persona jurídica, excepte en el cas dels serveis que hagin estat contractats per iniciativa directa de l'arrendatari”.

Posteriorment, l'art. 11 del Reial Decret Llei 7/2019¹⁰³ (que també modifica l'art. 20 de la LAU) i que va venir a reemplaçar el Reial Decret Llei 21/2018, va reafirmar que les despeses de gestió seran a càrrec de l'arrendador només quan aquest sigui persona jurídica, però no s'incorporava el precepte previ previst al Reial Decret Llei 21/2018 que atribuïa l'obligació de pagar el preu per part de l'arrendatari en relació amb els serveis contractats per iniciativa directa, és a dir, aquells serveis que contracti expressament l'arrendatari.

Però, per quin motiu s'ha establert finalment que només han de satisfer les

¹⁰² Sentències del Tribunal Suprem 20/11/1984 (ROJ: STS 1609/1984) i 16/03/1996 (ROJ: STS 1663/1996).

¹⁰³ Reial Decret Llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 55, de 05 de març de 2019).

despeses de la intermediació els arrendadors persones jurídiques i en canvi si són persones físiques no estan obligades o no es fa cap referència generant, així, inseguretats jurídiques? Segons Rodríguez Ruiz de Villa¹⁰⁴, una possible justificació d'aquest precepte és per “pal·liar l'increment del cost de l'habitatge de lloguer, evitant que els costos associats a aquest siguin assumits per l'arrendatari” (Rodríguez Ruiz de Villa, 2019). Tot i això, aquest mateix autor considera que “és difícil que el nou cost que se'ls fa suportar a aquestes persones jurídiques, aquestes no el tractaran de recuperar via increment de l'import de la renda de lloguer”.

Per nosaltres, aquesta redacció actual de l'art. 20 LAU no només genera inseguretats jurídiques i contribueix a que els arrendataris prefereixin contractar amb un arrendador persona jurídica que amb una física per estalviar-se les despeses d'intermediació (ja que en els arrendaments entre persones físiques es manté la incertesa entorn qui ha de satisfer les despeses de la gestió, ja que la normativa no ho contempla), sinó que també pot contribuir que l'intermediari immobiliari no sigui independent o imparcial si resulta que actua sota el paraigua d'un contracte de mediació i corretatge o un doble mandat i no sota un mandat (Caballé Fabra, 2021, p. 316), ja que es pot trobar condicionat a vetllar per l'interès de l'arrendador persona jurídica ja que és ell qui satisfà la remuneració, per això considerem que la remuneració de l'intermediari immobiliari hauria de ser satisfeta per ambdues parts a parts iguals (si ambdós parts contracten el mateix professional) o bé només assumir la remuneració la part que el contracta amb independència de si és persona física o jurídica, però no es pot exigir honoraris a una part que no ha contractat els serveis.

A més, la Llei 20/2023 en la DF 1a que modifica la LAU, tampoc resol el problema que planteja la LAU ja que contempla que les despeses de gestió Immobiliària i les de formalització del contracte seran a càrrec de l'arrendador. De manera que no preveu el supòsit en que és l'arrendatari el que contracta els serveis d'un agent immobiliari.

¹⁰⁴ Veure la reflexió que fa aquest autor a: RODRÍGUEZ RUIZ DE VILLA, 1-01-2019), disponible en: <https://almacendederecho.org/el-corretaje-inmobiliario-en-la-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos/> (última visita: 21 de novembre de 2023).

2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

L'art. 623-40, a diferència de la LAU i la Llei 20/2023 contempla que les retribucions per serveis d'intermediació en la preparació, conclusió o novació del contracte són a càrrec de la part que ha contractat la seva prestació. De manera que si el servei el contracta l'arrendador serà aquest el que ha d'assumir el cost i si ho fa l'arrendatari aquest últim. D'aquesta manera, quedaria clar que segons la part que contracta els serveis, serà la que haurà d'assumir la despesa, cosa que la normativa que regula la professió de la intermediació immobiliària actual (ni la autonòmica ni la estatal) ho preveuen.

Així mateix, aquest article preveu que són nuls els pactes que desplacin a la part arrendatària, en tot o en part, l'import de retribucions per serveis d'intermediació contractats per la part arrendadora o prestats efectivament a aquesta. Precisament aquest apartat resol el que s'ha comentat a l'anterior punt que sol ser habitual a la pràctica que malgrat que l'arrendatari no contracti a l'agent faci front a les despeses de la contracció.

Per tant, considerem que és favorable aquest article i resol una de les principals problemàtiques en matèria de despeses de la contractació quan intervenen professionals immobiliaris que ni la LAU ni la Llei 20/2023 resol.

No obstant hi ha dos aspectes que aquest article de l'Avantprojecte no resol:

- a) Reconèixer les diferents formes de remuneració que poden haver per al professional immobiliari (Caballé Fabra, 2021, p. 311). És a dir, si l'import ha de ser fix, variable, una combinació d'ambdós, etc.
- b) Únicament es fa referència a la categoria de l'arrendament d'habitatge, de manera que als altres tipus d'arrendament no és susceptible d'aplicació malgrat que també tindria sentit. Per aquest motiu, considerem que aquest article s'hauria de contemplar a les disposicions generals i ser aplicable a qualsevol tipus de contracte on intervingui un professional immobiliari per facilitar la perfecció del contracte d'arrendament.

2.3. Conclusions

Quant a les despeses de la contractació en els contractes d'arrendament considerem que:

1. L'art. 20 LAU genera inseguretat jurídica al no conrear qui ha d'assumir les despeses de la contractació quan l'arrendador és persona física, ja que només ho aclareix quan l'arrendador és persona jurídica establint que sigui aquesta la que assumeixi les despeses. Això fa que, a la pràctica, quan es tracta d'un lloguer entre dos persones físiques, sigui la part arrendatària la que assumeixi les despeses de la contractació malgrat no haver contractat els serveis d'un professional de la intermediació immobiliària. Aquest art. 20 LAU pot fer propici els arrendataris prefereixin contractar amb persones jurídiques i no físiques per evitar-se la despesa, així com també hi ha el risc de que l'arrendador (persona jurídica) acabi repercutint la despesa a l'arrendatari a través de la renda mensual.
2. La Llei 12/2023 en la DF 1a que modifica la LAU, tampoc resol el problema que planteja la LAU, ja que no preveu el supòsit en que és l'arrendatari el que contracta els serveis d'un agent immobiliari.
3. L'Avantprojecte de Catalunya es més concret i acotat que la LAU i la Llei 12/2023 en aquest sentit ja que contempla expressament que les despeses són a càrrec de la part que contracta els serveis amb la línia del TS. De manera que si és la part arrendadora la que contracta l'agent, ha de ser aquest el que ha d'assumir el cost amb independència de si és persona física o jurídica. Així mateix, també és positiu que es contempli que seran nuls els pactes que desplacin a la part arrendatària els imports de les despeses, resolent doncs la problemàtica de que siguin els arrendataris els que acabin pagant l'import malgrat no haver contractat els serveis.
4. Aquest precepte relatiu a les despeses de la contractació, s'hauria de contemplar a les disposicions generals de l'Avantprojecte i no només a l'arrendament d'habitatge, ja que pot ser aplicable a qualsevol tipus d'arrendament immobiliari on intervé un professional com pot ser un agent immobiliari.

Capítol 3. La forma i el contingut del contracte d'arrendament

Sergio Nasarre Aznar

1. Tractament a la LAU 1994

Tal i com s'ha avançat a la Part I, l'absència d'una forma concreta de l'arrendament urbà d'habitatge no afecta ni a la validesa del contracte ni a la seva exclusió de la LAU. Regeix completament la llibertat de forma consagrada als arts. 1258 i 1278 CC i que l'art. 37 LAU s'ha d'interpretar conforme a l'art. 1279 CC (*ad probationem*).

2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

Tant la literalitat com la finalitat (atenent a l'EM) de l'art. 623-39 Avantprojecte, fins-i-tot quan l'immoble no tingui ús habitacional (623-73), indica que serà necessari per a l'existència del contracte forma escrita amb contingut mínim.

De fet, no és la primera vegada que el Dret civil català requereix que un contracte tingui una forma precisa amb contingut mínim, com succeeix des de fa anys amb els contractes d'integració que han de fer-se en un model homologat administrativament (arts. 625-4 i 5 CCC) o els contractes de conreu (623-7.1 i 8 CCC; i compel.lir-se a escriptura pública). Ni tampoc és la primera vegada que el legislador català demana que els contractes de lloguer d'habitatge tinguin forma, doncs ja ho va requerir en demanar que hi constés l'índex de preu de referència creat el 2017 l'art. 7.2 de la Llei 11/2020: "*L'escrit en què es formalitzi un contracte d'arrendament d'habitatge subjecte al règim de contenció de preus regulat per aquesta llei ha d'anar acompanyat del document que genera el sistema d'indexació dels preus de lloguer...*"; que tot i ser declarat inconstitucional, es recupera ara a l'art. 623-39.1 j) Avantprojecte.

Per tant, ens hem de preguntar què succeeix si no la té o si hi manca el contingut mínim. És cert que l'apartat 4rt de l'art. 623-39 Avantprojecte insta a les parts a formalitzar-lo amb el contingut mínim de l'apartat 1er, però igualment no resol què succeeix si no ho fan o ho fan malament (hi manca algun element o és incorrecte). Més difícil d'interpretar és la frase que ve a continuació a dit

apartat 4rt, que sembla introduir una presumpció *iuris tantum* de la legalitat i correcció del contracte de lloguer, sense mencionar el requisit de forma. Però donat que dit precepte (ni l'EM) declaren expressament la llibertat de forma (el que hauria de fer, si vol que així sigui), persisteix el problema de la manca de requisits formals: és molt diferent dir “*el contracte s’ha de formalitzar per escrit, amb el contingut mínim següent*” (art. 623-39.1 Avantprojecte), que no fer cap referència a la forma a la LAU (deixant l’aplicació supletòria *ad probationem* dels arts. 1258 i 1278 CC) i dir només que “*Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento*” (art. 37 LAU), a l’estil del que fa inequívocament quant a la forma d’escriptura pública l’apartat 5è de l’art. 623-39 Avantprojecte.

Per tant, si tant literalment com teleològicament queda clar que l’art. 623-39.1 i l’EM (“el contracte cal formalitzar-lo per escrit i, en exigir-se un contingut mínim”) el que volen és que la forma sigui *ad solemnitatem* i si finalment no es fa per escrit o si, es fa, manca algun dels elements del contingut mínim, la conseqüència és que l’acord no podrà ser considerat un arrendament urbà d’habitatge, ni tampoc d’arrendament per a altres usos (perquè requereix el mateix que el primer, conforme a l’art. 623-73 Avantprojecte). Per la naturalesa de l’objecte, clar, tampoc podrà ser d’habitacions, de local o de finca rústica, que a més també requereixen forma i contingut mínim (arts. 623-84, 93, 118) i, per tant, ens queda l’art. 623-5 Avantprojecte que permet llibertat de forma sempre que una disposició legal no la requereixi: “*el contracte d’arrendament s’ha de formalitzar per escrit en cas que una disposició legal ho estableixi o a petició de qualsevol de les parts*”. Per tant, clarament dit precepte distingeix els dos supòsits dels mencionats apartats 1 i el 4rt de l’art. 623-39: és obligatori fer-ho per escrit tant si ho diu la llei (com ho fa a l’apartat 1) com si ho demana una de les parts (apartat 4). Per tant, només ens queda que:

- a) O bé no serà un arrendament d’habitatge, al mancar-li el requisit de forma, sinó un arrendament de béns (arts. 623-1 a 35 Avantprojecte).
- b) O bé no serà un arrendament (art. 6.3 CC), doncs si atenem a la naturalesa del bé arrendat (un habitatge, com s’ha dit a la Part I) hauria de ser necessariemnt per escrit i no ho està, i per tant hauria de ser un mer precari.

Independentment d'això, el que queda clar és que l'arrendatari, a qui es vol protegir per diverses vies segons l'EM, queda menys protegit (opció a) o totalment desprotegit (opció b) que amb la solució LAU: llibertat de forma i per tant arrendament protegit LAU sempre que es visqui a casa d'un altre i es pagui renda (veure Part I).

De fet l'experiència a Malta, país on es requereix forma en els contractes de lloguer d'habitatge amb contingut mínim (des del 2010) i el registre obligatori del mateix (des del 2020)¹⁰⁵ ha provocat la necessitat d'una acció pública intensa per a evitar que aquesta normativa deixés sense protecció els llogaters que no celebressin (o renovessin) els contractes de lloguer d'habitatge per escrit, amb contingut mínim i registrats. Efectivament, tal i com refereix Xerri (2018), l'art. 1531A(2) del Codi civil maltès¹⁰⁶ estipula que *"in the absence of one or more of these essential requirements [per escrit i amb contingut mínim], the contract shall be null"*. L'autor assenyala que: *"As seen in the case of Setra Trading Limited v. Briffa a strict interpretation of Article 1531A could provide a convenient tool for any of the parties to challenge the validity of the contract in order to relieve themselves of any of the contracted obligations e.g. a landlord to obtain an anticipated eviction or a tenant to withdraw prematurely from the rental agreement"*. A Xerri (2017), l'autor conclou respecte a l'exigència formal des del 2010 en relació a la llibertat de forma anterior que: *"Moreover, the obligation to stipulate the contract in writing, on pain of nullity, means that a tenant would be at risk of eviction even if, following a verbal agreement, he had been punctual in the payment of rent and compliant with all his other obligations. It, therefore, emerges that whilst prior to the amendments, the law tried to rescue contracts of lease from invalidity and thereby prevent situations where the tenant would be found to be occupying the premises without a valid title, the current provisions now do exactly the opposite"*.

Això ha implicat que la *Housing Authority* maltesa (*Rent Regulation Board*) comencés a imposar multes administratives als contractes no formalitzats

¹⁰⁵ Itàlia també requereix inscripció, però a efectes fiscals, i els tribunals poden imposar l'existència de lloguer quan aquest no té forma ni publicitat, seguint un sistema similar a la LAU.

¹⁰⁶ Veure'l a <https://legislation.mt/Pdf/web/viewer.html?file=https://legislation.mt/getpdf/654e2dde495faa225077efba>.

correctament ni registrats i, inclús, sancions civils en forma d'imposicions forçoses de contractes de tres anys mínim de durada amb renda reduïda fins un màxim del 75% del valor de mercat per als arrendadors que es neguessin a la formalització i registre dels contractes (art. 21 *Private Residential Leases Act*, 1-1-2020, Chapter 604).

No sé si aquest és el camí que convé escollir per als arrendaments d'habitatge a Catalunya, que s'afegirà al *conundrum* actual d'accés a l'habitatge i de situació del mercat de lloguer i, com dèiem a la Part I, quedarà lluny de que tot això resulti "gratuit" per a l'Administració pública.

Més enllà de no ser partidari, doncs, de que la forma escrita sigui necessària per a que existeixi un arrendament d'habitatge, respecte al contingut mínim que es preveu a l'art. 623-39.1 i a les clàusules que no es permeten pactar (art. 623-41) caldria afegir el següent:

1. Lletre c) i punt 2 art. 623-39. S'està donant rang civil al fet d'haver de tenir i d'incorporar la qualificació energètica, quelcom que fins ara era una qüestió merament administrativa. No tenir-la o no incorporar-la al contracte o ser incorrecta quines conseqüències civil tindrà? Que sigui incorrecta sembla que hauria de ser tractada com a una no conformitat que podria donar lloc a una reducció del preu si la real és pitjor que formal (arts. 623-29.1 c), 31 i 69 i 70 Avantprojecte). Que manqui, ens situa en la qüestió general que plantejàvem sobre la manca de forma i contingut mínim del contracte.
2. La informació a proveir segons l'art. 623-39 Avantprojecte s'hauria de conciliar amb la precontractual de l'art. 31 Llei 12/2023.
3. Sobre les clàusules de l'art. 623-41.1 Avantprojecte, el fet de que es considerin nul·les per llei està pressuposant tractar qualsevol llogater com si fos un consumidor. No sé si la clàusula a), per causa justificada, en temps i freqüència acotats i pactats amb el llogater, hauria de tenir un caràcter tan radical, doncs no contribueix gaire a la posada al mercat de les propietats. A la b) s'hauria d'especificar de quina assegurança es tracta (si és de l'immoble podria ser raonable que el propietari exigís almenys uns mínims a la pòlissa, doncs és casa seva, cas diferent de les

- imposicions dels bancs no permeses al mercat hipotecari). Les f) i g) es podrien considerar excessivament tuitives i contràries a la llibertat de pacte (art. 111-6 CCC), especialment si l'arrendatari no és consumidor.
4. Sobre l'art. 623-41.2 Avantprojecte, recordar el que hem dit a la Part I sobre qui és realment un consumidor respecte a un professional immobiliari (qui el contracta), la problemàtica que planteja el doble mandat (i el requisit de la seva neutralitat), i que el seu contingut s'hauria de conciliar amb l'art. 31 Llei 12/2023, amb els arts 623-39 i 41, amb el RDL 1/2007 i el Codi de Consum de Catalunya, el que, com es pot preveure, deixa no només poc marge a la negociació sinó que complica la claredat i la seguretat jurídica dels contractes de lloguer, el que difícilment beneficiarà l'oferta i, per tant, als necessitats d'habitatge.
 5. Finalment, que els arts. 623-73 ("habitatge" per a altres usos) i 84 (lloguer d'habitacions) també requereixin forma i contingut mínim afebleix l'argument que aquests requisits estiguin per a protegir al necessitat d'habitatge, doncs aquests arrendataris no ho estan (el d'habitació que la vol "per a constituir residència habitual i permanent" - 623-84.2- és una situació tan precària que, com hem dit, no hauria de ser acceptable sinó amb finalitat merament transitòria; nosaltres vam parlar d'uns 6 mesos, però no de 3 anys; *vid. infra.*). Respecte al lloguer d'habitacions, a més, la lletra d) (estipular el màxim de persones i fer-la dependre de la normativa administrativa; igual el 623-83.2) no es requereix en el d'habitatge, i no entenem la diferència. I quant la lletra e), les regles de convivència no han de ser diferents per a cada lloguer d'habitacions, sinó les mateixes per a tot l'habitatge, les que mereixerien una regulació específica en defecte d'unes (igual que les regles a una comunitat de propietaris).

3. Conclusions

En conclusió, l'exigència de forma escrita i contingut mínim difícilment ajudarà els arrendataris, sinó que, ans al contrari, els podria arribar a perjudicar a no ser que s'especifiqui clarament què es farà en cas de contravenció, com en el cas maltès. A més, recomanem una segona reflexió sobre algunes qüestions

relatives al contingut mínim, com la prohibició de certes clàusules que poden dificultar el mercat o un constrenyiment important de la llibertat civil tot i que l'arrendatari no sigui consumidor.

Si, en canvi, no es vol exigir forma per a l'existència d'un arrendament d'habitatge o d'habitació, com a la LAU, s'hauria de dir clarament que regeix la llibertat de forma i evitar expressions obligatòries.

Capítol 4 . Els drets i les obligacions de les parts i el règim d'obres i reparacions necessàries

Héctor Simón Moreno

1. El règim de conformitat de l'habitatge

L'art. 623-57 Avantprojecte preveu el règim de conformitat de l'habitatge al contracte seguint el model regulat al CCC (arts. 621-9.1.b) i 621-20CCC, de manera que aquest és conforme al contracte si compleix els requisits establerts a l'art. 623-17. Aquest precepte incorpora requisits de caire imperatiu, i es troba a faltar, com ja s'ha posat de relleu, que s'exigeixi com a objecte dels contractes d'arrendaments urbans d'habitatge sigui realment un habitatge.

D'aquesta manera, l'habitatge:

a) En primer lloc, ha de correspondre a la descripció feta en el contracte i tenir les qualitats, prestacions i funcionalitats que s'hi estableixin. Per exemple, les parts poden haver pactat un requisits mínims d'accessibilitat per a la part arrendatària.

b) En segon lloc, ser idoni per a l'ús convingut en el contracte, inclòs l'ús particular manifestat per la part arrendatària a la part arrendadora com a molt tard en el moment de la conclusió del contracte, si la part arrendadora n'ha expressat l'acceptació. L'ús convingut principal no podrà ser un altre que el de satisfer la necessitat ordinària d'habitatge (art. 623-36.2 Avantprojecte), sens perjudici que la part arrendatària hagi acordat amb la part arrendadora destinar part de l'habitatge a una activitat comercial o empresarial. En aquest sentit, els arts. 623-15.1.b) i 623-18.1 Avantprojecte preveu l'obligació de la part arrendadora de mantenir el bé en estat de conformitat durant tot el període de l'arrendament i fer-hi les reparacions necessàries per garantir aquesta conformitat, de manera que es tracta d'una obligació que es manté durant la vigència del contracte d'arrendament d'habitatge.

c) Finalment, l'habitatge ha d'ésser lliurat amb la documentació, equipament, accessoris i instruccions pactats en el contracte i, si escau, establerts per la llei, que exigeix la cèdula d'habitabilitat (art. 26.2 LDVCat) i el

certificat d'eficiència energètica (art. 17.2 RD 390/2021).

Altres requisits, però, tenen un caire dispositiu, de manera que la part arrendatària, degudament informada, pot acceptar de manera expressa el contrari, a no ser que per la naturalesa del bé no siguin aplicables. Aquests requisits són:

a) Que l'habitatge tingui les qualitats i les prestacions que la part arrendatària pugui raonablement esperar segons la naturalesa i característiques del bé en relació amb els del mateix tipus i, si escau, segons les declaracions de la part arrendadora o de terceres persones, d'acord amb el que disposa l'art. 621-2 Avantprojecte.

b) Que sigui idoni per a l'ús habitual a què es destinen normalment els béns del mateix tipus (com l'ús principal serà l'habitatge, això ja queda com un obligació imperativa de la part arrendadora).

c) Se subministri amb l'equipament, accessoris i instruccions que la part arrendatària pugui raonablement esperar. Per tant, si no se pacta el contrari, la part arrendatària pot esperar rebre l'habitatge amb els estris de cuina, electrodomèstics (per exemple, rentadora o la nevera) i mobiliari (per exemple, llit o taula i cadires) necessaris per a viure-hi, però caldrà pactar expressament per a incloure d'altres, com el rentavaixelles, la televisió o microones (això té lloc a la SAP Astúries 29/1/2007¹⁰⁷, on es pacta l'arrendament d'un habitatge amb mobiliari però no s'especifica el contingut d'aquesta obligació).

Segons, l'art. 623-17.3 Avantprojecte, la part arrendatària ha de posar en coneixement de la part arrendadora l'existència de manques de conformitat sense dilació indeguda. Si es tracta d'una manca existent en el moment de la conclusió del contracte, ha de ser corregida sense demora.

2. Els drets i les obligacions de les parts

2.1. Obligacions i facultats de la part arrendadora

¹⁰⁷ JUR 2007\133245.

L'art. 623-78 Avantprojecte remet quant a les obligacions de la part arrendadora als articles 623-15 a 623-20, les quals han de ser complertes d'acord amb el que disposen els articles 623-57 i 623-58, tenint en compte, quant a la conformitat, el tipus d'ús a què està destinat l'habitatge. D'aquesta manera, trobem les següents obligacions de la part arrendadora (en cas de cotitularitat en la part arrendadora, les obligacions dels cotitulars tenen caràcter solidari, llevat de pacte en contrari):

a) Lliurar a la part arrendatària la possessió del bé conforme al contracte (art. 623-15.1.a) Avantprojecte) en el moment i en el lloc que hagin acordat (art. 623-16.1 Avantprojecte). Atesa la naturalesa específica de l'objecte (l'habitatge), les parts hauran de pactar el moment d'entrega de la possessió, que podrà tenir lloc de forma material o gràcies a l'escriptura pública (art. 531-4.2.a) CCC). En absència de pacte, l'habitatge s'ha de lliurar sense dilació indeguda a partir de la conclusió del contracte en el lloc on es troba (art. 623-17.2 CCC).

b) Mantenir el bé en estat de conformitat al contracte durant tot el període de l'arrendament i fer-hi les reparacions necessàries per garantir aquesta conformitat, tal i es comenta més endavant en aquest capítol.

c) Mantenir a la part arrendatària en l'ús pacífic del bé durant tot el període de l'arrendament de les pertorbacions ocasionades per terceres persones que pretenguin tenir algun dret raonablement fonamentat sobre el bé, i respon de les que la part arrendatària li hagi notificat d'acord amb l'art. 623-26.1 (qualsevol circumstància material o jurídica que pugui afectar la integritat del bé) i de les que no pugui desconèixer si actua amb bona fe. La part arrendadora, però, no respon de les pertorbacions de fet causades per una tercera persona en el bé arrendat. En el mateix sentit, art. 1560 CC (*cfr.* SAP Saragossa 5/11/2010¹⁰⁸), que a més permet a la part arrendatària entablar una acció directa contra el perturbador.

d) Rebre el bé quan, una vegada extingit el contracte, li sigui retornat per la part arrendatària en els termes establerts pel contracte, i pot rebutjar la

¹⁰⁸ ECLI:ES:APZ:2010:2641.

restitució anticipada si té un interès legítim per fer-ho (art. 623-20 Avantprojecte).

Com a facultats de la part arrendadora, pot fer les millores en l'habitatge d'acord amb el que disposa l'art. 623-60 Avantprojecte, que s'analitzen més endavant.

2.2. Obligacions i facultats de la part arrendatària

L'art. 623-79 Avantprojecte preveu que la part arrendatària ha de destinar l'habitatge a l'ús convingut i complir les obligacions que estableixen els articles 623-21 a 623-26, 623-28, 623-67 i 623-68. Per tant, la part arrendatària ha de (cas de cotitularitat en la part arrendatària, les obligacions dels cotitulars tenen caràcter solidari, llevat de pacte en contrari):

- a) Rebre el bé arrendat en el moment i el lloc regulats al contracte.
- b) Pagar el preu de l'arrendament i, si escau, les despeses a càrrec seu d'acord amb el contracte i la llei (arts. 623-23 i 25).
- c) Usar el bé amb la diligència deguda, que s'ha de valorar segons la naturalesa del bé i l'ús convingut (art. 623-24). La part arrendatària respon dels deterioraments i de la pèrdua total o parcial del bé produïts per culpa seva (art. 623-28).
- d) Assabentar la part arrendadora de qualsevol circumstància que pugui afectar la integritat o la titularitat del bé (art. 623-26).
- e) Restituir la possessió del bé a la part arrendadora a l'extinció de l'arrendament (art. 623-27), en el mateix estat en què el va rebre, tret dels deterioraments normals deguts al pas del temps i a l'ús pactat. Aquesta obligació concorda amb la prevista als arts. 1561 a 1563 CC, però no s'estableix a l'Avantprojecte una presumpció de culpa de la part arrendatària del deteriorament de l'habitatge. Per tant, se segueix al CC un sistema de responsabilitat pels danys, culpable i imputable a l'arrendatari, a qui correspon

la prova que no es van causar (SSAP A Coruña 20/1/2003¹⁰⁹ i Madrid 10/6/1997¹¹⁰). El redactat de l'art. 623-27 Aantprojecte permet defensar l'existència d'aquesta presumpció de culpa.

D'altra banda, l'art. 623-68 Avantprojecte preveu que la part arrendatària no té dret a retenir-lo per raó de despeses que li hagin de ser reemborsades, per exemple les originades per obres de conservació que no ha portat a terme la part arrendadora (arts. 623-18.4 i 5 Avantprojecte). Per tant, la part arrendatària no podrà constituir un dret real de retenció (art. 569-3 CCC) en aquest supòsit, però sí quan l'incompliment del deure de conservació de l'habitatge per l'arrendador li hagi causat un dany (art. 569-4.1.b CCC).

3. El règim d'obres

La següent Figura 3 resumeix el règim d'obres i millores, que s'analitzen a continuació:

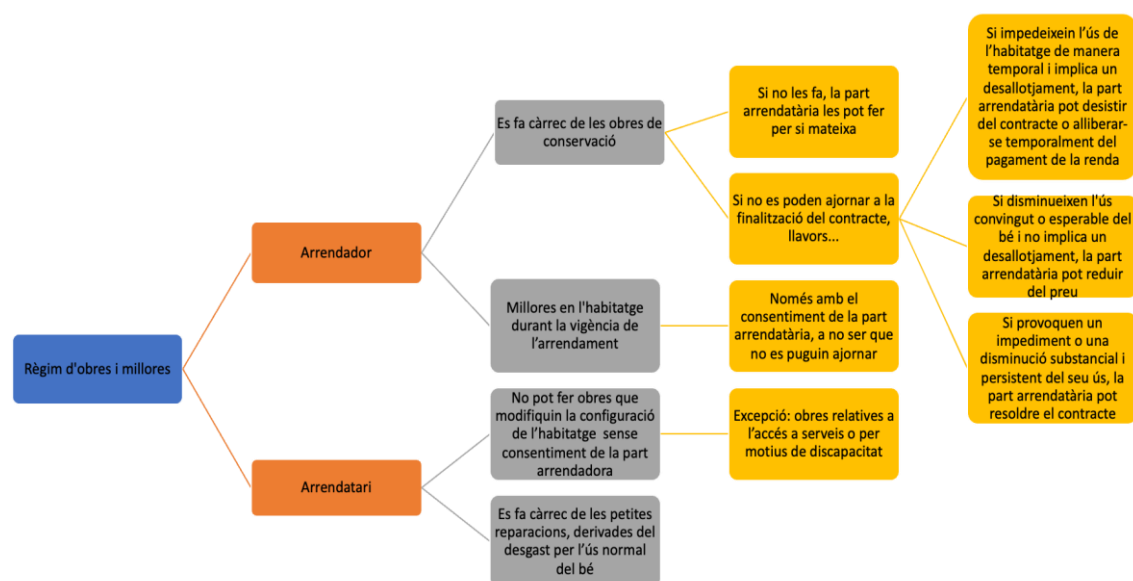


Figura 3. Règim d'obres i millores en el contracte d'arrendament d'habitatge. Font: elaboració pròpia.

3.1. Obres a càrrec de la part arrendadora

¹⁰⁹ JUR 2003\127975.

¹¹⁰ AC 1997\1322.

3.1.1. Obres de conservació

L'art. 623-58 Avantprojecte preveu que la part arrendadora està obligada a mantenir l'habitatge en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament i ha de fer a costa seva les obres i reparacions necessàries de caràcter ordinari o extraordinari en els termes previstos a l'art. 623-18 Avantprojecte, llevat de les que, d'acord amb l'art. 623-63, són a càrrec de la part arrendatària. Ens trobem amb una obligació de naturalesa imperativa d'acord amb l'art. 623-38.1 Avantprojecte i, per tant, no serà possible pactar que dita obligació recaigui en la part arrendatària. El mateix succeeix a l'art. 20 LAU (SAP Jaén 8/9/2022¹¹¹). En aquest sentit, l'art. 30 LDVCat estableix del deure dels propietaris de conservar i rehabilitar els immobles d'ús residencial de manera que sempre estiguin en condicions d'ús efectiu i adequat.

Quant a la distinció entre obres i reparacions (conceptes que s'haurien d'aclarir) necessàries de caràcter ordinari i extraordinari, aquesta no existeix a la LAU, però sí al CCC en seu de propietat horitzontal (art. 553-43) i usdefruit (arts. 561-12.3 i 561-16.4). D'aquesta manera, la persona usufructuària es fa càrrec de les despeses de conservació i manteniment, que s'han d'interpretar com aquelles que són necessàries per a que el bé no es deteriori i es conservi en el mateix estat en el que el va rebre per part del nu propietari (DEL POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY i BOSCH CAPDEVILA, 2023, p. 403). Les despeses extraordinàries, doncs, serien per exemple les acordades en la comunitat de propietaris, que anirien a càrrec del nu propietari. Amb tot, no es pot traslladar aquest raonament a l'Avantprojecte, doncs la part arrendadora es fa càrrec d'ambdues despeses sense distinció. Al nostre entendre, les obres i reparacions necessàries de caràcter ordinari podrien englobar aquelles relacionades amb l'ús ordinari del bé (ex. manteniment de la caldera, canvi de la rentadora, bon estat del sòl, etc.), mentre que les extraordinàries afectarien a l'habitabilitat de l'immoble (ex. humitats, etc.). Amb tot, els tribunals han resolt que les reparacions o indemnitzacions reclamades a la part arrendadora mai no podrien assolir els estris personals danyats per l'acció culposa de tercers,

¹¹¹ ECLI:ES:APJ:2022:1007.

doncs a aquest només li incumbiria reparar l'immoble en la mesura necessària per garantir l'ús de la cosa arrendada segons el contracte (SAP Pontevedra 30/7/2007¹¹²).

A la pràctica, no sempre serà fàcil determinar si es tracta d'una obra o reparació imputable a la part arrendadora o una petita reparació imputable a la part arrendatària (veure *infra*). Per exemple, els tribunals imputen a la part arrendadora la reparació de la campana extractora, forn i aixetes (SAP Pontevedra 26/11/2020¹¹³) o les humitats i floridura a les parets, sostre o mobles (SAP Illes Balears 11/11/2020)¹¹⁴, però la qüestió és més complexa quan la necessitat de reparació apareix en un moment pròxim a la celebració del contracte d'arrendament. D'aquesta manera, la SAP Madrid 22/2/2019¹¹⁵ entén que la retirada d'un arbre caigut correspon a la part arrendadora, però que el cost corresponent al programador del rec no podia imputar-se a la part arrendatària al haver aparegut el defecte tres mesos després de la celebració del contracte. El mateix succeeix amb la funcionalitat de la caldera a la SAP Barcelona 18/2/2021¹¹⁶, doncs el defecte apareix en els tres mesos següents, de forma que és un problema derivat del desgast pel pas del temps no imputable a la part arrendatària. Tampoc entra dintre de l'obligació de la part arrendadora el fet de trobar-se la cèdula d'habitabilitat caducada i la manca del certificat d'eficiència energètica, doncs són irregularitats administratives que afecten l'habitatge arrendat a no ser que es provi que l'arrendador hagi incomplert amb la seva obligació de mantenir l'arrendatari al gaudi pacífic de l'habitatge (SAP Barcelona 30/9/2019¹¹⁷).

L'art. 623-18.2 Avantprojecte preveu que la part arrendatària ha de posar en coneixement de la part arrendadora la necessitat de realitzar obres de manteniment i reparacions sense dilació indeguda, i ha de permetre'n la seva verificació, personalment o per mitjà del personal tècnic que aquesta designi, en línia amb l'art. 21.3 LAU. El terme "dilació indeguda" s'ha d'entendre com a

¹¹² JUR 2008\52042.

¹¹³ ECLI:ES:APPO:2020:2290.

¹¹⁴ ECLI:ES:APIB:2020:2319.

¹¹⁵ ECLI:ES:APM:2019:10788.

¹¹⁶ ECLI:ES:APB:2021:1000.

¹¹⁷ ECLI:ES:APB:2019:11336.

immediatesa en la comunicació, però el compliment d'aquest requisit haurà de tenir en compte el principi de la bona fe (art. 111-7 CCC). A més, no s'especifica com s'haurà de fer aquesta notificació. Per tant, valdrà qualsevol mitjà admès en dret que pugui demostrar-la fefaentment, però serà recomanable, com a mínim, la forma escrita per a que quedi constància del requeriment. D'aquesta manera, una notificació verbal pot originar problemes de prova si la part arrendadora nega el requeriment i culpabilitza a la part arrendatària dels danys de l'habitatge (VICENTE DÍAZ, 2020, p. 99). Aquesta comunicació es configura com una *conditio sine qua non* per a que la part arrendatària pugui fer les obres per ella mateixa i obtenir-ne el rescabament de les despeses (SAP Múrcia 11/10/2012¹¹⁸).

Doncs bé, la part arrendadora, una vegada informada per la part arrendatària, ha de fer les obres de manteniment i reparacions escaients en un termini raonable des que la part arrendatària l'hagi assabentat de la necessitat de fer-les o des de la seva exigibilitat d'acord amb la llei o la resolució judicial o administrativa que les ordeni (art. 623-18.3 Avantprojecte). De nou, la interpretació de "termini raonable" dependrà de les circumstàncies del cas atenent al principi de la bona fe (art. 111-7 CCC). Amb tot, el precepte incorpora les obres o reparacions exigides d'acord amb la llei o la resolució judicial o administrativa que les ordeni, que no requeriran un requeriment de la part arrendatària per a la seva realització. Per exemple, l'art. 38 LDVCat habilita a l'Administració a ordenar l'execució d'obres i els canvis, les reparacions, les adequacions o el cessament d'ús dels habitatges que calguin.

D'acord amb l'art. 623-18.4 Avantprojecte, si la part arrendadora no fa les reparacions dins del termini convingut o no ofereix fer-les en un termini raonable, la part arrendatària les pot fer per si mateixa, sens perjudici de la facultat d'exigir-ne el compliment forçós o de fer valer quan escaigui el seu dret a l'alliberament temporal del pagament o a la reducció de la renda d'acord amb l'art. 623-31. Això mateix s'aplica si les reparacions són urgents i la part arrendadora no les fa a la major brevetat possible. Si la urgència no admet cap dilació, la part arrendatària té la mateixa facultat de fer-les encara que

¹¹⁸ ECLI:ES:APMU:2012:2362.

l'arrendadora no estigui en mora, però cal comunicar-li-ho tan bon punt sigui possible. Com ja s'ha comentat anteriorment, aquestes expressions previsiblement donaran lloc a moltes reclamacions i discussions judicials al veure els arrendadors que els arrendataris aprofiten aquest precepte per a fer obres que consideren que no estan prou ateses pels primers o si aquests s'endarrereixen. En aquests supòsits, la part arrendatària pot reclamar el reemborsament immediat de l'import de les despeses fetes. També pot, prèvia justificació documental a la part arrendadora de la reparació efectuada i de l'import de la despesa, compensar aquest import amb les rendes futures a mesura que vencin, llevat que la part arrendadora objecti fonamentadament i sense demora la procedència de la reparació o la quantitat esmerçada. D'altra banda, la part arrendatària, si la part arrendadora no fa les obres, pot acudir a la via judicial per tal de resoldre el contracte i demanar una indemnització de danys i perjudicis causats, però només si l'incompliment causa un perjudici substancial i persistent (art. 623-32.2.b) Avantprojecte).

Finalment, si la part arrendadora coneix la necessitat de portar a terme les obres i no les fa pot ser responsable civilment dels danys que pugui causar l'habitatge a tercers. En efecte, tot i que l'art. 1910 CC fa responsable al "cabeza de família", en el nostre cas l'arrendatari, la part arrendadora pot ser responsable via art. 1902 CC (responsabilitat extracontractual) si la causa determinant del dany ha sigut el mal estat de les instal·lacions de l'habitatge i, coneixent l'arrendador aquesta circumstància, hagués deixat de complir l'obligació que li incumbeix de reparar-les (STS 20/4/1993¹¹⁹).

3.1.2. Obres que afecten a la habitabilitat de l'habitatge

D'acord amb l'art. 623-18-6 Avantprojecte (part general), la part arrendatària ha de suportar la realització d'obres de manteniment i reparacions que no es puguin demorar raonablement fins a l'extinció de l'arrendament. Si això impedeix transitòriament o disminueix l'ús convingut o esperable del bé, la part arrendatària té dret a l'alliberament temporal o a la reducció del preu d'acord amb l'establert en l'art. 623-31 Avantprojecte, sempre que la necessitat de

¹¹⁹ RJ 1993\3103.

realitzar les obres o reparacions no li sigui imputable. En aquest mateix cas, si l'impediment o la disminució en l'ús són substancials i persistents, també pot desistir del contracte sense haver d'indemnitzar a la part arrendadora. Per la seva part, l'art. 623-59 Avantprojecte (en seu d'arrendament d'habitatge) preveu que si la necessitat de fer obres de conservació o rehabilitació o l'existència de pertorbacions basades en drets de tercers afecten l'ús de l'habitatge fins al punt que esdevé inhabitable i cal desallotjar-lo, la part arrendatària té dues opcions al seu abast a: a) Alliberar-se temporalment del pagament del preu d'acord amb l'art 623-31; o b) Desistir del contracte d'acord amb l'art. 623-18.6 o, si escau, resoldre'l d'acord amb l'art. 623-32.2 amb indemnització de danys i perjudicis.

Per tant, d'ambdues disposicions entenem que:

- a) Si les obres o l'existència de pertorbacions impedeixen l'ús de l'habitatge de manera temporal i la part arrendatària es veu obligada a desallotjar-lo, cap el desistiment del contracte o l'alliberament temporal del pagament de la renda. No aclara el precepte què s'ha d'entendre per pertorbacions, que podran ser incorporals (cas d'immissions, art. 546-13 CCC) o possessòries. En el darrer supòsit, l'arrendatari està legitimat a defensar-se (no en el cas de les immissions, art. 544-4 CCC), de manera que, si no ho fa, no sé se l'hauria de permetre alliberar-se del pagament o desistir del contracte com preveu el precepte. En qualsevol cas, la part arrendatària manté el dret de retorn a l'habitatge tan bon punt s'hagin acabat les obres (art. 623-59.3 Avantprojecte), i la part arrendadora pot excloure l'exercici d'aquests remeis si ofereix la substitució, sense demora, del bé per un altre que sigui conforme al contracte (art. Art. 623-18.6 Avantprojecte). Cal entendre que aquest "bé" haurà de ser un altre habitatge el qual, a més de tenir les condicions d'habitabilitat exigides i ser idoni per a l'ús residencial, haurà de disposar dels serveis, instal·lacions i, si escau, mobiliari acordats (art. 623-57.1 Avantprojecte).
- b) Si les obres o l'existència de pertorbacions basades disminueixen l'ús convingut o esperable del bé, però la part arrendatària no es veu obligada a desallotjar-lo, llavors podrà reclamar una reducció del preu per la pèrdua d'utilitat.

- c) Si les obres o l'existència de pertorbacions basades provoquen un impediment o una disminució substancial i persistent del seu ús, llavors la part arrendatària podrà resoldre el contracte doncs es tractaria d'un incompliment essencial. En aquest darrer cas, la part arrendatària pot demanar una indemnització per danys i perjudicis, que inclou l'import d'una mensualitat de renda per cada any que quedés per transcórrer de la durada legal mínima de l'arrendament i la part proporcional d'una mensualitat pels períodes inferiors a un any (art. 623-18.6 Avantprojecte).

L'art. 623-18.7 Avantprojecte preveu dues disposicions de caire general quan existeix un arrendament de consum. En primer lloc, la part arrendatària que sigui persona consumidora, a banda dels remeis ja assenyalats, pot optar per demanar la substitució del bé per un altre que sigui conforme al contracte, llevat que això resulti desproporcionat o objectivament impossible. L'aplicació d'aquest precepte a l'arrendament d'habitatge plantejarà problemes pràctics per les dificultats en trobar un habitatge disponible que reuneixi les mateixes condicions. En segon lloc, és nul el pacte que obliga la part arrendatària que sigui persona consumidora a fer-se càrrec de les despeses previstes per aquest article i el que permet que la part arrendadora augmenti la renda per la realització de les obres que s'hi preveuen. Aquets precepte no té aplicació a l'arrendament d'habitatge doncs ja compta a amb un règim tuïtiu per les parts i, per tant, tenen un caràcter imperatiu amb independència de que la part arrendatària tingui la condició de consumidora.

Finalment, l'art. 623-58.2 Avantprojecte continua preveient que en el cas que la comunitat (entenem que es refereix al règim de propietat horitzontal al fer referència als "elements comuns", tot i que hi ha més comunitats regulades al CCC, com la comunitat ordinària, arts. 552-1 i següents CCC) hagi de dur a terme obres o reparacions dels elements comuns de l'immoble que afecten directament l'habitatge arrendat, la part arrendatària té acció directa enfront de la comunitat per a exigir-ne la realització i reclamar-li indemnització per danys i perjudicis si no es fan en un termini raonable o, si són urgents, a la major brevetat possible. Entenem que la part arrendatària podrà reclamar dites obres o reparacions quan ja s'hagi adoptat un acord per part de la comunitat de

propietaris. S'aplica a aquestes reparacions el que disposa l'art. 623-31. No aclareix el precepte, però, què succeix si el propietari també inicia aquesta acció front a la comunitat.

3.1.3. Obres de millora

D'acord amb l'art. 623-60.1 Avantprojecte, la part arrendadora pot fer millores en l'habitatge (que poden modificar la seva configuració o els seus annexos) durant la vigència de l'arrendament amb el consentiment de la part arrendatària. S'aparta aquest precepte de la LAU, que permet a l'arrendador exigir en qualsevol moment la realització d'obres de millora voluntàries, sense necessitat de requerir el consentiment de l'arrendatari, sempre que no variïn la forma, estructura o configuració de l'habitatge, ni perjudiquin la destinació o el pacífic gaudi per l'arrendatari. Les obres de millora impliquen una augment del valor de l'habitatge (*cfr.* art. 552-4.2 CCC) i, per tant, no tenen la consideració d'obres conservació, les quals, com ja s'ha posat de manifest, van a càrrec de la part arrendadora¹²⁰; però si que inclouen les sumptuàries, que no augmenten el valor o la funcionalitat de l'habitatge.

Aquest consentiment no serà necessari quan les obres no es puguin ajornar raonablement fins a la conclusió de l'arrendament, l'execució de les quals, en l'esquema que segueix l'art. 22.1 LAU, escapa a la voluntat de les parts. Això tindrà lloc quan les obres: a) venen imposades per la llei o per una resolució judicial o administrativa (per exemple, les infraestructures per l'accés a serveis de telecomunicació previstos al Reial Decret-Llei 1/1998, de 27 de febrer¹²¹); b) són acordades per la comunitat de propietaris i afecten a l'habitatge arrendat (per exemple, obres que afecten a la façana de l'edifici); c) les que comporten un augment de l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge (per exemple, la

¹²⁰ Las primeras son las que, no siendo indispensables los gastos para su conservación, aumentan el valor de la cosa o su provecho o utilidad. Por tanto, las mejoras útiles son aquellas que proporcionan un acrecentamiento objetivo y económicamente mensurable. En cambio, las suntuarias ofrecen una ventaja estimable mayormente desde un punto de vista subjetivo y en términos de estética, comodidad o placer. No cumplen, pues, una finalidad económica en la cosa, sino esencialmente de puro lujo o mero recreo, SSAP Córdoba 16/4/2002 (JUR 2002\155169) i Illes Balears 23/5/2011 (ECLI:ES:APIB:2011:1203).

¹²¹ BOE núm. 51, 28.2.1998.

part arrendadora pot voler fer les obres abans de l'extinció del contracte per a poder beneficiar-se de les subvencions o ajudes públiques que estan subjectes a un període determinat, com té lloc per exemple amb els Fons Next Generation); i d) les que es pretenen realitzar en compliment del deure de manteniment de l'habitatge i de fer reparacions, si el cost d'aquestes i les alternatives existents justifiquen econòmicament i tècnicament que es faci la millora (per exemple, si la part arrendadora fa una actuació de conservació sobre el sostre i les parets de l'habitatge per l'existència humitats – despesa de conservació-, pot ser adient fer una actuació que permeti augmentar l'eficiència energètica de l'habitatge).

Amb tot, el cert és que no totes les escapen a la voluntat de les parts (per exemple, el supòsit c), però entenem que la necessitat del consentiment de la part arrendatària quan es tracta de millorar l'eficiència energètica de l'habitatge no sembla raonable doncs li comporten un benefici, alhora que permet millorar la qualitat del parc d'habitatges. Cal tenir present que un 80% dels edificis existents a Espanya té una qualificació energètica E, F o G (IDAE, 2021, pp. 8 i 9.)¹²², el que comporta que s'hagi de promoure la seva rehabilitació i, específicament, un règim favorable al contracte d'arrendament. L'Avantprojecte s'inspira en el règim d'obres de modernització previst al Dret alemany (§§ 555B i ss. Bürgerliches Gesetzbuch, BGB¹²³), que no obstant permet fer a la part arrendadora no només les obres per a incrementar l'eficiència energètica sinó també les que creen un nou espai residencial o impliquen un augment del valor d'utilitat de l'habitatge arrendat, sempre i quan no provoquin un perjudici a la part arrendatària.

L'art. 623-62 Avantprojecte estableix una diferència en el tractament de les millores quant a un possible increment de la renda: en els casos c) i d), l'increment només serà possible si les obres s'han executat un cop transcorregut el període de durada mínima del contracte.

En aquests supòsits, l'art. 623-60.3 Avantprojecte preveu que la part

¹²² Disponible a :

https://energia.gob.es/desarrollo/EficienciaEnergetica/CertificacionEnergetica/Documentos/Documentos%20informativos/2022_Informe-seguimiento.pdf.

¹²³ Disponible a: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html>.

arrendadora ha de notificar per escrit a la part arrendatària de la data aproximada en què començaran les obres, la durada i, si la millora li dona dret a incrementar la renda o la quantitat que ha de pagar l'arrendatari en concepte de despeses, el cost previst de la millora. La notificació s'ha de fer almenys amb tres mesos d'antelació a l'inici de les obres, llevat que, en els supòsits de les lletres a) i b), la resolució que les ordeni o l'acord de la comunitat en disposin l'inici en un termini més breu. En el cas de que no existeixi dita comunicació per escrit ni es respecti el període de preavís, la part arrendatària es podrà negar a la realització de les obres o desistir del contracte (veure *infra*), a no ser que hagi tingut coneixement de les obres i que es desprengui dels seus actes que ha donat la seva conformitat d'acord amb el principi de la bona fe i la doctrina dels actes propis (art. 111-7 CCC) (*cfr.* SAP Barcelona 21/9/2018¹²⁴, on els arrendataris fins i tot van concertar el dia d'inici amb el contractista).

Dins del mes següent a la notificació, o en la seva absència o efectuada en termes diferents dels exigits legalment, la part arrendatària té dos opcions al seu abast:

a) En primer lloc, pot manifestar la seva voluntat de desistir del contracte, llevat que l'abast de les obres no afecti substancialment l'habitabilitat. En aquest cas, s'entén que l'habitatge pot seguir complint la seva funció, el que implica la impossibilitat per part de l'arrendatari de desistir-hi. Si el desistiment és possible, produeix efectes des de la data fixada per la part arrendatària i no dona a la part arrendadora dret a indemnització, doncs no es considera ni un incompliment del contracte ni un desistiment efectuat a l'empara de l'art. 623-44 Avantprojecte.

b) En segon lloc, si la realització de les millores disminueix l'ús convingut o esperable de l'habitatge, la part arrendatària té dret a una reducció de l'import de la renda en proporció a la pèrdua d'utilitat.

3.2. Obres de la part arrendatària

¹²⁴ JUR 2018\251070.

En la línia de l'art. 23.1 LAU, l'art. 623-67.1 Avantprojecte preveu que la part arrendatària no pot fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o els seus annexos, és a dir, que constitueixin un canvi essencial i no accidental de l'habitatge, suposin una redistribució de l'espai o la estructura o impliquin obres fixes i adherides a l'habitatge o als seus accessoris¹²⁵, en consonància amb l'obligació de restituir el bé arrendat en el mateix estat en què el va rebre (art. 623-27.1 Avantprojecte; *cfr.* art. 23.2 LAU), llevat del cas en què el contracte ho permeti o la part arrendadora hi consenti per escrit (*cfr.* art. 623-25.2 Avantprojecte i STS 7/6/2018¹²⁶, on es pacta la no aplicació de l'art. 23.2 LAU). Per tant, el coneixement de la part arrendadora no serà suficient doncs no es pot consentir tàcitament a obres d'aquesta naturalesa, i la prova del consentiment pesarà sobre la part arrendatària, tant del coneixement com de la manca d'oposició a les obres, així com de la seva entitat (SAP Illes Balears 27/9/2002¹²⁷).

A més, cal tenir present:

a) Primer, que si l'obra comporta l'alteració d'elements comuns de l'immoble dividit en propietat horitzontal (per exemple, per l'instal·lació d'aire condicionat, STS 6/11/1995¹²⁸), caldrà l'acord unànime de la junta de propietaris (art. 553-36.3 CCC).

b) Segon, que l'art. 23.1 LAU afegeix que la part arrendatària no pot fer les obres que provoquin una disminució en l'estabilitat o seguretat de l'habitatge, encara que hi hagi el consentiment de la part arrendadora. Entenem que aquest supòsit també està recollit implícitament en l'Avantprojecte doncs l'art. 5.2.a) LDVCat preveu l'obligació dels propietaris conservar i rehabilitar

¹²⁵ El terme "configuració" és un concepte jurídic indeterminat que cal ajustar al cas concret, STS 18/12/2008 (RJ 2009\533). Per exemple, la demolició d'envans per tal d'ampliar el local unint-lo amb altres contigus propietat de l'arrendatari -STS 30/1/1991 (RJ 1991\519), el cobriment i recreixement de paviment de pati interior i instal·lació d'una cambra frigorífica de grans dimensions que n'altera la volumetria – STS 14/10/2009- (ECLI:ES:TS:2009:6148) o el construcció d'envà, remodelació integral de cuina i bany, i tallat de biga (SAP Burgos 12/3/2018, ECLI:ES:APBU:2018:180). Per contra, no s'ha considerat configuració "cuando se trata de obras móviles, no adheridas a las paredes, suelos y techos, mediante obras de albañilería" (STS 27/12/1993, RJ\1993\10151).

¹²⁶ ECLI:ES:TS:2018:2063.

¹²⁷ JUR 2003\98906.

¹²⁸ RJ 1995\8075.

l'habitatge, sempre que això comporti un risc per a la seguretat de les persones, l'incompliment de la qual suposa l'incompliment de la funció social de la propietat¹²⁹.

c) I tercer, que no preveu expressament l'Avantprojecte ni el correlatiu dret de la part arrendadora a rebre el bé arrendat en el mateix estat en què el va donar ni cap garantia per a protegir els interessos de la part arrendadora, com succeeix a la LAU¹³⁰. La part arrendadora, doncs, podrà reclamar a la conclusió del contracte que la part arrendatària reposi les coses a l'estat anterior, tot i que, si ho vol, pot optar per conservar la modificació efectuada, sense que li pugui reclamar cap indemnització. En el cas d'obres que afectin a la seguretat o estabilitat de l'edifici, la part arrendadora podrà exigir immediatament la reposició de les coses al seu estat anterior, sense necessitat d'esperar a la fi del contracte.

L'art. 623-67.1 Avantprojecte admet, *sensu contrario*, que la part arrendatària pot fer sense el consentiment de la part arrendadora aquelles obres que no modifiquin la configuració de l'habitatge. Dites obres no podran ser de conservació de l'habitatge arrendat, que tenen un règim específic a l'art. 623-58 Avantprojecte, sinó de millora del mateix. Amb tot, la part arrendatària no tindrà plena llibertat en aquest aspecte: no podrà portar a terme millores que no sigui possible retirar sense cap deteriorament del bé a no ser que el contracte ho permeti o la part arrendadora hi consenti per escrit. Al règim de la LAU, la part arrendatària té, respecte de les millores útils i voluntàries, el mateix dret que es concedeix a l'usufructuari (art. 1573 CC)(Rodríguez Morata, 2013).

En ambdós casos (obres i millores), si existeix consentiment, la part arrendatària pot reclamar l'abonament de l'augment de valor subsistent (doncs

¹²⁹ La LDVCat preveu que si un incompliment es justifica objectivament per causes d'impossibilitat econòmica o, en el cas de propietaris d'habitatges de lloguer amb baixa rendibilitat, perquè perceben rendes antigues provinents de contractes anteriors al 9 de maig de 1985, l'Administració ha d'intentar signar un conveni de rehabilitació d'acord amb el que estableix l'art. 35.3.

¹³⁰ En efecto, "se trata de una garantía que se caracteriza por su propia debilidad para proteger los intereses del arrendador perjudicado, pues la Ley no impone al arrendatario el afianzamiento previo del cumplimiento de la obligación, por lo que, en caso de insolvencia del arrendatario, resulta inviable la garantía prevista en el artículo 23.2 LAU" (Rodríguez Morata, 2013).

en cas contrari hi hauria un enriquiment injust per la part arrendadora que es queda les obres amb l'augment de valor de l'habitatge sense pagar res a canvi), així ho recull l'art. 539.1 BGB) o, en el cas de les millores, retirar-les si és possible fer-ho sense deteriorament de l'habitatge (doncs és la part que ha fet la despesa), llevat, en ambdós casos, que s'hagués acordat altrament. I si les obres o millores es van fer sense permís o en termes diferents als consentits, la part arrendatària no té dret a cap compensació i la part arrendadora, si no vol conservar-les, pot exigir la reposició de l'habitatge a l'estat anterior sempre que sigui econòmicament raonable o, altrament, reclamar indemnització pels danys causats.

Si aquest consentiment no existeix, l'art. 623-32.3.d) Avantprojecte habilita a la part arrendadora a extingir el contracte d'arrendament tant si es tracta d'obres com de millores no consentides, el que no succeeix a l'art. 27.2.d) LAU, que no inclou les millores.

Com a excepció, l'art. 623-67.3 Avantprojecte preveu -seguint el model previst a la normativa austríaca d'arrendaments (Österreichisches Mietrechtsgesetz, MRG¹³¹)- que la part arrendatària pot realitzar, a costa seva i prèvia notificació per escrit a la part arrendadora, les obres següents:

a) Les adreçades a facilitar l'accés a serveis de telecomunicacions o a millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge, per exemple per facilitar l'accés a internet o l'instal·lació de les antenes i altres instal·lacions necessàries segons l'estat de la tècnica per a la recepció de ràdio i televisió, si s'instalen finestres d'alumini en substitució de les de fusta, o s'instal·la un sistema individual de suministre per estalviar respecte al comunal.

b) Les d'adequació de l'habitatge a situacions de discapacitat o a les necessitats pròpies de l'edat que afectin la part arrendatària, el seu cònjuge o parella o els familiars que hi convisquin. Les obres podran consistir en l'adequació de l'habitatge en matèria d'accessibilitat. En aquest sentit, les

¹³¹ Disponible a:
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531>.

estadístiques de l'INE¹³² reflecteixen les mancances dels habitatges per a la gent gran: 3.907.117 d'habitatges estaven adaptats a les necessitats pròpies de l'envelliment de les persones el febrer del 2023, mentre que 14.902.929 no ho estaven, fet que suposa que només un 26% dels enquestats tenia un habitatge adaptat que, segons l'apunt metodològic de l'enquesta, inclou per exemple si té barres de subjecció situades a la cambra de bany¹³³. I específicament respecte a les persones amb discapacitat, un 20% té dificultats per desenvolupar-se al propi habitatge¹³⁴, que augmenten a mesura que ho fa l'edat de la persona. L'Avantprojecte elimina el requisit objectiu de l'edat superior a setanta anys previst a l'art. 24 LAU, de manera que la part arrendatària haurà de provar les necessitats específiques que se deriven de la seva edat. D'altra banda, els familiars podran ser els descendents, ascendents o germans, però es troba a faltar, primer, una remissió expressa a les relacions convivencials d'ajuda mútua, que de fet es preveuen a l'art. 623-47.2.a) Avantprojecte com un dels potencials beneficiaris del dret de subrogació legal en cas de mort de la part arrendatària; i en segon lloc, a d'altres convivents, com poden ser amics o companys de la part arrendatària, que poden viure a l'habitatge amb caràcter permanent. Cal tenir present que l'art. 553-25.5 CCC preveu que els propietaris o titulars d'un dret possessori sobre l'element privatiu (que inclou el contracte d'arrendament), en el cas que ells mateixos o les persones amb qui hi conviuen o treballen pateixin alguna discapacitat o tinguin més de setanta anys, poden demanar a l'autoritat judicial que obligui la comunitat a suprimir les barreres arquitectòniques si no aconsegueixen que s'adoptin els acords a què fan referència els arts. 553-25.2.a) i b) CCC. Entenem, doncs, que si la normativa de propietat horitzontal permet a la part arrendatària i als qui convisquin amb ella forçar obres d'accessibilitat en els elements comuns de la comunitat, l'Avantprojecte hauria, per coherència sistemàtica, de facilitar que dites obres es puguin fer a l'interior de l'habitatge pels convinents en un sentit ampli si hi

¹³² INE, *Viviendas principales según si están adaptadas a necesidades propias del envejecimiento de las personas por tipo de edificio, año de construcción y tamaño del municipio*.

¹³³ INE, *Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas (ECEPOV-2021)*. Disponible a: https://www.ine.es/metodologia/metodologia_ECEPOV_2021.pdf.

¹³⁴ INE, *Lugares de la vivienda con dificultad para desenvolverse a causa de la discapacidad por sexo y edad. Población de 6 y más años con discapacidad*. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?tpx=51734>.

resideixen de manera permanent.

En aquests casos, l'art. 623-67.4 Avantprojecte preveu que la part arrendadora pot demanar quan s'extingeix l'arrendament que es reposi l'habitatge al seu estat anterior, sempre que sigui econòmicament raonable. Altrament, si les obres han comportat una millora, aquesta queda en benefici de la part arrendadora, llevat que l'arrendatària opti per retirar-la si és possible fer-ho sense deteriorament de l'habitatge. En el cas de les millores a què es refereix la lletra a), la part arrendatària que no les retira té dret al reemborsament de l'import de la despesa fins al límit de valor subsistent de la millora.

4. El règim de despeses

4.1. Despeses a càrrec de la part arrendatària

4.1.1. Despeses per un ús no conforme i petites reparacions

L'art. 623-63 preveu les despeses a càrrec de la part arrendatària, remetent-se ne primer lloc a l'art. 623-25.1 Avantprojecte, que preveu que si no es pacta el contrari, l'arrendatari es fa càrrec: a) primer, de les despeses de reparació del bé, siguin ordinàries o extraordinàries, ocasionades per un ús no conforme o sense la diligència deguda de la part arrendatària; i b) segon, de les despeses de conservació del bé o de petites reparacions, derivades del desgast produït per la utilització normal del bé per la part arrendatària.

Quant al primer punt, segueix l'Avantprojecte el que disposa l'art. 21.1 LAU tot imputant a l'arrendatari les despeses de conservació quan hi hagi un ús no conforme o sense la diligència deguda (l'ús conforme al contracte es preveu a l'art. 623-24 Avantprojecte). S'entendrà que existeix un ús no conforme quan l'habitatge no es destini principalment a satisfer la necessitat ordinària d'habitatge (art. 623-36.1 Avantprojecte). Això succeirà, per exemple, quan l'exercici d'alguna professió o activitat esdevé la finalitat predominant o quan l'habitatge passa a ser per altres usos (per exemple, quan la necessitat d'habitatge sigui limitada en el temps). Com ja s'ha comentat, la LAU preveu una presumpció *iuris tantum* de responsabilitat de la part arrendatària per les obres o reparacions que excedeixen del desgast normal del bé. De fet, recau

en aquesta part la càrrega d'acreditar que la cosa està en el mateix estat de quan la rebre (arts. 21.1 LAU i 1562, 1563 CC, veure SAP Astúries 16/11/2020¹³⁵). El mateix es pot defensar en l'Avantprojecte, que preveu que la part arrendatària ha de restituir el bé arrendat en el mateix estat en què el va rebre (art. 623-27.1).

Quant al segon punt, cal distingir l'obligació de la part arrendatària de la de la part arrendadora, qui té l'obligació de mantenir l'habitatge en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament i ha de fer a costa seva les obres i reparacions necessàries de caràcter ordinari o extraordinari (art. 623-58.1 Avantprojecte). La diferència rau en l'origen de la despesa: si és a conseqüència del desgast produït per la utilització normal del bé, llavors es tracta d'una obligació de la part arrendatària, essent de la part arrendadora en la resta de casos. Amb bon criteri, la part arrendatària ha d'assumir les despeses de conservació i de petites reparacions sempre que el seu cost anual no superi en conjunt el deu per cent de la renda anual vigent, llevat de pacte que estableixi un percentatge inferior o que n'exoneri la part arrendatària de pagament. Per tant, aquest limitació té un caràcter imperatiu (art. 623-38.1 Avantprojecte) i busca incidir en l'assequibilitat del contracte.

4.1.2. Altres despeses

L'art. 623-63.2 Avantprojecte segueixi el que disposa l'art. 20.1 LAU i permet a les parts pactar que determinades despeses siguin a càrrec de la part arrendatària. Aixó inclou el següent:

a) El pagament de les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble. Aquest supòsit inclou les despeses ordinàries relatives a l'edifici on es troba l'habitatge arrendat, però no les relatives a l'habitatge en sí mateix, doncs aquesta és una obligació de la part arrendadora i té una naturalesa imperativa (art. 623-38.1 Avantproejecte, veure SAP Madrid 9/6/2008¹³⁶).

b) Les despeses derivades de serveis i subministraments comuns que hagin de ser satisfetes pel titular de l'habitatge arrendat. En aquest supòsit,

¹³⁵ ECLI:ES:APO:2020:4873.

¹³⁶ JUR 2008\273879.

s'entén que aquestes despeses no es poden individualitzar, per exemple perquè se centralitzen per a tot l'immoble i després es repercuteix el cost al propietari. Per aquest motiu, l'art. 623-63.3 Avantprojecte disposa que si l'immoble es troba en règim de propietat horitzontal, l'import de les despeses es determina en funció de les regles aplicables per a fixar la contribució al pagament de les despeses comunes en la comunitat. En cas de no haver-hi règim de propietat horitzontal, s'han de repartir a proporció de la superfície dels habitatges, locals o altres espais físics afectats. I si es tracta d'un lloguer d'habitacions i no s'ha especificat com s'han de repartir, cal fer-ho entre els espais susceptibles d'ocupació independent a proporció de la seva superfície (art. 623-86.3 Avantprojecte).

L'Avantprojecte no fa referència, però, a qui es fa càrrec de les despeses per serveis que s'individualitzen mitjançant aparells comptadors, que segons l'art. 20.3 LAU són a compte de la part arrendatària (l'art. 623-39.d només preveu que s'ha indicar al contracte la descripció dels serveis individuals, instal·lacions i subministraments de què disposa l'habitatge, com ara calefacció o aire condicionat, llum, aigua o gas). Una interpretació finalista de la norma condueix a imputar aquestes despeses a la part arrendatària, doncs és la que es fa càrrec de les despeses corrents de l'habitatge.

c) Els tributs que gravin l'habitatge, que inclou la taxa d'escombraries i l'IBI. Com al cas anterior, creiem que aquelles despeses que deriven d'un consum per part de l'arrendatària haurien de ser al seu càrrec per defecte, sens perjudici de pacte en contrari.

d) La LAU també fa referència a les “cargas y responsabilidades” de l'immoble, el que no s'inclou a l'Avantprojecte. Per tant, la part arrendatària no assumirà les càrregues existents sobre l'immoble, per exemple la prestació periòdica dinerària anual a la que fa front el propietari d'una finca gravada amb un cens (art. 565.1 CCC), que sí assumeix per exemple l'usufructuari (art. 561-12.1 CCC)

e) Les retribucions per serveis d'intermediació en la preparació, conclusió o novació del contracte, que serán a càrrec de la part que l'hagi

contractat (per exemple, la part arrendatària, com ja s'ha comentat, pot contractar un *personal shopper*, el que serà cada vegada més comú a causa de la creixen escassetat de l'oferta de lloguer). Amb tot, aquesta despesa no es podrà repercutir a la part arrendatària (art. 623-40 Avantprojecte).

D'acord amb l'art. 623-63.3 Avantprojecte, els pactes sobre despeses s'han de formalitzar per escrit. De fet, l'art. 623-39.1.g) Avantprojecte ja preveu que el contracte ha de contenir les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble i de serveis i subministraments comuns que eventualment assumeixi la part arrendatària. (ja sigui al propi contracte). A més, han d'incloure per a la seva validesa l'import anual de les despeses assumides a la data de conclusió del pacte, el que permet a la part arrendatària conèixer inicialment quin serà el cost total que assumirà pel contracte. Aquesta és una norma de caràcter imperatiu, de manera que no es podria acceptar un acord verbal entre les parts (per exemple, la SAP Màlaga 25/1/2018¹³⁷ va denegar per aquesta raó el pagament de l'IBI per la part arrendatària).

Finalment, l'art. 623-63.4 Avantprojecte preveu que la quantitat que la part arrendatària ha de pagar en concepte de les despeses és revisable en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte. La part arrendadora ha de notificar per escrit a l'arrendatària l'import resultant de la revisió, amb indicació de la forma de càlcul i acreditació suficient de les despeses satisfetes, incloent, si escau, certificació de l'acord d'aprovació del darrer pressupost de la comunitat de propietaris. Tanmateix, durant el període de durada legal mínima de l'arrendament, la quantitat anual a pagar en concepte de despeses no es pot incrementar, respecte de la indicada en el contracte o de la pagada en l'any anterior, en un percentatge superior al doble del percentatge en què s'incrementi la renda, si és el cas. L'Avantprojecte s'aparta del règim de l'art. 20.2 LAU en dos aspectes: primer, en que la LAU no inclou els tributs en aquest càlcul; i b) segon, en que la LAU preveu de quina manera s'acreditarà el pagament d'aquestes despeses, tot obligant a la part arrendadora a expedir un rebut (arts. 17.4 i 20.4 LAU). L'art. 623-23-4 Avantprojecte preveu que la part arrendatària pot exigir a la part arrendadora un rebut de la renda pagada, el

¹³⁷ ECLI:ES:APML:2018:25.

que al nostre parer hauria de tenir un caràcter obligatori i s'hauria d'aplicar igualment amb les despeses.

5. Conclusions

1. L'avantprojecte incorpora com a novetat respecte a la LAU el règim de conformitat de l'habitatge al contracte, en consonància amb el Llibre sisè del CCC, però segueix en essència el règim d'obres i millores i de drets i obligacions de les parts previst a la LAU amb algunes llacunes i innovacions que poden originar inseguretat jurídica per a les parts. D'aquesta manera, no s'estableix a l'Avantprojecte (sí ho preveu el CC) una presumpció de culpa de la part arrendatària del deteriorament de l'habitatge quan ha de restituir la possessió del bé a la part arrendadora, que s'ha d'entendre igualment aplicable. D'altra banda, la part arrendadora està obligada a mantenir l'habitatge en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament, mentre que les petites reparacions són imputables a la part arrendatària. En aquest punt, la facultat de la part arrendatària d'exigir el compliment forçós de les obres pot donar lloc a moltes reclamacions i discussions judicials, alhora que la part arrendadora pot incórrer en responsabilitat civil dels danys que pugui causar l'habitatge a tercers. A més, a la pràctica no sempre serà fàcil determinar si es tracta d'una obra o reparació imputable a la part arrendadora o una petita reparació imputable a la part arrendatària, que es podria a ver clarificat en l'Avantprojecte, per exemple quan la necessitat de reparació apareix en un moment pròxim a la celebració del contracte d'arrendament.

2. En funció del perjudici sobre per la part arrendatària, aquesta podrà desistir del contracte o alliberar-se temporal del pagament de la renda (si les obres o l'existència de pertorbacions impedeixen l'ús de l'habitatge de manera temporal i la part arrendatària es veu obligada a desallotjar-lo), reclamar una reducció del preu per la pèrdua d'utilitat (si les obres o l'existència de pertorbacions basades disminueixen l'ús convingut o esperable del bé, però la part arrendatària no es veu obligada a desallotjar-lo) o resoldre el contracte (si les obres o l'existència de pertorbacions basades provoquen un impediment o una disminució substancial i persistent del seu ús).

3. Finalment, una novetat és que la part arrendatària té acció directa enfront de la comunitat per a exigir-ne la realització i reclamar-li indemnització per danys i perjudicis si no es fan en un termini raonable o, si són urgents, a la major brevetat possible. No aclareix el precepte si el propietari també inicia aquesta acció front a la comunitat.

Capítol 5. La renda i la seva actualització. El dipòsit i altres garanties per a l'arrendador *Sergio Nasarre Aznar*

1. Tractament a la LAU 1994

L'art. 7.1 LAU mai ha estat cert: "*La renta será la que libremente estipulen las partes*", doncs la seva actualització (art. 18 LAU) sempre ha estat obligatòriament referenciada (IPC, IGC) durant els anys de protecció mínima, 3, 5 o 7 depenent de les versions de la Llei des de 1994.

Però des del RDL 6/2022 (art. 46.1) i la reforma que ha patit la LAU per la Llei 12/2023 ho és menys que mai: el primer, amb l'excusa de la inflació (però que es s'ha anat prorrogant fins el 31-12-2023), va fins i tot limitar al 2% l'augment de la renda que ja estava limitat legalment per l'índex obligatori de referència; la segona, torna a limitar l'índex per al 2024 (fins el 3%; art. 46.2 RDL 6/2023), establint per al 2025 un índex ad hoc de preus de referència i, a més, ja directament limita l'establiment de la renda inicial dels contractes (art. 17.6 LAU).

No reiterarem aquí el que ja em hem escrit sobre les nefastes conseqüències que arreu ha tingut el control de renda obligatori (ens remetem a Nasarre, 2022). El que sí cal recordar és que per STC 37/2022 el Tribunal Constitucional va declarar inconstitucional l'art. 6 Llei catalana 11/2020 que obligava a un control i congelació de la renda inicial dels contractes de lloguer a Catalunya. Va dir que "*es contrario al orden constitucional de distribución de competencias y, por tanto, inconstitucional y nulo*" perquè aquesta disposició és una base de les obligacions civils que no les pot alterar les CA amb dret civil propi, en atemptar contra la llibertat contractual que fixa l'art. 17.1 LAU, com alguns ja havíem advertit i escrit (Nasarre, 2020a). Afegeix el TC que aquesta llibertat contractual està, a criteri del TC, íntimament lligada a la dignitat de la persona i al lliure desenvolupament de la personalitat (art. 10 CE).

És per això darrer que la norma que per excel·lència hauria de garantir la nostra llibertat individual, el Codi civil de Catalunya, torni a insistir en què "llevat

que el contracte quedi subjecte a un règim legal de contenció de rendes” (art. 623-61.1 Avantprojecte). I, efectivament, mitjançant aquest precepte queda invocada al nostre Dret civil la Llei 12/2023 quan introdueix a l’art. 17.6 LAU el control i la congelació de les rendes inicials dels nous contractes d’arrendament d’habitatges (no, s’entén, quan són “habitatges” d’altres usos, en terminologia de l’Avantprojecte, conforme a l’art. 623-79.2 CCC on tant la fixació de la renda inicial com al seva actualització són lliures) localitzats en àrees tensionades (encara per definir a nivell nacional, després del contenciós iniciat per la pressa del Govern de la Generalitat per declarar les pròpies¹³⁸) de manera que la renda del nou contracte *“no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior”*. Únicament es pot apujar un 10% si hi ha hagut una rehabilitació important de l’immoble, ha augmentat la seva eficiència energètica un 30%, si s’han fet obres d’accessibilitat o si el contracte se signa (o es pot prorrogar lliurement per l’arrendatari) per 10 o més anys. I, si l’arrendador és gran tenidor (aquell amb més de 10 o 5 immobles, conforme a l’art. 3 Llei 12/2023), el nou art. 17.7 LAU obliga a que tampoc pugui superar el valor del nou índex que s’ha d’aprovar, també a nivell nacional obviant el que ja existeix¹³⁹ i el català que es va implementar el 2017¹⁴⁰.

2. Anàlisi de l’Avantprojecte de Llei

Vist el contingut de les SSTC 37/2022, 57/2022 i 118/2022 fa bé el legislador català en ser prudent a l’hora d’alterar les regles de la fixació inicial de la renda i la seva actualització. I si bé el contingut de l’art. 623-61 Avantprojecte coincideix essencialment amb el de l’art. 17 LAU, almenys fins la reforma de la Llei 12/2023, cal preguntar-se si és convenient que canviem el CCC cada vegada que canviï la LAU, com a succeït recentment amb aquesta norma o

¹³⁸ https://www.eldiario.es/economia/gobierno-generalitat-catalunya-chocan-indice-aplicar-zonas-alquileres-tensionados_1_10510059.html

¹³⁹ <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>

¹⁴⁰ <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

com va succeir fa poc per Llei 17/2019.

El mateix quant a l'actualització de la renda de l'art. 18 LAU i de l'art. 623-62 Avantprojecte en relació a l'art. 19 LAU sobre el règim d'increment de la renda per obres de millora, tot i que ha demostrat no ser el més adequat per promoure la rehabilitació dels habitatges llogat, donat el temps que ha de transcórrer per a que l'arrendador pugui recuperar la inversió, donat l'estat del parc, que ja vam descriure a un altre lloc (Nasarre i Simón, 2020). Potser hagués estat més adequat fer una remissió a la normativa estatal i evitar pronunciar-se, doncs aquesta ja s'aplicaria via arts. 111-4 i 111-5 CCC, com fins ara. Això passa en diversos aspectes de l'Avantprojecte, que són els mateixos que la LAU.

Només fer una menció a l'incís final de l'art. 623-61.1 Avantprojecte que permet la substitució per pacte del pagament de la renda en diners per "altres contraprestacions" (art. 1088 CC). S'entén que aquí queda inclosa la rehabilitació per renda de l'art. 623-64 Avantprojecte, però també "altres contraprestacions", com podrien ser per exemple obligacions de fer (cuidar algun malalt a la casa, fer les feines de la casa, etc.). Això obre la porta a noves possibilitats, sempre amb al límit de la causa del negoci: si és preponderant la prestació habitacional serà un arrendament d'habitatge o d'habitació tot i que aquesta es pagui totalment o parcial amb una prestació de serveis (ex. l'arrendador deixa viure en llar compartida a una persona que, per pagar-se l'arrendament, neteja la casa o cuida a una persona gran o a un nen); però que serà un altre contracte (ex. un arrendament de serveis, un contracte laboral) si és el servei el que és preponderant (ex. part del salari de qui fa les feines de casa se li satisfà proveint-la d'una habitació o d'una llar per a que hi resideixi).

Pel que fa a la renda del lloguer d'habitacions, si aquestes s'utilitzen (com a infrahabitatge i situació de sensellarisme) com a residència habitual aquesta queda controlada i congelada si l'habitatge es troba en àrea controlada (art. 623-86.1 Avantprojecte). S'entén tot això remès a la consideració com a tals per la Llei 12/2023. No obstant, roman el dubte de si el legislador català pot controlar la renda del lloguer d'habitacions quan al dret civil comú és lliure (art. 1555.1 CC): no estarà caient de nou en l'error de l'art. 6 Llei 11/2020 i acabarà

essent inconstitucional? Finalment, la distribució de l'augment de la renda per obres de l'art. 623-86.2 es fa segons la superfície dels espais independents que s'hagin beneficiat de la millora.

Per la seva banda, l'art. 623-64 Avantprojecte regula la rehabilitació per renda o "renda per realització d'obres", que té especial antecedent dins dels arrendaments urbans protegits a l'art. 17.5 LAU i fora de la LAU a l'art. 3k LDVCat que definia la masoveria urbana. Hi aporta una regulació més detallada que, com hem dit, pot constrènyer el lliure pacte de les parts. Però s'agraeix una regulació més completa per la brevetat dels seus precedents legals.

Sobre la caució de l'art. 623-65 Avantprojecte, ja ens hi hem referit a la Part I, tant pel que fa a la seva naturalesa jurídica real (penyora de diners) com pel que fa als efectes negatius que pot comportar possibilitar els seu fraccionament (apartat 3er). A més, al seu apartat 1 hauria de dir que s'admet l'equivalent a un mes com a màxim; l'apartat 2on ja obliga que el dipòsit sigui a un "òrgan administratiu"; i l'apartat 5è eleva els interessos per no devolució de la renda a l'interès legal del diner augmentat en 3 punts i no només l'interès legal del diner com l'art. 36.4 LAU. I quant les garanties addicionals, si bé l'art. 623-66 Avantprojecte deixa que com a màxim es cobreixin dos mesos addicionals si el contracte no s'ha celebrat per durada superior al a mínima legal exigible per l'arrendatari, només pot ser l'equivalent a una més de la de l'art. 623-65 si el contracte entra als plans de cobertura de cobrament establerts en cada cas per l'Administració pública, el que no està previst a la LAU; trobem de nou aquí com la normativa administrativa es crida per a suplir l'autonomia de la voluntat de les parts.

Sobre la caució de l'"habitatge per a altres usos", l'art. 623-80 permet pujar-la fins a l'equivalent a dues mensualitats si el contracte té una durada d'un any o superior i les garanties addicionals són lliures. I en relació a la caució al lloguer d'habitacions, s'aplicarà el que correspongui segons per a què s'utilizi, conforme a l'art. 623-89 Avantprojecte.

3. Conclusions

En aquest punt, el legislador català ha estat prudent degut a que queda clar que la fixació de la renda dels lloguers és base de les obligacions contractuals i per tant queda exclòs de desenvolupament pel dret civil de les CA amb competències sobre aquesta matèria (art. 149.1.8 CE). No obstant, el legislador encerta en introduir algunes millores en el règim de rehabilitació per renda o admetre inclús altres contraprestacions enlloc de diners. Però de nou es mostra intervencionista, com en la limitació de les garanties o de nou alterant la fixació lliure de la renda, aquesta vegada pel que fa al lloguer d'habitacions en zona tensionada i quan s'utilitza com a residència habitual, tot i ser infrahabitatge.

Capítol 6. La durada del contracte i el desistiment del contracte per part de l'arrendatari

Sergio Nasarre Aznar

1. Tractament a la LAU 1994

A la durada del contracte d'arrendament d'habitatge a la LAU li passa com amb la renda. Si bé l'art. 9.1 comença dient que "*La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes*", la realitat és que, a continuació, s'estableix que l'arrendament pactat amb durada inferior a cinc anys (si l'arrendador és persona física) o set anys (si l'arrendador és persona jurídica) podrà ser prorrogat unilateralment per l'arrendatari fins a aquestes durades. Aquesta durada mínima, que depèn únicament de l'arrendatari, es configura com un "període" de garantia al que es vincula, la durada mínima exigible per la qual el comprador de l'habitatge arrendat ha de respectar l'arrendatari (art. 14), així com també la durada mínima a respectar en cas de pèrdua del dret de l'arrendador sobre l'habitatge (art. 13), la possibilitat d'eleva la renda per millores només transcorreguts aquests terminis (art. 19), etc.

L'art. 9.2 soluciona el cas en què no s'hagués estipulat termini o aquest sigui indeterminat, atorgant-li una durada d'un any prorrogable fins a 5 o 7 anys, el que evita la seva nul.litat (art. 6.3 CC). Aquesta regla és especialment important en els contractes verbals que, per la seva naturalesa, poden generar dubtes sobre la seva durada. D'aquest precepte s'extreu que els arrendaments d'habitatge sempre han de tenir un termini (requisit essencial) i que aquest ha de ser determinat. Per tant, no poden ser ni indefinits ni s'ha pogut pactar "durada indeterminada" (han de tenir termini); tampoc poden ser perpetus (no poden no acabar, doncs quedaria buit perpètuament el dret de propietat). Així ho ha establert la jurisprudència del TS a les SSTS 26/10/1918, 20/10/1956, 2/7/1964 (Marín i Colás, 2010).

2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

A) L'absència de termini (623-6)

No obstant, l'art. 623-6.1 Avantprojecte estipula expressament que si no es pactés termini en els arrendaments de cosa en general, s'entendran fets per temps indefinit, el que també, clar, permet que es puguin pactar "per temps indefinit". En canvi l'art. 623-42.1 determina per als arrendaments d'habitatge (usat com a tal) que si no han pactat termini serà el d'un any, mantenint l'arrendatari el dret a la pròrroga forçosa de 5 o 7 anys de l'art. 623-42.2, la voluntària d'any en any fins a tres anys de l'art. 623-42.3 i una nova anual (enlloc de la tàcita reconducció de l'art. 1266 CC o de l'art. 623-8 Avantprojecte).

Com hem dit, amb el Dret vigent, si és contracte LAU i la durada és indeterminada o indefinida, serà d'1 any (art. 9.2) sense perjudici de les pròrroques legals que per això puguin correspondre a l'arrendatari (les de l'art. 10 LAU de 5 i 7 anys); i el 1581 CC als que no siguin arrendaments LAU. Així s'expressa la STS 26/2/1992¹⁴¹: *"El arrendamiento de casas es temporal por naturaleza y las cláusulas en contrario -así la duración indefinida- son ineficaces [S. 17-11-1984 (RJ 1984\5560)], en cuyo caso ha de aplicarse al contrato lo dispuesto en el art. 1581 del Código Civil [SS. 16-11-1957 (RJ 1957\3406), 2-7-1964 (RJ 1964\3823) y 24-6-1969 (RJ 1969\3577)], lo cual supone que en ausencia de pacto sobre la duración del arriendo ha de estarse al mínimo legal [S. 20-7-1984 (RJ 1984\3813)], debiendo advertirse que el art. 1128 del CC se orienta a regular el cumplimiento en orden al tiempo de las prestaciones concertadas en el contrato, pero no a fijar la duración del mismo [S. 15-10-1965 (RJ 1965\4443)]"*.

Passem a comentar la situació de l'arrendament de cosa i l'arrendament d'habitatge i altres en l'Avantprojecte.

- Per als arrendaments que no són d'habitatge per a ús residencial permanent

L'art. 623-6.1 i 4 Avantprojecte dona a entendre que la "indefinició" en la durada del contracte d'arrendament de cosa, sigui perquè no se n'ha estipulat cap, sigui perquè s'ha pactat així (indeterminat, pròpiament), no afecta a la validesa

¹⁴¹ RJ 1992\1536.

de la clàusula o del contracte. Sinó que ambdues situacions es “transformen” en la possibilitat de poder desistir unilateralment per qualsevol de les parts. A més, si l’arrendament és de béns immobles, la notificació ha de ser fefaent i s’ha de fer amb dos mesos d’antelació, i si el bé arrendat és moble, amb 15 dies. No obstant, aquestes condicions (forma i termini per desistir) són pactables en contrari.

Així, doncs, és realment millor que quedi a l’arbitri de qualsevol dels dos acabar sobtadament el contracte que tenir la certesa de que si no s’ha pactat el termini estigui a la llei quin és?

Donat que l’aplicació de l’art. 1581 CC (i el de l’art. 9.2 de la LAU en l’àmbit de l’arrendament d’habitatge) ja està donant una solució satisfactòria al supòsit dels contractes d’arrendament sense termini establert, no comprenem per què l’Avantprojecte se separa d’aquesta solució pràctica i clara d’atribuir legalment un temps. Canviar això per un desistiment unilateral, implica contradir:

a) la necessitat de que la durada sigui determinada que regeix fins ara segons l’art. 1543 CC, de manera que, d’aprovar-se, a Catalunya quedarà alterada la naturalesa del requisit de temporalitat de l’arrendament: l’art. 623-1 Avantprojecte no requereix que la durada sigui determinada, sinó només que l’atribució de l’ús sigui “temporal”. Per tant, la durada pot ser indeterminada, però l’arrendament no pot ser perpetu.

b) L’art. 1256 CC, doncs es permet que el contracte l’acabi unilateralment una de les parts, el que pot suposar perjudicis inesperats per a l’altra: pèrdua de l’habitatge o d’altre tipus de bé sobrevingut per a l’arrendatari i pèrdua d’ingressos sobtada (possible pèrdua d’oportunitat) per part de l’arrendador. Que pot arribar a ser sorprenent doncs els terminis de 2 mesos i 15 dies es poden reduir per mer pacte molt considerablement, així com també la forma de fer-ho. Això pot tenir especials perjudicis per als arrendataris i, més concretament, aquells que han estipulat el contracte verbalment. Els col·loquen una situació de més inseguretat i més precària que les regles previstes al CC.

c) Contradiu el que succeeix amb un comodat (de naturalesa jurídica semblant a l’arrendament, en concret, a efectes de durada encara és més greu que s’acabi d’aquesta manera l’arrendament al ser onerós): el comodant no

podrà donar per finalitzat el contracte per al qual no es va fixar termini fins que se n'acabi la utilitat per al comodatari (art. 1750 CC).

d) El fet de que el desistiment ve previst al Llibre 6è com un remei excepcional en cas de relacions precontractuals (621-8), contractes vinculats (621-49) o contractes *intuito personae* (com el mandat, 622-33). Però difícilment hauria de tenir encaix en l'arrendament (a la LAU és quan és d'habitatge i per situacions especialment greus).

En definitiva, l'art. 623-6 Avantprojecte elabora una regla diferent a la determinació legal supletòria de la durada dels contractes d'arrendament per als que no s'ha previst termini (indefinit) de l'art. 1581 CC, que la vincula amb la periodicitat amb la que s'ha pactat la renda: per anys si s'ha establert anual, per mesos si ho fet mensual, per dies si és diària, que han evitat fins ara que l'absència de termini o pactar un termini indeterminat (ex. dependent del mutu dissens de les parts, com a SAP Alicante 22/6/1995, on el tribunal declara nul·la la clàusula i fixa que el contracte està fet per mesos; igual les SSTS 9/12/1985 i 26/2/1992 per al pacte de termini "indefinit") provoqués la nul·litat del contracte (principi de conservació del contracte). L'art. 623-6 Avantprojecte admet els contractes d'arrendaments "indefinit" (quan la determinació del temps és requisit essencial en el contractes d'arrendament) i, de fet, així considera els que els hi manca pacte de termini, no atorgant-los un termini per defecte, sinó la possibilitat a ambdues parts de desistir anticipadament del contracte.

- Per als arrendaments que són d'habitatge per a ús residencial permanent

La regulació de l'art. 623-42.1 per a aquests contractes que no tinguin estipulada la durada coincideix essencialment amb l'art. 9.2 LAU, però curiosament se separa de la regulació que per als arrendaments en general de cosa dona l'art. 623-6.4 que acabem de comentar.

B) L'arrendament estacional (623-7 Avantprojecte)

Aquesta innovadora modalitat d'arrendament permet pactar arrendaments per temps discontinus i periòdics (arrendament estacional), és a dir, que no cal que

la durada de l'arrendament sigui continuada, sinó que es pot descontinuar i anant-se repetint (ex. mes, sí, mes, no; dos dies sí, tres, no; els mesos d'estiu de cada any etc.).

Si bé aquests supòsits ja estarien coberts per l'art. 623-6.1 quan estipula la llibertat de pacte en el temps dels contractes, no està de més que expressament es prevegui que no cal que la durada sigui contínua i que per tant els efectes de l'arrendament poden suspendre's durant uns dies, setmanes, etc. i reprendre's més endavant. Això, naturalment, condicionarà els drets i obligacions de les parts, com per exemple si els pagaments només es faran els períodes d'efectivitat d'ús de la cosa arrendada o durant tot el període.

No obstant, entenem que això no treu que aquesta modalitat:

- a) Requereixi també que s'estipuli un temps determinat en que s'acabarà aquesta relació discontinua i periòdica. No es pot convertir en una perpetuïtat.
- b) L'apartat 2on de l'art. 623-7 permet que l'objecte d'aquest contracte sigui qualsevol, encara que potser s'hagués hagut de dir expressament que un habitatge (usat com a tal, en terminologia de l'Avantprojecte) i una habitació amb finalitat residencial no ho poden ser, doncs llavors no estarien satisfent la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari. D'aquí que l'apartat 3er no permeti les pròrroques legals.
- c) Hauria d'haver aclarit què pot fer i que no el propietari (com a normal arrendador) amb el bé arrendat estacionalment. Entenem que quan en tingui la possessió no podrà dur a terme aquells negocis que siguin incompatibles amb l'arrendament estacional (523-15 c) Avantprojecte; ex. sí podrà fer altres arrendaments estacionals que no coincideixin en períodes amb el primer) ni tampoc actes que impliquin un deteriorament de la cosa (523-15 b) Avantprojecte) que, s'entén, s'ha de mantenir des del primer dia igual i no que sigui reevaluable al començament de cada període (ex. quan l'arrendador recupera la cosa per finalització del primer període, la deteriora i li retorna deteriorada respecte al començament a l'arrendatari; això entenem no és acceptable per aquest

art. 523-15 b)).

- d) Pot comportar riscos inesperats. Per exemple, que a l'acabar alguns dels períodes l'arrendatari no vulgui retornar la cosa, el que es complicarà si l'arrendador havia disposat dels altres períodes d'alguna altra manera.

C) *La reconducció tàcita* (art. 623-8 Avantprojecte)

Denominada al revés de com ho fa l'art. 1566 CC, l'art. 623-8 Avantprojecte respecta els 15 dies de dit precepte per la *relocatio tacita* durant els quals l'arrendatari es queda en possessió de la cosa, sense oposició de l'arrendador, però aclarint que ha d'haver anat complint les seves obligacions.

La redacció del precepte de l'Avantprojecte no aprofita per a aclarir que el contracte que neix de la tàcita reconducció és un nou contracte, amb un nou termini (SSTS 31/3/2021 i 5/12/2013), sinó que la utilització del terme “esdevenir” por donar lloc a equívoc, així com la redacció de l'apartat 2 que no menciona que l'extinció de garanties es fa respecte de les que existien al contracte anterior (“principal” diu l'art. 1567 CC), a manca encara de jurisprudència del TSJCat sobre aquest precepte. Sí que deixa clar que les garanties, com els avals, que existien s'extingeixen (apartat 2on) (SAP Madrid 2/12/2021, SAP Astúries 8/11/2021, etc.).

No obstant, existeixen dues grans diferències amb el dret comú:

- a) Primer, que el nou contracte sorgit de la reconducció tàcita esdevé “indefinit” enlloc de referir-lo a amb quina periodicitat es va pactar la renda com ho fan els arts. 1566 i 1581 CC amb les conseqüències d'inseguretat, etc. que hem mencionat *supra*.
- b) Segon, després d'un arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent, l'art. 623-42.4 no remet a la reconducció tàcita de l'art. 623-8 (conversió en indefinit) ni a l'art. 1566 CC (per dies, mesos o anys segons s'hagués pactat satisfer la renda) sinó que directament li dona la possibilitat a l'arrendatari de prorrogar-lo per un any, quan normalment la renda en aquests contractes es paga mensualment. Aquesta mesura treu clarament flexibilitat a l'arrendador, que podia no actuar i deixar que cada més s'anés prorrogant, però que ara probablement ho impedirà quan comprovi que

l'arrendatari s'ho podrà estar tot un any.

D) *Les pròrroques del contracte d'arrendament d'habitatge per a ús residencial permanent* (623-42.2 a 4), del d'altres usos (623-74) i el d'habitacions (623-85)

Com hem dit, el règim de la pròrroga forçosa (623-42.2) i de la voluntària (623-42.3) coincideixen essencialment amb les de les arts. 9.1 i 10.1 LAU. No obstant, a partir d'aquí comencen les diferències:

- a) La mencionada *supra* “no tàcita reconducció” (sembla que sigui el mateix contracte, doncs) de l'art. 623-42.4 per terminis d'un any.
- b) Que la Llei 12/2023 ha introduït per a habitatges en zones tensionades, unes pròrroques que no ha previst l'Avantprojecte:
 - a. Art. 10.2 LAU: la denominada “pròrroga extraordinària del vulnerable” d'un any per arrendatari vulnerable, que aniria després de la pròrroga del 9.1 o dels 10.1 (aquesta si s'hagués pactat).
 - b. Art. 10.3 LAU: per als habitatges llogats a les “zones” tensionades (sense especificar què vol dir “zona” a la Llei 12/2023) també una altra “pròrroga extraordinària” fins a tres anys més després de la pròrroga del 9.1.o del 10.2.

De manera que ens podem trobar amb contractes de lloguer amb pròrroga d'acceptació forçosa per l'arrendador de fins a 11 anys: 7 o 5 anys+1 anys (10.2)+fins 3 anys (10.3), a més dels fins a tres anys de la pròrroga voluntària del 10.1 i la tàcita reconducció. Tot això no està previst a l'Avantprojecte.

Independentment de si la durada es considera base de l'obligació (certament és essencial i té implicacions econòmiques internes al contracte, però l'Avantprojecte ja se separa del CC i de la LAU igualment en alguns aspectes, com hem vist), el legislador català seria bo avalués si les pròrroques forçoses ajuden o empitjoren l'èxit dels arrendaments urbans, l'oferta i la seva assequibilitat.

Així, com ja vam explicar a Nasarre (2015), vam identificar una sèrie de patrons

entre els ordenaments jurídics com a resultat del projecte europeu TENLAW, comparant aquells amb més taxa de lloguer a Europa (Suïssa, Alemanya i Àustria) i els que en tenen menys (Espanya, Portugal, Grècia, Itàlia, Malta) i vam veure com la durada mínima obligatòria és característica dels que en tenen menys. Les conclusions llavors es resumeixen a la Taula 3.

	Suïssa, Alemanya i Àustria	Països del Sud d'Europa estudiats [Espanya llavors segons la Llei 4/2013]
Estabilitat	- Preferència per contractes d'arrendament a llarg termini - <i>emptio non tollit locatum</i> - drets d'adquisició preferent (Alemanya i Suïssa en consideració)	- sistemes més intrusius de durada mínima obligatòria - <i>emptio non tollit locatum</i> més feble - drets d'adquisició preferent més febles o inexistents
Flexibilitat	- causes limitades d'oposició de l'arrendador per sotsarrendament unilateral de l'inquilí - dret de desistiment unilateral amb preavís de 3 mesos	- no s'admet el sotsarrendament sense el consentiment de l'arrendador - limitacions importants en el desistiment unilateral
Assequibilitat	- control de renda [tou a Alemanya el 2015: <i>Mietspiegel</i>] - rendiments de la fiança per a l'arrendatari - imputació de les despeses més favorable a l'arrendatari	- sense control de renda - els rendiments de la fiança no són tornats a l'arrendatari ni a Espanya ni a Malta - imputació de les despeses més favorable al propietari

Taula 3. Estabilitat, flexibilitat i assequibilitat de l'arrendatari a Suïssa, Alemanya i Àustria i als països d'Europa del sud estudiats. Font: elaboració pròpia.

En una línia similar està ell lloguer d'habitacions (arts. 623-85 i 89), que, tot i dir que hi ha llibertat de pacte de la durada, a més de cridar la normativa turística si és lloguer d'habitacions amb finalitat turística (amb intrusió de nou de la normativa administrativa al CCC), si no es diu res és d'un any i, si es tracta de llar compartida (lloguer d'habitacions residencial permanent), llavors dona dret a l'arrendatari a prorrogar el contracte fins a tres anys (art. 623-85.2); i, passat aquest termini, tampoc s'aplica la reconducció tàcita en cas de que ningú digui res, sinó que es prorroga de sis mesos en sis mesos (inclús si l'habitació és per a ús temporal). És a dir, especialment si és per a ús residencial permanent, hi ha tot un mecanisme de pròrroques forçoses (fins a tres anys i després de sis mesos en sis mesos) per anar perpetuant i consolidant la situació de l'arrendatari, el que en moltes ocasions implicarà la legalització, promoció i consolidació de situacions de sensellarisme ocult. En contrari, crec que s'hauria

d'apostar per mecanismes tendents a no consolidar aquesta situació (més enllà de donar certa estabilitat en un primer moment) i a promocionar el real·lotjament adequat. De poc serveix la remissió a la comprovació dels serveis públics de si s'acompleix la ratio de persones, etc. (que no es demana en l'arrendament d'habitatge) quan ara ja no ho fan i es desenten (Caballé et al., 2020), el que no ha de servir d'excusa al CCC per a amparar aquest tipus de situacions.

En canvi, quan es tracta d'"habitatge" per a altres usos, l'art. 623-74 no estipula límits temporals *per se* sinó que, igual que algun cas del lloguer d'habitacions, remet a la normativa turística per als habitatges d'ús turístic. Si no es pacta, s'entendrà que es per un any i pròrrogues anuals enlloc de la "tàcita reconducció" (el que, de nou, sembla massa, especialment en aquest tipus d'ús, doncs aquesta disposició sembla tendir a convertir-lo en residencial o permanent), encara que després diu que si la durada pacta és inferior a un any, serà per mesos.

E) Recuperació avançada per l'arrendador i desistiment de l'arrendatari de l'habitatge per a ús residencial permanent (arts. 623-43 i 44)

Quant a la recuperació de l'habitatge per part de l'arrendador, sorprèn la desaparició del cònjuge (o, s'entén, parella de fet) dels possibles necessitats del mateix i que puguin legitimar la recuperació al cap del primer any, com així ho preveu l'art. 9.3 LAU, el que pot complicar les negociacions per l'atribució de l'habitatge habitual en cas de separacions o divorcis. A més, exigeix que les possibles beneficiàries ja es van haver d'especificar al contracte, el que pot comportar injustícies (ex. adopció de fill sobrevinguda després de la seva celebració).

El desistiment per part del llogater de l'art. 623-44 Avantprojecte, segueix essencialment el que marca l'art. 11 LAU, amb l'augment d'un mes del preavis.

3. Conclusions

L'Avantprojecte no ha volgut separar-se massa de la LAU en relació a la durada i demés qüestions relacionades amb ella, entenem per un tema de prudència quant a la constitucionalitat més que d'eficàcia, vist el Dret comparat.

Per això (també per la renda i d'altres) ens plantejàvem al començament de la Part I si calia realment una regulació dels arrendaments urbans catalana, és a dir, què és el que aporta realment per a millor l'accés a l'habitatge i convertir el lloguer en una alternativa real a la propietat com a forma de tinença.

Tot i amb això, sí que dona un nou règim als lloguers de cosa sense termini i a la tàcita reconducció (diferent als arrendaments de cosa en general del CC i als arrendaments d'habitatge d'ús residencial permanent). Interessant l'aproximació a l'arrendament estacional, però que planteja nous reptes. Les pròrroques introduïdes a la Llei 12/2023, que no estan contemplades a l'Avantprojecte evidencien el que passarà cada vegada que canviï la LAU: que entenem que s'haurà de canviar el CCC, causant inseguretat.

I finalment, crec que seria important revisar si és adequat que el CCC promogui, legalitzi i incentivi el sensellarisme ocult prorrogant per anys que famílies senceres visquin en habitacions.

Capítol 7. El canvi de subjectes al contracte d'arrendament. La cessió i el sotsarrendament. Els drets legals de subrogació. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent.....

Héctor Simón Moreno i Gemma Caballé Fabra (sotsarrendament)

1. El canvi de subjectes al contracte d'arrendament. Els drets legals de subrogació. La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent

1.1. 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, el que ja ha sigut criticat doctrinalment (LOSCERTALES FUERTES, 2020, p. 134), així com també ho és el termini que tenen per a notificar a l'arrendador la voluntat de subrogar-se en el contracte. L'art. 14 LAU també preveu que la venda de l'habitatge no afectarà al contracte d'arrendament vigent i la possibilitat de que les parts puguin renunciar al drets d'adquisició preferent de la part arrendatària (art. 25.8 LAU).

1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

1.2.1. La subrogació en cas de desistiment o abandonament

L'art. 623-46 Avantprojecte regula la subrogació per desistiment o abandonament de la part arrendadora en termes molt semblants a l'art. 12 LAU. La novetat de l'Avantprojecte és que incorpora la possibilitat de que la parella estable se subrogui en el contracte fins a la seva extinció (en aquest sentit, s'hauran de complir els requisits que contempla l'art. 234.1 CCC per a la seva constitució).

El primer cas que preveu la norma és el desistiment o la voluntat de no prorrogar el contracte, que estan regulats en els arts. 623-44 i l'art. 623-42.2

Avantprojecte, respectivament. Amb tot, també es podria incloure dintre de l'àmbit d'aplicació del precepte el desistiment per la realització d'obres de millora per la part arrendadora (art. 623-60.3 Avantprojecte)¹⁴². Pot donar-se el cas que la part arrendatària no compleixi amb els requisits previstos per a desistir (per exemple, desisteix en els tres mesos següents a la celebració del contracte, sense esperar el mínim legal de sis mesos) o no renovar el contracte (per exemple, es comunica amb quinze dies d'antelació, sense respectar l'antelació mínima de dos mesos). En aquests supòsits, la part arrendadora tindria el dret a resoldre el contracte (art. 623-35.1.g) Avantprojecte).

El segon supòsit és l'abandonament, el que suposarà que la part arrendadora abandona físicament l'habitatge, però la determinació de si hi ha hagut realment un abandonament en sentit estricte o una separació temporal (motivada per exemple per una discussió entre les persones convivents, que pot provocar que la part arrendatària acabi tornant a l'habitatge) pot plantejar problemes pràctics. Cal tenir present que a l'Avantprojecte no hi ha un article similar a l'art. 7 LAU (en virtut del qual l'arrendament no perd aquesta condició encara que l'arrendatari no tingui en la finca arrendada el seu habitatge permanent, sempre que en ella habitin el seu cònjuge no separat legalment o de fet, o els seus fills dependents), de manera que l'abandonament de l'habitatge per la part arrendatària podria donar lloc, si no es produeix una subrogació, a l'extinció del contracte (art. 623-35 Avantprojecte).

L'Avantprojecte requereix per a l'efectivitat del desistiment o no renovació que la part arrendatària ho comuniqui al seu cònjuge o parella estable i informi de llur identitat a la part arrendadora, a fi de que aquesta pugui requerir-los per a que manifestin si es volen subrogar en el contracte (art. 623-46.2). Una vegada realitzat aquest requeriment, el cònjuge o parella estable es podrà subrogar en el contracte si es compleixen dues condicions: primer, si s'està al corrent en el compliment de les obligacions del contracte; i segon, si es notifica a la part arrendadora la voluntat de subrogar-se en el termini de dos mesos, incloent el supòsit d'abandonament, on l'Avantprojecte és més flexible en els terminis al permetre al cònjuge o parella estable subrogar-se en el contracte en qualsevol

¹⁴² Ho defensa respecte a la LAU CARRASCO PERERA, 2013, p. 405.

moment (art. 623-46-4). L'Avantprojecte amplia amb bon criteri els terminis previstos a la LAU per facilitar la subrogació (d'un a dos mesos), i l'absència de notificació per part del cònjuge o parella estable comportaria que s'hauria de fer càrrec del pagament de la renda pel temps que continuï en l'habitatge. Si la subrogació té lloc satisfactòriament, la part arrendatària assumeix els drets i obligacions derivats del contracte com succeeix en el cas de cessió (art. 623-9. Avantprojecte).

L'abandonament de fet de l'habitatge per la part arrendatària no l'eximeix de continuar complint amb les seves obligacions (art. 623-46-4). Això és congruent amb el fet de que el contracte d'arrendament no s'extingeix per aquesta causa a no ser que es comuniqui a la part arrendadora i aquesta ho accepti (SAP Barcelona 11/10/2019¹⁴³).

A més, podem fer les consideracions següents:

a) Primer, que per coherència sistemàtica s'haurien d'ampliar els casos que donen dret a subrogar-se en el contracte més enllà del cònjuge o parella estable. Amb la voluntat d'unificar els supòsits, es podrien afegir a l'art. 623-46 Avantprojecte les persones previstes a l'art. 623-47 per al cas de mort de la persona arrendatària, com els descendents de l'arrendatari, els ascendents i altres familiars (veure *infra*).

b) Segon, que no queda clar del precepte si el requeriment que ha de fer la part arrendadora al cònjuge o parella estable per a expressin la seva voluntat o no de subrogar-se en el contracte (cas de desistiment o no pròrroga del contracte) té un caràcter imperatiu. Entenem que així hauria de ser i, per tant, que les parts no podrien renunciar-hi al contracte doncs això va en clar perjudici dels interessos de la part arrendatària. La problemàtica que és pot plantejar és si la part arrendadora no fa dit requeriment una vegada informada per la part arrendatària de la seva intenció de desistir o no prorrogar el contracte. Entenem que el contracte no s'extingirà transcorreguts els dos mesos i la part arrendadora no podrà reclamar la renda a la part arrendatària, que ja no ho és,

¹⁴³ ECLI:ES:APB:2019:11903.

però sí al cònjuge o parella estable sobre la base de l'enriquiment injust¹⁴⁴.

D'altra banda, pot donar-se el cas que la part arrendatària no hagi informat a la part arrendadora de la identitat del cònjuge o parella estable, però que aquella en tingui coneixement per altres mitjans, per exemple si el cònjuge o parella de fet continua fent els pagaments de la renda. En aquest supòsit, una concreció del principi de la bona fe (art. 111-7 CCC) podria obligar a la part arrendadora a concedir a la part arrendatària un termini de quinze dies per a que, en el seu cas, pugui exercitar el seu dret de subrogació.

c) Tercer, que l'Avantprojecte no concreta ni com ha d'informar la part arrendatària de la identitat del cònjuge o parella estable a la part arrendadora ni com aquesta ha de requerir-li per a que manifestin si es volen subrogar en el contracte. Per tant, valdrà qualsevol medi que pugui acreditar de forma fefaent dita comunicació o requeriment.

d) I quart, que el termini de dos mesos per a manifestar dita voluntat de subrogació és de caducitat, com té lloc a l'art. 12 LAU (Carrasco Perera, 2013) i en consonància amb l'art. 122-1.1 CCC, doncs la notificació de la part arrendatària té com a efecte la novació modificativa del contracte d'arrendament.

1.2.2. La subrogació en cas de mort

L'art. 623-47 Avantprojecte preveu la subrogació per mort de la part arrendatària, tot establint una preferència a favor del seu cònjuge o parella estable si conviven a l'habitatge amb la persona difunta, llevat que notifiquin per escrit a la part arrendadora la voluntat de no subrogar-s'hi en un termini de tres mesos a comptar de la mort de la part arrendatària. L'Avantprojecte segueix el model de l'art. 16.1 LAU tot i que inclou expressament a la parella estable (que haurà de reunir els requisits de l'art. 234.1 CCC) i no requereix un temps de convivència mínima amb la persona arrendatària anterior a la seva

¹⁴⁴ En aquest supòsit la part arrendadora, segons CARRASCO PERERA, "tiene una pretensión de cobro contra el ocupante fundada en la regla que veda el enriquecimiento, que se produciría por la ocupación gratuita de un inmueble ajeno. Lo que sí parece correcto es entender que el arrendador no podrá desahuciar por precario o falta de pago, ni resolver el contrato, en tanto no haya requerido al cónyuge ocupante".

mort per a que pugui tenir lloc la subrogació (la LAU només exonera la convivència anterior -mínima de dos anys- als descendents). Entenem que l'Avantprojecte hauria de requerir un període mínim de convivència doncs la facultat de subrogació, per a ésser imposada a la part arrendadora, hauria de requerir del cònjuge no arrendatari o parella estable un interès en formar part del contracte d'arrendament, que existirà principalment si hi ha conviscut amb la persona arrendatària esdevenint el seu habitatge habitual. A més, amb bon criteri la subrogació té lloc per voluntat de la llei, de forma que la comunicació a la part arrendadora no és per exercir el dret de subrogació (com requereix l'art. 16.3 LAU) sinó per a que aquesta no tingui lloc. Això permet protegir al cònjuge vidu o parella estable, que poden pertànyer a un col·lectiu vulnerable (per exemple, pot ser una persona d'edat avançada o amb una discapacitat).

A manca de cònjuge o parella estable, o en cas que aquests no vulguin subrogar-se en el contracte, l'Avantprojecte preveu un ordre de prelación tot exigint una convivència mínima d'un any (l'art. 16.1 LAU n'exigeix dos). Aquest període seria suficient al nostre entendre per a considerar que les persones amb dret a subrogar-se han fixat la seva residència habitual en l'habitatge arrendat, de manera que tenen un interès directe en la continuïtat del contracte d'arrendament. L'ordre que preveu l'Avantprojecte és el següent:

a) Els convivents en una relació d'ajuda mutua, és a dir, les persones majors d'edat unides per vincles de parentiu en línia col·lateral sense límit de grau o les que tenen relacions de simple amiatat o companyonia, el que suposa una novetat respecte a la LAU. De fet, l'Avantprojecte millora la protecció dispensada als convivents per l'art. 240-6.3 CCC, que els hi dóna dret a subrogar-se en la titularitat del contracte d'arrendament pel termini d'un any, o pel temps que manqui per a l'expiració del contracte, si és inferior.

L'Avantprojecte no ha tingut en consideració la possibilitat de que convisquin descendents o ascendents amb la part arrendatària, juntament amb les altres persones que formarien una relació d'ajuda mutua, probablement perquè el legislador busca amb aquesta institució "posar remei a les dificultats pròpies de la gent gran" (EM Llibre 2n CCC). A més, també és possible que formin aquesta relació tant persones unides per vincles de parentiu en línia col·lateral

sense límit de grau amb l'arrendatari (per exemple, germans) com persones que tenen relacions de simple amistat. En aquests casos, entenem que haurien de ser dites persones (ascendents, descendents o germans de la part arrendatària) les que haurien de tenir el dret a subrogar-se en el contracte amb preferència als convivents, donat que aquests, a diferència de la resta de convinents, sí que tenen un vincle parentiu amb la part arrendatària. De fet, són els descendents i no els convivents els qui s'inclouen dintre del concepte de família de l'art. 231-1 CCC.

b) Els fills de la part arrendatària, amb preferència dels menors d'edat o amb necessitats de suport per a l'exercici de la capacitat jurídica i, a manca de fills, els néts, amb la mateixa preferència. A diferència del supòsit de l'art.

16.1.c) LAU, l'Avantprojecte també inclou als fills major d'edat, el que té lògica atenent a les dificultats d'aquerst col·lectiu per accedir a un habitatge. En efecte, segons l'INE, el 55,0% dels joves entre 25 i 29 anys vivia amb els pares o amb algun d'ells l'any 2020¹⁴⁵.

c) Els progenitors de la part arrendatària i, a manca d'aquests, els altres ascendents.

d) Els fills del cònjuge o convivent en parella estable de la part arrendatària. En aquest supòsit estem davant una família reconstituïda (art. 231-1.2 CCC), formada per un progenitor, el seu cònjuge o parella i els fills d'almenys un d'ells i, si n'hi ha, els comuns. Aquest supòsit podrà tenir lloc quan el progenitor de la part arrendatària (el cònjuge o parella estable) comuniqui la seva intenció de no subrogar-se en el contracte. L'Avantprojecte, doncs, dóna preferència als fills i altres familiars de la part arrendatària front als fills del cònjuge o parella estable que també hi puguin conviure, sense distinció entre fills majors o menors d'edat.

e) Altres persones amb vincles familiars amb la part arrendatària o la seva parella, si estan en situació de dependència de grau II o III (severa o gran dependència, veure art. 26 Llei 39/2006, de 14 de desembre¹⁴⁶) o pateixen

¹⁴⁵ INE, *Encuesta Continua de Hogares (ECH) Año 2020*, 7 d'abril de 2021. Disponible en https://www.ine.es/prensa/ech_2020.pdf.

¹⁴⁶ BOE núm. 299, 15.12.2006.

discapacitat psíquica igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial igual o superior al 65% declarada per resolució administrativa o judicial. No s'exigeix com ho fa l'art. 16.1.f) LAU un vincle fins al tercer grau colateral amb l'arrendatari, i tampoc s'inclouen de forma específica als germans de la part arrendatària (*cfr.* l'art. 16.1.e) LAU), que només es podran subrogar si existeix aquesta situació de dependència o discapacitat. Amb la voluntat de protegir als familiars de la part arrendatària, l'Avantprojecte hauria d'incloure altres familiars fins al tercer grau colateral com fa la LAU.

L'art. 623-47.3 Avantprojecte preveu els criteris de prelació quan hi ha diverses persones en el mateix grau de prelació que pretenen fer valer la facultat de subrogació i no arriben a un acord sobre quina o quines d'elles l'exercirà. El primer criteri és trobar-se en situació de dependència o de discapacitat, per ordre de major gravetat i, en la seva absència, es prefereix a la persona descendent de menor edat o l'ascendent de major edat. Per tant, es busca protegir a aquests col·lectius vulnerables.

L'art. 623-47.4 Avantprojecte exigeix a aquestes persones estar al corrent en el compliment de les obligacions del contracte, i a diferència del supòsit del cònjuge o parella estable, cal que notifiquin per escrit a la part arrendadora la voluntat de subrogar-s'hi en un termini de tres mesos a comptar de la mort de la part arrendatària, tot aportant el certificat registral de defunció i, si escau, la declaració del cònjuge o parella estable de la part arrendatària de no voler subrogar-se en el contracte. Es pot donar el cas que el cònjuge o parella estable de la part arrendatària comuniqui la seva intenció de no subrogar-se en el contracte en un moment pròxim a finalitzar el termini de tres mesos, deixant d'aquesta manera poc marge als altres convivents amb dret a subrogar-se per a comunicar la seva intenció de subrogar-se en el contracte. Una solució seria que el *dies a quo* per a dita comunicació s'iniciés quan es comunica pel cònjuge o parella estable la voluntat de no subrogar-se en el contracte.

També han d'acreditar suficientment els fets que fonamenten la facultat exercida, en el sentit de que s'haurà d'acreditar el lligam que uneix a l'ocupant amb la part arrendatària. En el cas de les relacions convivencials d'ajuda mútua, s'haurà d'aportat l'escriptura pública o prova del transcurs del període

de dos anys de convivència (art. 240-3 CCC). En la el cas de la parella estable, l'escriptura pública, la convivència durant més de dos anys o un certificat del registre individual de la persona al Registre Civil (arts. 5 i 15.1 Llei 20/2011, del 21 de juliol, del Registre Civil¹⁴⁷) si han tingut un fill en comú (art. 243-1 CCC). Aquest certificat també servirà per acreditar el lligam en la resta de casos.

D'acord amb l'art. 623-47.5 Avantprojecte, tots els ocupants amb dret a subrogar-se en el contracte responen solidàriament enfront de la part arrendadora del pagament de la renda pel temps transcorregut entre la mort de la part arrendatària i la restitució de l'habitatge, llevat dels que van notificar a l'arrendadora la seva renúncia a fer-ho dins del mes següent a la mort de l'arrendatària. Aquesta previsió concorda amb l'art. 16.3 LAU i s'aplica quan no es produeix la subrogació, sia perquè el cònjuge o la parella estable manifesten la seva voluntat de no subrogar-se, sia perquè cap dels ocupants comunica dita intenció.

1.2.3. Continuació en l'arrendament de l'habitatge familiar per raó de crisi matrimonial o d'extinció de la convivència en parella estable

L'art. 623-49 Avantprojecte preveu què succeeix en cas de nul·litat matrimonial, separació legal, divorci o extinció de la parella estable. En aquest cas, si l'ús de l'habitatge és atribuït al cònjuge o parella estable de la part arrendatària d'acord amb els criteris de l'arts. 233-20 i 21 CCC (de fet, l'art. 233-21.2 CCC preveu expressament que “els efectes de l'atribució judicial del seu ús queden limitats pel que disposi el títol, d'acord amb la llei”), la persona a qui es concedeixi l'ús pot continuar ocupant l'habitatge arrendat fins a l'extinció del seu dret d'ús per les causes legals o pactades o, si és una data anterior, fins a l'extinció del contracte d'arrendament. Del redactat del precepte és desprèn, doncs, el següent:

a) Que amb bon criteri no té lloc una subrogació *ope legis* a favor del cònjuge o parella estable de la part arrendatària, contràriament al que succeeix a l'art. 15 LAU quan el dret d'ús té una durada superior al que resta del contracte d'arrendament. La raó és que el dret d'ús, com ja s'ha comentat, no

¹⁴⁷ BOE núm. 175, 22.7.2011.

pot donar més drets a aquestes persones dels que ja tenien. L'EM Avantprojecte ja posa de manifest que es “*reformula el règim de continuació de l'arrendament per raó de crisi matrimonial o de convivència*”, però no justifica aquesta decisió. A més, també preveu, en línia amb l'art. 233-20.1 CCC, que l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar es pugui fer per a satisfer el deure d'aliments als fills comuns.

Amb tot, els cònjuges o convivents sí que poden imposar a la part arrendadora la cessió del contracte d'arrendament, qui no es podrà oposar (art. 623-49.3). Això constitueix una excepció a la necessitat del seu consentiment exprés (art. 623-9.1 Avantprojecte). Per tant, se substitueix una subrogació *ope legis* per una cessió forçosa del contracte que depèn de la voluntat dels cònjuges o convivents, en contra, per tant, de les regles bàsiques del dret d'obligacions (art. 1205 CC), tot imposant a l'arrendador un arrendatari que no ha acceptat, no coneix i que pot ser menys solvent. Els cònjuges o convivents han de comunicar a la part arrendadora la voluntat de cedir el contracte i acreditar de manera suficient la procedència del dret d'ús, si així és requerit per l'altra part. No preveu l'Avantprojecte el termini per dur a terme dita notificació, que podria ser de dos mesos per coherència sistemàtica (veure *infra*). D'altra banda, l'art. 15.2 LAU obliga al cònjuge a aportar la una còpia de la resolució judicial per a que operi la subrogació *ope legis*. Entenem que l'Avantprojecte vol facilitar i fer més àgil la cessió del contracte en favor del cònjuge o convivent que no és part del contracte, però la transcendència de l'acte (novació subjectiva de la part arrendatària) justifica que la part arrendatària hagi d'acreditar obligatòriament la concessió del dret d'ús a la part arrendadora, per exemple en la forma prevista en l'art. 15.2 LAU.

b) Que l'Avantprojecte no fa referència a la naturalesa real o personal d'aquest dret d'ús, que es configura com un dret de caràcter familiar¹⁴⁸ tot i que pot accedir al Registre de la Propietat (art. 233-22 CCC).

c) Si els cònjuges o convivents no volen imposar a la part arrendadora la cessió del contracte d'arrendament, la persona arrendatària que ha abandonat

¹⁴⁸ Veure el comentari de NASARRE AZNAR, 2011, pp. 1533 i ss.

l'habitatge arrendat continua essent l'obligat al pagament de la renda i a complir la resta d'obligacions derivades del contracte d'arrendament (STS 26/10/2015¹⁴⁹). Amb tot, i com ja s'ha posat de manifest a la Part I, entenem que la part arrendatària podria repercutir el pagament a qui roman a l'habitatge, excepte si s'ha considerat el seu dret d'ús sobre el mateix, com dèiem, com a part de l'obligació de l'altre de satisfer aliments. D'altra banda, no queda clar la durada del dret del cònjuge o parella estable a continuar en l'ús de l'habitatge arrendat. Segons l'art. 623-49.1 Avantprojecte, aquest dret durarà *“fins a l'extinció del seu dret d'ús per les causes legals o pactades o, si és una data anterior, fins a l'extinció del contracte d'arrendament”*. L'interpretació lògica seria que l'ús de l'habitatge s'extingeix quan ho fa el dret d'ús, i que si abans d'arribar el termini ho fa el contracte d'arrendament (per exemple, per què el dret d'ús té una durada indefinida), llavors el dret a continuar en l'ús de l'habitatge s'extingeix en aquest moment. Una altra interpretació, és a dir, que la persona té el dret a continuar en l'ús de l'habitatge fins a l'extinció del contracte d'arrendament tot i extingit el dret d'ús aniria en contra de la seva naturalesa jurídica. En efecte, com que es tracta d'un dret de caràcter familiar, això implica que no pugui atorgar més drets al seu titular dels que tenia abans de la seva adjudicació.

c) Que el cònjuge o parella estable disposa d'un termini de dos mesos a comptar de la data d'atorgament de l'escriptura pública o de la notificació del decret o la resolució judicial que l'atribueixi per comunicar-ho a la part arrendadora, que pot requerir l'acreditació d'aquests extrems. L'art. 15.2 LAU obliga al cònjuge a aportar la una còpia de la resolució judicial, i es poden reproduir les consideracions realitzades en el punt anterior. Amb tot, la jurisprudència (STS 26/10/2015) admet una possible subrogació tàcita si el cònjuge o convenient titular del dret d'ús satisfà la renda. L'Avantprojecte també pot preveure, com ja s'ha comentat, que si la part arrendadora té coneixement per uns altres mitjans de que ha tingut lloc el divorci, nul·litat, separació i que ha continuat en l'ús de l'habitatge una tercera persona amb dret a continuar

¹⁴⁹ ECLI:ES:TS:2015:4584.

amb la titularitat de l'arrendament, li hagi de concedir un termini de 15 dies per a que, en el seu cas, pugui exercitar el seu dret de subrogació.

Si no es compleix amb aquesta notificació, això no es motiu per resoldre el contracte d'arrendament (SAP Granada 26/1/2018¹⁵⁰), sinó que només afectaria al dret del cònjuge o parella estable de la part arrendatària a continuar en l'ús de l'habitatge.

1.2.4. La transmissió de l'habitatge arrendat

L'art. 623-50 Avantprojecte preveu que si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosa, el seu dret sobre l'habitatge durant la vigència de l'arrendament, la persona adquirent se subroga en la posició de la transmissor i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, en la mateixa línia que l'art. 14.1 LAU. Per tant, l'Avantprojecte adopta amb bon criteri la regla *emptio non tollit locatum*, una mesura proteccionista de l'arrendatari que permet explicar l'exit d'aquest règim de tinença als tres països amb més taxa de lloguer (Suïssa, Alemanya i Àustria) (NASARRE-AZNAR, GARCIA, i XERRI, 2014, pp. 188-217). Per tant, la part arrendatària podrà fer valer el seu contracte front al tercer adquirent encara que reuneixi els requisits previstos a l'art. 34 LH (hagi adquirit a títol oneros i de bona fe) i l'arrendament no estigui inscrit en el Registre de la Propietat. Del precepte podem comentar el següent:

a) Que amb millor precisió tècnica que l'art 14.1 LAU, fa referència a la transmissió del "dret sobre l'habitatge", és a dir, del dret que permet a la part arrendadora concertar el contracte d'arrendament. Aquest dret no ha de ser necessàriament el dret de propietat (arts. 541-1 i 547-6 CCC), doncs també queden inclosos els drets reals que atorguen al seu titular les facultats d'ús i gaudi sobre un habitatge, com l'ús (art. 562-6 CCC), l'usdefruit (art. 561-2 CCC) o el dret de superfície (art. 564-1 CCC).

b) Que la protecció tindrà lloc tant en la transmissió voluntària del dret que sobre l'habitatge té la part arrendadora (per exemple, mitjançant una

¹⁵⁰ ECLI:ES:APGR:2018:803.

compravenda, art. 621-1 CCC), com forçosa. Això podria entrar en contradicció amb l'art. 623-51 Avantprojecte, que preveu la resolució del dret de la part arrendadora per l'exercici o efectivitat d'un dret preexistent, com una execució forçosa, derivada per exemple de l'impagament d'un préstec hipotecari. Per tant, l'art. 623-50 s'aplicarà quan no existeixin aquest drets preexistents sobre l'habitatge, per exemple quan tingui lloc una subhasta notarial o judicial producte de l'embargament de l'habitatge per deutes de la persona arrendatària (SAP Madrid 11/11/2021¹⁵¹) o per l'exercici de l'afecció real que té al seu favor la comunitat de propietaris (art. 553-5 CCC).

Si es dona el cas que l'arrendament no s'havia concertat per una persona amb facultats de disposició, llavors no té lloc la subrogació en cap contracte d'arrendament i la persona arrendatària es trobaria en una situació de precari (SAP Màlaga 13/11/2020¹⁵²). L'art. 623-50 Avantprojecte, però, no s'aplicarà en altres tipus de transmissions, com les que tenen lloc *mortis causa*.

c) Que l'aplicació de l'art. 623-50.1 Avantprojecte suposa que l'adquirent de l'habitatge ha de respectar la durada restant del contracte. Amb tot, l'apartat segon de l'art. 623-50 també adopta la mateixa posició que els arts. 14.2 i 3 LAU: si l'adquirent ha adquirit a títol onerós i de bona fe o si en el contracte d'arrendament es va pactar que la transmissió del dret de la part arrendadora extingiria l'arrendament, llavors la persona adquirent només ha de mantenir l'arrendament el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima, és a dir, cinc o set anys en funció de si la persona arrendadora és una persona física o jurídica, respectivament (art. 623-42.2).

En el supòsit de que l'adquirent hagi adquirit a títol onerós i de bona fe, aquesta se presumeix d'acord amb l'art. 34 LH i, per tant, correspondria a la part arrendatària destruir aquesta pressumpció (SAP Guadalajara 2/9/2019¹⁵³). I en el supòsit de pacte, aquest serà oponible a l'arrendatari amb independència de si l'adquirent actúa o no de bona fe. El dubte que es planteja és si una vegada produïda la subrogació i arribada la durada mínima del

¹⁵¹ ECLI:ES:APM:2021:13915.

¹⁵² ECLI:ES:APML:2020:143.

¹⁵³ ECLI:ES:APGU:2019:265.

contracte d'arrendament, aquest s'extingeix automàticament o si podria aplicar-se la pròrroga forçosa prevista a l'art. 623-42.3 Avantprojecte si cap de les parts manifesta la seva voluntat de posar fi al contracte d'arrendament. El redactat del precepte permet mantenir aquesta segona posició. La part adquirent, doncs, una vegada arribada la durada mínima legal, haurà de comunicar a la part arrendatària, amb una antelació mínima de dos mesos, la voluntat de no continuar amb el contracte. Els tribunals han acceptat el burofax com a forma vàlida per efectuar dita comunicació (SAP Barcelona 18/11/2022¹⁵⁴), així com el requeriment notarial (SAP Barcelona 30/10/2019¹⁵⁵).

D'altra banda, hi han tercers que no reuneixen els requisits per a ser considerats tercers de bona fe, als qui serà oponible la totalitat de la duració pactada al contracte d'arrendament. Exemples són els adquirents a títol gratuït, com el donatari (art. 531-8 CCC), els qui no inscriuen l'adquisició de l'habitatge al Registre de la Propietat o els adquirents de mala fe, és a dir, coneixedors de l'existència del contracte d'arrendament no inscrit.

d) Quart, que l'art. 623-50.3 -similar a l'art. 14.3 LAU- preveu que si el contracte d'arrendament s'havia pactat per una durada superior a la seva durada mínima legal i es produeix la transmissió de l'habitatge a un tercer a títol onerós i de bona fe, llavors la part transmissent ha d'indemnitzar a la part arrendatària amb una quantitat equivalent a dues mensualitats de la renda en vigor per cada any de contracte que ultrapassi la durada legal mínima o part proporcional en els períodes inferiors a un any. L'Avantprojecte augmenta la quantia de la indemnització prevista a la LAU (un mes de renda) alhora que preveu el supòsit de que quedi menys d'un any de durada de contracte. El fonament jurídic és l'incompliment per part de la persona arrendadora de l'obligació de mantenir la part arrendatària en l'ús pacífic del bé (art. 623-19 Avantprojecte).

e) Cinquè, que les parts no poden pactar quelcom diferent al previst en l'art. 623-50.1 atenent a la seva naturalesa imperativa (art. 623-38 Avantprojecte), per exemple l'extinció automàtica de l'arrendament en cas de

¹⁵⁴ ECLI:ES:APB:2022:12416.

¹⁵⁵ ECLI:ES:APB:2019:12969.

transmissió de l'habitatge. Es pot pactar, però, que les excepcions previstes a l'art. 623-50.2 Avantprojecte no siguin aplicables a favor de la persona arrendadora (doncs es tractaria d'un benefici per l'arrendatari) així com una indemnització superior (no inferior) a la prevista en l'art. 623-50.3 Avantprojecte.

f) Sisè, que seguint a la STS 18/10/1994¹⁵⁶, la divisió d'un local de negoci en règim de comunitat de béns no afecta als drets de l'arrendatari sobre la base de l'art. 405 CC. El mateix efecte té lloc al Dret civil català gràcies a l'art. 552-12-2 CCC, que preveu que la divisió del bé en comú no perjudica a terceres persones.

g) Setè, que a la pràctica es pot plantejar que el contracte d'arrendament no estigui inscrit al Registre de la Propietat i que el tercer adquirent no en tingui coneixement del mateix en la realitat extrarregistral. Tot i la possible aplicació del l'art. 623-50.2 Avantprojecte, la persona adquirent pot haver d'esperar mesos o anys fins l'arribada de la durada mínima legal per posar fi al contracte d'arrendament, el que li pot provocar un perjudici, que es podria vehicular de diverses maneres.

La primera és mitjançant la culpa *in contrahendo* del transmissor per l'incompliment del deure d'informació previst a l'art. 621-7 CCC (el venedor ha de proveir la informació rellevant sobre el bé atenent als “coneixements de les parts, la naturalesa i el cost de la informació, i també les exigències que resultin de la bona fe i l'honradesa dels tractes”). La segona és aplicant la doctrina del error o el dol (arts. 1265, 1266, 1269 i 1270 i següents CC), sempre que, en el primer cas, l'errònia representació de la realitat per l'adquirent sigui essencial i excusable (STS 1/6/2020¹⁵⁷), i en el segon, que hi hagi una conducta insidiosa que exerceixi tal influència sobre qui declara que la seva voluntat no es pot considerar lliure i que aquesta conducta sigui greu, és a dir, la causa determinant del contracte (STS 3/3/2021¹⁵⁸). L'error pot tenir lloc per exemple quan l'ús efectiu de l'habitatge sigui una condició necessària per al comprador

¹⁵⁶ RJ 1994\8844.

¹⁵⁷ ECLI:ES:TS:2020:2058.

¹⁵⁸ ECLI:ES:TS:2021:973.

per a celebrar el contracte d'arrendament, sia perquè vol establir-hi la seva residència habitual, sia perquè vol obtenir un rendiment mitjançant el seu lloguer a terceres persones.

A més, aquest supòsit no podria constituir una falta de conformitat física des de la perspectiva del CCC ja que l'habitatge és apte per al fi al que ordinàriament es destina un habitatge, que és exercir les facultats d'ús i gaudi sobre el mateix (art. 621-20.a) CCC), a no ser que les parts hagin convingut i causalitzat el motiu pel qual s'adquireix l'habitatge (causa subjectiva), el que permetria doncs resoldre el contracte de compravenda. Des de la vessant de la conformitat jurídica, l'art. 621-30.1 CCC preveu que “*els béns han d'estar lliures de drets o pretensions raonablement fonamentades de tercers que no derivin del contracte de compravenda*”, que poden tenir una naturalesa real o personal i han de ser “*susceptibles de afectar al comprador en el uso, posesión o disposición de las cosas*” (DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. i BOSCH CAPDEVILA, 2018, p. 167). En aquest sentit, l'existència d'un contracte d'arrendament afecta decisivament a l'ús per part de l'habitatge per part de l'adquirent i podria activar els remeis previstos a l'art. 623-29.1 Avantprojecte, entre ells la resolució del contracte o demanar una indemnització per danys i perjudicis.

h) Vuitè, que l'Avantprojecte hauria de requerir a l'adquirent de l'habitatge que notifiqués el canvi de titular a l'arrendatari, indicant que és el nou arrendador. L'absència de dita notificació pot tenir conseqüències per a la part arrendatària, que es pot trobar en una situació d'inseguretat per saber i acreditar, si ho necessita, qui es el propietari, la seva adreça (per possibles notificacions, reclamacions, etc.) i on ha de pagar. En qualsevol cas, el pagament de la renda a l'antiga part arrendadora tindrà efectes liberatoris per a la part arrendatària (art. 1526 CC).

1.2.5. Extinció, resolució i ineficàcia del dret de la part arrendadora

L'art 623-51 Avantprojecte contempla les següents causes d'extinció, resolució i ineficàcia del dret de la part arrendadora:

a) En primer lloc, si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora s'extingeix pel seu caràcter temporal, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament sempre que en el moment de la conclusió del contracte d'arrendament fos certa i determinada la data d'extinció del dret i la part arrendatària la conegués o pogués raonablement conèixer-la; altrament, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament durant el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima (art. 623-42.2 Avantprojecte).

L'art 623-51, doncs, preveu els casos en els que el dret de la persona arrendadora té un caràcter temporal, i cita com exemples la propietat temporal (art. 547-1 CCC), una substitució fideïcomissària a termini (arts. 426-1 i següents CCC), un usdefruit (art. 561-1 CCC) o un dret de superfície (art. 564-1 CCC), encara que també es podria incloure el dret d'ús (art. 562-1 CCC), el dret real d'anticresi (art. 569-23 CCC) o el dret de cens (arts. 565-1 CCC). El titular d'aquests drets té les facultats d'ús i gaudi sobre l'habitatge i, per tant, pot concertar un contracte d'arrendament amb tercers. La problemàtica té lloc quan aquests drets s'extingeixen, el que lògicament també afecta a la vigència del contracte d'arrendament. Així ho preveu expressament l'art. 13.2 LAU, que contempla la resolució "ope legis" del contracte (SAP Barcelona 8/10/2021¹⁵⁹) i l'art. 561-9 CCC quant al dret real d'usdefruit.

L'Avantprojecte, però, supedita l'extinció del contracte d'arrendament per la nova persona titular del dret (entenem que serà, per exemple, el titular successiu en la propietat temporal o la persona propietària de l'habitatge en la resta de casos, qui recupera les facultats d'ús i gaudi sobre el mateix) al compliment de dos requisits que, segons el redactat del precepte, es poden considerar cumulatiu:

- 1) Primer, si la data d'extinció del dret (de la part arrendadora) era certa i determinada en el moment de la conclusió del contracte, que entenem es refereix al contracte d'arrendament. Aquest requisit dependrà de la naturalesa del dret: mentre que alguns drets reals, com el de superfície o

¹⁵⁹ ECLI:ES:APB:2021:11875.

l'anticresi, tenen una durada certa i determinada d'acord amb el títol de constitució (art. 564-3.2a) CCC), en d'altres la durada pot dependre d'altres factors, com la vida de la persona en el cas de l'usdefruit o el dret d'ús constituïts a favor d'una persona física (arts. 561-3 i 562-2 CCC) o l'exercici del dret de redenció en el cens enfiteutic part del censatari (art. 565-12 CCC).

2) I segon, si la part arrendatària la coneixia o podia raonablement conèixer dita data. En aquest supòsit, la part arrendatària pot tenir coneixement de la data d'extinció del dret de la part arrendadora si s'ha fet constar al contracte d'arrendament. Una altra possibilitat es gràcies a la publicitat del Registre de la Propietat si dit dret hi consta inscrit (art. 38 LH), el que permetria a la part arrendatària conèixer dita data.

L'Avantprojecte vol protegir a la part arrendatària envers la mala fe de la part arrendadora (art. 111-7 CCC), que oculta la temporalitat del seu dret i que pot afectar decisivament a la vigència del contracte d'arrendament. En qualsevol cas, si no es compleixen aquests requisits, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament durant el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima, adoptant l'Avantprojecte la mateixa solució que quan es transmet l'habitatge a un tercer.

b) En segon lloc, si durant la vigència del contracte queda resolt el dret de la part arrendadora per l'exercici o efectivitat d'un dret preexistent, com ara un dret d'adquisició (arts. 568-1 i següents CCC), una execució forçosa (arts. 517 i següents LEC) o una substitució fideïcomissària condicional (arts. 426-1 i següents CCC), en aquest cas la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament fins a l'acabament del seu període de durada legal mínima (art. 623-51.2 Avantprojecte). Com que la enumeració no és *numerus clausus*, també es podria incloure una subhasta notarial derivada de l'exercici del dret de realització de valor del titular d'un dret real de retenció prèviament inscrita al Registre de la Propietat (569-8 CCC).

No preveu l'Avantprojecte, a diferència de l'art. 13.1 LAU, que el contracte d'arrendament quedarà extingit quan hagi transcorregut la seva durada mínima

legal. Per tant, podrà tenir lloc la pròrroga forçosa del contracte en els termes previstos a l'art. 623-42.3 Avantprojecte. A més, l'art. 13.1 LAU especifica que no tindrà lloc l'extinció del contracte d'arrendament quan hagi accedit al Registre de la Propietat amb anterioritat a la resolució del dret de la persona arrendadora, supòsit que entenem plenament aplicable a l'art. 623-51.2 Avantprojecte. En aquest cas, continuarà vigent el contracte d'arrendament per la durada pactada. L'Avantprojecte adopta una posició diferent i menys protectora de la part arrendatària que la prevista per al supòsit de transmissió de l'habitatge arrendat, on la part adquirent ordinàriament assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, incloent la durada que resti del contracte encara que excedeixi de la durada legal mínima (art. 623-50.1 Avantprojecte). Això pot explicar-se per l'actuació de la part arrendadora en ambdós casos (STS 15/11/2021¹⁶⁰).

A la pràctica es poden plantejar algunes problemàtiques. Per exemple, què succeeix quan es produeix l'adjudicació de l'habitatge arrendat a un tercer a conseqüència d'una execució hipotecària estant en curs un procediment de desnonament per compliment del termini pactat (SAP Girona 14/9/2022¹⁶¹). En aquest cas es planteja el dubte de fins quin moment té dret l'arrendador al cobrament de les rendes del lloguer quan està en curs el procediment. Seguint la STS 14/7/2015¹⁶², aquest dret s'extingirà quan tingui lloc la transmissió de la propietat amb el testimoni del secretari judicial del decret d'adjudicació (art. 673

¹⁶⁰ ECLI:ES:TS:2021:4141. "Cuando es el propio arrendador, vinculado por el contrato de arrendamiento (arts. 1091 y 1257 CC), el que provoca la transmisión del dominio de la finca, es lógico que, en el conjunto de los intereses en concurrencia, la ley establezca un régimen de mayor protección del arrendatario, aplicando el principio de conservación de los contratos mediante el mecanismo de la subrogación (sin perjuicio de la protección de los terceros amparados por el art. 34 LH). El arrendador se vinculó voluntariamente mediante un contrato que es ley entre los contratantes (art. 1091 CC), del que no puede desligarse mediante una actuación unilateral (en el sentido de ajena a la voluntad concurrente del otro contratante, el arrendatario). 4.6. El supuesto es muy diferente cuando de lo que se trata es de la resolución del derecho del arrendador por causa ajena a su voluntad [...] En estos casos el carácter tuitivo de la LAU respecto de los arrendamientos de vivienda determinó que, en su redacción originaria (que es la relevante para el caso) el contrato de arrendamiento, a pesar de la resolución del derecho del arrendador, subsistiera durante el tiempo que restare hasta la finalización del periodo de sus primeros cinco años (salvo que se hubiera inscrito el arrendamiento antes que el derecho del tercero, en cuyo caso se mantendría vigente por todo el plazo pactado)".

¹⁶¹ ECLI:ES:APGI:2022:1127.

¹⁶² ECLI:ES:TS:2015:3210.

LEC). Aquest testimoni substitueix a l'escriptura pública com a modalitat de tradició (art. 1462 CC) i permet l'inscripció de l'adjudicació en el Registre de la Propietat. Al nostre entendre, el mateix raonament es pot mantenir quant a la teoria del títol i el mode del CCC: el testimoni del secretari judicial substitueix a la tradició instrumental, prevista a l'art. 531-4.2.a) CCC com a modalitat de tradició dels béns corporals.

D'altra banda, es planteja a la SAP Barcelona 12/5/2020¹⁶³ el pagament de la renda per la part arrendatària a l'antic propietari que deixa de ser-lo per una execució hipotecària. L'AP considera que el pagament de la part arrendatària té un caràcter alliberatori d'acord amb l'art. 1164 CC al haver actuar de bona fe, és a dir, desconeixent el canvi de la persona propietària de l'habitatge. La mateixa conclusió es pot mantenir en l'Avantprojecte al regir l'art. 1164 CC de manera supletòria. Quant a la bona fe de la part arrendatària que exigeix dit precepte, aquesta s'ha de presumir (*cfr.* art. 521-7 CCC). Per la seva banda, la persona adquirent podrà reclamar les rendes satisfetes a l'antic propietari sobre la base de l'art. 1895 CC, aplicable també a Catalunya.

Finalment, els contractes d'arrendament celebrats amb la voluntat de protegir a determinades persones davant la pèrdua de l'habitatge per subhasta judicial són considerats nuls per falta de causa (art. 1275 CC) (SAP Burgos 15/10/2019¹⁶⁴) i no afectaran a la part adquirent.

c) En tercer lloc, l'apartat tercer de l'art. 623-51 Avantprojecte preveu que la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament fins a l'acabament del seu període de durada legal mínima (cinc o set anys), si durant la seva vigència el títol de la part arrendadora és declarat ineficax.

En sentit estricte, l'ineficàcia s'ha d'entendre com aquella que es produeix per causes inherents al propi contracte o per ser contrari a la llei. La doctrina¹⁶⁵ distingeix dos tipus d'ineficàcia: 1) en primer lloc, la invalidesa del contracte, que inclou el supòsit de que el contracte ja neixi amb algun vici o defecte, com

¹⁶³ ECLI:ES:APB:2020:3167.

¹⁶⁴ ECLI:ES:APBU:2019:958.

¹⁶⁵ DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. i BOSCH CAPDEVILA, E., *Derecho Civil de Cataluña. Obligaciones y contratos*, cit. pp. 373 i ss.

quan té lloc una nul·litat absoluta (per exemple, per manca dels requisits essencials del contracte, art. 1261 CC) o relativa del contracte (per exemple, per l'existència de vicis del consentiment, arts. 1265 i següents CC) o aquest és contrari a una llei imperativa (art. 6.3 CC); i 2) la rescissió, que pot comportar la ineficàcia del contracte per l'existència d'un perjudici per alguna de les parts (art. 1291 CC).

Tot i que el CCC no conté una regulació general de la teoria de les obligacions i els contractes, existeixen altres exemples d'ineficàcia. Així succeeix amb l'avantatge injust i la rescissió per lesió (arts. 621-45 a 48 CCC), el contracte celebrat per un menor d'edat sense la capacitat natural suficient d'acord amb els usos socials (art. 211-5.b) CCC) o per un menor emancipat o un tutor sense el complement de capacitat o l'autorització judicial requerides, respectivament (art. 211-12.3 i 222-46 CCC, respectivament), o quan se disposa de l'habitatge sense el consentiment del cònjuge no titular (art. 231-9.2 CCC).

El precepte requereix, a més, que l'arrendament s'hagi conclòs de bona fe per la part arrendatària, és a dir, per una persona que no conegui la ineficàcia del contracte, i que el contracte s'hagi celebrat amb una persona que o bé aparegui en el Registre de la Propietat com a propietària (absoluta o temporal) o titular d'un dret real que inclogui la facultat d'arrendament (com poden ser l'ús o l'usdefruit) o bé que ho sembli en virtut de circumstàncies o esdeveniments imputables a la propietària vertadera. En el primer cas, l'Avantprojecte vol protegir les expectatives de la part arrendatària sobre la base del principi de legitimació registral (art. 38 LH). En el segon cas, ens trobem amb una persona que lloga l'habitatge sense tenir poder de disposició, però que ho sembla a ulls de la part arrendatària, essent aquesta circumstància imputable a la propietària vertadera. Un exemple podria ser una fidúcia *cum amico* o *cum creditore*, on l'adquirent/fiduciari serà el propietari aparent al Registre de la Propietat, essent el fiduciant/transmitent el propietari real del bé (STS 30/11/2012¹⁶⁶).

¹⁶⁶ ECLI:ES:TS:2012:8477. Segons la sentència, l'«a existencia de pacto de fiducia no se desvirtúa por la inscripción registral a nombre del fiduciario, que, a tenor del art. 38 de la Ley Hipotecaria, sólo tiene el valor de presunción "iuris tantum" y, por consiguiente, se neutraliza por la prueba en contrario, como ha ocurrido en el presente caso».

d) Finalment, i com ja s'ha posat de relleu, s'hauria d'aclarir què succeeix si la causa de resolució del dret de l'arrendador és coneguda per l'arrendatari prèviament, com podria ser un dret d'adquisició preferent present al Registre de la Propietat.

1.2.6. Dret d'adquisició preferent de la part arrendataria

1.2.6.1. Règim general del dret de tanteig

L'art. 623-52 Avantprojecte preveu que la part arrendatària té un dret de tanteig i retracte de l'habitatge en les vendes, dacions en pagament i alienacions forçoses que es produeixin durant la vigència del contracte d'arrendament. A aquest efecte, la part transmissent ha de declarar si l'habitatge es troba o no arrendat. Per tant, de forma general podem destacar el següent:

a) Primer, que a diferència de l'art. 25.8 LAU, aquest dret no es pot renunciar anticipadament en el moment de celebració del contracte (art. 623-52.4 Avantprojecte). Si aquest fos el cas, s'ha d'entendre que la clàusula és nul·la i es té per no posada (art. 623-38.1 Avantprojecte). Amb tot, les parts sí poden renunciar al dret davant notari un cop transcorreguts tres mesos de la data de celebració del contracte. La renúncia té un període màxim d'eficàcia d'un any, transcorregut el qual pot ser reiterada.

Al nostre entendre, el legislador hauria d'haver tornat a la situació existent amb la redacció original de la LAU, on el dret tenia una naturalesa imperativa. Cal tenir present que això afavoreix l'estabilitat el llogater, alhora que no suposa un perjudici per a la persona propietària més enllà de decidir a la persona adquirent (en aquest sentit, la STC 8/2023, de 22 de febrer¹⁶⁷, en relació a un dret de tanteig i retracte sobre habitatge públic, va defensar la seva constitucionalitat, entre d'altres raons, atenent al fet que “*el sometimiento al ejercicio del derecho de tanteo y retracto no afecta a la facultad en sí de transmitir; incide solo sobre la de elegir adquirente*”). A més, el legislador no

¹⁶⁷ BOE núm. 77, 31.3.2023.

només preveu les excepcions previstes a la LAU sinó que en contempla de noves (veure *infra*).

b) En segon lloc, a efectes d'inscripció en el Registre de la Propietat, l'art. 25.5 LAU exigeix que si l'habitatge no està arrendat, el venedor haurà de declarar-ho així a l'escriptura, sota la pena de falsedat en document públic. La Resolució de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP) 19/11/2020¹⁶⁸ defensa que serà suficient la manifestació de l'arrendador de que la finca no es troba arrendada a efectes d'inscripció. Amb tot, en els procediments de subhasta es fa servir a la pràctica la següent frase: *“de los datos obrantes en el expediente administrativo no se tiene constancia de la existencia de arrendatarios”*. Segons la DGSJFP 8/2/2022¹⁶⁹, aixó no és suficient, doncs *“dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios”*.

c) L'art. 623-52.2 Avantprojecte preveu que els casos en els quals no procedeix el dret de tanteig i retracte, sens perjudici dels drets d'adquisició preferent establerts a favor de les administracions en la normativa sectorial en matèria d'habitatge (cfr. art. 568-27.4 CC), per exemple el dret de tanteig previst en cas de transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària (que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la LDVCat) a favor de l'Administració de la Generalitat (art. 2. Del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària¹⁷⁰). També preveu un dret de tanteig a favor de la Generalitat l'art. 173 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme¹⁷¹, o a favor de l'Administració pública l'art. 15 LDH. L'Avantprojecte, però, no determina si el dret de tanteig de l'administració té

¹⁶⁸ RJ 2020\548.

¹⁶⁹ RJ 2022\1635.

¹⁷⁰ DOGC núm. 6839, 26.3.2015.

¹⁷¹ DOGC núm. 5686, 5.8.2010.

preferència la resta de supòsits previstos als arts. 623-52.1 i 2 Avantprojecte. Es podria defensar aquesta preferència entenent que el dret de tanteig a favor de l'Administració és una restricció al dret de propietat en benefici de tota la comunitat (arts. 545-1 i 2 CCC).

El tanteig no procedeix en els següents casos:

1) Si l'habitatge arrendat es transmet conjuntament amb la resta d'habitatges i locals pertanyents a la part arrendadora que estiguin situats en el mateix immoble. No fa falta que siguin tots els immobles de l'edifici, només que ho siguin tots els que pertanyen a la part arrendadora (per exemple, els habitatges situats en algunes plantes de l'edifici, SAP Madrid 17/5/2017¹⁷²). Aquesta causa concorda amb l'art. 25.7 LAU. Aquest mateix precepte preveu que si a l'immoble només hi ha un habitatge, l'arrendatari té el dret de tanteig i retracte, el que també seria el cas en l'Avantprojecte al ser necessari la transmissió de més d'un objecte. De fet, en aquest darrer supòsit no se li causa cap perjudici a la part arrendadora, com sí seria el cas si fossin diversos habitatges.

2) Si havent-hi en un immoble diversos habitatges i locals, les persones que en són propietàries els transmeten conjuntament a la mateixa adquirent. Aquesta causa també concorda amb l'art. 25.7 LAU.

3) Si la transmissió es fa al cònjuge, a la parella estable o a una persona amb una relació de parentiu fins al segon grau de consanguinitat o per adopció amb la part arrendadora, el que inclou els seus ascendents (pares o avis), germans o descendents (fills o néts). Aquesta és una causa nova respecte a la LAU.

4) Si l'adquisició és conseqüència de l'exercici o de l'eficàcia d'un dret preexistent inscrit en el Registre de la Propietat abans de la conclusió del contracte d'arrendament, llevat que es tracti d'una adquisició derivada d'un procediment d'alienació forçosa que no comporti la seva extinció. Aquesta causa també concorda amb l'art. 25.4 LAU i por tenir lloc quan s'exerciti un dret

¹⁷² ECLI:ES:APM:2017:6776.

de tanteig d'origen convencional que estigui inscrit al Registre de la Propietat al temps de celebrar-se el contracte d'arrendament.

5) Si es transmet una quota sobre la titularitat de l'habitatge. L'art. 25.4 LAU preveu expressament la preferència del retracte a favor del copropietari en cas de venda d'una quota. El mateix es pot defensar en l'Avantprojecte sobre la base de l'art. 568-27.1 CCC. De fet, el dret de tanteig de la part arrendatària se situa en segon lloc per davant del dret de retracte de confrontants (arts. 568-27.2 i 3 CCC).

6) Si la part arrendadora acredita que, en els sis mesos anteriors a la venda de l'habitatge arrendat a una tercera persona, va oferir, per unes condicions iguals o menys oneroses a les de la venda, l'adquisició de l'habitatge a la part arrendatària, i aquesta no va acceptar l'oferta. El règim de l'oferta i la seva acceptació es regeix pel que disposen els apartats primer i segon de l'art. 623-53, és a dir, haurà de tenir lloc mitjançant notificació notarial personal. Cal tenir present que la persona arrendatària pot variar entre aquesta oferta i la venda posterior de l'habitatge a un tercer per diverses causes, per exemple degut a una subrogació del cònjuge no arrendatari o per desistiment o mort de la persona arrendatària. Una interpretació literal exclouria a la persona que se subroga en la posició la persona arrendatària a la qual se li va fer l'oferta. Una interpretació sistemàtica de la norma, però, permet defensar la possibilitat d'exercir el dret de tanteig en aquests casos.

No contempla l'Avantprojecte quan la venda recaigui, a més de sobre l'habitatge arrendat, sobre els altres objectes llogats com a accessoris de l'habitatge pel mateix arrendador. L'art. 25.6 LAU preveu que l'arrendatari no pot exercir els drets d'adquisició preferent només sobre l'habitatge (art. 25.6 LAU), el que també es pot mantenir en l'Avantprojecte. Aquesta informació constarà al contracte de d'arrendament (art. 623-39.1.e) Avantprojecte).

Tampoc contempla l'Avantprojecte l'obligació de la part arrendadora, en els casos en què s'hagi pactat la renúncia al dret d'adquisició, de comunicar a la part arrendatària la intenció de vendre l'habitatge amb una antelació mínima de trenta dies a la data de formalització del contracte de compravenda (art. 25.8

LAU). Aquesta previsió es podria incorporar a l'Avantprojecte per a protegir els drets de la part arrendatària.

1.2.6.2. L'exercici del dret de tanteig

La part arrendatària disposa d'un període de dos mesos a comptar des de l'endemà del dia en què la part arrendadora, mitjançant notificació notarial personal feta en els termes i amb els efectes que estableix la legislació notarial, li comunica la seva voluntat de transmetre l'habitatge o l'acord de la transmissió amb una tercera persona (art. 623-53.1 Avantprojecte). L'Avantprojecte imposa la notificació notarial (art. 202 del Decret de 2 de juny de 1944 pel qual s'aprova amb caràcter definitiu el Reglament de l'organització i el règim del Notariat¹⁷³), que ha d'incloure el preu i la resta de condicions essencials de la transmissió. Si l'alienació de l'habitatge arrendat té lloc en subhasta judicial o extrajudicial, el termini es compta des de l'endemà del dia en què es notifiqui a la part arrendatària l'aprovació del remat i les condicions de l'adjudicació, la qual se suspèn fins al transcurs del termini de dos mesos per a l'exercici del dret de tanteig o fins que hi renunciï la part arrendatària.

El període duplica el previst a l'art 25.2 LAU i concorda amb el previst, en defecte de pacte, al dret de tanteig (l'art. 568-14.4 CCC). No veiem inconvenient, però, en que el termini pugui excedir dels dos mesos ja que beneficia a la part arrendatària, sense que pugui ser inferior (art. 623-38 Avantprojecte). En qualsevol cas, aquest període és de caducitat al ser un poder de configuració jurídica que altera la realitat jurídica (art. 122-1 CCC; *cfr*, art. 568-14.4, en virtut del qual l'exercici del dret de tanteig "*caduca en el termini de dos mesos*").

La part arrendatària ha de manifestar que accepta la conclusió del contracte en els termes establerts en la notificació. En dita notificació, la part arrendatària ha de convocar a la part arrendadora per a formalitzar la transmissió dins dels quinze dies següents, indicant dia, hora i notaria. En el cas que arribada la data indicada la part arrendatària no satisfés el preu establert, la part arrendadora

¹⁷³ BOE núm. 189, 7.7.1944.

pot optar entre exigir a la part arrendatària el compliment del contracte o tenir-la per desistida i transmetre l'habitatge al tercer en les condicions previstes.

Els efectes de la notificació caduquen si, transcorreguts sis mesos des que es va fer, no s'ha dut a terme la transmissió. El mateix preveu l'art. 25.2 LAU.

1.2.6.3. Formalització de la transmissió de l'habitatge arrendat a una tercera persona

L'art. 623-54.1 Avantprojecte preveu que si la transmissió de l'habitatge arrendat es formalitza en escriptura pública, el venedor ha d'acreditar, mitjançant l'aportació de la documentació corresponent que el notari ha d'incorporar a l'escriptura, una sèrie d'aspectes, com que no procedeix el dret de tanteig i retracte perquè la part arrendatària no va acceptar l'oferta d'adquisició de l'habitatge o per què hi ha renunciat al seu dret. En el primer cas, la part arrendadora haurà d'aportar la notificació notarial personal on consti l'oferta realitzada a la part arrendatària; i en el segon cas, s'haurà d'aportar una còpia del contracte d'arrendament. Tampoc procedirà el dret de tanteig si notificada la part arrendatària ens els termes de l'art. 623-53.1 Avantprojecte, la part arrendatària no l'exerceix dintre del termini establert.

Si la part transmissent no acredita aquests extrems, i també en el cas que el notari o notària constati que les condicions de la venda són diferents de les notificades, només es podrà autoritzar l'escriptura quan la part adquirent, prèviament advertida de les conseqüències, ho accepti i es faci constar en l'escriptura. En aquest cas, el notari o notària, als efectes del possible exercici del dret de retracte, ha de notificar a la part arrendatària la transmissió realitzada en la forma establerta per l'art. 623-55.3 Avantprojecte. Per tant, es vol protegir la posició jurídica de l'adquirent davant l'exercici d'un possible dret de retracte per la part arrendatària, com té lloc en la transmissió d'un element privatiu d'un règim de propietat horitzontal, on s'obliga a la part transmissent a aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat (art. 553-2 CCC). Quant a la notificació a la part arrendatària per part del notari o la notària, aquesta notificació només tindrà efects pràctics si la part arrendatària

té realment el dret a exercir el dret de tanteig. En aquest supòsit, s'aplicarà el termini previst de dos mesos per al seu exercici a l'art. 623-55.3 Avantprojecte.

1.2.6.4. El dret de retracte

Una vegada produïda la transmissió a una tercera persona, la part arrendatària pot exercir el dret de retracte respecte a l'habitatge arrendat en diversos supòsits (art. 623-55.1 Avantprojecte):

a) El primer és el més evident: quan no se li ha notificat l'acord de la transmissió en la forma regulada per l'art. 623-53.1 Avantprojecte. Per tant, el dret de retracte operarà tant si manca la notificació per la part arrendadora com si existent dita notificació, aquesta no es fa en la forma exigida.

b) El dret de retracte també es podrà exercir quan la transmissió s'ha produït abans del termini de dos mesos regulat per l'art. 623-53.1 per a exercir el dret de tanteig. Aquestes dues causes concorden amb les previstes a l'art. 568-15.1 CCC.

c) La tercera causa és quan les condicions de la transmissió són menys oneroses que les notificades, en la línia de l'art. 25.3 LAU (*"cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones esenciales"*). La norma vol evitar que la part arrendadora, mitjançant la notificació d'unes condicions més oneroses que les ofertades realment al tercer (per exemple, un preu clarament fora de mercat), condicioni la voluntat de la part arrendatària a l'hora d'exercir el dret de tanteig. Aquestes condicions, però, no hauran de ser únicament les relatives al preu de la compravenda (tot i que a la pràctica serà el més habitual), doncs n'hi ha d'altres a tenir en compte, com el pagament d'impostos (per exemple, l'IBI), els honoraris de l'agent immobiliari, els deutes respecte a la comunitat de propietaris, etc. D'altra banda, sembla que el dret de retracte no es podrà exercir quan les condicions de la transmissió (per exemple, un preu de venda de 200.000 euros) siguin més oneroses que les notificades a la part arrendatària (per exemple, 190.000 euros). El legislador presuposa que la part arrendatària, no havent exercit el dret de tanteig per un preu inferior, tampoc ho faci per un preu de venda realment superior. Al nostre parer, ens sembla més

encertada la solució de l'art. 568-15.2 CCC, que permet exercir el dret de retracte quan la transmissió *“s'ha fet en condicions diferents de les que constaven en la notificació”*, deixant a la part arrendatària la decisió d'exercir o no el dret.

Conforme al arts. 623-55.3 i 4 Avantprojecte, el dret de retracte caduca en el termini de dos mesos, que concorda amb el previst per al dret de tanteig (art. 623-53.3 Avantprojecte) i és superior al previst a l'art. 25.3 LAU (30 dies naturals). El termini comença a comptar a partir de l'endemà del dia en què, mitjançant notificació notarial personal feta en els termes i amb els efectes que estableix la legislació notarial, es lliura a la part arrendatària còpia de l'escriptura en què es va formalitzar la transmissió, i se la requereix per tal que manifesti si exerceix o no el dret de retracte, si és el cas, amb l'advertiment que s'extingeix el seu dret si res manifesta dins del termini esmentat. Si l'habitatge arrendat s'alinea en subhasta judicial o extrajudicial, el termini es compta des de l'endemà del dia en què es notifiqui a la part arrendatària l'adjudicació de l'habitatge, o en què aquesta tingui tota la informació necessària per exercitar el dret de retracte.

La problemàtica es planteja quan la transmissió no té lloc en escriptura pública i no es notifica a la part arrendatària. En aquest supòsit, la part arrendatària no podria exercir el dret de retracte d'acord amb l'art. 623-55.3 Avantprojecte. Es podria aplicar de manera subsidiària l'art. 568-15.2 CCC, que preveu el termini per exercir el dret de retracte comença des de la data en què la transmissió s'inscriu en el Registre de la Propietat o en què es té coneixement de l'alienació.

1.2.6.5. Consignació

L'art. 623-55.3 Avantprojecte preveu que l'exercici del dret de retracte requereix que la part arrendatària pagui o consignï notarial o judicialment a disposició de la part adquirent el preu de l'alienació, o dipositar aval bancari de caràcter solidari per l'esmentat preu i ha de requerir-la per tal que, sense dilació indeguda, formalitzi la transmissió.

1.2.7. Altres contractes d'arrendament: l'arrendament d'habitacions

L'art. 623-88.1 Avantprojecte fa una remissió als arts. 623-50 i 51 Avantprojecte quant a la transmissió voluntària o forçosa de l'habitatge o d'extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora durant la vigència de l'arrendament, sempre que l'arrendament d'habitació sigui per a residència habitual. Si és per a ús temporal, llavors s'aplica l'art. 623-76 Avantprojecte (en seu de l'arrendament d'habitatge per a altres usos), el que implica que queden protegits els tercers adquirents a títol onerós i de bona fe (art. 34 LH).

Quant al dret d'adquisició preferent, la part arrendatària té dret d'adquisició preferent, si així s'ha pactat en el contracte, fent una remissió als arts. 623-52 a 623-55 Avantprojecte quant al seu exercici. Per tant, en el lloguer d'habitacions el dret no té una naturalesa imperativa en el moment de formalització del contracte, doncs les parts tenen la llibertat per a incloure'l o no en el contracte, el que creiem s'hauria de modificar en benefici de l'estabilitat de la part arrendatària. En cas de pluralitat d'arrendataris, la preferència tindria lloc en funció de l'antiguitat del contractes. La problemàtica pot sorgir quan hi han dos o més arrendataris interessats en exercir el dret de tanteig i van concloure el contracte a la mateixa data. Un criteri subsidiari podria ser la superfície de les respectives habitacions o la presència de menors d'edat o persones amb discapacitat en el nucli familiar, el que també s'utilitza com a criteri en la subrogació per causa de mort. Si cap d'aquests criteris pogués ser aplicable, subsidiàriament es podria utilitzar el criteri previst en l'art. 552-11-5 CCC quan dos o més copropietaris amb la mateixa quota tenen interès en adquirir la cosa en comú: confiar en la sort.

L'Avantprojecte no preveu els casos de subrogació, sia per mort de la part arrendatària o per desistiment del contracte d'arrendament o abandonament de l'habitatge. Creiem que es podrien aplicar *mutatis mutandi* aquests supòsits, tot i que de manera limitada a la persona del cònjuge o parella estable i, subsidiàriament, als fills que convisquessin amb la part arrendatària. Amb tot, es planteja el dubte quan té lloc una crisi matrimonial o l'extinció de la convivència en parella estable i el dret d'ús de l'habitatge familiar s'atribueix al

cònjuge o parella estable de la part arrendatària. Una interpretació finalista de la norma permetria incloure aquest supòsit.

1.3. Conclusions

1. L'avantprojecte preveu un règim similar quant a la LAU en el supòsits de subrogació, desistiment o vinculació del contracte al tercer adquirent. En el cas subrogació en cas de desistiment o abandonament, i per coherència sistemàtica, entenem que s'haurien d'ampliar els casos que donen dret a subrogar-se en el contracte més enllà del cònjuge o parella estable.

L'Avantprojecte adopta amb bon criteri la regla *emptio non tollit locatum*, però hauria d'haver requerit a l'adquirent de l'habitatge la notificació del canvi de titular a l'arrendatari, indicant que és la nova part arrendadora.

2. D'altra banda, quan hi ha l'atribució del dret d'ús al cònjuge o parella estable de la part arrendatària que no és part de l contracte d'arrendament, se substitueix la subrogació *ope legis* que preveu la LAU per una cessió forçosa del contracte que depèn de la voluntat dels cònjuges o convivents, en contra, per tant, de les regles bàsiques del dret d'obligacions (art. 1205 CC), tot imposant a l'arrendador un arrendatari que no ha acceptat, no coneix i que pot ser menys solvent.

3. Finalment, el dret d'adquisició preferent de la part arrendatària hauria de tenir un caràcter imperatiu per dotar-li de més estabilitat.

2. La cessió i el sotsarrendament

2.1. Tractament a la LAU 1994

L'art. 8 LAU no diferencia entre cessió i sotsarrendament. La cessió té lloc quan hi ha un canvi de subjecte en la posició de l'arrendatari i la conseqüent exclusió de l'arrendatari original del contracte (STS 16/10/2009¹⁷⁴). En canvi, en el sotsarrendament l'arrendatari cedeix a un tercer l'ús del bé arrendat, però a diferència de la sessió, no es produeix un canvi subjectiu en el contracte ni

¹⁷⁴ RJ 2009/5581

s'exclou a l'arrendatari, ja que aquest continuarà mantenint el vincle contractual amb l'arrendador (Costas Rodal, 2013 p. 260).

En relació al sotsarrendament, l'art. 8.2 LAU només permet el sotsarrendament parcial (no el total), és a dir, només es pot sotsarrendar una part de l'habitatge, però no la seva totalitat. El fet que a LAU únicament permeti el sotsarrendament parcial i no el total fa que en determinats supòsits on l'arrendatari, per exemple, s'hagi de desplaçar durant un temps relativament breu a un lloc diferent d'on es troba l'habitatge (per motius laborals o d'estudi, per exemple, però amb la previsió de tornar), prefereixi posar fi al contracte abans que continuar la vigència del mateix, afectant negativament doncs, l'estabilitat del contracte i l'accés a l'habitatge d'un tercer.

El mateix article 8 LAU estableix que el sotsarrendament es regirà per l'establert a l'arrendament quan la part de la finca sotsarrendada es destini per part del sotsarrendatari a un ús residencial, sinó es regirà pel que pactin les parts.

Quant a la duració, el sotsarrendament durarà el temps que s'estableixi al contracte principal (en cap cas pot ser superior) i el preu tampoc podrà excedir el que correspongui per l'arrendament. Ara bé, tal i com ja es va dir en el 2018 (Caballé Fabra, 2018, p. 107), que tingui el mateix preu te sentit per al sotsarrendament total (que la LAU no contempla) però per sotsarrendament parcial el preu no te perquè ser el mateix ja que únicament el sotsarrenda una part de l'habitatge, de manera que el preu hauria de ser proporcional a la part arrendada i, per tant, inferior que el preu de l'arrendament.

Un altre problema que planteja la LAU es que l'arrendador es pot oposar al sotsarrendament sense la necessitat d'al·legar cap motiu o que aquest no estigui justificat, ja que es necessita el seu consentiment exprés per escrit. Per tant, considerem que l'actual regulació de la LAU no dóna suficient flexibilitat a l'arrendatari per poder sotsarrendar ja que només ho pot fer parcialment sempre i quan l'arrendador ho consisteixi amb independència de si el motiu pel qual es nega està justificat o no.

2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

A les disposicions generals de l'Avantprojecte, el sotsarrendament es contempla a l'art. 623-10 i reconeix que es necessita el consentiment exprés de la part arrendadora per poder-lo dur a terme, de manera que segueix la mateixa línia que la LAU, tot i que no contempla que s'hagi de fer constar per escrit.

En relació al sotsarrendament d'habitatge per residència habitual permanent (art. 623-45) una de les principals novetats que incorpora l'Avantprojecte respecte la LAU és el reconeixement de la possibilitat de sotsarrendar totalment l'habitatge, ja que la LAU únicament permet el sotsarrendament parcial. Els requisits que l'avantprojecte exigeix per tal de dur a terme aquest sotsarrendament total són:

1. Que sigui per una causa justificada per part de l'arrendatari. Tot i que no concreta què hem d'entendre per "causa justificada". En el 2018 (Caballé Fabra, 2018, p.110) nosaltres vam considerar que en el sotsarrendament, l'arrendatari havia de comunicar a l'arrendador:
 - a) l'interès personal o econòmic per dur a terme el sotsarrendament;
 - b) l'ús que se'n faci ha de ser d'habitatge habitual i;
 - c) acreditar la solvència del sotsarrendatari.
2. Per un període màxim d'un any i per una sola vegada. Considerem que un any és excessiu tant per al total com per al parcial, ja que en el cas d'aquest últim, s'està cronificant una situació que en principi hauria de ser temporal, ja que si s'estén, és una situació residencial precària. Considerem que un límit de sis mesos per ambdós casos seria el més adient, ja que precisament es la durada mínima del lloguer d'habitacions i també és la durada efectes tributaris per considerar que una persona resideix a l'estat espanyol (Caballé Fabra, 2018, p.109).
3. Tot i que no s'exigeix el consentiment de l'arrendador per l'arrendament total, la part arrendatària li ha de notificar indicant la causa, la durada, la identitat de la part sotsarrendatària i el preu. En canvi, la LAU, l'arrendador es pot oposar a aquest sotsarrendament per qualsevol causa i no tenir lloc el sotsarrendament, ja que es requereix el seu consentiment. Nosaltres en el 2018 vam proposar les causes taxades

pel qual l'arrendador es podia oposar (Caballé Fabra, 2018, p.110). Aquest art. 623-45 entra en contradicció amb la regulació del sotsarrendament que es preveu a les disposicions generals a l'art. 623-10, ja que precisament aquest article sí que contempla que es necessita el consentiment exprés de la part arrendadora.

L'art. 623-45 sí que aclareix que el preu del sotsarrendament total d'habitatge no pot superar el que paga la part arrendatària llevat que l'arrendadora ho consisteixi expressament. De manera que l'Avantprojecte permet que l'arrendatari pugui rebre un benefici econòmic pel fet de sotsarrendar.

A més, l'art. 623-45.2 equipara el sotsarrendament parcial amb la modalitat de llar compartida (quan l'arrendador també resideix a l'habitatge) sota el règim de l'arrendament d'habitacions tot i tractar-se de dos règims legals diferents. Això té com a risc normalitzar o emparar legalment les habitacions com a solucions residencials quan es tracta d'una situació de sensenllarisme i de precarietat residencial.

2.3. Conclusions

Les conclusions que s'extreuen de la regulació del sotsarrendament que contempla l'Avantprojecte són:

1. Considerem que és positiu que es contempli el sotsarrendament total d'habitatge i no només el parcial, ja que això pot afavorir que aquell arrendatari que no pugui ocupar l'habitatge durant un període de temps el pugui sotsarrendar i facilitar així l'accés a l'habitatge de terceres persones i evitar que l'arrendatari resolgui el contracte si ha d'estar un temps fora. No obstant, els requisits que s'han de donar que preveu l'Avantprojecte no són del tot adequats. D'una banda, s'exigeix que la causa que motiva el sotsarrendament ha de ser una causa justificada, però sense delimitar què entem per "causa justificada". D'altra banda, limita aquest període de sotsarrendament per un any, quan entenem que és excessiu i hauria de ser de 6 mesos en el cas del parcial per condir-ho amb el termini màxim de l'arrendament d'habitacions.

2. Considerem que per al sotsarrendament total d'habitatge l'arrendatari li

hauria de notificar (no exigir el consentiment) i l'arrendador oposar-se només en situacions taxades previstes legalment. De fet, l'art 623-45 no exigeix consentiment de l'arrendador i en canvi a les disposicions generals (art. 623-10) sí, de manera que aquests dos articles es contradiuen.

3. En el sotsarrendament parcial, es preveu de forma expressa que el preu no pot superar el que paga la part arrendatària i que ha de ser proporcional a la superfície de l'espai sotsarrendat.

4. L'art. 623-45.2 equipara el sotsarrendament parcial amb la modalitat de llar compartida sota el règim de l'arrendament d'habitacions, cosa que es tracta de règims legals diferents i té com a perill normalitzar o emparar les habitacions com a solució residencial quan es tracta d'una situació de sensellarisme i de precarietat residencial.

3. El sotsarrendament d'habitacions

3.1. Tractament a la LAU 1994

La LAU no fa referència a l'arrendament d'habitacions, de manera que tampoc es contempla el sotsarrendament de les mateixes. Saber quina és la regulació aplicable a l'arrendament d'habitacions (si LAU o CC) és una qüestió ja discutida tant per la doctrina com la jurisprudència (Simón Moreno, 2018, p. 296). Per nosaltres, en l'àmbit estatal és el CC el regim que s'hauria d'aplicar en el sotsarrendament d'habitacions. És a l'art. 1550 del CC on es preveu la possibilitat de sotsarrendar tot o part de la cosa arrendada mentre no es prohibeixi expressament en el contracte.

De fet, en el sotsarrendament parcial d'un habitatge estem davant d'una situació molt propera a l'arrendament d'habitacions. No obstant, tal com vam establir el 2018 (Simón Moreno, 2018, p. 299) la diferència legal d'aquestes dues situacions podria justificar-se per dos motius:

1. El sotsarrendament parcial ja inclou en el 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; mentre que en el

lloguer d'habitacions el seu objecte és exclusivament l'habitació, no la resta de dependències. El pacte pel qual l'arrendatari pot utilitzar la resta de dependències comunes de l'habitatge és un pacte accessori al contracte principal.

2. El sotsarrendament parcial es troba regulat expressament a la LAU, ja que es la facultat que té l'arrendatari de l'habitatge, mentre que el lloguer d'habitacions no es regula per l'art. 2.1 de la LAU, ja que no es un arrendament d'habitatge.

De manera que considerem que l'arrendament parcial d'habitatge i l'arrendament d'habitacions són dos règim diferents malgrat que l'Avantprojecte els equipara quan l'arrendador viu a l'habitatge.

3.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

L'art. 623-87 especifica que la part arrendatària necessita el consentiment de la part arrendadora per poder sotsarrendar l'habitació. De manera que, amb la línia de l'art. 623-10 referent a les disposicions generals del contracte d'arrendament, però en canvi es contradiu amb l'art. 623-45 que no exigeix el consentiment.

A més, a l'art. 623-45 s'equipara l'arrendament parcial en la modalitat de llar compartida (quan l'arrendador viu al l'habitatge) i s'aplicarien les normes de l'arrendament d'habitacions. Es a dir, l'Avantprojecte equipara l'arrendament parcial amb l'arrendament d'habitacions quan es tracta de dos règims legals diferents tal com s'ha explicat a l'aparta anterior.

3.3. Conclusions

Les conclusions que s'extreuen del sotsarrendament d'habitacions que preveu l'Avantprojecte són:

1. L'art. 623-87 exigeix el consentiment de la part arrendadora tal com es preveu també a les disposicions generals, però es contradiu amb l'art. 623-45 que contempla que només es necessari notificar-li.
2. L'Avantprojecte equipara l'arrendament parcial amb l'arrendament

d'habitacions quan l'arrendador viu a l'habitatge quan es tracta de dos règims diferents amb objectes d'arrendament diferents.

3. El sotsarrendament d'habitacions, de la mateixa manera que l'arrendament d'habitacions, hauria de ser una solució temporal i limitada en el temps que en cap cas pot satisfer la necessitat residencial de les persones.

Capítol 8. Les causes d'extinció del contracte i els remeis disponibles per a les parts

Gemma Caballé Fabra

1. Les causes d'extinció i els remeis a l'arrendament d'habitatge

1.1. Tractament a la LAU 1994

Per una banda, l'art. 27 LAU (a l'empara de l'art. 1124 CC) preveu les causes de resolució com a conseqüència de l'incompliment de les obligacions de les parts en l'arrendament, és a dir, els remeis (emprant la terminologia de l'Avantprojecte). A l'art. 27 LAU es preveuen per una banda, les causes pel qual l'arrendador pot resoldre del contracte i, per l'altra, aquelles amb que ho podrà fer l'arrendatari.

Així, davant de l'incompliment d'alguna obligació contractual, la part perjudicada, (sempre i quan ella si que hagi complert amb les seves obligacions) pot escollir entre: exigir el compliment de l'obligació per la via judicial o bé resoldre el contracte d'arrendament.

Tal com es va considerar l'any 2018 (Caballé Fabra, 2018, p. 85), les causes previstes a l'art. 27 LAU poden donar resposta a aquells arrendaments de curta durada en el cas que les parts incompleixin amb les seves obligacions. No obstant, per a l'arrendament d'habitatge amb caràcter permanent aquestes causes no són del tot suficients ja que hi ha supòsits que no es preveuen a la LAU com són, per exemple:

- a) La necessitat d'habitatge de l'arrendador o dels seus familiars;
- b) El nombre de mensualitats impagades per considerar que hi ha un impagament de renda i;
- c) Quan l'arrendament suposa un perjudici econòmic greu per l'arrendador.

Causes que, tal com s'estudia a continuació, tampoc preveu l'Avantprojecte.

D'altra banda, l'art. 28 LAU contempla les dos causes d'extinció del contracte que s'afegeixen a les de l'art 27 que són: la pèrdua de la finca arrendada per una causa no imputable a l'arrendador o bé la declaració de ruïna.

L'art. 16.3 de la LAU també preveu l'extinció del contracte en cas de mort de l'arrendatari, si en el termini de tres mesos des de la mort de l'arrendatari l'arrendador no rep notificació per escrit del fet de la mort, amb certificat registral de defunció, i de la identitat del subrogat.

1.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

A les disposicions generals de l'Avantprojecte, l'art. 623-11 contempla què succeeix en el contracte en el cas de la mort d'una de les parts. En aquest sentit es contempla de forma expressa que l'arrendament no s'extingeix en el cas de mort de la part arrendadora (llevat de pacte en contrari), però sí que s'extingiria en cas de la mort de la part arrendatària llevat de pacte en contrari o de disposició legal que permetin la subrogació. De manera que en comparació a l'art. 16 de la LAU, aquest precepte de l'Avantprojecte és més clar ja que contempla ambdós situacions.

En el cas que les parts incompleixin les seves obligacions en el contracte d'arrendament, l'art. 623-29 contempla els remeis generals.

Entre aquests, es reconeix també la possibilitat de resoldre el contracte i, per tant extingir-lo, si s'incorre en un incompliment essencial que el mateix article detalla tant per la part arrendadora com per la part arrendatària (623-32). En comparació amb la LAU, s'observa que les causes que es preveuen són gairebé les mateixes tot i que l'avantprojecte n'introdueix algunes de noves com ara la possibilitat de resoldre per part de la part arrendatària per la manca de lliurament de la possessió del bé o el lliurament amb la manca substancial de conformitat el contracte o la perduda total o parcial del bé i l'impediment o disminució substancial i persistent del seu us o bé per part de l'arrendadora com ara la realització d'obres no consentides. No obstant, no reconeix algunes incloses a la LAU com ara la possibilitat de resoldre per part de l'arrendador per impagament la fiança (l'avantprojecte només es refereix a la renda o despeses).

Aquest mateix art. 623-32 contempla que en el cas d'un incompliment no essencial també pot donar lloc a la resolució del contracte si, un cop requerit el compliment i fixat un termini addicional, persisteix l'incompliment de la part en qüestió.

Els altres remeis diferents a la resolució del contracte que tenen les parts en cas d'incompliment son:

- a) Exigir el compliment de l'obligació en concret (desenvolupat a l'art. 623-30).
- b) Reduir el preu o alliberar-se'n temporalment del pagament per part de l'arrendatari (art. 623-31).
- c) Reclamar una indemnització per danys i perjudicis (art. 623-33).

A més a més de poder posar fi al contracte per l'incompliment essencial i no essencial, l'art. 623-35 contempla també les causes d'extinció del contracte i inclou:

- a) El venciment del termini pactat i, si s'escau, de les prorrogues.
- b) L'acord de les parts amb caràcter anticipat.
- c) El desistiment o la resolució del contracte per causa legal o convinguda per les parts
- d) L'expropiació o la pèrdua total del bé arrendat (conforme als termes de l'article 532-2.1, per causa no imputable a la part arrendadora)
- e) La mort de la part arrendadora o arrendatària per causa prevista a la llei o pactat per les parts.
- f) La transmissió, extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora, en els casos establerts per la llei o convinguts per les parts.
- g) Altres que resultin del contracte o de la llei.

Fins aquí doncs es preveuen les diferents formes de posar fi al contracte d'arrendament que es preveuen a l'Avantprojecte amb independència del tipus de béns arrendats, ja que es contempla a les disposicions generals.

Quant a l'extinció del contracte d'arrendament d'habitatge per residència habitual permanent, l'art. 623-56 es remet 623-35, de manera que son les

mateixes que les exposades prèviament.

Quant als remeis que disposen les parts en cas d'incompliment de les obligacions en l'arrendament d'habitatge per residència habitual permanent, a part d'aplicar els remeis previstos als arts 623-29 a 623-34 que hem fet referència, també es preveuen d'altres als arts 623-69 a 72. Entre aquests hi ha:

- a) La reducció del preu (art. 623-70), a més a més dels supòsits que es preveuen als arts. 623-31 i 623-35.3, la part arrendatària té dret a la reducció del preu si resulta que la superfície habitable de l'immoble és inferior en una desena part a la que consta en el contracte, llevat que la part arrendadora no hagi de respondre d'aquesta manca de conformitat segons l'art. 621-26
- b) Si la part arrendatària està obligada a pagar les despeses generals o serveis, la reducció compren també aquest import (art. 623-70). No obstant, aquesta article no concreta a quin tipus de despeses està fent referència.

Així mateix, l'art. 623-71 afegeix més causes de resolució per a la part arrendadora que s'han comentat prèviament que precisament són les que ja contempla (o ho fa de manera molt semblant) la LAU a l'art. 27:

- a) L'incompliment per la part arrendatària de la destinació de l'habitatge a residència habitual permanent habitual d'ella mateixa o dels membres de la seva família amb dret a subrogar-se en el contracte.
- b) La manca de pagament de la caució o, si escau, de la seva actualització.
- c) La realització a l'habitatge d'activitats il·lícites, prohibides per la normativa urbanística o d'habitatge (a diferència de la LAU que no concreta quin tipus de normes, observem que l'avantprojecte es refereix de forma exclusiva a la urbanística o d'habitatge), insalubres, que posin en perill la seguretat de l'immoble greument, contràries la convivència normal en la comunitat o que infringeixin prohibicions d'ús establertes en el contracte.

Observem que l'avantprojecte no afegeix causes noves per l'arrendament

d'habitatge per residència habitual permanent en comparació a la LAU, ja que es contemplen les mateixes que es preveuen a l'art. 27 tenint en compte també les previstes a les disposicions generals.

Cal tenir en compte també que, tal com es contempla a l'art. 623-72, l'incompliment no essencial de les obligacions també pot donar lloc a la resolució del contracte d'arrendament d'habitatge d'acord amb el que es preveu a l'art. 623-32.4 i 5.

A la pràctica, la majoria de causes de finalització del contracte d'arrendament d'habitatge es produeix per impagament de la renda (art. 623-32) (Simón Moreno, 2018, p. 176), doncs és la causa principal de resolució dels contractes d'arrendament.

1.3 Conclusions

En relació a les causes d'extinció del contracte i els remeis disponibles per les parts podem concloure el següent:

1. Una de les diferències entre la LAU i l'Avantprojecte quant a les causes de resolució és que la LAU les preveu bàsicament totes a l'art 27 i l'Avantprojecte ho fa entre les disposicions generals i la regulació específica de l'arrendament d'habitatge per residència habitual permanent.
2. Les causes que es preveuen a l'art. 623-32 l'Avantprojecte son gairebé les mateixes que les previstes a l'art. 27 de la LAU tot i que l'avantprojecte n'introdueix algunes de noves com ara la possibilitat de resoldre per part de la part arrendatària per la manca de lliurament de la possessió del bé o el lliurament amb la manca substancial de conformitat el contracte o la perduda total o parcial del bé i l'impediment o disminució substancial i persistent del seu us o bé per part de l'arrendadora com ara la realització d'obres no consentides. Però no reconeix algunes incloses a la LAU com ara la possibilitat de resoldre per part de l'arrendador per impagament la fiança (l'avantprojecte només es refereix a la renda o despeses -que no concreta quines són-).
3. Tal com es va assenyalar en el 2018, per a l'arrendament d'habitatge amb

caràcter permanent les causes de resolució que es preveuen no son del tot suficients ja que hi ha supòsits que no es preveuen com son, per exemple:

- a) La necessitat d'habitatge de l'arrendador o dels seus familiars;
- b) El nombre de mensualitats impagades per considerar que hi ha un impagament de renda i;
- c) Quan l'arrendament suposa un perjudici econòmic greu per l'arrendador.

2. Les causes d'extinció i els remeis a l'arrendament d'habitatge a l'arrendament d'habitacions

2.1 Tractament a la LAU 1994

Com s'ha comentat, la LAU no contempla les causes d'extinció com a tal de l'arrendament d'habitacions ja que no es regula, de manera que ens hem de remetre a l'art. 1124 CC i a les causes d'extinció dels contractes generals que preveu en l'art. 1156 CC:

- a) Pel pagament o compliment.
- b) Per la pèrdua de la cosa deguda.
- c) Per la condonació del deute.
- d) Per la confusió dels drets de creditor i deutor.
- e) Per la compensació.
- f) Per la novació.

Així mateix cal tenir en compte l'art. 1124 del CC que preveu què pot fer la part arrendadora o arrendatària en cas d'incompliment de les obligacions per part de l'altra part.

2.2. Anàlisi de l'Avantprojecte de Llei

És l'art. 623-90 el que fa referència a les causes d'extinció de l'arrendament d'habitacions i es remet a les causes generals d'extinció del contracte d'arrendament d'habitatge per residència permanent (l'art. 623-56 es remet 623-35).

A més a més, s'estableix que si l'arrendament s'ha fet en modalitat de llar compartida (és a dir, que la part arrendatària també viu a l'habitatge juntament amb la part arrendatària de l'habitació) el contracte també s'extingirà en els supòsits de resolució, extinció o ineficàcia de la part arrendadora. Així mateix, el sotsarrendament d'habitació s'extingirà en cas d'extinció de l'arrendament per qualsevol causa ja que és depenent.

2.3 Conclusions

Quant a les conclusions en matèria d'extinció i casos de resolució de l'arrendament d'habitacions són:

1. A diferència de la LAU, l'art. 623-11 contempla de forma expressa que l'arrendament no s'extingeix en el cas de mort de la part arrendadora (llevat de pacte en contrari), però sí que s'extingiria en cas de la mort de la part arrendatària llevat de pacte en contrari o de disposició legal que permetin la subrogació. De manera que en comparació a l'art. 16 de la LAU, aquest precepte és més clar.
2. L'art. 623-35 preveu l'extinció del contracte en el cas de mort de la part arrendadora o arrendatària, de manera que entra en contradicció amb l'art. 623-11 que preveu que només la mort de l'arrendatària pot extingir el contracte, però no la mort de l'arrendadora llevat de pacte en contrari.
3. L'Avantprojecte no afegeix res de nou respecte les causes d'extinció del contracte d'arrendament i els remeis que es contemplen a la LAU doncs l'art. 623-90 es remet a les causes generals previstes a l'arrendament d'habitatge per residència habitual permanent.
4. Quant a l'extinció del contracte d'arrendament d'habitacions es remet a les causes generals d'extinció del contracte d'arrendament d'habitatge per residència permanent.

Jurisprudència

Sentències del Tribunal Constitucional

STC 8/2023, de 22 de febrer
STC 150/2022, de 29 de novembre
STC 118/2022, de 29 de setembre
STC 57/2022, de 7 d'abril
STC 37/2022, de 10 de març
STC 132/2019, de 13 de novembre
STC 95/2017, de 6 de juliol
STC 301/1993, de 21 d'octubre

Sentències del Tribunal Suprem

STS 15/11/2021
STS 31/3/2021
STS 3/3/2021
STS 1/6/2020
STS 7/6/2018
STS 26/10/2015
STS 14/7/2015
STS 19/2/2014
STS 5/12/2013
STS 30/11/2012
STS 23/3/2012
STS 8/10/2010
STS 18/3/2010
STS 16/10/2009
STS 14/10/2009
STS 22/6/2009
STS 18/12/2008
STS 27/2/1999
STS 16/03/1996
STS 6/11/1995
STS 18/10/1994
STS 27/12/1993
STS 26/2/1992
STS 18/11/1991
STS 30/1/1991
STS 17/9/1987
STS 9/12/1985
STS 20/11/1984
STS 2/7/1964
STS 20/10/1956
STS 26/10/1918

Sentències d'Audiències Provincials

SAP Barcelona 18/11/2022
SAP Girona 14/9/2022
SAP Jaén 8/9/2022
SAP Madrid 2/12/2021
SAP Madrid 11/11/2021
SAP Astúries 8/11/2021
SAP Barcelona 8/10/2021
SAP Barcelona 18/2/2021
SAP Pontevedra 26/11/2020
SAP Astúries 16/11/2020
SAP Màlaga 13/11/2020
SAP Illes Balears 11/11/2020
SAP Barcelona 12/5/2020
SAP Barcelona 30/10/2019
SAP Burgos 15/10/2019
SAP Barcelona 11/10/2019
SAP Barcelona 30/9/2019
SAP Guadalajara 2/9/2019
SAP Madrid 22/2/2019
SAP Valladolid 26/6/2018
SAP Burgos 12/3/2018
SAP Granada 26/1/2018
SAP Màlaga 25/1/2018
SAP Madrid 17/5/2017
SAP Las Palmas 18/10/2012
SAP Múrcia 11/10/2012
SAP Illes Balears 23/5/2011
SAP Saragossa 5/11/2010
SAP Madrid 9/6/2008
SAP Astúries 29/1/2007
SAP Tarragona 23/12/2004
SAP A Coruña 20/1/2003
SAP Illes Balears 27/9/2002
SAP Córdoba 16/4/2002
SAP Vizcaya 16/6/2000
SAP Madrid 10/6/1997
SAP Alicante 22/6/1995

Sentències dels Jutjats de 1^a instància

SJPII núm. 5 Santa Coloma de Gramanet 7/9/2020

Resolucions

Resolució DGSJFP 8/2/2022
Resolució DGSJFP 19/11/2020
Resolució de la Presidència de l'Institut Nacional d'Estadística i de la Direcció General de Cooperació Autònoma i Local 17/2/2020

Referències bibliogràfiques

ASÚA GONZÁLEZ, C. I. (2022), Reparto competencial en materia civil: conexión y bases de las obligaciones contractuales en la reciente jurisprudencia constitucional, *Cuadernos de Derecho Privado*, Vol. 3.

ASÚA GONZÁLEZ, C. I. (2020), "Conexión y bases de las obligaciones contractuales: a propósito de la STC 132/2019", *Derecho Privado y Constitución*, Vol. 37.

ATAZ LÓPEZ, J. (2020), "Fianza", a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, B. (Coord.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 7ª Ed., Aranzadi.

CABALLÉ FABRA, G. (2021), *La intermediación inmobiliaria ante los nuevos retos de la vivienda*, Tirant lo Blanch, València.

CABALLÉ, GARCIA, LAMBEA, NASARRE, SIMÓN (2020), *La vivienda compartida en Barcelona y su adecuación a los estándares internacionales, Sindicatura de Greuges* (Defensora del Pueblo) de la ciudad de Barcelona.

CABALLÉ FABRA, G. (2018), "La cessió i el sotsarrendament", a NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E. (Coords.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona.

CABALLÉ FABRA, G. (2018), "Les causes de resolució del contracte", a NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E. (Coords.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona.

CARRASCO PERERA (2013), Á., "Artículo 12", a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, B. i ATAZ LÓPEZ, J. (Coords.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 6ª Ed., Aranzadi.

COSTAS RODAL, L. (2013), "Cesión del contrato y subarriendo" a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, B. i ATAZ LÓPEZ, J. (Coords.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 6ª Ed., Aranzadi.

DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. i BOSCH CAPDEVILA, E. (2018), *Derecho Civil de Cataluña. Obligaciones y contratos*, Marcial Pons.

DEL POZO CARRASCOSA, P., VAQUER ALOY, A. i BOSCH CAPDEVILA, E. (2023), *Derecho Civil de Cataluña. Derechos reales*, 7ª ed., Marcial Pons.

FERNÁNDEZ GIMENO, J. P. (2002), "Los consumidores y usuarios como sujetos afectos a una especial tutela jurídica", a REYES LÓPEZ, Mª J. (coord.), *Derecho de consumo*, Tirant lo Blanch, València.

FOX, L. (2007), *Conceptualising Home. Theories, Laws and Policies*, Hart Publishing.

GARCÍA RUBIO, M. P. (2019), "Incertidumbre y alguna cosa más en la interpretación constitucional del poder normativo sobre la materia civil. Comentario a la STC 132/2019, que resuelve el recurso de inconstitucionalidad contra determinados artículos de la Ley 3/2017, de 15 de febrero, del Libro VI del CCCat", *Revista de Derecho Civil*, Vol. VI, Núm. 4.

GARCIA TERUEL, R.M. i NASARRE AZNAR, S. (2022), "Quince años sin solución para la vivienda. La innovación legal y la ciencia de datos en política de vivienda", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Núm. 789, 2022.

GARCÍA TERUEL, R. M. (2018), "Àmbit d'aplicació de la normativa", a NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E. (Coords.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. (2000), "La fianza arrendaticia y su depósito obligatorio", *Ciudad y Territorio*, Vol. XXXII, Núm. 25.

GUILABERT VIDAL, M. R. (2023), "La inconstitucionalidad de la normativa catalana sobre el control de precios en el arrendamiento: SSTC 37/2022, 57/2022, 118/2022 y 150/2022", *Derecho Privado y Constitución*, Vol. 42.

IDEA (2021), *Estado de la certificación energética de los edificios*, 10º Informe.

INE (7 d'abril de 2021), *Encuesta Continua de Hogares (ECH) Año 2020*.

LASARTE ÁLVAREZ, C. (2003), *Manual sobre protección de consumidores y usuarios*, Dykinson, Madrid.

LOSCERTALES FUERTES, D. (2020), *Arrendamientos Urbanos. Legislación y comentarios*, Dykinson, Madrid.

MARÍN I COLÁS (2010), "Comentario al art. 9 LAU", *Grandes Tratados. Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi.

NASARRE AZNAR, S. (2023, en premsa), *From homeowners to squatters. The involution of Spanish housing policies since the Global Financial Crisis 2007*.

NASARRE AZNAR, S. (2022), "El proyecto de ley de vivienda 2022", *Apuntes FEDEA 2022/11*, abril 2022.

NASARRE AZNAR, S. (2020c), *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, València.

NASARRE AZNAR, S. i SIMÓN MORENO, H. (2020), "Los efectos de diez años de crisis en las comunidades de propietarios", *Revista Crítica de Derecho inmobiliario*, Núm. 778.

NASARRE AZNAR, S. (2020a), *El control de la renta de los arrendamientos urbanos de vivienda en Cataluña: el riesgo de excluir a los ya excluidos*, “Hay Derecho”, 28-10-2020. Disponible a <https://www.hayderecho.com/2020/10/28/control-renta-arrendamientos-urbanos-vivienda-cataluna-riesgo-excluir/>.

NASARRE AZNAR, S. (2020b), “Naturaleza jurídica y régimen civil de los tokens en blockchain”, a GARCIA TERUEL, R.M. (coord.), *La tokenización de bienes en blockchain. Cuestiones civiles y tributarias*, Cizur Menor.

NASARRE AZNAR, S. i MOLINA ROIG, E. (2018), “La política de vivienda y el Derecho civil”, a MUÑIZ ESPADA, E., NASARRE AZNAR, S., RIVAS NIETO, E. i URQUIZU CABALLÉ, Á. (dirs.), *Reformando las tenencias de la vivienda. Un hogar para tod@s*, Ed. Tirant lo Blanch, València.

NASARRE AZNAR, S. (2017), “Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España en perspectiva europea”, *Cuadernos de Relaciones Laborales*, Vol. 35, Núm. 1.

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*, Núm. 747.

NASARRE-AZNAR, S. GARCIA, M.O. i 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*, Núm. 16.

NASARRE AZNAR, S. (2011a), “La compensación por razón del trabajo y la prestación compensatoria en el Libro Segundo del Código Civil de Cataluña”, a BARRADA ORELLANA, R., NASARRE AZNAR, S. i GARRIDO Melero, M., *El nuevo derecho de la persona y de la familia. Libro Segundo del Código Civil de Cataluña*, Ed. Bosch.

NASARRE AZNAR, S. (2011b), “Sentencia de 8 de octubre de 2010”, *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, Núm. 87.

PANIAGUA ZURERA, M. i MIRANDA SERRANO, L. M. (2012), “La protección de los consumidores y usuarios y la irrupción del Derecho de los consumidores”, a MIRANDA SERRANO, L. M. i PAGADOR LÓPEZ, J. (coords.), *Derecho (privado) de los consumidores*, Marcial Pons, Barcelona.

QUEROL ARAGÓN, N. (2014), *Análisis económico del derecho*, Dykinson, Madrid.

QUICIOS MOLINA, M. S. (2013), “Art. 1543”, “Art. 1546”, a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (dir.), *Comentarios al Código civil*, tomo VIII, Tirant lo Blanch, València.

REGLERO CAMPOS, L.F. i COSTAS RODAL, L. (2020), “Formalización del arrendamiento”, a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, B., *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 7ª ed., Aranzadi.

RODRÍGUEZ MORATA, F. (2013), “Artículo 23”, a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, B. i ATAZ LÓPEZ, J. (Coords.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, 6ª Ed., Aranzadi.

RODRÍGUEZ RUIZ DE VILLA, D. (2019), *El corretaje inmobiliario en la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ALMACÉN DE DERECHO. Disponible en: <https://almacenederecho.org/el-corretaje-inmobiliario-en-la-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos/>.

ROVIRA SUEIRO, M. E. (2009), “Comentario al art. 491 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, Aranzadi.

SIMÓN MORENO, H. (2018), “El lloguer d’habitacions”, a NASARRE AZNAR, S.; SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E. (Coords.), *Un nou dret d’arrendaments urbans per a afavorir l’accés a l’habitatge*, Atelier, Barcelona.

SIMÓN MORENO, H. (2018), “Les causes d’extinció del contracte”, a NASARRE AZNAR, S., SIMÓN MORENO, H. i MOLINA ROIG, E. (Coords.), *Un nou dret d’arrendaments urbans per a afavorir l’accés a l’habitatge*, Atelier, Barcelona.

VICENTE DÍAZ, M. (2020), *¿Qué hay que saber sobre...? Los arrendamientos*, La Ley Wolters Kluwer, Las Rozas.

XERRI, K. (2017), “The Formal Requirements for post-2010 Residential Letting Contracts: A Positive Reform or a Retrograde Step?”, *Id-Dritt*, Vol. XXVII.

XERRI, K. (2018), *Renting immovables in twenty-first century Malta*, BDL Publishing.

WHITEHEAD et al. (2012), *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*.

Llista de figures

Figura 1. *Evolució de la renda mitjana i número de contractes de lloguer d'habitatge signats a la ciutat de Barcelona 2012-2022.*

Figura 2. *Aspectes més rellevant per a propietaris i llogaters. Es relaciona amb el mercat negre.*

Figura 3. *Règim d'obres i millores en el contracte d'arrendament d'habitatge.*

Llista de taules

Taula 1. *Resum dels recursos d'inconstitucionalitat acceptats a tràmit pel TC contra la Llei 12/2023.*

Taula 2. *Comparativa sumària de les mesures proposades pel grup de treball liderat per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV el 2017 a la Generalitat de Catalunya i l'Avantprojecte de 2022 de lloguers de Catalunya.*

Taula 3. *Estabilitat, flexibilitat i assequibilitat de l'arrendatari a Suïssa, Alemanya i Àustria i als països d'Europa del sud estudiats.*