

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

**Compra-venda, arrendaments
i noves modalitats d'ús
temporal de béns**



Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona
(Coord.)



Documenta
Universitaria

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347.453.3(467.1) COM

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats
d'ús temporal de béns / Institut de Dret privat
europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.).
– Girona : Institut de Dret Privat Europeu
i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta
Universitaria, 2021. – 594 pàgines ; cm
Ponències de les Vint-i-unenes Jornades de Dret català
a Tossa, celebrades el 23 i 24 de setembre de 2021
ISBN 978-84-9984-574-6

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i
Comparat, organitzador II. Jornades de Dret Català a Tossa
(21es : 2021 : Tossa de Mar, Catalunya), autor 1. Béns
immobles – Compravenda – Catalunya – Congressos
2. Arrendament urbà – Catalunya – Congressos
3. Arrendament – Catalunya – Congressos

CIP 347.453.3(467.1) COM

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN: 978-84-9984-574-6

Dipòsit Legal: GI 783-2021

Girona, 2021

Les Vint-i-unenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Consell de l'Advocacia Catalana

Fundació d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Índex

PONÈNCIA INAUGURAL CONFERÈNCIA INAUGURAL COMMEMORATIVA DELS 40 ANYS DE JORNADES DE DRET CATALÀ A TOSSA

La competència en Dret civil en el segle XXI 17

JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

1. Los derechos civiles especiales en la Constitución 17
2. El ámbito de los derechos civiles especiales:
tres concepciones posibles..... 21
3. La posición del Tribunal Constitucional.....23
4. Problemas que plantea la situación actual.....36
5. La codificación del derecho civil catalán
y las bases de las obligaciones contractuales45

PRIMERA PONÈNCIA PRESENT I FUTUR DE LA COMPRA-VENDA AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La compra venda immobiliària: estat de la qüestió i problemes pràctics 55

NATIVITAT MOTA PAPASEIT

1. Diferència de concepte entre la compravenda a Catalunya
i al Codi Civil Espanyol. Llei aplicable a la transmissió del domini.
Es pot dissociar a la compravenda catalana entre llei aplicable
a la compravenda i llei aplicable a la transmissió del domini?56
2. Llei aplicable als contractes de compravenda d'immobles situats
a Catalunya. Absència de submissió expressa. Pacte de submissió
expressa59
3. Qualificació jurídica de la compravenda d'immobles situats
a Catalunya: civil o mercantil?63

4. Règim jurídic de la compravenda mercantil de béns immobles situats a Catalunya	66
5. La condició resolutòria com a garantia del pagament del preu en la compravenda immobiliària. Aplicació de l'article 621-54 amb caràcter imperatiu. Procediment de resolució de la compravenda.	70

**La implementació al Dret civil català de les Dir. (UE) 2019/770
i 2019/771, relatives al contracte de subministrament d'elements
digitals i al contracte de compravenda de béns 85**

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

1. Les Dir. 2019/770 i 2019/771 com a directives en matèria de conformitat amb el contracte.....	86
2. La incorporació (o no?) al Dret català de les Dir. 2019/770 i 2019/771.....	88
3. La incorporació: alguns paràmetres	94
4. La incorporació de la Dir. 2019/771 al Dret català: aspectes concrets	109

**SEGONA PONÈNCIA
L'ARRENDAMENT DE BÉNS**

**El arrendamiento de bienes muebles: elementos
para una regulación actual..... 141**

LIS PAULA SAN MIGUEL PRADERA

1. Introducción	141
2. La vinculación contractual en el nuevo derecho de contratos	147
3. El arrendamiento de bienes muebles conforme al nuevo derecho de contratos	153
4. Las obligaciones del arrendador.....	167
5. Las obligaciones del arrendatario	183
6. Los remedios de las partes en caso de incumplimiento	201
7. La transmisión del bien arrendado y el subarrendamiento	210
8. Reflexión final.....	214

L'arrendament de béns: propostes de futur a Catalunya 217

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

1. Introducció..... 217
2. La competència de la Generalitat de Catalunya per a la regulació dels arrendaments..... 219
3. L'abast de la projectada regulació dels arrendaments en el dret civil de Catalunya: modalitats que han de formar part del contingut de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 228
4. La ubicació i l'estructura de la regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 244
5. El contingut de la regulació de l'arrendament de béns: anàlisi d'algunes qüestions generals 248

Modalitats d'arrendament de béns amb opció de compra: rènting, lísing i altres figures..... 265

VÍCTOR J. ASENSIO BORRELLAS

1. Introducció..... 265
2. Arrendament amb opció de compra 266
3. Arrendament financer o lísing 276
4. Arrendament operatiu o rènting..... 280
5. Arrendament financer «flexible» 283

TERCERA PONÈNCIA

ARRENDAMENT DE FINQUES URBANES

L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal..... 287

JOSEP FERRER I RIBA

1. Contractes d'arrendament d'habitatge permanent i polítiques d'habitatge..... 287
2. Característiques generals del contracte d'arrendament d'habitatge permanent i elements essencials: la durada del contracte i la fixació del preu..... 291
3. Formació del contracte..... 306

4. Vicissituds de la relació d'arrendament.....	312
5. Obligacions de les parts	330
6. Remeis i garanties	351
7. Reflexions finals.....	356

**La normativa sobre lloguer social: perspectives
des del Dret privat..... 359**

MIRIAM ANDERSON

1. Introducció.....	360
2. La noció de lloguer social	363
3. Les diverses disposicions que imposen a titulars privats un lloguer social (àmbit estatal i català).....	366
4. La regulació dels lloguers socials de la normativa catalana	380
5. En particular, el lloguer social en les ocupacions «sense títol habilitant».....	403
6. Les implicacions d'aquesta normativa en el dret privat	410
7. Cap a un judici de proporcionalitat en cada cas concret?	445
8. Consideracions finals.....	450

Els drets d'adquisició preferent en la futura regulació..... 455

ANTONIO CUMELLA GAMINDE

1. Consideracions prèvies	455
2. Disposicions comuns al dret de tanteig i retracte	458
3. Disposicions especials del dret de tanteig i retracte.....	470

**Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament
de l'habitatge permanent..... 481**

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

1. Problemàtica pràctica sobre l'objecte arrendat	481
2. Problemàtica pràctica entorn la durada del contracte.....	486
3. Problemàtica pràctica sobre la inalterabilitat del preu pactat.....	496

**L'arrendament d'habitatge per a usos distints
de la residència habitual 503**

ESTHER ARROYO AMAYUELAS

1. Introducció.....503
2. La LAU: L'arrendament destinat a habitatge habitual
i l'arrendament destinat a habitatge per a usos distints505
3. L'arrendament d'habitatge. Perspectiva de dret comparat..... 514
4. En particular, l'arrendament d'habitatge no destinat
a residència principal 517
5. Les particularitats dels arrendaments d'inserció social530
6. Quina destinació per l'arrendament parcial o d'habitacions?539
7. Reflexions finals, a propòsit d'una futura regulació catalana.....549
8. Bibliografia 553

COMUNICACIONS

**La constitucionalitat dels límits a la renda
en els arrendaments d'habitatge561**

FRANCESC FRADERA FÀBREGAS

1. Introducció..... 561
2. Previ: el contracte d'arrendament d'habitatge a Alemanya565
3. La sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019 571
4. Reflexions finals579
5. Bibliografia 588

SEGONA PONÈNCIA
L'ARRENDAMENT DE BÉNS

L'arrendament de béns: propostes de futur a Catalunya

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

Catedràtic de Dret civil

Universitat Rovira i Virgili

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ

2. LA COMPETÈNCIA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA PER A LA REGULACIÓ DELS ARRENDAMENTS

2.1. El desenvolupament del dret civil català | 2.2. Les «bases de les obligacions contractuals» | 2.3. Conclusió

3. L'ABAST DE LA PROJECTADA REGULACIÓ DELS ARRENDAMENTS EN EL DRET CIVIL DE CATALUNYA: MODALITATS QUE HAN DE FORMAR PART DEL CONTINGUT DE L'ARRENDAMENT DE BÉNS EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

3.1. La inclusió dels arrendaments de finques urbanes en el Codi civil de Catalunya | 3.2. L'arrendament de finques rústiques per al seu aprofitament agrari: l'encaix en el CCCat dels contractes de conreu | 3.3. Altres modalitats d'arrendament que es podrien incloure en la regulació de l'arrendament de béns

4. LA UBICACIÓ I L'ESTRUCTURA DE LA REGULACIÓ DE L'ARRENDAMENT DE BÉNS EN EL CODI CIVIL DE CATALUNYA

4.1. La seva ubicació. Capítol o secció? | 4.2. L'estructura de la regulació

5. EL CONTINGUT DE LA REGULACIÓ DE L'ARRENDAMENT DE BÉNS: ANÀLISI D'ALGUNES QÜESTIONS GENERALS

5.1. El concepte d'arrendament de béns | 5.2. Els remeis en cas d'incompliment | 5.3. Contractació civil, mercantil i amb consumidors. L'abast de l'autonomia de la voluntat | 5.4. La successió mortis causa en el dret de l'arrendador i de l'arrendatari | 5.5. La transmissió del bé arrendat i la subsistència del contracte d'arrendament | 5.6. Els drets d'adquisició preferent de l'arrendatari

1. Introducció

La Llei 3/2017 va aprovar el llibre sisè del codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes, si bé no va fer una regulació completa, sinó

només la d'alguns tipus contractuals, entre ells la compravenda.¹ El capítol tercer del títol segon, dedicat als «contractes sobre objecte aliè», tracta dels contractes de conreu, entre ells i com a modalitat més important el contracte d'arrendament de finques rústiques. La progressiva compleció del llibre sisè ha de suposar, més aviat que tard, una regulació general del contracte d'arrendament de béns en aquest mateix capítol tercer,² com ja s'ha demanat per diverses instàncies polítiques i socials. El Parlament de Catalunya, per mitjà de la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019,³ va instar el Govern de la Generalitat a impulsar de manera urgent l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans.⁴ I la Disposició final primera de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes

-
- 1 El que sí va establir la Llei 3/2017, en el seu Preàmbul, va ser l'estructura del llibre sisè: «El títol primer, relatiu a les disposicions generals, es reserva per a la regulació de les parts generals de l'obligació i del contracte, tenint en compte els principis que informen la contractació que afecta els consumidors. El títol segon es dedica a les fonts contractuals i ha de contenir els diversos tipus contractuals. El títol tercer s'ha de referir a les fonts no contractuals de l'obligació».
 - 2 Segons exposa Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ («Un projecte de llei del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes», a Institut de Dret Privat europeu i comparat de la Universitat de Girona [Coord.], *El llibre sisè del Codi civil de Catalunya: anàlisi del Projecte de llei [Materials de les Divuitenes Jornades de Dret Català a Tossa]*, Documenta Universitaria, Girona, 2015, p. 26, nota 18), en aquest capítol hi aniria, a més dels arrendaments, els contractes de comodat, d'aprofitament per torns i d'estacionament temporal de vehicle; així ho va acordar el Ple de la Comissió de Codificació d'11 de febrer de 2009 sobre el contingut del Llibre sisè. També segueix aquest esquema Miquel MARTÍN CASALS, «Presentació general» a la primera ponència dedicada al Desplegament del llibre sisè del codi civil de Catalunya, Institut de Dret Privat europeu i comparat de la Universitat de Girona (Coord.), *Contractes, responsabilitat extracontractual i altres fonts d'obligacions al Codi Civil de Catalunya [Materials de les Setzenes Jornades de Dret Català a Tossa]*, Documenta Universitaria, Girona, 2012, pp. 22-23.
 - 3 Ple del Parlament, sessió 30, 09.05.2019, DSPC-P 51, publicada al BOPC 333.
 - 4 El text de la moció va ser el següent: «El Parlament de Catalunya insta el Govern a impulsar urgentment l'aprovació de les mesures legislatives pertinents, en el marc del dret civil de Catalunya, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans que superi les limitacions de la legislació estatal vigent. Aquesta regulació ha de permetre:
 - a) Dotar els ajuntaments i els altres ens locals amb les eines necessàries per a limitar l'increment dels preus del lloguer d'habitatges en zones de forta demanda acreditada.

en els contractes d'arrendament d'habitatge,⁵ va disposar que «Dins del termini de nou mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquesta llei, el Govern ha d'elaborar i presentar al Parlament de Catalunya un projecte de llei relatiu als contractes d'arrendament de béns».

La regulació dels arrendaments a Catalunya planteja una sèrie de qüestions amb relació al seu abast, contingut, estructura i encaix dins dels llibre sisè del Codi civil, a les que tractarem de donar resposta en aquest treball.

2. La competència de la Generalitat de Catalunya per a la regulació dels arrendaments

Una qüestió prèvia però sempre transcendent quan es tracta de la regulació de la matèria contractual per part de la Generalitat de Catalunya és el de la seva competència. Sense anar més lluny, només cal remetre'ns al recurs d'inconstitucionalitat per part de l'Estat al llibre sisè del CCCat, recurs resolt per la STC 132/2019, de 13 de novembre de 2019. Aquesta competència també ha estat qüestionada dins del propi Parlament de Catalunya, com ho demostren les impugnacions davant del Consell de Garanties Estatutàries del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (*DOGC* núm. 7881, de 23 de maig de 2019), i de la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (*BOPC* núm. 651, de 20 de juliol de 2020).

b) Disminuir a un màxim d'un mes les fiances dels contractes de lloguer per a ús residencial i de dos mesos per a altres usos».

5 BOPC núm. 651, de 20 de juliol de 2020.

La competència del legislador català en matèria de dret civil, i en concret respecte als arrendaments, requereix superar un doble obstacle, d'acord amb l'art. 149.1.8è. CE. En primer lloc, la regulació projectada ha d'encaixar dins dels conceptes de «conservació, modificació o desenvolupament» del dret propi. Si seguim la tesi de les institucions connexes, tantes vegades invocada pel Tribunal Constitucional, resulta evident la «connectivitat» dels arrendaments amb els contractes de conreu, el més representatiu dels quals és el contracte d'arrendament rústic, que amb anterioritat al CCCat ja estaven regulats en la Llei de contractes de conreu de 1934,⁶ i en la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu. El segon límit a superar és el de la competència exclusiva de l'Estat sobre les «bases de les obligacions contractuals», concepte al que entenc que no se li ha de donar un abast més ampli del que resulta de la seva literalitat: ha de tractar-se de les «bases» que regeixen el dret contractual, enteses com els grans principis que el presideixen, per la qual cosa el contracte d'arrendament podrà ser regulat pel Legislador català sempre que respecti aquelles bases.

La doctrina i diverses sentències del Tribunal Constitucional han tractar d'esbrinar l'abast d'aquests poc clars, imprecisos i discutits conceptes. En les línies que segueixen em limitaré a contrastar l'opinió que acabo d'apuntar sobre el desenvolupament del dret civil propi i les bases de les obligacions contractuals amb les més recents resolucions al respecte del Tribunal Constitucional i del Consell de Garanties Estatutàries: a) l'esmentada STC 132/2019, de 13 de novembre de 2019, que va resoldre el recurs d'inconstitucionalitat 2557-2017 sobre diversos preceptes de la

6 Llei que va ser impugnada pel govern de la II República davant del Tribunal de Garanties Constitucionals, que la va declarar nul·la, si bé amb tres vots particulars, un d'ells subscrit per deu dels vint-i-tres membres del Tribunal; podeu veure Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Les competències legislatives de la Generalitat de Catalunya en matèria de dret civil en la segona república. Precedents, textos i discursos*, Parlament de Catalunya - Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, Barcelona, 2006, pp. 192-216; i també GENERALITAT DE CATALUNYA - DEPARTAMENT DE JUSTÍCIA I DRET, *La Llei de contractes de conreu davant del Tribunal de Garanties Constitucionals*, Barcelona, 1934.

Llei 3/2017, de 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya;⁷ i b) dos dictàmens, gairebé coincidents, del Consell de Garanties Estatutàries en matèria de contenció de rendes en els arrendaments d'habitatge: el dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el 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 el dictamen 7/2020, de 5 d'agost, sobre la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

2.1. El desenvolupament del dret civil català

Tant el Tribunal Constitucional com el Consell de Garanties Estatutàries coincideixen, més o menys explícitament, en què la regulació dels arrendaments forma part del «desenvolupament» del dret civil català. La STC 132/2019 va reiterar la doctrina constitucional segons la qual la competència legislativa autonòmica no es limita a les institucions contingudes a la Compilació de 1960 —que contenia una norma sobre parceria i masoveria—,⁸ sinó que abasta també totes aquelles en les que hi ha una certa connexió amb el sistema normatiu o tingui relació amb

7 Aquesta important sentència ha estat objecte de diversos comentaris; entre d'altres, es poden consultar els següents: Ma. Del Carmen GETE-ALONSO Y CALERA, «La STS 132/2019, sobre e llibre sisè del Codi civil de Catalunya en matèria d'obligacions i contractes (II). Nota sobre la sentència», *Revista Catalana de dret públic* blog 4.3.2000; Clara Isabel ÁSUA GONZÁLEZ, «Conexión y bases de las obligaciones contractuales: a propósito de la STC 132/2019»; *Derecho privado y Constitución*, N° 37, 2020; Ma. Paz GARCÍA RUBIO, «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 (octubre-diciembre, 2019), pp. 1-43.

8 L'article 337, que establia que «Els contractes de parceria rústica, en allò a què no s'oposi la legislació especial sobre arrendaments rústics, es regiran preferentment pels pactes dels contractants i, en llur defecte, pels usos i costums de la localitat. En la masoveria, llevat pacte contrari, el masover no haurà de satisfer al propietari cap mena de preu de lloguer per la casa i altres dependències que ocupa com a tal, àdhuc amb la seva família; però aquesta ocupació seguirà la sort del contracte».

els principis que l'informen.⁹ I el Consell de Garanties Estatutàries, després d'assenyalar que «l'article 129 EAC dóna cobertura a “una interpretació més flexible de la competència en matèria de dret civil, en el sentit que es pot entendre que el desenvolupament només es troba limitat per allò que l'article 149.1.8 CE atribueix en tot cas a l'Estat”»,¹⁰ considera que, havent-se regulat els arrendaments rústics

9 La STC 132/2019, en el seu fonament jurídic II.3, va assenyalar que «Ha de quedar, pues, asentada la idea de que la competencia legislativa autonómica para el desarrollo del Derecho civil propio *comprende la disciplina de instituciones civiles no preexistentes, siempre y cuando pueda apreciarse alguna conexión con aquel Derecho*. El criterio de conexión, según la función que se ha señalado, debe ir referido al ordenamiento civil en su conjunto, esto es, puede tener lugar respecto de otra institución que forme parte del mismo o tenga relación a los principios jurídicos que lo informan (STC 95/2017, de 6 de julio), solo así puede acreditarse que la nueva regulación esté contribuyendo al crecimiento orgánico del Derecho foral o especial. Por el contrario, si se vetara a la comunidad autónoma la posibilidad de incorporar nuevas normas a su ordenamiento jurídico civil con base en la ausencia en la originaria compilación de 1960 de una previa regulación de cualquiera de las instituciones civiles, se estaría restringiendo injustificadamente su competencia legislativa y reduciendo el papel del legislador autonómico al de mero conservador de normas antiguas y, quizá por el paso del tiempo, obsoletas y disfuncionales, cuando la propia Constitución le reconoce y garantiza la posibilidad de alcanzar los tres objetivos deseables para cualquier ordenamiento jurídico, que se cifran no solo en su conservación y modificación, sino también en su desarrollo». També en aquest mateix sentit, entre d'altres, la STC 95/2017, de 6 de juliol, relativa a un recurs d'inconstitucionalitat sobre la Llei del Parlament de Catalunya 19/2015, de 29 de juliol, d'incorporació de la propietat temporal i de la propietat compartida al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya.

10 Dictamen 7/2020, que va reiterar la doctrina del dictàmens 13/2010 i 4/2019.

en el dret històric,¹¹ hi ha connexió suficient per poder regular els arrendaments de finques urbanes.¹²

11 Afirmar el Dictamen 7/2020, en termes anàlegs als del Dictamen 4/2019, que «A partir d'aquestes premisses, vàrem afirmar que el contracte d'arrendament d'habitatge manté la suficient relació de connexió amb altres institucions disciplinades per l'ordenament civil català vigent a l'entrada en vigor de la Constitució. A saber, que presenta una vinculació molt directa amb l'arrendament rústic i amb la parceria, en la mesura que aquesta és típica com la cessió del gaudi d'una finca, en aquest cas a canvi de part dels fruits que se n'obtinguin. La connexió amb l'arrendament rústic és òbvia i es fonamenta en el fet que ambdós es caracteritzen per ser contractes mitjançant els quals una de les parts (arrendador) s'obliga a cedir a l'altra (arrendatari) el gaudi o l'ús d'un immoble per un temps determinat i a canvi d'un preu cert. En efecte, segons dèiem, l'article 337 de la Compilació, en vigor l'any 1978, ja contenia una regulació, tot i que incompleta, dels arrendaments rústics, que es caracteritzava per una marcada preferència del principi de l'autonomia de la voluntat i per la crida, com a dret supletori, al dret consuetudinari. Aquest era el contingut que tenia també l'article 547 del projecte de compilació (redactat per la comissió de juristes catalans designada per l'Ordre de 10 de febrer de 1948 i publicat l'any 1955) en relació amb aquests mateixos contractes.

Igualment, trobem precedents de la figura contractual que ens ocupa a la *Memoria acerca de las instituciones del derecho civil de Cataluña. Escrita con arreglo a lo dispuesto en el artículo 4º del Real decreto de 2 de febrero de 1880*, publicada l'any 1883, redactada per Manuel Duran i Bas, la qual dedicava diversos preceptes de la secció IV (Dels arrendaments i d'altres contractes consensuals), del títol 7è (De les obligacions i els contractes), a disciplinar determinats aspectes tant dels arrendaments rústics com també dels urbans. Respecte d'aquests darrers, preveia, per exemple, l'afectació del mobiliari incorporat a l'habitatge per l'arrendatari al pagament de les rendes vençudes i no satisfetes i establia el règim dels deterioraments causats a l'habitatge [article CCXXI]. Així mateix, regulava el règim de compensació del preu del lloguer per les millores fetes per l'arrendatari [art. CCXXII] i afegia, finalment, com a causa d'extinció del contracte, haver dut a terme una activitat immoral en la finca urbana [art. CCXXI]. Per acabar, hem de significar que la mateixa regulació de la *Memoria* va ser reproduïda pel *Proyecto de apéndice de derecho catalán al Código civil*, publicat l'any 1930 (art. 221, 222 i 223)».

12 Estableix el Dictamen 4/2019 que «En síntesi, no pot haver-hi cap mena de dubte quant al fet que ambdós contractes d'arrendament, tot i recaure sobre béns immobles de naturalesa diferent, coincideixen en el seu contingut essencial, com dèiem, la cessió de l'ús d'un objecte aliè a canvi d'una contraprestació dinerària en forma de renda. Dit en unes altres paraules, resta acreditat que a la tradició jurídica catalana sempre ha estat present i s'ha mantingut fins a l'entrada en vigor de la Constitució una regulació, tot i que incompleta, de l'arrendament de finques rústiques i, abans, de les urbanes. Es compleix àmpliament, doncs, el requisit de la connexió entre la institució civil regulada pel Decret llei i el dret civil compilat, de manera que la Generalitat de Catalunya és competent per regular el contracte d'arrendament d'habitatge, totalment o parcial, però amb el límit que la dita regulació no contradigui les bases de les obligacions contractuals».

2.2. Les «bases de les obligacions contractuals»

Tant la STC 132/2019 com els dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries coincideixen a considerar que la competència exclusiva de l'Estat sobre les bases de les obligacions contractuals no impedeix a les comunitats autònomes regular els contractes civils, sempre que es respectin les línies bàsiques establertes per la legislació de l'Estat.

2.1.1. La STC 132/2019

La STC 132/2019 va declarar que la competència exclusiva de l'Estat per regular les «bases de les obligacions contractuals» li atribueix únicament la competència per fixar els criteris generals d'una determinada regulació, però els aspectes materials concrets podran ser desenvolupats pels legisladors autonòmics amb competència al respecte.¹³ Atès que el Legislador estatal no ha concretat quines són aquestes bases, la sentència afirma que s'han de deduir de la Constitució i de la legislació existent. Però el Legislador català podrà regular la matèria, sempre que no entri en contradicció amb les bases,¹⁴ que no són més que això, bases o principis

13 En el seu fonament jurídic II.6 diu la STC 132/2019 que «dentro de la competencia estatal sobre la contratación entre privados, tienen cobijo las normas estatales que fijan las líneas directrices y los criterios globales de ordenación de los contratos, así como las previsiones de acciones o medidas singulares que sean necesarias para alcanzar los fines propuestos dentro de la ordenación de este sector (mutatis mutandis, STC 95/1986, de 10 de julio, FJ 4) y por este motivo, la competencia estatal de las “bases de las obligaciones contractuales” del art. 149.1.8 CE debe ser entendida como una garantía estructural del mercado único y supone un límite en sí —un límite directo desde la Constitución— a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos»; i tot seguit afegeix que «Este precepto constitucional atribuye al Estado la competencia para establecer los criterios de ordenación general del sector de la contratación privada en aquellos territorios autonómicos que cuenten con legislación propia, pero no le permite regular pormenorizadamente aspectos materiales concretos de estas obligaciones, pues tal regulación menoscabaría las competencias de las comunidades autónomas que tengan un Derecho civil foral o especial propio».

14 Afirma la STC 132/2019 que «En consecuencia, hay que entender que cuando el art. 149.1.8 CE hace referencia a la competencia exclusiva del Estado para dictar las bases de las obligaciones contractuales está aludiendo al núcleo esencial de la estructura de los contratos y a los principios que deben informar su regulación, pero no puede considerarse que el libro IV CC contenga una regulación que impida a las comunidades autónomas

que presidiran la regulació de la matèria contractual.¹⁵ I dins d'aquests principis se cita l'autonomia de la voluntat, la llibertat de forma, l'eficàcia obligacional del contracte en relació a la transmissió del domini, la obligatorietat del contracte, la bona fe contractual, la responsabilitat per incompliment, la responsabilitat universal del deutor, els requisits de validesa i d'eficàcia del contracte, o la defensa dels consumidors. Però, en tot cas, deixa clar que aquestes bases no impedeixen la regulació dels diferents tipus contractuals.¹⁶

con competencias en esta materia que puedan dictar regulación alguna. Las "bases de las obligaciones contractuales" a las que se refiere el art. 149.1.8 CE no constituyen el punto de partida abierto al desarrollo de las comunidades autónomas, sino que, por el contrario, son exclusivamente un límite a la actividad legislativa de estas. La razón de tal afirmación es clara: la finalidad de la reserva estatal en materia de Derecho de contratos estriba en la necesidad de garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales, lo que se logra cuando las categorías generales son las mismas en todo el territorio nacional. Así, por ejemplo, las comunidades autónomas pueden legislar diversamente sobre las causas de rescisión o de nulidad contractual, pero no variar el concepto mismo de nulidad o rescisión que deben ser equivalentes y únicos para todo el país».

- 15 Segueix dient la STC 132/2019 que «en materia contractual solo deba considerarse normativa básica aquellas reglas que incidan directamente en la organización económica, en las relaciones inter partes y en la economía interna de los contratos, comprobando, por ejemplo, si se respetan directrices básicas tales como el principio de la iniciativa privada y la libertad de contratación, la conmutatividad del comercio jurídico, la buena fe en las relaciones económicas, la seguridad del tráfico jurídico o si el tipo contractual se ajusta al esquema establecido en la norma estatal».
- 16 Afirma la STC 132/2019 que «En definitiva, hemos de afirmar que cuando el art. 149.1.8 CE reserva al Estado la fijación de las bases de las obligaciones contractuales no se la otorga para regular concreta y detalladamente un determinado tipo contractual, sino para dictar aquellas normas que sean esenciales para preservar una estructura de relaciones contractuales con idéntica lógica interna, auspiciada por los mismos principios materiales e igual para todos los agentes económicos en todo el territorio nacional. Las bases, por tanto, deben referirse con carácter general y común a todos los contratos o categorías amplias de los mismos (STC 71/1982, de 30 de noviembre) y no pueden comprender la regulación de cada tipo contractual, salvo en la parte y medida que esta suponga una concreción complementaria de las reglas generales o generalizables a la clase a que por su naturaleza jurídica pertenece y, en todo caso, deben quedar opciones diversas para que el legislador autonómico pueda ejercitar su competencia».

2.2.2. Els dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries

El Consell de Garanties Estatutàries, en la mateixa línia que el Tribunal Constitucional, considera que la Generalitat pot legislar en àmbits que afectin les relacions obligacionals derivades dels contractes, sempre que respecti les bases que es poden deduir de la legislació vigent.¹⁷ Afirmar que «la Generalitat està habilitada competencialment per regular els contractes civils, sense que aquesta actuació per si sola impliqui, directament i automàtica, una afectació de les bases de les obligacions contractuals», i que «les bases no es poden identificar, sense més ni més, amb la regulació del llibre quart del Codi civil espanyol ni amb la que les lleis especials puguin fer de la integritat de determinats contractes civils», ni «amb les normes que defineixen cada tipus de contracte, ni amb el seu contingut, així com tampoc amb les disposicions que, amb caràcter general, es puguin preveure com a comunes per a tots els contractes». Les bases són aquells continguts que s'adrecen a garantir una unitat de regulació que eviti disfuncions en el funcionament de l'activitat econòmica o a garantir principis econòmics comuns que recull la Constitució, com la unitat de mercat, la llibertat d'empresa, el reconeixement de l'autonomia privada, la protecció del consumidor o la garantia de la lliure circulació de persones i mercaderies. I amb relació a l'arrendament de finques urbanes, assenyala que constitueix una base el principi que la renda és la que lliurement acordin les parts.¹⁸

17 El dictamen 4/2019 assenyala que «el fet que l'Estat no hagi emprat la seva competència per legislar sobre les regles de les bases de les obligacions contractuals, ni amb caràcter general ni les que podrien ser específiques de les obligacions que integren algun tipus contractual concret, no impedeix que la Generalitat pugui legislar en àmbits que afectin les relacions obligacionals derivades dels contractes, tenint en compte les bases que es poden deduir racionalment de la legislació vigent o, millor dit, els principis que, per referir-se a aspectes materials d'interès general, han de regir a tot l'Estat. Per altra part, si l'Estat decideix exercir l'esmentada competència legislativa i fixa formalment les bases i resulta que la norma autonòmica vigent en aquell moment no s'hi ajusta, aquesta darrera resultarà desplaçada i restarà sense efecte».

18 El dictamen 13/2020, que novament reproduïx el dictamen 4/2019, ha afirmat que «en la vigent legislació estatal dels arrendaments urbans, pel que fa a la determinació de la renda, regeix el principi de llibertat de pactes (art. 17.1 LAU), el qual, en íntima connexió amb el de llibertat de contractació (art. 1255 Codi civil espanyol), es perfilava com un dels

2.3. Conclusió

De la STC 132/2019 i dels dictàmens 4/2019 i 13/2020 del Consell de Garanties Estatutàries entenc que es pot arribar a les següents conclusions en relació a la competència de la Generalitat de Catalunya per a la regulació contracte d'arrendament:

- 1) Sobre la base de criteri de la connexió, la regulació dels arrendaments forma part del «desenvolupament» del dret civil català.
- 2) Les normes sobre els contractes en general, i els arrendaments en particular, no constitueixen una de les sis matèries reservades en exclusiva a l'Estat per l'article 149.1.8è. CE.
- 3) La regulació dels arrendaments per la Generalitat de Catalunya haurà de respectar les bases o principis establertes implícitament per l'Estat en la regulació que ha fet de la matèria. Un d'aquests principis és el relatiu a la renda: sens perjudici de les possibles limitacions a l'actualització de la renda, cal partir del principi bàsic de la llibertat de les parts a l'hora de fixar la renda. Un altre principi fa referència la durada de certs arrendaments: en el contracte d'arrendament de immobles que constitueixen l'habitatge habitual, o de finques rústiques per al conreu, cal que s'asseguri a l'arrendatari una durada mínima del contracte.

pilars fonamentals a l'empara del qual es configura, amb caràcter de base de les obligacions derivades dels contractes d'arrendament d'habitatge, el principi que la renda ha de ser la que lliurement acordin les parts. Hom pot dir que, amb l'establiment d'aquesta concreta base estatal, susceptible de modificació pel mateix l'Estat, es garanteix un principi comú, en el cas que ens ocupa amb una finalitat econòmica, que les comunitats autònomes amb competència en matèria de dret civil han de respectar».

3. L'abast de la projectada regulació dels arrendaments en el dret civil de Catalunya: modalitats que han de formar part del contingut de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya

Una primera qüestió que cal discernir és la inclusió o no en el CCCat d'aquells arrendaments sotmesos a un règim especial. És a dir, cal decidir si la projectada regulació s'hauria de limitar a establir unes disposicions generals aplicables a tot tipus d'arrendament, o podria també incloure les normes relatives a aquells arrendaments que en el dret espanyol són objecte d'una llei específica, com és el cas dels que recauen sobre finques urbanes i sobre finques rústiques; així mateix, s'haurà de determinar si s'inclouen altres modalitats d'arrendament com per exemple el *renting* o l'arrendament amb opció de compra.

3.1. La inclusió dels arrendaments de finques urbanes en el Codi civil de Catalunya

Un primer debat que planteja la regulació dels arrendaments de béns en el Codi civil de Catalunya és si ha d'incloure els arrendaments urbans, o si aquests han de quedar fora del Codi i ser objecte d'una llei especial, com succeeix en el dret espanyol en el que els arrendaments de finques urbanes estan regulats a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3.1.1. Arguments a favor de la regulació dels arrendaments urbans en una llei especial

L'exclusió en el CCCat dels arrendaments urbans es podria fonamentar en els següents arguments:

- a) Es tracta d'una regulació amb un contingut fortament ideològic, amb el consegüent perill que els successius canvis en l'executiu donin

lloc a constants reformes i a la consegüent inestabilitat de la regulació, com ha succeït, sense anar més lluny, amb la Ley de Arrendamientos Urbanos espanyola.¹⁹

b) El seu contingut té un marcat caràcter reglamentista, amb una regulació força casuística, de complicat encaix dins d'un Codi civil.

c) La protecció que se sol donar a una de les parts del contracte, l'arrendatari, de la que n'és una bona mostra la concessió de la facultat de desistir del contracte, no lliga amb el principi d'igualtat entre les parts contractants que inspira les relacions civils que no són de consum.

d) El contingut administratiu i procedimental de certes normes, com per exemple les relatives al dipòsit de la caució, un cens d'arrendaments, o ajuts per a l'accés a l'habitatge. A més, la regulació dels arrendaments pot requerir que vagi acompanyada de mesures de tipus fiscal i processal, que han de quedar fora del Codi civil.

La Propuesta de Codi civil espanyol elaborada per la Asociación de Profesores de Derecho Civil no regula els arrendaments urbans, com tampoc ho fan la majoria de codis moderns.²⁰

3.1.2. Arguments a favor de la seva regulació dins el CCCat

Tot i que els esmentats arguments a favor de la regulació dels arrendaments urbans en una llei especial són força sòlids, sóc partidari d'incloure-la en el CCCat, per les següents raons:

19 La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ha estat objecte de diverses modificacions, entre elles i com a més importants i recents, les de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, i els reials decrets lleis 21/2018, de 14 de diciembre, i 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

20 Com per exemple a França, on els arrendaments urbans es troben regulats a la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, amb les seves successives modificacions.

a) La seva millor coordinació amb la regulació general de l'arrendament de béns. Hi ha una sèrie de normes que són comunes a tot arrendament, i l'esforç d'abstracció que suposa la fixació d'aquestes normes cobra més sentit si es fa en un únic cos legal que no pas en dos de diferents. Hi ha moltes regles comunes a tot arrendament, el que permet que, si s'inclouen en unes disposicions generals de l'arrendament de béns, la regulació específica dels arrendaments urbans només contingui les especialitats envers el règim general.

b) Una altra modalitat d'arrendament sotmesa a un règim especial, com és l'arrendament de finques rústiques per al conreu, ja s'ha incorporat al llibre sisè (arts. 623-1 i ss. CCCat); seria qüestionable que, tractant-se de dos arrendaments sotmesos a un règim especial, un d'ells, l'arrendament de finques rústiques, estigués dins del Codi, i l'altre, el de finques urbanes, fora d'ell.

c) La justificació de la competència de la Generalitat de Catalunya per a regular els arrendaments urbans és més evident si aquesta regulació forma part del Codi civil que si es fa en una llei especial. Ja he afirmat abans que, si bé entenc que la Generalitat de Catalunya té competència per regular els arrendaments de béns en general i els arrendaments urbans en particular, aquesta competència podria ser qüestionada per algunes instàncies. Una llei especial catalana sobre arrendaments urbans es podria veure com a inconstitucional si s'aparta dels principis bàsics de la legislació estatal, o com a innecessària si la reproduceix. En canvi, si la regulació es fa en el Codi civil, dins del contracte d'arrendament de béns, després de les disposicions generals i com una modalitat més d'arrendament al igual que, per exemple, l'arrendament de finques rústiques, es presenta com una part imprescindible per a la completesa d'aquella regulació.

d) I, per últim, la regulació en el Codi civil dels arrendaments urbans gaudiria dels avantatges del dret codificat, entre ells la major facilitat per al seu coneixement.

3.2. L'arrendament de finques rústiques per al seu aprofitament agrari: l'encaix en el CCCat dels contractes de conreu

Més evident és la inclusió de l'arrendament de finques rústiques per al seu aprofitament agrari en el CCCat, atès que ja s'hi troben els contractes de conreu. En aquest cas el problema és un altre: com encaixar dins la regulació de l'arrendament de béns les normes vigents sobre contractes de conreu.

3.2.1. Plantejament de la qüestió

Segons l'estructura del llibre sisè aprovada l'any 2009 pel Ple de la Comissió de Codificació, els anomenats contractes de conreu, que estaven regulats a la Llei 1/2008, del 20 de febrer, de contractes de conreu, s'havien d'incorporar al llibre sisè del Codi civil de Catalunya en dos capítols diferents, d'acord amb la seva naturalesa: en el capítol tercer el contracte d'arrendament de finques rústiques per al conreu, i en el capítol cinquè, dedicat als contractes de cooperació, els contractes de parceria i de masoveria. Això no obstant, la Llei 3/2017 que va aprovar el llibre sisè del CCCat no va seguir aquesta estructura, sinó que va incloure en el capítol tercer dedicat als contractes sobre objecte aliè tots els contractes de conreu (arrendament, parceria i masoveria). En aquell moment aquesta possible imprecisió sistemàtica potser no tenia gaire importància pràctica, però a partir del moment en què s'aborda la regulació dels arrendaments és quan es fa evident la incoherència que suposa regular dins d'un mateix capítol i fins i tot dins d'una mateixa secció contractes de naturalesa diferent, com són l'arrendament i la parceria, tot i que sigui sota la denominació comuna de contractes de conreu.

3.2.2. El concepte de contractes de conreu

El concepte de contractes de conreu es va introduir a la Llei de Contractes de Conreu de la Segona República,²¹ que en el seu article 1 els definia com els contractes de «rabassa morta, parceria, masoveria, arrendament de terres i en general tots els actes i contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels quals es cedeix onerosament l'aprofitament d'una finca rústica a persona diferent del propietari, sempre que sigui l'explotació de naturalesa agrícola». L'art. 623-1.1 CCCat, d'acord amb el que havia establert l'art. 1.1 de la Llei 1/2008, de Contractes de Conreu, disposa que «S'entenen per contractes de conreu els contractes d'arrendament rústic, parceria i, en general, tots els contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels quals se cedeix onerosament l'aprofitament agrícola, ramader o forestal d'una finca rústica». Observem analogies, però també alguna diferència important entre totes dues definicions. La analogia és que el contracte de conreu inclou no només l'arrendament, sinó també els altres contractes pels quals se cedeix onerosament l'aprofitament d'una finca rústica, com ara la masoveria o aquells contractes pels quals es concedeix un dret d'usdefruit o de superfície amb finalitat de conreu. La diferència, important, és que mentre la Llei de 1934 es limitava al conreu en sentit estricte —«explotació de naturalesa agrícola»—, el CCCat, com també feia la Llei de 2008, ho estén també als aprofitaments de caràcter ramader i forestal.

Aleshores, la primera decisió que ha de prendre el legislador és si s'ha de seguir parlant de contractes de conreu o, com em sembla més correcte i tot seguit tracto d'argumentar, si es pot donar a aquests contractes una altra denominació, que podria ser la d'arrendament de finques rústiques per a l'aprofitament agrari.

21 Publicada al *Butlletí Oficial de la Generalitat de Catalunya* núm. 166, del dia 15 de juny de 1934, pp. 1673 i ss.

3.2.3. L'arrendament de finques rústiques per a l'aprofitament agrari

En la projectada regulació de l'arrendament de béns dins del capítol tercer del títol segon del CCCat, és obvi que parlar no de contractes de conreu sinó d'arrendament de finques rústiques té l'avantatge que encaixa perfectament amb la denominació de la secció. A més, llevat de les normes dedicades específicament a la parceria i a la masoveria (arts. 623-30 a 623-33 CCCat), tots els preceptes relatius als contractes de conreu són aplicables a l'arrendament rústic, entre ells les disposicions generals (arts. 623-1 a 623-10 CCCat). Ara bé, aquesta substitució del concepte de contractes de conreu pel d'arrendament de finques rústiques pot ser susceptible de crítiques per varis motius: 1r) no tot arrendament de finques rústiques està sotmès al règim d'aquesta secció (o subsecció), sinó només quan l'aprofitament és agrari; 2n.) la càrrega simbòlica del concepte de contractes de conreu; i 3r., l'exclusió d'uns contractes d'aprofitament agrari como són la parceria i la masoveria. Aquestes crítiques les tracto de contestar a continuació.

A) L'aprofitament agrari com a element característic d'un règim especial de l'arrendament sobre finques rústiques

D'igual manera que no tot arrendament de finca urbana està sotmès a la regulació especial dels arrendaments urbans, tampoc tots els arrendaments de finques rústiques tenen un règim especial. Només el tenen els contractes d'arrendament de finques rústiques «per a l'aprofitament agrari», denominació que inclou l'aprofitament agrícola (els contractes de conreu en sentit estRICTE), però també el forestal i el ramader, aquest últim amb la precisió de l'art. 623-4.e) CCCat, que exclou de l'àmbit dels contractes de conreu les explotacions ramaderes

«de caràcter intensiu».²² Aquest aprofitament agrari ha de ser, doncs, l'element que caracteritza els arrendaments rústics.

Cert és que en la regulació dels arts. 623-1 i ss. CCCat hi ha algunes disposicions que són aplicables exclusivament als contractes de conreu en sentit estricte, i no a aquells altres contractes que tenen per objecte explotacions ramaderes o forestals; és el cas, per exemple, dels arts. 623-9 i 623-10 CCCat, dedicats a l'ús i costum del bon pagès i a l'any agrícola, respectivament. Però res impedeix que, dins del règim dels arrendaments de finques per a l'aprofitament agrari, hi hagi algunes normes que afectin només un tipus d'aprofitament agrari com és el conreu.

B) Simbolisme i imprecisió del concepte de contractes de conreu

El concepte de contractes de conreu té una forta càrrega simbòlica. La Llei de Contractes de Conreu va ser, possiblement, la llei més important que va aprovar la Generalitat republicana i, sens dubte, la més polèmica, tant pel clima d'enfrontament entre pagesos i propietaris que l'acompanyava, com pel fet d'haver estat declarada inconstitucional pel Tribunal de Garanties Constitucionals i tot seguit aprovada de nou pel Parlament de Catalunya amb el mateix contingut. La finalitat de la Llei va ser, bàsicament, la de dotar d'una certa estabilitat els contractes del pagès per al conreu de la terra, d'aquí la seva denominació. El concepte de contractes de conreu tenia la virtut de comprendre tots aquells contractes, de diferent naturalesa, que tenien per finalitat l'aprofitament agrícola d'una finca rústica. El concepte, que es va mantenir a la Llei de Contractes de Conreu de l'any 2008,²³ resulta inapropiat dins del capítol tercer del llibre sisè, per dues

22 Que, segons l'art. 3.1.3) del Decret 40/2014, de 25 de març, d'Ordenació de les Explotacions Ramaderes, són aquelles en les quals el bestiar s'allotja i és alimentat de manera permanent dins les instal·lacions, inclosa l'explotació a l'aire lliure anomenada sistema de càmping en l'explotació porcina.

23 Tot i que en el tràmit parlamentari de la Llei de 2008, algun Grup ja va qüestionar el nom de contractes de conreu. L'esmena núm. 1 del Grup de Convergència i Unió al Projecte de Llei del Contractes de Conreu deia el següent: «Es proposa substituir les expressions “contracte de conreu” o “contractes de conreu” que apareixen en el projecte de llei per les respectives expressions següents “contracte d'arrendament rústic” o “contractes

raons: 1ª) mentre l'art. 1 LCC 1934 es referia a l'explotació de naturalesa agrícola, la regulació vigent inclou també la ramadera i la forestal, amb la qual cosa l'expressió «conreu» perd precisió; per aquest motiu és més correcte parlar no de «conreu», sinó d'«aprofitament agrari». 2ª) El fet que el concepte de contractes de conreu inclogui no solament el contracte d'arrendament, sinó també altres contractes, no s'ajusta a l'estructura del llibre sisè, per la diferent naturalesa d'aquests contractes, com a continuació s'exposa.

C) Els altres contractes d'aprofitament agrari

El problema principal que planteja la relació entre la vigent regulació dels contractes de conreu i la futura regulació dels arrendaments en el CCCat és la ubicació dels altres contractes d'aprofitament d'agrari als que es refereixen els arts. 623-30 a 623-33 CCCat, concretament la parceria i la masoveria. Com deia, el problema ha sorgit en passar d'una llei especial (la LCC) a un codi. Mentre una llei especial pot incloure diferents contractes que tenen una determinada finalitat (l'aprofitament agrari), la sistemàtica d'un codi fa que s'hagin de separar contractes que tenen la mateixa finalitat però diferent naturalesa, com succeeix en el cas que ens ocupa. Tal com he assenyalat anteriorment, segons l'acord del Ple de la Comissió de Codificació de 2009, mentre l'arrendament es troba al capítol 3 relatiu als contractes sobre objecte aliè, la parceria i la masoveria estan enquadrats al capítol 5 dedicat als contractes de cooperació; i, tal com tot seguit tracto d'argumentar, aquesta sistemàtica és la que entenc que hauria de seguir la projectada regulació de l'arrendament de béns en el CCCat.

d'arrendament rústic» (BOPC núm. 180, 11.12.2007, p. 3). El diputat de l'esmentat Grup, Xavier Pallarès, en la seva intervenció en defensa de l'esmena, va dir el següent: «En primer lloc, el mateix nom de la llei; la llei, que es diu Llei de contractes de conreu, i nosaltres entenem que seria més aviat una llei d'arrendament rústic, ja que en cap cas es parla del conreu, sinó que més aviat és una pura llei d'arrendament rústic» (DSPC núm. 42, 6.2.2008, p. 59).

(a) La parceria

El concepte de parceria no és pacífic. El CCEsp només hi fa referència a l'art. 1579, quan estableix que «El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría o establecimientos fabriles o industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra». Per tant, només preveu el seu règim jurídic, però no dóna un concepte. El que caracteritza la parceria és que la retribució que rep el propietari (o el titular d'un dret que permet cedir l'ús del bé, com per exemple l'usufructuari) ve fixada pels productes obtinguts pel titular del dret d'ús. A partir d'aquesta característica essencial, el contracte de parceria pot tenir diferents naturaleses en funció de l'aportació del propietari del bé: societària, com preveu el CCEsp i també l'acord del Ple de la Comissió de Codificació de 2009, però també arrendatícia.

a) El contracte de parceria pot ser un contracte d'arrendament; fins i tot, s'ha anomenat en alguna ocasió «arrendament parciari». Inclús s'ha qualificat com a arrendament aquell contracte en el que el propietari, a més de la finca, aportava altres elements per a l'explotació que no superaven el 25% del valor total; així ho preveia l'art. 66 de la Llei de Contractes de Conreu de 1934.²⁴ En l'àmbit estatal la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1980 regulava en el seu capítol XI (art. 101) el que precisament anomenava «arrendamiento parciario», que també es caracteritzava per l'aportació inferior al 25% per part del propietari.²⁵

24 «Els contractes de conreu seran de parceria sempre que el propietari aportí, a més de l'ús de la terra, una quarta part o més del capital necessari per a la seva explotació i percebi una part dels fruits o beneficis. Els contractes de conreu en què l'aportació del propietari de més de l'ús de la terra, no arribi a l'expressat 25 per 100, es consideraran contractes d'arrendament a tots els efectes d'aquesta llei».

25 Deia l'apartat primer de l'art. 101 que «Cuando se ceda la tierra a cambio de una participación en los productos que se obtengan de la misma, si el cedente no aporta, además de la tierra, el ganado, la maquinaria y el capital circulante o lo hace en proporción inferior al veinticinco por ciento, el contrato se considerará como de arrendamiento parciario y se regirá por las normas establecidas para el arrendamiento en la presente Ley con las

b) El contracte de parceria també pot tenir una naturalesa societària. L'art. 70.I LCC 1934 establia que «El contracte de parceria es regirà per les disposicions relatives al contracte de societat, entenent-se que és una societat civil particular». L'aplicació de les regles de la societat a diverses modalitats de parceria també es troba a la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2003.²⁶

Quina naturalesa ha donat al contracte de parceria la Llei 3/2017 que va aprovar el llibre sisè del codi civil de Catalunya sobre les obligacions i els contractes? En el CCCat, com també feia la LCC 2008, només hi ha una modalitat de parceria, a la que se li dona un abast força ampli. Diu l'art. 623-30.1 que «El propietari cedeix al parcer l'explotació d'una finca a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució del propietari en les despeses». Per tant, el contracte de parceria engloba tant els supòsits en què el propietari no participa en les despeses, com aquells casos en què hi contribueix, amb independència de la porció que aporta; en tots ells, el règim jurídic és el mateix: estableix l'art. 623-8.3 CCCat que «les disposicions d'aquest codi sobre el contracte d'arrendament s'apliquen als altres contractes de conreu en la mesura que ho permeti llur naturalesa». El precepte no resulta gaire aclaridor per discernir quan s'està davant d'una institució de naturalesa arrendatícia i quan té caràcter societari. Entenc que l'element clau és la col·laboració. Si no hi ha cooperació, com és el cas en què el propietari es limita només a aportar el bé, el règim és el de l'arrendament, completat per una sèrie

modificaciones que se indican en los apartados siguientes de este mismo artículo». La jurisprudència es va fer ressò d'aquesta idea; la STS 11.10.2006 (RJ 6592) parlava de que «La figura del arrendamiento parciario, más próximo al arrendamiento que a la aparcería, por la pequeña aportación del cedente en el capital de explotación (consistente en maquinaria y capital circulante, además de la tierra), previsto en el art. 101 de la nueva Ley [...]».

- 26 «Artículo 32 Aparcería asociativa: Aquellos contratos parciarios en que dos o más personas aporten o pongan en común el uso y disfrute de fincas, capital, trabajo y otros elementos de producción, con la finalidad de constituir una explotación agrícola, ganadera o forestal, o de agrandarla, acordando repartirse el beneficio que obtengan proporcionalmente a sus aportaciones, se regirán por las reglas de su constitución y, en su defecto, por las del contrato de sociedad, sin perjuicio de que les sean también aplicables, en su caso, las reglas sobre gastos y mejoras establecidas para los arrendamientos».

de regles destinades sobretot a protegir el dret del propietari i evitar la deslleialtat del parcer; serien les regles dels arts. 623-31 i 623-32 CCCat. Si, en canvi, hi ha col·laboració, és a dir, si el propietari aporta quelcom més que la cessió de l'ús del bé, aquest contracte ja ultrapassa el concepte d'arrendament i constitueix un contracte de parceria pròpiament dit, que s'emmarca dins els contractes de cooperació amb un règim jurídic basat fonamentalment en normes societàries. Aquesta segona modalitat hauria de quedar fora de la regulació del capítol dedicat als arrendaments.

D'acord amb aquestes consideracions, l'encaix de la parceria en la regulació del contracte d'arrendament en el llibre sisè del CCCat podria ser el següent:

- 1) Les normes dels arts. 630 a 632 CCCat s'haurien d'incorporar a les disposicions generals de l'arrendament. La inclusió d'aquests preceptes dins la regulació de l'arrendament, i no dins d'altres contractes, es fonamenta en què contempen la cessió de l'ús d'un bé a canvi d'una retribució, per més que aquesta sigui aleatòria. I caldria ubicar-les no dins l'arrendament de finques rústiques, sinó en les disposicions generals, atès que es tracta d'unes normes que són aplicables no només als contractes de cessió de l'ús de finques rústiques per a l'aprofitament agrari, sinó també a la cessió de l'ús de qualsevol bé productiu a canvi d'una participació en els productes obtinguts, com pot ser el cas de l'arrendament d'empresa; observem, per exemple, que les regles sobre l'obligació d'informació o de retre comptes (art. 623-31 CCCat), o l'extinció del contracte per incompliment dels deures d'informació i comunicació (art. 623-32 CCCat), no són exclusives de l'àmbit agrari, sinó aplicables també a l'explotació industrial. En aquests casos estaríem davant d'un «arrendament parciari», caracteritzat com he dit pel caràcter aleatori de la retribució del propietari.
- 2) Pel que fa a la parceria «societària», el seu marc propi és, lògicament, el capítol cinquè relatiu als contractes de cooperació;

mentre no es completi aquesta regulació, determinades regles de l'arrendament parciari li podrien ser aplicables per analogia.

(b) La masoveria

En el contracte de masoveria el masover té el dret i a la vegada l'obligació d'habitar el mas, d'acord amb l'art. 623-33.1 CCCat. La masoveria és, doncs, un contracte de col·laboració, ja que el compliment del contracte respon als interessos d'ambdues parts: el propietari perquè té el mas «vigilat», i el masover perquè se li proporciona un habitatge. A partir d'aquest concepte general, la masoveria s'ha desenvolupat, primordialment, en l'àmbit agrari, de manera que el masover no es limita a habitar el mas, sinó també a conrear les terres, i per això la seva regulació en el dret català s'ha fet dins del marc dels contractes de conreu. Però, en qualsevol cas, el dret / obligació d'habitar el mas confereix una substantivitat pròpia al contracte de masoveria, que requeriria en conseqüència una regulació pròpia en el capítol dedica als contractes de col·laboració, sens perjudici que li puguin ser aplicades de manera supletòria algunes normes de l'arrendament o de la parceria en funció de la contraprestació que hagi de satisfer el masover per la cessió de l'ús de la terra.

3.3. Altres modalitats d'arrendament que es podrien incloure en la regulació de l'arrendament de béns

Deixant de banda els arrendaments urbans i els arrendaments rústics, que com ja he assenyalat anteriorment entenc que han de formar part de la regulació dels arrendaments en el Codi civil de Catalunya, cal plantejar-se la qüestió de si aquesta regulació també ha d'incloure altres arrendaments que, no necessàriament pel seu objecte, es poden qualificar com a arrendaments «especials». Faré referència a l'arrendament amb opció de compra, el contracte de rènting, l'arrendament d'empresa, i l'arrendament estacional; en tots ells hi ha alguna especialitat respecte al règim general.

3.3.1. L'arrendament amb opció de compra

Un dels pactes que es pot afegir al contracte d'arrendament és el d'opció de compra del bé arrendat per part de l'arrendatari. Respon als supòsits en què l'arrendatari no vol o no pot adquirir el bé quan conclou el contracte d'arrendament, però aspira a adquirir-lo en un futur, i per això pacta l'opció de compra.

L'arrendament amb opció de compra està contemplat a l'art. 568-8.3 CCCat, que en relació al dret real d'opció diu que «La durada del dret d'opció constituït com a pacte o estipulació integrats en un altre negoci jurídic no pot superar la d'aquest, amb les pròrrogues corresponents». El precepte estableix la vinculació del dret d'opció de compra amb l'arrendament, i la seva accessorietat, de tal manera que l'extinció de l'arrendament produirà l'extinció de l'opció. Amb tot, cal posar en relleu que el precepte no encaixa amb la naturalesa [real] de l'opció que regulen els arts. 568-8 i ss. CCCat; el dret real d'opció es caracteritza per la seva autonomia i independència respecte al negoci jurídic que l'ha constituït, i per tant no és coherent amb la idea de vinculació i accessorietat que es desprèn de l'art. 568-8.3 CCCat. Per això, considero que si es vol concedir un dret d'opció a l'arrendatari hi ha dues alternatives.

- a) Constituir un dret real d'opció que, en contra del que estableix l'art. 568-8.3 CCCat, es regirà pel règim general dels arts. 568-1 i ss. CCCat, amb la consegüent independència de les posicions d'optant i de arrendatari.
- b) Constituir un dret d'opció de naturalesa personal, vinculat a l'arrendament, el que determinarà que el dret d'opció només es pugui transmetre, si escau, juntament amb la qualitat d'arrendatari, i que extingit l'arrendament s'extingeixi l'opció; igualment, la durada de l'opció es podria allargar tant com la de l'arrendament.

El dret personal d'opció no està regulat al CCCat, a diferència del que feia la Llei 22/2001, de 31 de desembre (LSSDA). Es caracteritza perquè el seu exercici no produeix l'adquisició immediata de la propietat, com

en l'opció real, sinó que posa en vigor el contracte transmissiu fent exigible el lliurament de l'objecte, lliurament que serà el que produirà la transmissió de la propietat.²⁷ La regulació de l'arrendament en el capítol tercer del CCCat admetria la inclusió d'un precepte dedicat al pacte d'opció de compra a favor de l'arrendatari que, a més d'establir la dita vinculació entre arrendament i dret d'opció, establiria les circumstàncies que haurien de constar en el contracte:

- a) El termini de durada del dret d'opció, que no pot ser superior al de la durada de l'arrendament, amb les seves pròrrogues.
- b) El preu per adquirir el bé.
- c) El domicili al que adreçar la notificació d'exercici de l'opció per l'arrendatari.
- d) La imputació al preu de tot o part de les rendes satisfetes per la part arrendatària, si escau.
- e) Els requisits per a l'exercici de l'opció, entre ells, si escau, que la part arrendatària estigui al corrent del pagament de les rendes vençudes.

3.3.2. L'arrendament d'empresa i el contracte de rènting

La *Propuesta* de Codi civil espanyol elaborada per la Asociación de Profesores de Derecho Civil (PAPDC) regula dues modalitats d'arrendament regides per unes normes especials: l'arrendament d'empresa i el contracte de rènting.

A) L'arrendament d'empresa

D'acord amb l'art. 565-1 PAPDC, l'arrendament d'empresa és aquell contracte pel qual l'arrendador cedeix, de manera unitària, per un preu cert i temps determinat, la explotació d'un conjunt organitzat d'elements

²⁷ Així ho establí l'art. 30.1 LSSDA: «L'exercici del dret d'adquisició de naturalesa personal comporta l'exigibilitat del compliment de l'obligació de lliurament de l'objecte i, si escau, del pagament de la contraprestació».

materials i immaterials afectes a una mateixa activitat econòmica de producció de béns o prestació de serveis en el mercat. Podria semblar que no correspon regular-lo al legislador català, a causa de la seva naturalesa aparentment mercantil. No obstant això, aquest contracte d'arrendament d'empresa també pot tenir naturalesa civil, quan, per exemple, una persona no comerciant rep per herència una empresa i no sap, no pot o no vol dedicar-se a la seva explotació, i en lloc de vendre-la la dona en arrendament.

L'arrendament d'empresa planteja una sèrie de problemes, motivats, entre d'altres raons, pel caràcter dinàmic del bé arrendat, que fan que l'arrendatari no només tingui l'ús dels béns, sinó també unes facultats de gestió que fins i tot poden incloure la alienació de béns. Per això, convé establir unes normes especials que detallin, entre d'altres circumstàncies, l'abast de les seves facultats i l'obligació de restitució.

B) El contracte de rènting

El contracte de rènting és un contracte d'arrendament caracteritzat per l'obligació de l'arrendador de fer-se càrrec del manteniment integral del bé moble arrendat, a canvi d'un preu que pot variar en funció de la intensitat de l'ús del bé. La seva freqüent utilització a la pràctica aconsella establir unes normes que delimitin aquesta obligació de manteniment integral.

3.3.3. Arrendament estacional i aprofitament per torns

Un arrendament estacional és aquell que es perllonga en el temps de manera discontinua, per exemple, quan es lloga durant deu anys un apartament turístic durant el mes d'agost. Aquest arrendament presenta certa analogia amb l'anomenat contracte d'aprofitament per torns, en el qual també es cedeix l'ús d'un bé per torns, contracte que estava contemplat en l'esmentat acord del Ple de la Comissió de Codificació de Catalunya de l'any 2009, que preveia que, dins del capítol 3 del títol tercer dedicat als contractes sobre objecte aliè, hi hauria una secció

dedicada al «contracte d'aprofitament per torns». Cal, per tant, delimitar un i altre contracte.

Al contracte d'aprofitament per torns hi fa referència l'art. 554-2.4 CCCat, ubicat dins del capítol relatiu a la comunitat especial per torns,²⁸ quan diu que «L'aprofitament per torns que s'estableix sobre un edifici o un conjunt immobiliari o sobre un sector diferenciat d'aquests per a l'explotació turística o de vacances per temporada s'ha de regir necessàriament per les normes del contracte d'aprofitament per torns». Aquestes normes es troben actualment no en el CCCat, sinó en una llei estatal, la Llei 4/2012, de 6 de juliol, que d'acord amb els seus arts. 2 i 23,²⁹ delimita el contracte per les següents notes: 1^a La seva finalitat turística; 2^a És un contracte de consum, en el que un empresari transmet un torn a un consumidor, a favor del qual se li estableixen una sèrie de normes protectores; 3^a La prestació d'una sèrie de serveis complementaris, com ara els de neteja, conservació, manteniment de l'allotjament o recollida de brossa; i 4^a Pot tenir naturalesa real o personal.³⁰

28 D'acord amb l'art. 554-1.1 CCCat, «els titulars, en la comunitat per torns, tenen el dret de gaudir del bé sobre el qual recau, amb caràcter exclusiu, per unitats temporals discontinües i periòdiques».

29 L'art. 2 de la Ley 4/2012 de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias defineix aquest contracte: «Se entiende por contrato de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico aquel de duración superior a un año en virtud del cual un consumidor adquiere, a título oneroso, el derecho a utilizar uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un período de ocupación». I el seu art. 23.1.II defineix el dret: «El derecho de aprovechamiento por turno de inmuebles atribuye a su titular la facultad de disfrutar, con carácter exclusivo, durante un período específico de cada año, consecutivo o alterno, un alojamiento susceptible de utilización independiente por tener salida propia a la vía pública o a un elemento común del edificio en el que estuviera integrado y que esté dotado, de modo permanente, con el mobiliario adecuado al efecto, así como del derecho a la prestación de los servicios complementarios. La facultad de disfrute no comprende las alteraciones del alojamiento ni de su mobiliario. El derecho de aprovechamiento por turno podrá constituirse como derecho real limitado o con carácter obligacional, de conformidad con lo dispuesto en este artículo».

30 Precisament aquesta és una de les diferències envers la Llei de l'any 1998, i que l'Exposició de Motius de la Ley 4/2012 justifica de la següent manera: «por imperativo de los Reglamentos Comunitarios, en particular el Reglamento ROMA I, la vía intermedia establecida en dicha Ley, consistente en regular detalladamente el derecho real de aprovechamiento por

Les tres primeres característiques permeten fer-se una idea de com s'haurà de configurar aquest dret en el Codi civil de Catalunya: es tracta d'un contracte en el que un empresari cedeix a un consumidor l'ús d'un allotjament turístic i li presta una sèrie de serveis complementaris. Aquesta configuració permet separar clarament el contracte d'aprofitament per torns de l'arrendament de temporada o arrendament estacional, que es caracteritza simplement perquè l'arrendament no es perllonga de manera continuada i ininterrompuda en el temps, sinó que té caràcter discontinu i periòdic, i en conseqüència es regeix per les disposicions generals de l'arrendament.³¹

4. La ubicació i l'estructura de la regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya

La Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, preveu que el capítol tercer es dediqui als «contractes sobre objecte aliè». Com s'ha dit abans, d'aquest capítol només en formen part actualment els anomenats «contractes de conreu», mentre que l'esmentat acord del Ple de la Comissió de Codificació de l'any 2009 preveia que s'hi regularien els contractes d'arrendament, comodati, aprofitament per torns i estacionament temporal de vehicles. Anem a veure a continuació si la ubicació dels arrendaments dins d'aquest capítol tercer és la més adient, i com s'hauria d'estructurar.

turno y permitir la configuración de este derecho como variante del arrendamiento de temporada, se abre para acoger cualquier otra modalidad contractual de constitución del derecho de naturaleza personal o de tipo asociativo, que tenga por objeto la utilización de uno o varios alojamientos para pernoctar durante más de un periodo de ocupación, a las que resultarán aplicables las disposiciones de esta Ley y de la legislación general de protección del consumidor».

31 Amb algunes excepcions, com per exemple que no s'aplicaran les regles sobre la tàcita reconducció.

4.1. La seva ubicació. Capítol o secció?

La regulació de l'arrendament de béns s'ha d'ubicar en el capítol tercer del CCCat dedicat als contractes sobre objecte aliè; així resulta de la Llei 3/2017, i també de l'estructura acordada pel Ple de la Comissió de Codificació de 2009. Aquesta ubicació planteja, al meu parer, el problema de la pèrdua de visibilitat de l'arrendament dins la divisió en capítols del llibre sisè —com també succeeix amb la compravenda—, que quedaria limitat a una secció del capítol tercer, i que a la vegada implicaria que les diferents modalitats d'arrendament —de finques urbanes, de finques rústiques per a l'aprofitament agrari, entre d'altres— constitueixin subseccions, l'últim esglaó divisorí contemplat en el CCCat, amb la consegüent impossibilitat de fer noves divisions —per exemple, dins de la subsecció dedicada a l'arrendament de finques urbanes, no hi cabria la divisió entre l'arrendament de finques urbanes destinades a habitatge permanent i l'arrendament de locals de negoci.

Per tractar de solucionar aquest problema hi hauria vàries possibles solucions.

- a) La més «radical» seria la de fer una reordenació dels capítols del llibre sisè, que dels nou capítols possibles que permet el sistema de numeració adoptat pel CCCat (o deu si admetem un capítol zero que seria el darrer) actualment només n'esgota sis³² —o set si tenim en compte l'estructura aprovada pel Ple de la Comissió de Codificació—. ³³ D'aquesta manera, es permetria que els dos contractes amb una rellevància molt superior als altres, com són la compravenda i

32 Capítol 1: contractes amb finalitat transmissòria; Capítol 2: contractes sobre activitat aliena; Capítol 3: contractes sobre objecte aliè; Capítol 4: contractes aleatoris; Capítol 5: contractes de cooperació; i Capítol 6: contractes de finançament i de garantia.

33 Als sis capítols esmentats a la nota anterior hi afegia un setè dedicat als contractes de resolució de conflictes.

l'arrendament, tinguessin un capítol propi. L'estructura seria la següent:³⁴

- Capítol 1: El contracte de compravenda (arts. 621-1 i ss.).
- Capítol 2: Altres contractes transmissoris.
- Capítol 3: Contractes sobre activitat aliena.
- Capítol 4: El contracte d'arrendament.
- Capítol 5: Altres contractes sobre objecte aliè.
- Capítol 6: Contractes aleatoris.
- Capítol 7: Contractes de cooperació.
- Capítol 8: Contractes de finançament i de garantia.
- Capítol 9: Contractes de resolució de conflictes.
- [Capítol 10 o 0: Altres contractes (arts. 620-1 i ss.).]

b) Una segona possibilitat, que també atorgaria més visibilitat al contracte d'arrendament, seria la creació de «subcapítols», nova estructura divisòria no prevista actualment en el CCCat. De la mateixa manera que estan previstes les «subseccions», per establir divisions entre les seccions, el subcapítols permetrien dividir els capítols de tal manera que cada contracte tingués un subcapítol propi.

c) Qualsevol de les dues alternatives esmentades milloraria, segons el meu parer, l'estructura de la regulació dels arrendaments, però per tal de tenir més esglaons divisoris es podria fins i tot adoptar ambdues cumulativament, de manera que el capítol [quart, propi i exclusiu] dels arrendaments estaria dividit en varis subcapítols, com detallo en el següent apartat.

34 Pel que fa a les seccions que havien d'integrar els diferents capítols, vegeu Miquel MARTÍN CASALS, op. cit., pp. 22-23.

En tot cas, l'adopció d'alguna de les tres propostes requeriria un pronunciament del Legislador al respecte, que hauria de fixar l'estructura definitiva del llibre sisè.³⁵

4.2. L'estructura de la regulació

Si partim de la tercera de les solucions proposades, la regulació dels arrendaments de béns podria tenir la següent estructura (enumero només un primer nivell divisor, dins de cadascun d'ells hi podria haver diverses seccions i subseccions):³⁶

Capítol tercer: L'arrendament de béns

Subcapítol primer: Disposicions generals

Subcapítol segon: Arrendaments d'habitatge

Subcapítol tercer: Arrendaments de local

35 Per altra banda, entenc que caldria repensar si l'esquema que resulta de la Llei 3/2017 —que només preveu tres títols: disposicions generals, fonts contractuals i fonts no contractuals— és el més idoni. Ja en el seu Preàmbul la Llei 3/2017 reconeix que atès que el CCCat és un codi obert i de formació successiva, «s'ha optat per una estructura mínima, que pot ésser necessari de completar més endavant, de manera que el llibre sisè es divideix, inicialment, en tres títols. El títol primer, relatiu a les disposicions generals, es reserva per a la regulació de les parts generals de l'obligació i del contracte, tenint en compte els principis que informen la contractació que afecta els consumidors. El títol segon es dedica a les fonts contractuals i ha de contenir els diversos tipus contractuals. El títol tercer s'ha de referir a les fonts no contractuals de l'obligació». Aquest esquema s'aparta de l'aprovat pel Ple de la Comissió de Codificació, que preveia cinc títols: (1) Disposicions generals; (2) El contracte; (3) Els contractes; (4) La responsabilitat extracontractual; (5) Les altres fonts de les obligacions. Tot i que des d'un punt de vista dogmàtic la divisió que resulta de la Llei 3/2017 és probablement la més correcta, potser seria més aclaridor separar en títols diferents la teoria general de l'obligació i la del contracte, i en els següents títols regular les diferents fonts de l'obligació: els tipus contractuals, la responsabilitat extracontractual, i en un darrer la resta de fonts, tal com feia la proposta del Ple de la Comissió de Codificació.

36 Per exemple, dins del subcapítol primer dedicat a les disposicions generals, una secció estaria dedicada als drets i obligacions de les parts, i dins d'ella hi hauria dues subseccions, una relativa a l'arrendador i l'altre a l'arrendatari.

Subcapítol quart: Arrendaments de finques rústiques per a l'aprofitament agrari

Subcapítol cinquè: Arrendament d'empresa

Subcapítol sisè: Contracte de rènting

5. El contingut de la regulació de l'arrendament de béns: anàlisi d'algunes qüestions generals

En aquest estudi no es poden abordar, com és obvi, totes les qüestions de fons que planteja la regulació de l'arrendament de béns en el CCCat, qüestions que són tractades amb detall en els altres treballs d'aquesta obra. Per això em limitaré només a fer referència a certs aspectes de caire general: el concepte d'arrendament de béns, amb la incorporació de la noció de conformitat i del règim de remeis, l'abast de l'autonomia de la voluntat, la successió *mortis causa* en el contracte, la subsistència o no de l'arrendament i els drets d'adquisició preferent en cas de transmissió del bé.

5.1. El concepte d'arrendament de béns

Un concepte sintètic d'arrendament el pot definir com el contracte pel qual una de las parts, a canvi d'un preu, s'obliga a atribuir a l'altra l'ús temporal d'un bé conforme al contracte.

5.1.1. La cessió onerosa de l'ús temporal d'un bé

El contracte d'arrendament presenta les següents notes que el caracteritzen:

- a) Atribueix la cessió de l'ús d'un bé. El bé pot ser moble o immoble, i l'ús per part l'arrendatari s'ha de fer de forma diligent.

b) La cessió de l'ús és temporal. Es requereix la fixació d'un termini de durada; en cas contrari, les parts poden extingir el contracte en qualsevol moment sempre que ho notifiquin amb una antelació raonable.

c) La onerositat. La cessió de l'ús és a canvi d'un preu, que pot consistir en diners, en fruits o en qualsevol altra contraprestació. Com s'ha assenyalat anteriorment, en l'anomenat arrendament parciari el preu també pot consistir en una part dels fruits produïts del bé.

5.1.2. La incorporació del concepte de conformitat

La regulació del contracte d'arrendament en el CCCat hauria d'incorporar les regles sobre conformitat, concepte desconegut tant en el Codi civil espanyol como en les lleis especials d'arrendaments.

La idea de conformitat, integrada en les legislacions més modernes a partir de les propostes harmonitzadores del dret de contractes, no significa res més del que es desprèn del seu sentit literal: el bé s'ha de lliurar amb les característiques o condicions acordades en el contracte, ja sigui expressament o tàcita; és a dir, el bé ha de ser *conforme* al que s'ha pactat, o a les expectatives raonablement creades. Es tracta d'un concepte que ja ha incorporat el legislador català en la regulació de la compravenda. L'any 2010, amb la Llei 22/2010, del 20 de juliol, del Codi de consum de Catalunya, es va introduir l'obligació del venedor de lliurar a la persona consumidora «un be que sigui conforme al contracte de compravenda formalitzat»;³⁷ i el llibre sisè del CCCat enumera com una de les obligacions del venedor la de «garantir que el bé és conforme al

37 Article 242-2 Garanties «1. El venedor o venedora ha de lliurar a les persones consumidores un bé que sigui conforme al contracte de compravenda formalitzat i que necessàriament: a) S'ajusti a la descripció realitzada i tingui les qualitats del bé que el venedor o venedora, si escau, hagi presentat a la persona consumidora en forma de mostra o model. b) Presenti les qualitats i prestacions habituals d'un bé de les mateixes característiques que la persona consumidora pugui esperar fonamentadament d'acord amb la naturalesa del bé i les característiques de les quals ha informat el venedor o venedora. c) Sigui idoni per als usos a què ordinàriament es destinen els béns del mateix tipus. d) Sigui apte per a qualsevol ús requerit per la persona consumidora i admes pel venedor o venedora. 2.

contracte» (art. 621-9.1.b), obligació que es desenvolupa abastament als articles 621-20 a 621-30. Aleshores, si partim de la base que tant en la compravenda (art. 621-9.1.a CCCat) com en l'arrendament (art. 1554-1º CCEsp) es té l'obligació de lliurar un bé, ja sigui per a transmetre la propietat al comprador o per a què l'arrendatari en faci ús, la garantia de conformitat ha d'existir tant en un cas com en un altre. Així ho estableix, per exemple, el Marc Comú de Referència, que als seus articles IV.B.-3:102³⁸ i IV.B.-3:103³⁹ regula l'obligació de l'arrendador de garantir la conformitat del bé amb el contracte. La regulació de l'arrendament en el CCCat hauria d'anar en la mateixa línia, si bé amb l'especialitat que suposa el seu caràcter de contracte de tracte successiu que té per finalitat l'ús del bé per part de l'arrendatari. Això implica que l'arrendador

El vendedor o vendedora respon davant de la persona consumidora de qualsevol manca de conformitat que hi hagi en el moment de lliurament del bé. 3. La persona consumidora té dret a la reparació del bé, a la seva substitució, a la rebaixa del preu i a la resolució del contracte, d'acord amb el que estableix la normativa en matèria de garanties».

- 38 IV.B.-3:102: Conformidad con el contrato al inicio del periodo de arrendamiento
- (1) «El arrendador debe garantizar que los bienes son conformes con el contrato al inicio del periodo de arrendamiento.
 - (2) Se considera que los bienes no son conformes con el contrato salvo que:
 - (a) sean de la cantidad, calidad y descripción requeridas por los términos acordados por las partes;
 - (b) estén contenidos o embalados de la forma establecida en el contrato;
 - (c) se suministren con los accesorios e instrucciones de instalación o de otro tipo estipulados en el contrato; y
 - (d) cumplan lo establecido en el Artículo siguiente».
- 39 IV.B.-3:103: Adecuación a su objeto, cualidades, embalaje, etc.
- «Los bienes no son conformes con el contrato salvo que:
- (a) sean adecuados para cualquier uso concreto que se haya comunicado al arrendador en el momento de la celebración del contrato, salvo que de las circunstancias resulte evidente que el arrendatario no confió o no debería razonablemente haber confiado en la competencia y el juicio del arrendador;
 - (b) sean adecuados al objeto habitual de los bienes de la misma clase;
 - (c) posean las mismas cualidades que los bienes que el arrendador presentó al arrendatario a modo de muestras o modelos;
 - (d) estén contenidos o embalados de la manera habitual para ese género de bienes o, si no existe una manera habitual, de una forma adecuada para preservarlos y protegerlos;
 - (e) se suministren con los accesorios y las instrucciones de instalación u otras que el arrendatario pueda razonablemente esperar; y
 - (f) posean las cualidades y prestaciones que el arrendatario puede razonablemente esperar».

no està sotmès a l'obligació de conformitat només al començament de l'arrendament, sinó també al llarg de la seva durada. Es tracta de dues obligacions diferents, atès que les exigències sobre l'estat dels béns no han de ser les mateixes en tota la durada de l'arrendament, a conseqüència del desgast ordinari pel transcurs del temps; el manteniment del bé conforme al contracte es tradueix en l'obligació de reparar-lo, llevat dels deterioraments que resultin del desgast produït per l'ús normal del bé o de la negligència de l'arrendatari.

5.2. Els remeis en cas d'incompliment

El règim de remeis en cas d'incompliment és un altre dels conceptes que caldria incorporar a la regulació dels arrendaments en el CCCat. Però, primer que tot, cal fer notar que en matèria de remeis es fa evident la falta d'una part general d'obligacions en el CCCat. En el DCFR s'apliquen al contracte d'arrendament, en els casos que escaigui, els remeis previstos a les regles generals del capítol III del llibre III (arts. III.-3:101 a III.-3:713), complementats per algunes disposicions específiques del contracte d'arrendament (arts. IV.B.-4:101 a IV.B.-4:104 i IV.B.-6:101 i IV.B.-6:102). En el CCCat, l'absència d'una part general pot quedar en part compensada per la regulació que dels remeis es fa en matèria de compravenda (arts. 621-37 a 621-44 CCCat). Aquests remeis han de ser bàsicament els mateixos que els de la compravenda —i, en general, que els de la majoria de contractes onerosos—, com exigir el compliment específic, la resolució del contracte, la suspensió del compliment de les obligacions i la reducció del preu, remeis als quals es pot acumular la indemnització dels danys i perjudicis ocasionats. Quant a la resolució del contracte per l'incompliment de l'obligació de pagament del preu per part de l'arrendatari, en especial en els contractes d'arrendament d'immobles i particularment quan es tracta d'un habitatge permanent, una de les qüestions importants que cal discernir és la mesura de l'incompliment que pot donar lloc a la dita resolució, i el seu procediment. L'art. 27.2.a) LAU preveu que en cas d'impagament de la renda l'arrendador podrà resoldre el contracte.

Doctrina i jurisprudència no han negat que el sol impagament d'una mensualitat de renda pot donar lloc a la resolució del contracte, ni tampoc el retràs habitual, però sí en canvi el retràs ocasional.⁴⁰ En matèria d'arrendaments rústics, l'art. 623-20 CCCat, preveu així mateix la resolució del contracte en cas d'impagament de renda. Això no obstant, caldria plantejar-se si, abans de resoldre el contracte, convindria concedir a l'arrendatari un termini addicional per a satisfer les rendes degudes; sembla raonable donar aquesta segona oportunitat a l'arrendatari que ocasionalment incompleix l'obligació, però no quan el retràs és habitual. I, per altra banda, l'art. 623-20.1 CCCat exigeix, per a poder resoldre el contracte, que el contractant que pretengui la resolució hagi complert les obligacions que li corresponen. Això mateix imposa l'art. 271 LAU, norma que no és més que l'aplicació de la regla *exceptio non adimpleti contractus*. Ara bé, aquesta regla pot donar lloc a problemes, atès que resulta més senzill resoldre un contracte quan cap de les parts vol complir, que no pas quan una ja ha complert les seves obligacions, cas en què el que vol és que l'altra compleixi; per tant, caldria matisar aquesta teoria.

5.3. Contractació civil, mercantil i amb consumidors. **L'abast de l'autonomia de la voluntat**

La regulació de l'arrendament en el CCCat s'ha d'aplicar també als arrendaments de consum, és a dir, aquells arrendaments en els quals una de les parts, que pot ser tant l'arrendador com l'arrendatari, actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i l'altra ho fa amb un propòsit principalment aliè a aquesta activitat. Igualment, i davant la falta de regulació especial, s'aplica igualment a la contractació mercantil, que té especial importància en alguns àmbits com en l'arrendament de locals comercials o en certs arrendaments de béns mobles.

⁴⁰ Vegeu Luis Felipe Ragel Sánchez, «Artículo 27», a *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, coordinats per Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano, Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 6^a edició, 2013, pp. 891 ss.

El règim de tots aquests contractes ha de ser el mateix, sigui quina sigui la naturalesa del contracte, llevat de la imposició de certes normes protectores del consumidor en l'arrendament de consum, en què els drets conferits per llei al consumidor han de ser irrenunciables en perjudici seu, tal com estableix l'art. 621-2.2 CCCat en relació a la compravenda: «En la compravenda de consum és ineficaç qualsevol pacte, clàusula o estipulació que modifiqui, en perjudici del consumidor, el règim imperatiu de protecció que estableix la llei».⁴¹

També s'estableix una limitació al principi d'autonomia de la voluntat en aquells arrendaments en què la llei vol donar una especial protecció als arrendataris, en concret quan es tracta de l'arrendament de l'habitatge habitual permanent i l'arrendament de finques rústiques per a l'aprofitament agrari. Respecte al primer, la Ley de Arrendamientos Urbanos, en el seu Preàmbul, ja fa referència a la legislació d'arrendaments com un mitjà per tal de facilitar el compliment del mandat de l'art. 47 CE relatiu al dret de gaudir d'un habitatge adequat i digne. S'estableixen una sèrie de mesures protectores de l'arrendatari de caràcter imperatiu; d'acord amb l'art. 6 LAU, «Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice». El mateix succeeix amb els arrendaments rústics; per més que aquesta legislació tingui com a objectiu més general garantir la preservació del sòl agrari, el seu bon ús i l'estabilitat i la millora de les explotacions agràries existents,⁴² és evident també la protecció que es dona a l'arrendatari, que es manifesta en el

41 Si bé aquest article sembla incórrer en una certa contradicció, ja que si la norma és imperativa no admet pacte en contrari.

42 En la presentació del projecte de llei de contractes de conreu, el conseller d'Agricultura, Alimentació i Acció Rural, Sr. Joaquim Llena i Cortina, va assenyalar que «[...] per garantir la preservació del sòl agrícola, el seu bon ús i l'estabilitat i millora de les explotacions, cal disposar d'una regulació contractual moderna i equilibrada. Aquesta regulació ha de fomentar l'ús eficient de la terra, la planificació dels riscos de l'activitat de conreu i el pactisme entre els diferents agents del camp, alhora que ha de clarificar les relacions contractuals per tal de donar seguretat. Concretament, pretén incentivar i promoure els

dret de desistiment del contracte o en la seva preferència adquisitiva si és conreador directe i personal, drets que no es poden excloure pel pacte entre les parts, d'acord amb l'art. 623-8.1 CCCat.

5.4. La successió *mortis causa* en el dret de l'arrendador i de l'arrendatari

Una de les qüestions principals a discernir en tota regulació del contracte d'arrendament és la que fa referència a les conseqüències de la mort de l'arrendador o de l'arrendatari mentre l'arrendament està vigent. L'art. 411-1 CCCat estableix que «L'hereu succeeix en tot el dret del seu causant», i consegüentment «se subroga en les obligacions del causant que no s'extingeixen per la mort». Més precís és l'art. 1257.I CCEsp: «Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley». Dels dos preceptes esmentats podem deduir que, atès que en el contracte d'arrendament els drets i les obligacions de les parts són per naturalesa transmissibles, la projectada regulació dels arrendaments haurà de determinar si el contracte subsisteix o no en els successors d'arrendador i arrendatari. Distingirem dos règims, el general, que admet l'autonomia de la voluntat, i l'especial, quan l'arrendament recau sobre finques urbanes per a habitatge habitual permanent i sobre finques rústiques destinades a l'aprofitament agrari.

arrendaments amb contractes estables, que permetin afrontar, amortitzar i capitalitzar les inversions, i concentrar i augmentar les dimensions de les explotacions agràries; donar estabilitat a l'arrendatari; facilitar l'accés a la propietat de l'arrendatari conreador directe i personal, mitjançant el dret de tanteig i retracte en cas de venda [...]».

5.4.1. El règim general

El contracte d'arrendament és un contracte oneros, en el que cadascuna de les parts en treu un benefici: l'arrendatari rep un bé per al seu ús temporal, i l'arrendador obté una retribució per la cessió d'aquest ús. Tot i que el benefici sigui recíproc, atès que la finalitat del contracte és el gaudi del bé arrendat per part de l'arrendatari, entenc que la regla general, en defecte de pacte entre les parts, hauria de ser que mentre la mort de l'arrendatari extingeix el contracte d'arrendament, si qui mor és l'arrendador el contracte subsisteix per als seus successors, per tal que l'arrendatari pugui seguir tenint l'ús del bé per al temps que resti del contracte. Reitero que el règim que exposaré a continuació s'aplicarà si les parts no han pactat altrament.

A) La subrogació en el contracte d'arrendament per l'adquirent mortis causa del bé arrendat

Com acabo d'afirmar, si qui mor és l'arrendador, el contracte d'arrendament subsisteix en el seus successors, que no tenen perquè ser necessàriament els seus hereus, sinó aquells que el succeeixin per causa de mort en el bé arrendat, siguin hereus, legataris, donataris per causa de mort o aquells als que se li ha fet una atribució particular en pacte successori. La successió en el bé arrendat produeix *ex lege* la subrogació del successor en el contracte d'arrendament, llevat que en el contracte d'arrendament s'hagi pactat el contrari.

B) La successió mortis causa en el dret de l'arrendatari

Si qui mor és l'arrendatari, la regla general és l'extinció del contracte d'arrendament. Per això, en el règim general al que ara estem fent referència, la successió *mortis causa* en el dret de l'arrendatari hauria de venir, si escau, establerta per pacte. Aquest pacte implicarà la subsistència del contracte d'arrendament, i cal determinar aleshores qui en serà el successor:

a) El pacte entre arrendador i arrendatari en el contracte d'arrendament serà la primera font per determinar qui succeirà *mortis causa* l'arrendatari; seria el cas, per exemple, que es lloga un habitatge per a segona residència, i en el mateix contracte d'arrendament es pacta que si mor l'arrendatari el seu cònjuge se subrogarà en el contracte. Com a clàusula que forma part del contracte d'arrendament, la designació acordada no podrà ser modificada unilateralment per l'arrendatari. Una vegada mort l'arrendatari, si el designat no ha subscrit el contracte d'arrendament, es requerirà la seva acceptació, ja que estem davant d'una estipulació en favor de tercer.

b) Si en el contracte es pacta que l'arrendament no s'extingirà en cas de mort de l'arrendatari, però no es preveu qui s'hi subrogarà, cal entendre que l'arrendador ha deixat al complet arbitri de l'arrendatari la designació del subrogat, designació que es podrà fer tant en un negoci jurídic per causa de mort com en un negoci entre vius; si el designat no accepta, qui s'haurà de subrogar serà l'hereu, com a successor universal de l'arrendatari.

C) La successió mortis causa en els béns destinats a un ús professional, empresarial o industrial

La regla general segons la qual l'arrendament s'extingeix en cas de mort de l'arrendatari no hauria de regir quan el bé arrendat està destinat a un ús professional, empresarial, industrial o anàleg. És el cas, per exemple, en què un botiguer exerceix la seva activitat en un local arrendat. Si la mort de l'arrendatari extingís l'arrendament, quedaria en mans de l'arrendador que els successors de l'arrendatari poguessin continuar amb el negoci (o com a mínim, que el poguessin continuar en el mateix establiment). En aquests casos es fa necessari dotar d'una certa estabilitat el negoci, el que implica la concessió *ex lege* als successors de l'arrendatari del dret a continuar en l'arrendament si volen seguir desenvolupant la mateixa activitat, i només en aquest cas. Els successors en el negoci i els successors en l'arrendament han de ser la mateixa persona, perquè del negoci en

forma part juntament, entre d'altres, amb les existències o mercaderies, el mobiliari, o el fons de clients, el propi dret d'arrendament.

En qualsevol cas, la continuïtat en l'arrendament estarà subjecta, primer que tot, al que hagin acordat arrendador i arrendatari, els quals a més d'excloure la subrogació *mortis causa*, també poden pactar que la subrogació es produeixi a favor de determinada persona.⁴³ Si no hi ha hagut pacte al respecte, la designació de la persona que succeirà en l'arrendament es regirà per les regles de la successió hereditària: el dret a subrogar-se correspondrà a la persona a qui l'arrendatari li atribueixi el negoci que es desenvolupa sobre el local, atribució que es podrà fer per qualsevol dels fonaments i títols successoris previstos en el llibre quart, és a dir, per pacte successori, per successió intestada o per la testamentària, i en aquest darrer cas per l'atribució a títol universal (hereu) o particular (legatari o donatari per causa de mort). Si per no haver-se disposat del negoci a títol singular aquest s'integra en l'herència, serà l'hereu qui tindrà el dret de subrogar-se en el contracte; si hi ha varis hereus, aquests hauran de decidir, d'acord amb les regles de la partició hereditària, quin o quins d'ells continuen l'activitat.

La subrogació del designat en l'arrendament no es produeix automàticament en morir l'arrendatari, ni tampoc opera a favor dels hereus pel fet d'acceptar l'herència. Estem davant d'un dret a subrogar-se, que dependrà d'una declaració de voluntat que es pot produir o no, i que en qualsevol cas pot trigar un temps des que s'obre la successió. Per tant, a la mort de l'arrendatari, la continuïtat de l'arrendament és incerta, ja que depèn d'un fet posterior a la mort: la declaració de voluntat de continuar amb el negoci. Si les persones amb dret a subrogar-se en l'arrendament la fan efectiva, entenc que és evident que s'hauran de fer càrrec de les rendes que es generin ja no des que notifiquin la subrogació, sinó a partir de la mort de l'arrendatari. Els dubtes es plantegen quan ni les persones designades ni els hereus opten per continuar en l'arrendament.

43 Vegeu l'apartat anterior (5.4.1.B) respecte a les conseqüències de la no acceptació de la subrogació per la persona designada.

Una solució raonable podria ser que els hereus haurien de requerir els designats sobre si exerceixen o no el dret a subrogar-se, per tal que en el seu cas puguin notificar a l'arrendador, el més aviat possible, la renúncia a continuar en l'arrendament; mentre no es produeixi aquesta notificació i la restitució del bé arrendat, correran a càrrec de l'herència les rendes de l'arrendament. En qualsevol cas, caldria fixar un termini passat el qual, a manca de pronunciament exprés o tàcit per part dels successors, l'arrendador pugui donar per extingit el contracte.

5.4.2. La subrogació mortis causa en l'arrendament de finques rústiques per a l'aprofitament agrari

En els arrendaments de finques rústiques per a l'aprofitament agrari, la subrogació per causa de mort en l'arrendament es produeix *ex lege* tant respecte a l'arrendador como respecte a l'arrendatari.

La subrogació *mortis causa* en el dret de l'arrendador ve establerta a l'art. 623-23.1 CCCat. Amb una redacció força millorable, i sense distingir segons la transmissió del bé sigui entre vius o per causa de mort, el precepte estableix que «Els drets i les obligacions derivats del contracte d'arrendament subsisteixen durant el termini legal, pactat o prorrogat, malgrat que la propietat de la finca es transmeti per qualsevol títol o s'hi constitueixi un dret real». Per tant, els successors de l'arrendador hauran de respectar el termini pactat i les seves pròrrogues. Es tracta d'una norma imperativa, que no admet el pacte en contrari.

Pel que fa a la subrogació en el dret de l'arrendatari, l'art. 623-24 CCCat disposa en el seu primer apartat que «El dret de l'arrendatari es transmet per causa de mort a títol universal o particular, amb la consegüent subrogació de l'adquirent en la posició jurídica de l'arrendatari». Del precepte es desprèn, per tant, que l'arrendatari podrà designar qualsevol successor *mortis causa* en l'arrendament, i aquest successor, d'acord amb l'apartat segon d'aquell precepte, podrà optar per continuar o per extingir el contracte, de manera que, si opta per l'extinció, la resta de successors no podran continuar en l'arrendament. Entenc que, i a l'igual

que quan es tracta de la successió en un bé dedicat a un ús professional, empresarial, industrial, la successió en l'arrendament hauria d'anar lligada a la successió en l'explotació agrària, i s'hauria de regir per les mateixes normes que les apuntades anteriorment,⁴⁴ amb la matisació que en aquest cas no s'hauria d'admetre el pacte en contrari.⁴⁵

5.4.3. La subrogació de l'arrendatari d'habitatge habitual permanent

Respecte als arrendaments urbans, i en concret els d'habitatge habitual permanent, regeixen les regles generals en el cas de mort de l'arrendador: el contracte subsisteix entre l'arrendatari i els successors per causa de mort de l'arrendador en el bé arrendat. Si qui mor és l'arrendatari, la llei ha de preveure una sèrie de persones que, hagin estat o no cridades en la successió de l'arrendatari, tenen dret a subrogar-se en el contracte d'arrendament; així ho fa l'art. 16.1 LAU, que enumera les persones amb dret a subrogar-se, exigint en tots els casos el requisit de la convivència, en alguns casos amb una certa anterioritat.

5.5. La transmissió del bé arrendat i la subsistència del contracte d'arrendament

Ha de subsistir el contracte d'arrendament quan es transmet (entre vius) del bé arrendat? Si tenim en compte que l'arrendament és una relació de naturalesa personal,⁴⁶ la resposta hauria de ser negativa: l'arrendament

44 Vegeu l'apartat 5.4.1.C).

45 Per bé que en aquest cas la qüestió ja ens genera més dubtes, ja que el pacte de no transmissibilitat *mortis causa* no perjudicaria directament l'arrendatari, sinó els seus successors.

46 No he entrat en aquest treball a debatre la qüestió, discutible, de si l'arrendament és un dret personal o un dret real. He partit de la base de la naturalesa personal que li dona el llibre sisè del Codi civil de Catalunya, que regula els arrendaments de finques rústiques per al conreu, i que és per altra banda la naturalesa que resulta de l'esmentat acord del Ple de la Comissió de Codificació de l'any 2009.

s'hauria d'extingir atès que l'adquirent del bé arrendat és aliè al contracte d'arrendament; a més, a l'arrendatari no se li pot imposar unilateralment un canvi en la persona de l'altra part contractual, és a dir, un canvi d'arrendador.

Ara bé, la regla general de l'extinció del contracte d'arrendament en cas de transmissió entre vius del bé arrendat es podria veure alterada tant pel pacte com per la llei. L'arrendador podria acordar amb l'adquirent la cessió del contracte d'arrendament, cessió que hauria de ser acceptada per l'arrendatari. I la llei pot establir la subsistència de l'arrendament, subrogant l'adquirent en la posició de l'arrendador.

La qüestió que cal plantejar-se és si la llei ha d'establir aquesta subrogació i, si ho fa, en quins casos. Si bé, per un costat, s'hauria de protegir el dret de l'arrendatari a què es compleixi el contracte, per altra banda s'ha de tenir en compte que aquest compliment aniria a càrrec de l'adquirent del bé, que és una persona aliena a aquest contracte. És tasca del legislador, doncs, valorar si l'adquirent del bé haurà de respectar el contracte d'arrendament, i en quins casos haurà de fer-ho. El principal factor que s'hauria de tenir en compte seria la bona fe per part de la persona que adquireix el bé, bona fe que inspira les relacions civils (art. 111-7 CCCat). La bona fe de l'adquirent implica que ni coneix ni pot raonablement conèixer l'existència de l'arrendament; si no reuneix aquesta condició, no hauria de poder extingir el contracte d'arrendament. No serà el més habitual que l'adquirent sigui de bona fe. No ho serà si l'arrendament està inscrit en el Registre. Tampoc si coneix l'existència de l'arrendament, existència de la qual presumiblement en serà advertit per l'arrendador que transmet el bé si aquest no vol incórrer en responsabilitat. I, fins i tot, la visibilitat possessòria el dret de l'arrendatari faria inexcusable el desconeixement de l'existència de l'arrendament per part de l'adquirent, excepte en casos molt puntuals (per exemple, quan l'arrendador encara no hagués posat el bé a disposició de l'arrendatari).

La pèrdua de la titularitat del bé arrendat per part de l'arrendador es pot produir a conseqüència d'un dret o d'una situació jurídica preexistent

a la conclusió del contracte d'arrendament; aquesta circumstància pot determinar, per un costat, que la pèrdua del bé tingui lloc sense la voluntat de l'arrendador i, per altra, que la possibilitat de pèrdua pugui ser coneguda per l'arrendatari en concloure el contracte. La casuística és molt variada. L'extinció del dret de l'arrendador pot tenir causa en el seu caràcter temporal —com per exemple quan arriba el termini final de l'usdefruit o d'un dret de superfície—, per l'exercici o efectivitat d'un dret preexistent —com ara un dret d'opció—, o per la resolució o ineficàcia del dret de l'arrendador —per exemple pel compliment de la condició resolutòria—. En aquests casos, considero que la regla general hauria de ser l'extinció de l'arrendament, d'acord amb el principi *resolutus iuris concedentis resolvitur ius concessum*, a conseqüència de la preexistència del dret o situació que determina la pèrdua de la titularitat del bé per l'arrendador, si bé aquesta regla es podria modular en funció de la bona o mala fe de l'arrendatari.

Un darrer factor que pot influir a l'hora de determinar si el nou propietari ha de respectar o no l'arrendament és el principi de protecció de la part feble del contracte i de certs arrendataris, com és el cas de l'arrendatari de l'habitatge habitual permanent i el de finques rústiques per a l'explotació agrària. Lesmentat art. 623-23.1 CCCat estableix que «Els drets i les obligacions derivats del contracte d'arrendament subsisteixen durant el termini legal, pactat o prorrogat, malgrat que la propietat de la finca es transmeti per qualsevol títol o s'hi constitueixi un dret real». En la mateixa línia, l'art. 14.1 LAU disposa que «El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Per tant, tot i la bona fe de l'adquirent, se li pot imposar la subsistència de l'arrendament. Fins i tot, l'art. 623-5.2 CCCat fa prevaler al dret de l'arrendatari per sobre del principi *resolutus iuris concedentis resolvitur ius concessum*, quan estableix que «Els usufructuaris, els fiduciaris, els compradors a carta de gràcia i els altres titulars de drets limitats sobre

la finca poden concloure contractes de conreu, per bé que, una vegada extingit llur dret, el contracte subsisteix fins que fineixi el termini del mateix contracte o de la pròrroga en curs».

En definitiva, cal trobar una solució equitativa que valori fins a quin punt en certes modalitats d'arrendament la protecció a l'arrendatari pot prevaler sobre els principis generals de la bona fe i del respecte al dret constituït amb anterioritat.

5.6. Els drets d'adquisició preferent de l'arrendatari

5.6.1. Presentació

Un tema discutit i discutible en matèria d'arrendaments és el de si la llei ha de donar a l'arrendatari una preferència adquisitiva en el cas que l'arrendador vulgui transmetre el bé arrendat. A l'hora de tractar aquesta qüestió cal partir de dues reflexions:

- 1) Els drets d'adquisició preferent d'origen legal de l'arrendatari restringeixen i limiten la facultat dispositiva del propietari, que pot ser que no acabi transmetent el bé a qui ell voldria. També poden constituir un obstacle que arribi a detreure l'interès de possibles adquirents, els quals són conscients de què, tot i que hagin pogut arribat a un acord amb el propietari per a l'adquisició del bé arrendat, o fins i tot havent adquirit la seva propietat, pot ser un tercer, el titular de la preferència, qui acabi adquirint-lo definitivament.
- 2) La segona premissa que s'ha de tenir en compte és que, si el bé es troba arrendat, la regla general és que l'adquirent haurà de respectar l'arrendament; aleshores, si bé és cert que la concessió d'una preferència adquisitiva a l'arrendatari dificulta l'alienació del bé, no és menys cert que encara la pot dificultar més la pròpia existència del dret d'arrendament.

El CCCat concedeix una preferència adquisitiva a l'arrendatari de finques rústiques (arts. 623-27 a 623-29 CCCat), sempre que tingui la condició de conreador directe i personal (art. 623-8.2 CCCat). Li concedeix un dret de tanteig (art. 623-28) i si el propietari ha incomplert les seves obligacions per a poder-lo fer efectiu, li dóna també un dret de retracte (art. 623-29). Ara bé, aquesta regulació deixa sense resoldre varies qüestions, entre elles els requisits per a l'exercici del dret —per exemple si cal per a aquest exercici el pagament o consignació del preu—, o els seus efectes.⁴⁷

5.6.2. Algunes qüestions a discernir

En la projectada regulació dels arrendaments en el dret civil de Catalunya, i en concret pel que respecta als dels drets d'adquisició preferent de l'arrendatari, s'hauran d'abordar principalment dues qüestions.

- 1) La primera és si realment cal concedir una preferència adquisitiva a l'arrendatari. Si se li concedeix, com així entenc que ha de ser, s'ha d'intentar conciliar els interessos de totes les parts que poden intervenir en la relació: arrendador, arrendatari i adquirent. Cal partir de la base que, en la gran majoria de casos, si l'arrendador vol vendre el bé arrendat, el més satisfactori per a les dues parts és que sigui l'arrendatari qui adquireixi el bé si accepta satisfer l'import que demana el propietari. Per això, el més habitual serà que l'arrendador ofereixi el bé arrendat a l'arrendatari i, només si no arriben a un acord, aquell iniciarà les negociacions amb altres persones. En aquest cas, el que entenc que cal tractar d'impedir és l'inconvenient apuntat abans, és a dir, que el dret d'adquisició preferent de l'arrendatari entorpeixi o dificulti les negociacions

⁴⁷ En general es pot dir que falta al CCCat una regulació general dels drets d'adquisició preferent d'origen legal, i no només per resoldre les qüestions que acabem d'apuntar. Cada modalitat té el seu propi règim jurídic; així ho palesa el fet que, per exemple, mentre a l'arrendatari rústic se li concedeix un dret de tanteig i retracte —igual que al censatari amb el dret de fadiga, arts. 565-23 a 565-28—, els propietaris de finques rústiques confrontants amb una finca rústica alienada només tenen el dret de retracte (arts. 568-16 a 568-20 CCCat).

amb tercers. Per evitar això, considero que, si abans d'entrar amb negociacions amb un tercer interessat en l'adquisició del bé, l'arrendador ha ofert la venda del bé arrendat a l'arrendatari i aquest ha refusat l'oferta, la seva preferència adquisitiva quedaria exclosa, en el benentès que l'alienació a un tercer es fes en les mateixes condicions i dins d'un termini prudencial de temps des de l'oferta a l'arrendatari. Es tracta, doncs, d'agilitzar l'alienació del bé i també d'evitar que el tercer interessat no tingui la sensació que de les negociacions que ell hagi fet amb el propietari no se n'aprofitarà ell sinó l'arrendatari. D'igual manera, i tot i que no hi hagi hagut oferta prèvia, la renúncia de l'arrendatari també hauria d'excloure el seu dret d'adquisició preferent.

- 2) I la segona qüestió és en quins arrendaments s'ha de concedir aquest dret legal d'adquisició preferent. La LAU el concedeix als arrendataris de finques urbanes, ja sigui d'habitatge permanent (art. 25 LAU) o d'edificacions destinades a d'altres usos (arts. 2 i 31 LAU). El CCCat el dona a l'arrendatari de finques rústiques que tingui la condició de conreador directe i personal. Sembla raonable que la preferència adquisitiva es mantingui per als arrendataris que mereixen una major protecció, com són els d'habitatge permanent i de finques rústiques per a l'aprofitament agrari. Més discutible és si aquest dret s'ha de concedir als arrendataris de locals de negoci i assimilats, com fa la LAU; si se'ls concedeix, s'hauria d'admetre la disponibilitat del dret, és a dir, que es pugui renunciar sense cap restricció.



Universitat
de Girona

 Documenta
Universitaria

ISBN 978-84-9984-574-6



9 788499 845746 >

www.documentauniversitaria.com