

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.)

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

TERCERA PONÈNCIA

ARRENDAMENT DE
FINQUES URBANES

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

JOSEP FERRER I RIBA
Catedràtic de Dret civil
Universitat Pompeu Fabra

SUMARI

1. CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGE PERMANENT I POLÍTQUES D'HABITATGE
2. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE PERMANENT I ELEMENTS ESSENCIALS: LA DURADA DEL CONTRACTE I LA FIXACIÓ DEL PREU
 - 2.1. Naturalesa imperativa de les normes i irrenunciabilitat de drets | 2.2. La durada del contracte | 2.3. La fixació de la renda inicial i els règims de contenció o moderació de rendes
3. FORMACIÓ DEL CONTRACTE
4. VICISSITUDS DE LA RELACIÓ D'ARRENDAMENT
 - 4.1. Introducció | 4.2. Les pròrrogues | 4.3. Recuperació de l'ús per raons personals o familiars | 4.4. Sotsarrendament | 4.5. Cessió de l'arrendament i subrogacions | 4.6. Transmissió de l'habitatge i extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora
5. OBLIGACIONS DE LES PARTS
 - 5.1. L'extensió del règim de conformitat al contracte d'arrendament | 5.2. Preu o renda de l'arrendament i despeses a càrrec de la part arrendatària | 5.3. La renovació de l'habitatge: la realització d'obres i millores
6. REMEIS I GARANTIES
7. REFLEXIONS FINALS

1. Contractes d'arrendament d'habitatge permanent i polítiques d'habitatge

La regulació del contracte d'arrendament d'habitatge permanent s'ha d'emmarcar en el mandat constitucional que els poders públics tenen d'establir les normes pertinents per a fer efectiu el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat (art. 47 I CE). Aquest mandat de regulació,

que porta primordialment a activar i articular polítiques públiques d'habitatge, abasta també l'ordenació jurídic-privada de les diferents modalitats de tinença i gaudi d'habitatges, i molt particularment, com a principal alternativa al gaudi en propietat, la regulació dels contractes de lloguer. Es tracta de definir, doncs, quin conjunt de normes legals poden fer efectiu el dret de les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat, amb voluntat de permanència, en règim de lloguer.

Hi ha un consens molt estès entorn dels trets principals que un arrendament ha de complir per a ser satisfactori per a les dues parts del contracte.¹ En el cas de la part arrendatària, son particularment rellevants dues característiques: l'assequibilitat —és a dir, que el cost d'accés a un habitatge de lloguer i de compliment de les obligacions del contracte al llarg de la relació d'arrendament sigui una càrrega suportable per a l'economia personal o familiar— i l'estabilitat en el temps. Ambdues condicions poden ser objecte de regulació, però en un sistema que pressuposa un nivell important de provisió privada d'habitatge l'assequibilitat depèn, essencialment, del fet que hi hagi oferta suficient. La generació d'oferta, per la seva banda, està vinculada a les característiques que un règim d'arrendament ha de complir per a ser atractiu per a la part arrendadora: la rendibilitat —comparada respecte d'altres opcions d'inversió i, particularment, d'explotació de la propietat immobiliària— i la seguretat jurídica, que requereix que el marc normatiu de referència sigui clar, tingui estabilitat i es pugui fer complir amb promptitud.

Les diferents maneres d'abordar aquest conjunt de demandes donen lloc a diferents models de regulació en el dret comparat, condicionats

1 V. NASARRE AZNAR, «La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo», *RCDI* 747 (2015), *in totum*, el qual hi afegeix la rellevància per a la part arrendatària de la flexibilitat, mesurada per la possibilitat d'abandonar l'habitatge abans de l'arribada del termini pactat o de sotsarrendar-lo o cedir-lo a una altra persona en cas de necessitat, i de la percepció social del lloguer com una alternativa real a la propietat. En sentit similar, v. també MOLINA ROIG, *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda en un contexto europeo*, Tirant lo Blanch, València, 2018, p. 317-324.

per factors històrics, econòmics, socials i culturals.² La forta incidència que la regulació de les modalitats de tinença i gaudi d'habitatge té en la qualitat de la vida personal, familiar i comunitària i en el desenvolupament econòmic i social fa de tot punt desitjable que Catalunya, en exercici de les seves competències, defineixi un model propi de regulació dels arrendaments d'habitatge. Les propostes que es presenten en aquest estudi han estat, en la major part, elaborades, debatudes i aprovades en el marc dels treballs duts a terme per la Secció d'Obligacions i Contractes de la Comissió de Codificació de Catalunya (en endavant, SOiC),³ i per tant tenen en gran mesura un segell col·lectiu, que és tributari també d'aportacions acadèmiques prèvies de gran valor.⁴

Cal dir també, però, que la construcció d'un model normatiu propi en matèria d'arrendaments d'habitatge es pot veure constreta a Catalunya per factors d'ordre competencial. La jurisprudència constitucional formulada per la STC 132/2019, de 13 de novembre, en examinar la constitucionalitat de la regulació dels contractes de compravenda, permuta i mandat, i la gestió de negocis aliens en la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del CCCat, convida a confiar en el reconeixement de la competència de la Generalitat per a legislar en matèria d'arrendaments urbans, però

2 A Europa, v. els informes nacionals i comparats que il·lustren aquesta diversitat de models a SCHMID, *Tenancy Law and Housing Policy in Europe (Towards Regulatory Equilibrium)*, Elgar, Cheltenham/ Northampton, 2018.

3 Es tracta d'una proposta de regulació dels contractes d'arrendament de béns (incloent una secció dedicada als arrendaments d'habitatge i una subsecció relativa a l'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent), que va ser aprovada per la Secció el mes de setembre de 2020. La proposta constitueix un treball preparatori que en el moment de redactar aquest text no ha estat encara aprovat pel Ple de la mateixa Comissió, ni constitueix per tant un avantprojecte normatiu. En aquest treball m'hi referiré abreviadament com a «proposta de la SOiC».

4 Destaquen en aquest sentit els treballs elaborats en el marc de les activitats de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV, dirigida pel prof. Sergio Nasarre Aznar, i molt particularment els publicats en el volum col·lectiu NASARRE AZNAR / SIMÓN MORENO / MOLINA ROIG (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona, 2018, amb propostes de regulació que es reiteren per a una eventual reforma del dret d'arrendaments urbans espanyol a NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis de la vivienda (De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa)*, Tirant lo blanch, València, 2020, p. 570-590.

aquesta competència podria topar amb la reserva estatal per a regular les bases de les obligacions contractuals, en la mesura que la regulació civil catalana inclogui normes que incideixin directament en la llibertat de contractació, l'economia interna dels contractes i la igualtat operativa dels agents econòmics en tot el territori de l'Estat, com avança la mateixa sentència (FJ 6). El ja anunciat enjudiciament constitucional de la Llei 11/2020, del 18 de setembre,⁵ serà molt probablement la pedra de toc per a determinar l'abast del marc en què podrà operar el legislador català en aquest àmbit material.⁶

-
- 5 La Llei 11/2020, del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge (DOGC núm. 8229, de 21 de setembre) ha estat objecte d'un recurs d'inconstitucionalitat promogut per més de cinquanta diputats del Grup Parlamentari Popular en el Congrés, en relació amb els art. 2, 3.2, 3.3, 3.4, 6, 7.1, 15.1, 16.2 i 18, i les DA 1a. i 4a., admès a tràmit pel Ple del Tribunal Constitucional per interlocutòria de 26 de gener de 2021. D'altra banda, la Subcomissió de seguiment normatiu, prevenció i solució de conflictes de la Comissió bilateral Generalitat-Estat també ha adoptat l'acord d'iniciar negociacions per a resoldre les discrepàncies competencials suscitades respecte als art. 1 i 6 al 18, les DA 1a. a 4a., les DT 1a. i 2a. i la DF 4a. L'acord s'ha comunicat al Tribunal Constitucional als efectes previstos en l'art. 33.2 de la seva llei orgànica i s'ha fet públic per Resolució EXI/88/2021, d'11 de gener (DOGC núm. 8327, de 27 de gener).
- 6 Abans i després de la STC 132/2019, el Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya es va pronunciar en sentit contrari a la constitucionalitat de la part essencial dels règims de contenció de rendes introduïts pel Decret llei 9/2019, de 21 de maig (DOGC núm. 7881, de 23 de maig), que no va ser validat pel Parlament, i per la Llei 11/2020 citada, entenent que infringien la competència de l'Estat per a regular les bases de les obligacions contractuals, dient que «l'establiment de criteris legals, tant si es basen en la llibertat de pactes com si es fixen topalls, per a la determinació de la renda que l'arrendador pot arribar a percebre es relaciona amb allò que conforma la medul·la o cos essencial de l'estructura obligacional dels contractes d'arrendament d'habitatge, és a dir, són criteris o directrius generals que, per aquesta raó, han de ser comuns i d'aplicació al conjunt de l'Estat» (Dictamen CGEC 4/2019, de 17 de juny, FJ 3, núm. 3). Aquestes afirmacions es reiteren en el Dictamen CGEC 7/2020, de 5 d'agost (FJ 3, núm. 2), amb l'aval sobrevingut de la doctrina constitucional de la STC 132/2019.

2. Característiques generals del contracte d'arrendament d'habitatge permanent i elements essencials: la durada del contracte i la fixació del preu

2.1. Naturalesa imperativa de les normes i irrenunciabilitat de drets

La rellevància dels interessos personals i familiars que se satisfan amb el gaudi d'un habitatge permanent justifiquen que les lleis que en regulen l'arrendament tinguin un marcat caràcter tuitiu de la posició jurídica de la part arrendatària. Aquesta protecció —a la qual s'ha d'afegir la dels contractes de consum, si la part arrendadora actua en el marc d'una activitat empresarial— sostreu espais a la negociació privada: la part arrendatària no pot excloure els drets que la llei li atribueix ni acceptar una relació d'arrendament més carregosa o de menys qualitat a canvi de pagar menys renda. Així, la regulació d'aquests contractes ha de preveure, com ja fa el dret vigent (art. 6 LAU), que les normes tenen caràcter imperatiu i que els drets reconeguts a la part arrendatària són irrenunciables, llevat que s'admeti expressament el pacte en contrari o que el caràcter dispositiu es desprengui necessàriament del contingut de les normes.

És opinable si seria adient excloure de la imperativitat les clàusules dels contractes susceptibles de ser considerats sumptuaris per raó d'indicadors com ara l'import de la renda convinguda o la superfície de l'habitatge, com fa el dret espanyol vigent (art. 4.2 II LAU). L'import de la renda (segurament més que la superfície de l'habitatge) és un senyal de capacitat econòmica indicatiu de major aptitud per autoprotegir-se i, essent així, es pot considerar superior una regla que doni més llibertat a l'arrendatari per negociar el manteniment o renúncia dels drets o el reajustament dels efectes legals del contracte a canvi de pagar més

o menys renda.⁷ Aquesta major llibertat, en qualsevol cas, no hauria d'excloure l'aplicació de la protecció dispensada per la normativa sobre condicions generals de la contractació i sobre contractació de consum, si se'n compleixen els requisits.

La imperativitat del règim legal és una nota distintiva dels arrendaments d'habitatge permanent respecte dels atorgats «per a ús diferent del d'habitatge», en la terminologia de la LAU (art. 3), en els quals no hi ha una regla general del mateix tenor i es deixa més marge a l'autonomia privada (cf. art. 4.3 LAU). Aquest tractament diferenciat s'explica per la finalitat del contracte, que és proporcionar al llogater el gaudi d'un habitatge destinat a residència secundària o a satisfer alguna necessitat ocasional o limitada en el temps, entenent que la part arrendatària pot preferir renunciar a beneficis legals a canvi que el menor cost de compliment del contracte per la part arrendadora es traslladi al preu.

Això és acceptable respecte dels contractes d'arrendament d'habitatge per a vacances o, en general, de les segones o ulteriors residències dels arrendataris que disposen d'un habitatge permanent, però ho és molt menys respecte dels contractes que tenen per objecte un habitatge que hagi de ser la residència principal del llogater, encara que es tracti de contractes de durada limitada i no estiguin subjectes a la legal mínima (perquè la part arrendatària, p. ex. per raons personals, professionals o d'una altra índole, té necessitat de llogar un habitatge per un període curt i això és acreditable). En aquests casos, cal que el llogater gaudeixi de la protecció legal dels contractes d'arrendament d'habitatge permanent en tot allò que no estigui associat a la durada limitada:⁸ això inclouria les regles imperatives de protecció de

7 La proposta de la SOiC opta per exceptuar del règim general d'imperativitat els contractes sumptuaris, a partir de certs indicadors, remetent a les normes reguladores dels contractes d'arrendament per a altres usos.

8 En el marc de la LAU, aquest efecte s'aconsegueix amb una interpretació extensiva del concepte «necessitat permanent d'habitatge», entenent que abasta l'habitatge habitual de l'arrendatari, en el qual aquest desenvolupa la seva vida i té presència continuada, encara que la necessitat estigui acotada en el temps per raó de la durada d'un treball, uns estudis o altres circumstàncies personals o familiars. En aquest sentit, v. VALLADARES RASCÓN/ ORDÁS ALONSO, «Artículo 2.1», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO

la família de l'arrendatari (subrogacions; continuació en l'arrendament per raó de crisis matrimonials o de convivència); les regles que preserven la continuïtat de l'arrendament en cas de transmissió, extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora sobre l'habitatge; el règim de conformitat propi dels contractes d'arrendament d'habitatge permanent; les regles sobre fixació i increment de les rendes, incloses les restriccions que es puguin derivar d'un eventual règim de contenció de rendes, i el règim de remeis ordinaris contra l'incompliment. Segurament, en canvi, tindria sentit en aquests contractes establir normes específiques en relació a la durada i pròrrogues del contracte i excloure la imperativitat d'alguns drets que tenen més raó de ser en una relació arrendatària amb vocació de llarga durada, com els de cessió del contracte i de sotsarrendament o els d'adquisició preferent de l'arrendatari.

2.2. La durada del contracte

La regulació de la durada del contracte és, no cal dir, un dels elements clau —conjuntament amb la regulació de la fixació i actualització de la renda— que indica el grau de deferència del legislador envers l'aspiració d'estabilitat que tenen la gran majoria dels arrendataris.

Històricament, aquesta deferència ha estat molt variable i subjecta a moviments pendulars. En l'actualitat, és més aviat modesta: la durada mínima garantida a la part arrendatària és de cinc o set anys segons que la part arrendadora sigui una persona física o una persona jurídica (art. 9.1 LAU).⁹ La liberalització dels contractes de lloguer que va iniciar

(coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2020 (7a. ed.), p. 98-104; LÓPEZ MAZA / MINERO ALEJANDRE, «Arrendamientos urbanos», a: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (dir.), *Tratado de contratos*, T. II, Tirant lo blanch, 2020 (3a. ed.), p. 3047.

9 En la redacció introduïda pel R D-Llei 7/2019, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 55, de 5 de març). La modificació havia estat anticipada pel R D-L 21/2018, de 14 de desembre (BOE núm. 304, de 18 de desembre), que no va ser convalidat pel Congrés i va perdre vigència el 23 de gener de 2019.

el R D-Llei 2/1985¹⁰ (conegut com Decret Boyer) i que després de la Llei 29/1994¹¹ va reblar la Llei 4/2013,¹² pretenia estimular un creixement de l'oferta d'habitatges de lloguer que redundés en un cert ajust dels preus a la baixa («dinamitzar el mercat del lloguer i dotar-lo de més flexibilitat», deia el Preàmbul de la llei de 2013) però el seu efecte més palès, en les àrees de major densitat residencial, no va ser un increment substancial d'aquesta oferta sinó un increment dels preus, que es van poder adaptar ràpidament a les circumstàncies del mercat. El sacrifici de l'estabilitat contractual no va propiciar l'assequibilitat del lloguer, sinó més aviat el contrari.

El contracte d'arrendament d'habitatge permanent hauria de poder atendre la demanda generalitzada de major estabilitat. Alguns treballs adreçats a establir les bases d'un possible model català d'arrendaments urbans han proposat, amb bon criteri, introduir en l'ordenament un tipus de contracte de durada llarga o indefinida, seguint el patró dels ordenaments de països amb mercats de lloguer extensos i consolidats (Alemanya, Àustria, Suïssa),¹³ que podria ser compatible amb un segon tipus de lloguer de durada més curta, idoni per a cobrir necessitats d'ús residencial acotades en el temps o com a contracte de prova que

-
- 10 Reial Decret Llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica (BOE núm. 111, de 9 de maig). El seu art. 9 disposava que els contractes d'arrendament d'habitatges o locals de negoci que se subscriessin a partir de la seva entrada en vigor tindrien «la durada que lliurement estipulin les parts contractants».
- 11 Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (BOE núm. 282, de 25 de novembre). El seu art. 9, en la redacció originària, disposava que la durada seria pactada lliurement per les parts, però amb pròrrogues anuals obligatòries (a discreció de l'arrendatari) fins a poder tenir una durada mínima de cinc anys.
- 12 Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges (BOE núm. 134, de 5 de juny). La modificació introduïda a l'art. 9.1 LAU establia, a voluntat de l'arrendatari, una durada mínima del contracte de tres anys.
- 13 En el dret alemany, el contracte d'arrendament té durada indefinida i està subjecte a causes legals de resolució (§ 542 BGB: *Ende des Mietverhältnisses*; § 568 i seg. BGB); el contracte temporal (§ 575 BGB: *Zeitmietvertrag*) només s'admet en supòsits determinats especificats per la llei. Els ordenaments austríac (§ 29 (1).3 MRG) i suís (art. 266 OR) admeten els contractes de curta durada, que esdevenen de durada indefinida a l'acabament del seu termini o de la seva pròrroga.

esdevingués indefinit en cas de pròrroga.¹⁴ L'establiment d'un règim contractual de durada llarga o indefinida hauria d'incidir en el règim de drets i deures al llarg de la relació i anar acompanyada de causes objectives de resolució; de mecanismes d'actualització de les rendes aplicant índexs de preus que reflecteixin l'evolució del mercat de lloguer, per a no perjudicar la rendibilitat del propietari; d'una major corresponsabilitat de la part arrendatària en la conservació, manteniment i modernització de l'habitatge, i de la prestació de garanties robustes.¹⁵ El model també hauria d'evitar la generalització dels contractes de curta durada en detriment dels de llarga durada o indefinits, efecte que es podria prevenir amb cauteles de recuperació de la confiança entre les parts que s'activarien en cas de modificació subjectiva de les parts del contracte¹⁶ o bé amb incentius de règim jurídic-civil (potser, p. ex., subjectant els primers a contenció de rendes en el moment de la seva conclusió i donant llibertat de fixació de la renda inicial per als segons) o de dret públic (p. ex., amb subvencions a la rehabilitació dels habitatges amb lloguers llargs, o amb incentius tributaris).

L'alternativa a aquest model dual —alternativa per la qual opta la proposta de la SOiC— és mantenir la durada mínima intermèdia actual, en els termes que la formula el legislador estatal. Aquest enfocament és més prudent des d'una òptica competencial, tenint en compte els advertiments que la durada contractual —que crec que s'haurien d'entendre referits a la durada legal mínima i no a la resta de vicissituds que poden afectar la durada efectiva d'un contracte, ni tampoc al règim dels preavisos— es

14 MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 687-690, 702; MOLINA ROIG, «La durada del contracte», a: NASARRE AZNAR *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 74-80; NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 573-576.

15 MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 694-699.

16 En aquest sentit, hi hauria la proposta de reconvertir els contractes de durada llarga o indefinida en contractes temporals de durada més curta després d'una subrogació en les posicions d'arrendatari i fins i tot d'arrendador (en aquest cas, amb indemnització al llogater, per la pèrdua d'estabilitat) per raó de vicissituds que sobrevinguin en el curs de l'arrendament: MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 706-709; GARCIA TERUEL, «La resolució del contracte per part de l'arrendador», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 129; NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 575.

podria considerar una matèria de competència estatal, pel fet de tractar-se d'un element essencial en l'economia del contracte que pot arribar a tenir, si les diferències entre regulacions són substancials, un impacte significatiu en el mercat de lloguer.¹⁷ També és un plantejament més gradualista en l'assoliment de l'objectiu pretès de procurar una major estabilitat contractual, sense arriscar l'assequibilitat ja prou reduïda d'habitatges en lloguer en les zones de major densitat urbana.

Les propostes de regulació que es presenten amb aquest treball pressuposen l'acolliment d'aquesta opció, amb manteniment de la durada legal mínima actual dels contractes (art. 9.1 LAU) i del règim de pròrroga contractual per a tres anualitats addicionals si cap de les parts no notifica tempestivament a l'altra la voluntat de posar fi al contracte, una vegada escolat el termini de cinc o set anys de durada mínima (art. 10.1 LAU). Vençut aquest període de pròrroques, com apuntem més endavant (apt. 4.1), n'hi podria haver de successives, d'un any, mentre cap de les parts no manifesti en el termini que s'estableixi la voluntat de posar fi a la relació.

2.3. La fixació de la renda inicial i els règims de contenció o moderació de rendes

És ben sabut que la crisi financera i immobiliària que va esclatar a 2007 i les seves seqüeles van tenir un impacte molt important en el mercat d'habitatge, amb un augment substancial de la demanda de lloguer en les zones del país més densament poblades. Això va ocasionar durant la dècada següent pujades fortes de les rendes, dificultats greus de permanència i d'accés a l'habitatge i l'aparició de moltes bosses de

17 El Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 4/2019, de 17 de juny, dona a entendre que la durada del contracte podria constituir un element de caràcter bàsic en la regulació del contracte quan afirma que en certa manera té, com la fixació de les rendes, «una incidència rellevant en l'activitat econòmica, particularment en el sector del mercat immobiliari», i que «és un dels elements del contracte de lloguer en què més ha intervingut el legislador estatal amb la finalitat d'ajustar el funcionament d'aquesta part del mercat immobiliari» (FJ 1 i 3).

vulnerabilitat residencial.¹⁸ Aquesta situació ha posat en primer pla la necessitat urgent d'endegar polítiques que assegurin la provisió d'habitatge assequible. Hi ha un consens ampli a entendre que cal fer-ho sobretot amb actuacions que incrementin progressivament el parc d'habitatge públic o social i l'oferta de lloguer social, corregint-ne l'enorme dèficit històric.¹⁹ Aquesta via operativa, però, és costosa, d'implementació lenta i amb resultats a llarg termini, i no té capacitat de satisfer demandes socials molt més apressants.

Això ha portat les administracions amb competències en matèria d'habitatge a recórrer a altres tècniques d'intervenció, projectades sobre el parc d'habitatge privat, amb mesures de foment o bé, més incisivament, amb l'imposició d'obligacions a l'empara de la funció social que ha de complir la propietat dels habitatges (art. 5 LHab). Així, per esmentar una de les mesures més vistents, s'ha optat per afrontar les situacions de vulnerabilitat més severa desplaçant als anomenats «grans tenidors» immobiliaris la càrrega de subministrar allotjament assequible, en imposar-los l'obligació d'oferir propostes de lloguer social a persones i unitats familiars en risc d'exclusió residencial per evitar-ne el desnonament.²⁰ D'altra banda, en allò que aquí interessa, i a fi d'afrontar una problemàtica molt més generalitzada en amplis segments de la

18 V., pel que fa a les conseqüències socials de la crisi (desnonaments; sensellarisme), NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit (n. 4), p. 305-338, i explicant i quantificant aquest fenomen a Barcelona i el seu entorn metropolità, OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *L'habitatge a la metròpoli de Barcelona*, amb informes de 2017, 2018 i 2019 consultables a ohb.cat. La tendència és sobretot explicable per la contracció del crèdit hipotecari i la destrucció d'ocupació, precariatat laboral i contenció salarial que han reduït la renda disponible en moltes famílies.

19 A Barcelona, a 2016, el parc públic representava només 1,63% del parc d'habitatges principal: OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *L'habitatge*, cit. (n. 18), Informe 2017, p. 40.

20 V. una exposició sintètica de les normes autonòmiques que han dotat de contingut la funció social de l'habitatge, amb imposició de restriccions i obligacions als tenidors d'habitatge, i l'alta conflictivitat jurídic-constitucional —competencial i substantiva— suscitada per aquest tipus de polítiques a SALA I ROCA, *El dret de propietat i els límits de la funció social en el lloguer d'habitatges (Evolució del concepte de propietat i anàlisi de la seva transformació en el marc jurídic espanyol i europeu)*, Cambra de la Propietat Urbana de Barcelona, 2020, p. 22-33; també, NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 463-476.

societat, s'ha optat també per intervenir en el mercat de lloguer residencial imposant restriccions a la lliure fixació de les rendes.

El control de preus del lloguer és un instrument facilitador de l'assequibilitat d'habitatge que compta amb llarga tradició a casa nostra²¹ i molts referents en el dret comparat històric i contemporani.²² En el dret espanyol, va ser efectiu durant una gran part del s. XX, sobretot gràcies a les pròrrogues forçoses imposades i mantingudes per les successives lleis i decrets en matèria d'arrendaments urbans i a les normes reguladores de les situacions de transitorietat. Els efectes demolidors del mercat d'habitatge de lloguer que van tenir aquestes polítiques son sobradament coneguts.²³ La situació va començar a canviar a partir de 1985, amb la liberalització de la durada dels nous contractes i la confiança que amb l'extinció progressiva dels contractes precedents s'aniria normalitzant un mercat caòtic per la pluralitat de règims de tinença coexistents. Les reformes legals que s'han succeït des d'aleshores han apostat sempre per preservar la llibertat d'estipulació de les rendes (art. 17.1 LAU) i per una relativa estabilització de les mateixes durant la vigència dels contractes, que s'ha aconseguit mitjançant restriccions legals a les regles que les parts poden pactar per a la seva actualització (art. 18.1 LAU).²⁴

-
- 21 En el s. XX s'inicia amb el RD de 21 de juny de 1920 (Decret Bugallal) que implanta la pròrroga forçosa i la congelació de rendes als municipis de més de 20.000 habitants, mesura que després es generalitza. V. un bon resum d'antecedents històrics a SALA I ROCA, *El dret de propietat*, cit. (n. 20), p. 34-39.
- 22 V., de manera panoràmica, la descripció de les tres generacions de controls de renda del lloguer durant el s. XX i fins a l'actualitat, a Europa i als Estats Units, a LÓPEZ RODRÍGUEZ / MATEA, *La intervención pública en el mercado de alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional*, Documentos ocasionales núm. 2002, Banco de España. Eurosistema, 2020, p. 11-20. Per a una mostra representativa dels sistemes de control de renda actuals en països europeus amb taxes altes i baixes de lloguer, v. MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 354-370.
- 23 Per a la seva quantificació, v. FERNÁNDEZ CARBAJAL, «Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica», *ICE Revista de economía*, 816 (2004), p. 147-148.
- 24 Sobre aquestes regles, que han anat variant des de 1985 fins a l'actualitat, amb períodes més restrictius (1994, 2019) o més permissius (2013), v. MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 348-352; ALGABA ROS, «El control de la renta en el arrendamiento de vivienda», *Indret* 2021-1, p. 63-66, si bé aquestes variacions de regulació han tingut un impacte poc substancial en l'estabilitat contractual, degut a la durada mínima relativament curta dels contractes.

La combinació de les circumstàncies econòmiques i socials derivades de la recessió amb un marc jurídic basat en la llibertat de fixació de les rendes i una durada curta dels contractes (particularment a partir de 2013) va facilitar l'escalada de les rendes de lloguer, amb efectes greus de sobrecàrrega de les despeses d'habitatge en els pressupostos familiars i dificultats creixents per a mantenir l'habitatge o —en el cas dels joves— per accedir-hi.²⁵ Aquesta situació ha conduït finalment, a partir de l'exemple d'experiències recents d'altres països europeus, a plantejar la introducció de mecanismes de contenció de rendes en els contractes de lloguer i a generar un estat d'opinió que ha tingut reflex en la literatura acadèmica²⁶ i que s'ha traduït en iniciatives parlamentàries,²⁷ en programes de govern²⁸ i, a Catalunya, en obra legislativa.

L'aproximació del legislador català a aquest tipus de mesura ha tingut dos moments diferenciats amb dues plasmacions normatives a retenir:

-
- 25 Quant a les dificultats d'accés i permanència, v. OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA, *L'habitatge*, cit. (n. 18), Informe 2019, p. 40-46. A Catalunya, entre els anys 2000 i 2019, els preus mitjans de lloguer han crescut 1,9 vegades més que les rendes personals. En el cas de Barcelona, la taxa de sobrecàrrega, és a dir, el percentatge de persones que viuen en lloguer i han de destinar-hi més del 40% dels seus ingressos, arribava el 2018 al 35%.
- 26 V. ALGABA ROS, «El control de la renta», cit. (n. 24), p. 80-84, propugnant la introducció d'aquesta modalitat d'intervenció a nivell estatal amb base en el dret fonamental a l'habitatge, amb mesures fortament restrictives del funcionament del lliure mercat i sense qüestionar-ne els efectes en l'economia; més matisadament, v. també MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 353, 413, entenent també imprescindible un sistema de renda referenciada inicial.
- 27 *V. Proposición de Ley para regular los alquileres abusivos y mejorar las garantías y el acceso a la vivienda en alquiler*, presentada pel Grup Parlamentari Confederal d'Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea (BOCG núm. 247-1, de 13 d'abril de 2018), amb inclusió d'una proposta de declaració d'àrees urbanes amb mercat d'habitatge tens i l'aplicació en aquestes àrees d'un règim de contenció de renda (art. 1 núm. 17 i 18).
- 28 V. l'Acord de coalició (*Coalición Progresista*) PSOE-Unidas Podemos de 30 de desembre de 2019 (punt 2.9.3), amb el compromís d'adoptar mesures que frenin les pujades abusives del lloguer en les zones urbanes amb mercat tensionat, prenent en consideració sistemes d'índex de referència de preus.

el D L 9/2019, de 21 de maig,²⁹ que no va ser validat pel Parlament de Catalunya i no va arribar a desplegar efectes, i la Llei 11/2020, de 18 de setembre,³⁰ aprovada en lectura única, que va introduir canvis substancials en la intensitat del règim de control previst en el decret llei previ, com es desprèn ja del títol de la disposició, que no només pretén la contenció sinó també la moderació de les rendes de lloguer. El sistema de control de rendes que preconitzava el D L 9/2019 s'inspirava molt de prop en el dret federal alemany, que a 2015 va modificar el Codi civil per introduir-hi regles que atenuessin la pujada dels lloguers.³¹ El sistema finalment aprovat, en canvi, s'acosta més —amb trets originals de factura autòctona— a la llei de limitació de lloguers d'habitatge a Berlín (coneguda com a *Mietendeckel*), aprovada a 2020 pel parlament d'aquest Land.³²

Els dos models de control de rendes de 2019 i de 2020 parteixen d'una mateixa metodologia, que implica: (i) definir àrees amb mercat d'habitatge tens d'acord amb certs indicadors econòmics; (ii) establir un procediment per a efectuar-ne la declaració; (iii) determinar un preu de referència per al lloguer de l'habitatge que es tracti, subministrat per un índex oficial, i (iv) fixar l'import màxim de la renda que les parts podran convenir en el contracte, aplicant regles que tenen en compte una diversitat de factors,

29 DOGC núm. 7881, de 23 de maig. V. també MOLINA ROIG, «La regulació del sistema de contenció de rentas a la luz del Decreto Ley 9/2019», *Actualidad Civil* núm. 11 (2019), La Ley 13797/2019.

30 DOGC núm. 8229, de 21 de setembre. V. un primer comentari i valoració a MOLINA ROIG, «Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña», *Actualidad Civil* núm. 12 (2020), La Ley 15082/2020.

31 Es tracta de la Llei per a l'atenuació de la pujada dels lloguers en mercats d'habitatge tensos i per al reforçament del principi de l'encàrrec en la mediació d'habitatges (*Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung - Mietrechtsnovellierungsgesetz*), de 21 d'abril de 2015 (BGBl 2015, I, Nr. 16).

32 *Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung*, d'11 de febrer de 2020 (GVBl Berlin, de 22 de febrer), llei que ha estat declarada inconstitucional, per manca de competència del Land de Berlín per a dictar-la, per sentència del Tribunal Constitucional alemany de 25 de març de 2021 (BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021 -2 BvF 1/20-).

particularment el preu de referència i la renda fixada en el contracte anterior, en cas d'haver-ne.

En aquests quatre grups de decisions normatives ambdós models presenten diferències substancials, que esbiaixen el sistema finalment reeixit, el de la Llei 11/2020, cap a una més plena satisfacció de les demandes dels arrendataris i un major sacrifici de l'interès dels propietaris, en dotar el règim de control d'una major efectivitat i intensitat.³³ Això es percep en la major laxitud amb què es defineixen els indicadors de tensió en el mercat (art. 2); en el procediment per a fer la declaració d'area tensa, que atribueix competència a més administracions (art. 3.2); en el fet que la llei contingui ja una declaració directa d'àrees amb mercat d'habitatge tens, amb caràcter transitori, que abasta tot el terme municipal d'una seixantena dels municipis més poblats del país (DT 1a. i Annex de la llei); en el molt limitat marge per a adequar el preu de referència a les característiques particulars de l'habitatge que ha de ser llogat (art. 7) i, sobretot, en els topalls que s'han d'aplicar per a fixar la renda inicial (art. 6).

Si ens centrem en aquest darrer punt, veiem que la llei, com a regla general, estableix un doble topall a la renda que es pot pactar en els nous contractes (art. 6.1): el del preu de referència per al lloguer d'un habitatge de característiques anàlogues, i el de la renda consignada en el contracte precedent, actualitzada amb l'índex de garantia de competitivitat, si l'habitatge afectat havia estat arrendat dins dels cinc anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei. L'aplicació conjunta d'ambdós topalls no només impedeix qualsevol augment de les rendes del lloguer en els nous contractes sinó que força també a rebaixar-les si el preu de referència per a aquell habitatge resulta inferior a la renda fins aleshores percebuda. Així, la norma no permet a l'arrendador posar el nou lloguer de l'habitatge a preu de mercat, si l'anterior contracte estava per sota, ni preservar el

33 En la tramitació parlamentària, tots els grups que donen suport a la proposició de llei reconeixen que es tracta d'una iniciativa legislativa impulsada pel Sindicat de Llogateres (v. Acord del Ple de tramitació en lectura única davant del Ple, de 21 de juliol de 2020, DSPCP núm. 103/12, p. 85 i seg.).

nivell de renda que estava percebent de l'anterior llogater si aquest nivell era superior al que resulta del preu de referència, que es calcula tenint en compte els preus pactats en les tres anualitats anteriors en la zona més pròxima a la de l'habitatge que hom arrenda (art. 4 Ordre GAH/142/2017). Aquestes restriccions incentiven de fet la pròrroga dels contractes vigents —pressuposant que les pròrrogues no es veuen afectades per les noves restriccions—³⁴ en lloc de la conclusió de contractes nous, ja que en aquest segon cas l'arrendador no només no obté cap guany sinó que es pot veure obligat a rebaixar la renda.

La introducció en els contractes d'arrendament d'habitatge de restriccions a la fixació lliure de les rendes és complexa per les seves dificultats de disseny i d'implementació, i controvertida pels seus efectes econòmics. En el cas català, a això cal afegir-hi la incertesa a curt i mig termini que generen els dubtes competencials que l'aprovació de la llei ha suscitat.

En el pla tècnic, l'aplicació del sistema de determinació de les noves rendes planteja dificultats d'implementació relacionades amb l'instrument de contrast que s'utilitza, l'anomenat «índex de referència de preus de lloguer d'habitatges» que publica el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge. L'índex català subministra informació de preus de lloguer d'habitatge lliure, extrets de les dades que s'obtenen del Registre de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes.³⁵ L'índex ofereix el resultat de la mitjana de les rendes d'una mostra geolocalitzada d'habitatges llogats pròxims a aquell del qual es pretén obtenir el preu de referència i amb una superfície similar. Tanmateix,

34 D'acord amb la seva DT 1a., la llei s'aplica a les novacions del contracte sempre que comportin una ampliació de la durada del contracte o una modificació de la renda. No sembla que això afecti les pròrrogues obligatòries o voluntàries, que s'activen en cas que l'arrendatari o, si escau, l'arrendador no manifestin la voluntat de no renovar el contracte, perquè són un efecte del contracte original i no una novació del mateix. Més dubtós és el cas de la tàcita reconducció, que s'entén generalment com un supòsit de novació contractual. Entenent que en el moment de produir-se la reconducció sí caldria aplicar la nova llei, v. MOLINA ROIG, «Anàlisi de la Ley 11/2020», cit. (n. 30), p. 7.

35 Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol, per la qual s'aprova l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges (DOGC núm. 7408, de 10 de juliol).

molts dels municipis declarats àrees tenses tenen zones en les quals l'índex no resulta aplicable, pel fet no haver-hi prou mostres per al seu càlcul en el radi que es té en compte a aquest efecte.³⁶

L'aplicació de l'índex per a fixar el preu de referència que ha de servir com a topall no està exempt tampoc de dificultats. Cal tenir en compte que el sistema no ofereix un únic preu, sinó que informa també de les àrees de renda inferior i superior, que resulten d'aplicar certs factors de correcció relacionats amb les característiques diferencials dels habitatges i una ponderació dels valors mínims i màxims trobats en el radi de cerca (art. 3.4 Ordre GAH/142/2017). Això porta a qüestionar-se si per a determinar el preu de referència s'haurien de tenir presents aquests marges que donen compte de característiques específiques de l'habitatge influents en el major o menor preu de l'arrendament. En el règim establert pel DL 9/2019, les parts podien fixar el preu de referència amb llibertat dins dels marges expressats pel sistema d'indexació, ateses les circumstàncies de la finca arrendada, i àdhuc superar el marge superior fins a un 5% si concorrien característiques excepcionals (art. 7.3 del decret llei). La Llei 11/2020, en canvi, pren com a preu de referència l'expressat per l'índex; exclou expressament que es puguin tenir en compte els marges de preu superior i inferior, i només permet variar l'índex fins a un 5% (bastant menys de la desviació que acostuma a haver-hi entre l'índex i el seu marge superior) en funció de determinades característiques de l'habitatge que s'han d'especificar en el contracte (art. 7, apt. 1 i 4). Aquesta restricció fa que el preu de referència finalment obtingut, que servirà de topall per al del nou contracte, no s'aproximi necessàriament als preus del mercat de lloguer de l'habitatge que ha de ser arrendat.

Des del punt de vista competencial, caldrà veure si es confirmen els advertiments de possible inconstitucionalitat que s'han formulat reiteradament respecte d'aquesta normativa,³⁷ en la mesura que incideix

36 MOLINA ROIG, «La regulació del sistema», cit. (n. 29), p. 7-8; *idem*, «Anàlisi de la Ley 11/2020», cit. (n. 30), p. 4, 11.

37 V. nota 6.

directament en qüestions (l'economia interna dels contractes, la llibertat de contractació, la commutativitat del comerç jurídic) que la jurisprudència constitucional ha considerat ja bases de les obligacions contractuals,³⁸ sense haver tingut ocasió encara de concretar-ne l'operativitat. La qüestió és dubtosa, perquè la nostra tradició jurídica també té un cabal important de normes que concerneixen l'economia contractual i restringeixen la llibertat de fixació dels preus amb finalitats manifestament tuïtives (art. 621-45 i 621-46 CCCat).³⁹ Sigui com sigui, la incertesa entorn de la constitucionalitat de la llei està portant en el mercat d'arrendaments d'habitatge a pactar clàusules de doble preu —un preu taxat en aplicació de la llei i un preu lliure de mercat— en previsió que els preceptes de la llei que restringeixen els preus puguin ser declarats nuls, clàusules que també son de dubtosa validesa i eficàcia.⁴⁰ L'efectivitat d'aquestes cauteles, també emprades en altres països,⁴¹ dependrà probablement de l'abast que el Tribunal Constitucional atribueixi, si arribés el cas, a una eventual declaració de nul·litat de la normativa enjudiciada.⁴²

38 STC 132/2019, de 13 de novembre, FJ 6.

39 A favor de la constitucionalitat, examinant-ho només —de manera que creiem massa simplista— des de la perspectiva de la llibertat de pactes, v. PONCE SOLÉ, «Sobre la constitucionalitat de la llei catalana que limita el preu dels lloguers», *Revista catalana de dret públic* (blog) (<https://eapc-rcdp.blog.gencat.cat/>), 20.1.2021.

40 Entenent que aquestes cauteles poden ser vàlides i eficaces, però no retroactivament, v. MOLINA ROIG, «Análisis de la Ley 11/2020», cit. (n. 30), p. 22, la qual apunta la possibilitat de reclamar responsabilitat patrimonial a l'administració catalana pels danys causats als arrendadors per la declaració de nul·litat. En sentit contrari, v. FEU FONTAÏÑA, «La nulidad de pleno derecho de las cláusulas de doble precio de los contratos de arrendamiento de viviendas en Cataluña», *Revista de Derecho vLex* 201 (2021), entenent que la clàusula seria nul·la per vulneració dels art. 9.1 i 18.1 LAU.

41 Les clàusules amb preu a l'ombra (*Schattenmiete*) es van generalitzar a Berlín arran de l'aprovació del *Mietendeckel* i de la seva impugnació constitucional. La declaració d'inconstitucionalitat de la llei berlinesa (v. n. 32) ha comportat l'exigibilitat als llogaters dels imports de renda que els arrendadors van haver de reduir en els contractes vigents en aplicació de la dita llei i dels imports suplementaris que es van pactar en els nous contractes per al cas que fos declarada nul·la la llei.

42 Com apunta FEU FONTAÏÑA, «La nulidad», cit. (n. 40) la declaració de nul·litat no sempre ha de tenir efectes retroactius; en darrer terme és el mateix TC la instància que decideix, cas per cas, l'abast dels efectes anul·ladors (STC 45/1989, de 20 de febrer, FJ 11).

Més enllà de mancances o defectes tècnics superables i de la inseguretat sobre la perduració de la normativa un cop passi l'examen de constitucionalitat, per a una implantació racional d'un règim de control de rendes és essencial no perdre de vista els efectes econòmics que s'hi associen. Els règims de control de rendes són políticament temptadors, perquè tenen molt baix cost pressupostari i efectes immediats: contribueixen a l'assequibilitat dels lloguers per als llogaters existents en l'àrea subjecta a control i hi obstaculitzen la gentrificació, però, fora d'això, tant la teoria econòmica com l'anàlisi empírica estan també d'acord en el fet que tenen efectes adversos importants en relació amb l'oferta d'habitatge i amb la conservació i manteniment del parc residencial, sobretot si es mantenen en períodes perllongats.⁴³

L'agudesesa d'aquests efectes negatius guarda previsiblement correlació amb les característiques del règim de control: amb la seva durada, delimitació espacial, abast subjectiu —si és el cas— i intensitat de les restriccions. Els trets definidors del model català no fan pensar que el seu impacte sigui precisament moderat: la declaració de zona tensa es pot fer per un període màxim de cinc anys, però pot ser prorrogat una o més vegades (art. 4, apt. 2 i 3); el règim de control no es limita a atenuar la pujada de les rendes, com feia el D L 9/2019,⁴⁴ sinó que les congela o n'imposa la reducció (art. 6.1), i les restriccions s'apliquen —almenys d'entrada— a tots els contractes de lloguer d'habitatges residencials en règim de mercat lliure de tot el terme municipal de les ciutats afectades (amb la salvetat transitòria dels habitatges de nova edificació o resultants d'un procés de gran rehabilitació, ex DF 4a., i amb la possibilitat d'excloure els habitatges de gran superfície, ex DA 2a.) i a tots els arrendadors i arrendataris al marge

43 V. LÓPEZ RODRÍGUEZ / MATEA, *La intervención pública*, cit. (n. 22), p. 20-24, amb revisió de la literatura econòmica en aquest àmbit.

44 El decret llei permetia que la renda superés fins a un 10% el preu de referència (art. 6) i respectava la quantia de les rendes percebudes en els contractes preexistents, encara que ultrapassessin l'anterior topall (art. 10), en els mateixos termes en què ho estableix el dret federal alemany [§ 556d (1) i 556e (1) BGB].

de la seva capacitat econòmica.⁴⁵ La intervenció generalitzada en el mercat amb mesures de congelació i rebaixa de rendes poc discriminades porta més aviat a témer —i els estudis valoratius de l'aplicació de la llei hauran o no de confirmar-ho—⁴⁶ que els guanys en benestar social derivats de la implementació de la regulació, gaudits principalment pels arrendataris d'avui,⁴⁷ no compensin els efectes negatius sobre el nivell de provisió i la qualitat de l'habitatge assequible que cerquin els arrendataris del futur.

3. Formació del contracte

El procés de formació del contracte d'arrendament d'habitatge és objecte d'atenció més aviat limitada en el dret vigent. La legislació reguladora del dret a l'habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; en endavant, LHab) s'ocupa de la informació que ha de subministrar l'ofertor (art. 61 LHab) i pressuposa, sense imposar-ho, que el contracte

45 La (manca de) capacitat econòmica es té en compte, en benefici de l'arrendador de baix nivell de renda, per excloure'l del topall del preu de referència si estava percebut rendes per sobre del mateix (art. 6.3) i del topall de la renda consignada en el contracte previ, si aquesta era inferior al preu de referència, però aquestes exclusions operen només si el seu nou arrendatari no té també molt baix nivell de renda (en els termes de l'art. 6.4), perquè en aquest cas l'arrendador haurà de rebaixar-li el preu del lloguer i igualar-lo al de referència, si el preu consignat en el contracte anterior es trobava per sobre, i no podrà augmentar-lo si el preu anterior es trobava per sota. La norma genera un incentiu pervers contra els arrendataris pobres, que quedaran exclosos com a candidats a llogater en cas que l'arrendador també sigui persona amb baix nivell de rendes.

46 D'acord amb la DF 2a. de la llei, el Govern ha de presentar en el termini d'un any un estudi valoratiu sobre l'efectivitat dels criteris establerts per a assolir l'objectiu de contenir i moderar les rendes. L'impacte de la normativa en l'oferta i en la inversió en construcció, manteniment i rehabilitació d' habitatges residencials requerirà un altre tipus d'estudis més a mig i llarg termini.

47 És important retenir que una política redistributiva de control de rendes pot derivar en guanys de benestar social per l'efecte d'assegurança que produeix per al llogaters, en el marc d'una relació contractual asimètrica en la qual la mobilitat és costosa per a aquests, però cal que les restriccions al preu dels lloguers es concentrin en les llars situats en la part inferior de la distribució de renda. Al respecte, v. LÓPEZ RODRÍGUEZ / MATEA, *La intervención pública*, cit. (n. 22), p. 21-22.

ha de ser formalitzat, perquè cal lliurar la documentació acreditativa de l'anterior informació com a «requisit per a la subscripció del contracte» (art. 66.1 LHab) i també fer constar en el contracte la renda que resultaria de l'aplicació de l'índex de referència «i la resta de dades que puguin recollir la legislació civil» (art. 66.2 LHab). Tanmateix, la llei civil, per la seva banda, es limita a permetre que les parts es puguin compel·lir a formalitzar el contracte per escrit, amb una previsió de contingut mínim molt reduït (art. 37 LAU).

Per l'objecte del contracte, la seva durada, el tracte continu que implica i la naturalesa dels interessos que satisfà hi ha raons sòlides per a defensar que la llei estableixi amb precisió el contingut mínim del contracte per mitjà d'un llistat de les clàusules que s'hi han d'incloure. En la línia ja oberta per la legislació sectorial esmentada, la llei també hauria d'assenyalar la documentació que ha de ser lliurada al llogater (còpia de la cèdula d'habitabilitat; certificat d'eficiència energètica; acreditació del preu de referència que resulti de l'índex oficial; inventari de béns mobles i elements d'equipament).⁴⁸

Finalment, per a reduir la conflictivitat que a vegades se suscita en el moment de restitució de l'habitatge entorn del seu estat material, per la possibilitat que s'hagin produït alteracions o deterioraments que es pretenguin imputar a la part arrendatària, sembla oportú preveure expressament que les parts es puguin exigir, en el moment de la perfecció del contracte, que es faci un enregistrament fotogràfic o audiovisual del bé arrendat amb conservació de les imatges en un document digital a disposició de les dues parts.

48 En dret comparat, l'ordenament de referència quant a les característiques del contracte de lloguer i a la documentació que l'ha d'acompanyar seria el dret francès, amb la Llei 89-462, de 6 de juliol de 1989, adreçada a millorar les relacions d'arrendament (*Loi n° 89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*), en la qual s'estableixen les clàusules que ha de contenir necessàriament el contracte d'arrendament, el qual ha de respectar un contracte tipus definit per decret administratiu (art. 3) i anar acompanyat d'un dossier de diagnòstic tècnic (art. 3-3). A banda d'això, amb l'entrada a l'habitatge es preveu també el deure de formar inventari de l'estat de l'habitatge i el seu equipament (art. 3-2).

L'exigència de plasmació documental, tanmateix, no s'hauria de considerar forma solemne. És en general més tuitiu per a l'arrendatari preservar la llibertat de forma i facultar ambdues parts per compel·lir-se en qualsevol moment a formalitzar el contracte amb els pactes acordats i el contingut mínim previst per la llei, fins i tot en escriptura pública si alguna de les parts ho demana i n'assumeix les despeses. La proposta de la SOiC adopta aquest criteri, si bé (a diferència de l'art. 37 LAU), subordina l'exercici de la facultat de compel·lir-se a la formalització del contracte al fet que aquest hagués començat a complir-se, essent insuficient, per tant, la mera verbalització de la voluntat de contractar. El contracte, com no podria ser altrament, s'entendrà conclòs amb aplicació de les disposicions legals i amb la durada legal mínima. La proposta preveu també que, si no s'ha provat altrament, en aquest cas el preu de l'arrendament sigui el generalment pagat en circumstàncies comparables respecte de béns de naturalesa similar. La llibertat formal no treu que hi hagi moltes vicissituds en el desplegament de la relació contractual que requereixin forma escrita, fins i tot per a la seva vàlida (p. ex., en el dret vigent, art. 20.1 IV LAU).⁴⁹

El contracte de lloguer d'habitatge és en molts casos un contracte d'adhesió, en el qual la part arrendatària convé el preu o renda i, dins dels marges legals, la durada, però no pot incidir en el limitat espai d'autonomia privada que dona la llei per a configurar privadament alguns efectes del contracte i els drets i obligacions de les parts. Generalment és la part arrendadora qui aprofita en el seu interès aquest espai, podent fins i tot desbordar-lo. Això ha forçat els tribunals a haver de destriar clàusules vàlides i nul·les, però no sempre ho han fet de manera clara, segura i consistent. La protecció deguda a la part arrendatària d'un habitatge permanent pot justificar, seguint l'exemple d'algun ordenament proper,⁵⁰ un posicionament legal explícit respecte d'algunes clàusules

49 Cf. REGLERO CAMPOS / COSTAS RODAL, «Artículo 37. Formalización del contrato», a: *Comentarios*, cit (n. 8), defensant també en aquests casos, molt opinablement, l'aplicació de la regla general de l'art. 37 LAU.

50 V., en el dret francès, l'art. 4 de la Llei 89-462, cit. (n. 48), en aquest punt modificada per la Llei 2014-366, de 24 de març de 2014, amb una llista extensa de clàusules que es consideren no escrites.

típiques que s'hagin de considerar nul·les i no posades pel fet d'imposar-li obligacions sense base legal (p. ex., haver de fer obres de repàs a l'extinció del contracte pel deteriorament normal de l'habitatge), agreujar la seva responsabilitat (p. ex., amb clàusules penals o tipus d'interès de demora superiors als legals), lesionar la seva privacitat (p. ex., havent de tolerar visites) o la seva llibertat de contractació (p. ex., amb la imposició d'assegurances amb companyia predesignada per l'arrendador) o no respectar la seva alienitat respecte de les vicissituds de la comunitat de propietaris, entre d'altres.⁵¹

Més enllà de la formació per adhesió, el contracte d'arrendament pot incloure condicions generals. Poden ser condicions generals de factura pròpia de la part arrendadora, si actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial, o formulades per un professional prestador de serveis immobiliaris. Si l'arrendador és un empresari i el lloguer és una relació de consum, el llogater queda protegit enfront de clàusules abusives per les normes de protecció dels consumidors (art. 8.2 LCGC). Si es tracta d'una relació entre particulars, en canvi, el contracte pot quedar exclòs de l'àmbit subjectiu de la legislació sobre condicions generals, que requereix que la part contractant que predisposa la clàusula sigui un professional (art. 2.1 LCGC) i de l'àmbit subjectiu de les relacions de consum, que pressuposen igualment que el proveïdor dels béns o serveis sigui un empresari (art. 2 TRLGDCU; art. 211-1 Codi de consum). Aquesta restricció es pot combatre interpretant que el particular que lloga habitualment un bé immoble per a obtenir un rendiment econòmic ja actua amb un propòsit relacionat amb una activitat comercial o empresarial,⁵²

51 V. una extensa llista de pactes que poden plantejar dubtes de validesa, sigui per la seva contravenció a la llei, o pel seu caràcter abusiu, a FUENTES-LOJO RIUS, *Guía práctica sobre cláusulas nulas y abusivas en contratos de arrendamiento de vivienda*, Sepin, Madrid, 2020.

52 En aquest sentit, FUENTES-LOJO RIUS, *Guía*, cit. (n. 51), p. 18-19, que cita la STSJ Comunitat Valenciana, Sala Civil, 7.5.2013 (RJ 6385), relativa a una societat immobiliària gestora d'un únic immoble.

però aquesta interpretació no és pacífica.⁵³ Creiem, aleshores, i així es contempla en la proposta de la SOiC, que la llei també hauria d'atribuir als contractes entre particulars la protecció que dispensa la normativa sobre clàusules abusives si el clausulat ha estat predisposat per una de les parts amb la intervenció d'un professional, sempre que l'altra tingui la condició legal de consumidora, en la direcció que segueix la legislació d'habitatge, que activa la protecció pròpia dels contractes de consum fixant-se no necessàriament en la condició personal de les parts sinó en la formalització del contracte «en el marc d'una activitat empresarial o professional»: art. 62.1 LHab). És el context en què s'ha formalitzat el contracte, amb predisposició unilateral de clàusules preparades per un professional per a ser incorporades als contractes que subscriuen els seus clients, allò que justifica la protecció legal, al marge de la condició subjectiva dels contractants.

Finalment, una novetat que seria important introduir en la regulació de l'arrendament d'habitatge permanent afecta l'assignació de les despeses de contractació. És molt freqüent, quan els contractes s'atorguen amb la intermediació de professionals que han de percebre els seus honoraris, que aquestes despeses es posin a càrrec de la part arrendatària. Aquesta pràctica altera el règim normal de compliment d'una obligació essencial del contracte de mediació i obliga el llogater a fer un sobreesforç econòmic que pot arribar frustrar l'assequibilitat inicial del lloguer, en la mesura que en el moment de contractar ja ha d'afrontar el pagament de la primera mensualitat de renda, de la fiança legal i de les altres garanties que s'hagin pogut pactar. El R D-Llei va prendre posició respecte d'aquesta qüestió, assignant les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte a la part arrendadora, però només si és una persona jurídica (art. 20.1 V LAU).

53 Cf., adherint-se a la concepció més estricta, PICATOSTE BOBILLO, «Derechos y garantías de los consumidores en la compraventa de vivienda», *Manuales de formación continuada CGPJ* 34 (2005), p. 497; HITA FERNÁNDEZ, *La protección del consumidor en la compraventa y arrendamiento de vivienda*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 29.

Aquesta temptativa de regulació no ha estat reeixida, per defecte (per limitar-se a les persones jurídiques), per excés (per imposar a aquestes la càrrega d'assumir el cost de serveis eventualment contractats pel llogater en el seu interès)⁵⁴ i per la seva vaguetat (en relació amb concepte de «gestió immobiliària»)⁵⁵. Sembla clarament preferible en aquest punt una regla que posi aquestes despeses a càrrec de la part que va escollir l'intermediari i en va contractar els serveis, fos persona física o jurídica, i que prohibeixi els pactes que desplacin a la part arrendatària, en tot o en part, l'import d'honoraris i altres despeses per serveis contractats per la part arrendadora, encara que el llogater pugui ser considerat beneficiari indirecte de les gestions desenvolupades per l'agent. Aquesta regla normativitzaria el principi «qui encarrega, paga» i li donaria imperativitat en benefici de la part arrendatària, com va fer també el dret alemany en la reforma de 2015.⁵⁶ Si el mediador ha estat contractat per ambdues parts, naturalment tant l'una com l'altra quedaran obligades a abonar els honoraris i despeses respectius, però més que al fet de la signatura formal del contracte o contractes caldrà estar al *cui prodest* dels serveis efectivament prestats.⁵⁷

54 El RD-L 21/2018 no convalidat, amb millor criteri, feia en aquest cas la salvetat del cas «de aquellos servicios que hayan sido contratados por iniciativa directa del arrendatario».

55 Crític també amb la norma per les dues darreres raons apuntades, ATAZ LÓPEZ, «Artículo 20. Gastos generales y de Servicios individuales», a: *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 702-703.

56 El dret alemany va consolidar aquest principi (*Bestellerprinzip*) per mitjà de la Llei de 21 d'abril de 2015, cit. (n. 31). Aquesta Llei modifica la de 4 de novembre de 1971, de regulació de la mediació d'habitatges (*Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung*), la qual, arran de la reforma de 2015, estableix que l'agent immobiliari només pot exigir quantitats a compte o pagaments a un arrendatari si rep el mandat de l'arrendador d'oferir l'habitatge «exclusivament per raó d'un contracte de mediació amb la persona que està cercant habitatge» [§ 2 (1a)], i que són ineficaços els contractes per mitjà dels quals la persona que cerca habitatge s'obliga a pagar la prestació deguda per l'arrendador a l'agent immobiliari [§ 2 (5 núm. 2)]. Aquestes normes es complementen amb la tipificació d'una infracció i la possibilitat d'imposar sancions a l'agent immobiliari que les incompleix (§ 8).

57 Cf. també la regulació del dret francès, a l'art. 5.I Llei 89-462, cit. (n. 48), en aquest punt modificada per la Llei 2017-86, de 27 de gener de 2017. La norma disposa que la remuneració de l'agent correspon en exclusiva a l'arrendador, excepte els honoraris per a efectuar la visita de l'arrendatari, l'elaboració del seu dossier, la redacció del contracte i, si escau, la realització d'inventari, que s'han de repartir ambdues parts. Tanmateix, el montant d'aquesta remuneració està subjecte a restriccions fixades per reglament en funció de la superfície de l'habitatge llogat.

4. Vicissituds de la relació d'arrendament

4.1. Introducció

El tractament normatiu de les vicissituds que sobrevenen en el curs d'un arrendament d'habitatge no només és important en ordre a cercar un alt nivell de commutativitat en la relació contractual, sinó també per la seva incidència indirecta en el mercat d'habitatge de lloguer, ja que pot afectar l'atractivitat d'aquesta modalitat de tinença i tenir capacitat d'alterar el volum de la seva oferta.⁵⁸ La regulació d'aquests esdeveniments, al seu torn, ha d'estar condicionada per les decisions que s'adoptin respecte dels elements essencials del contracte, el preu (lliure o referenciat) i la durada (curta o llarga/indefinida). En particular, si el legislador opta per la subjecció dels lloguers d'habitatge a terminis de durada relativament breus, com en el dret vigent, la regulació de les vicissituds que poden sobrevenir en el curs de l'arrendament ha d'estar fortament orientada a afavorir la continuïtat de la relació. Aquest principi de promoció de l'estabilitat i disrupció mínima de la relació d'arrendament s'hauria de manifestar en el règim de prorroques del contracte, la previsió de subrogacions, el sotsarrendament, la transmissió de l'habitatge i les conseqüències de l'extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora.

4.2. Les prorroques

En el dret vigent, la llei estableix dos règims successius de prorroga: en primer lloc, reconeix a la part arrendatària un dret a successives prorroques anuals que li garanteix una durada mínima de l'arrendament per cinc o set anys, si la pactada és inferior (art. 9.1 I LAU), i en segon lloc,

58 Sobre la incidència indirecta del disseny dels contractes —més enllà de la intervenció en els preus— en el funcionament del mercat, sobretot pel que fa a la durada mínima, renovació, resolució, garanties i executabilitat del contracte, v. LÓPEZ RODRÍGUEZ / MATEA, *La intervención pública*, cit. (n. 22), p. 32-36.

si les parts no van manifestar la seva voluntat de no renovar el contracte arribat el dia del seu venciment «o de qualsevol de les seves pròrrogues», articula un règim de pròrrogues successives per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, règim que es concep a favor del llogater, atès que les pròrrogues son obligatòries per a la part arrendadora i en canvi la part arrendatària conserva el dret a manifestar que no vol renovar el contracte després de cada anualitat (art. 10.1 LAU). Vençut aquest trienni, la doctrina i la jurisprudència tendeixen a entendre que el contracte entra en tàcita reconducció, per anys o per mesos segons com s'hagués fixat la renda, ex art. 1566 i 1581 CC, i amb efectes novatoris.⁵⁹

Que la relació d'arrendament desemboqui en una situació de tàcita reconducció no és desitjable ni justificat. La càrrega de manifestar la voluntat de posar fi a l'arrendament no és particularment costosa, i per tant el silenci de les parts hauria de ser interpretat com a voluntat de pròrroga del contracte originari,⁶⁰ sigui per un període anual o, encara millor, per un nou període triennal, si l'arrendatari manté la possessió de l'habitatge i compleix les seves obligacions.⁶¹ Seria oportú també, en aquest context, superar la relativa indefinició legal actual entorn de la subsistència o no, en els períodes de pròrroga, de les garanties donades

59 FUENTES-LOJO RIUS / FUENTES-LOJO LASTRES, *Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos (Comentarios a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre)*, de *Arrendamientos Urbanos, adaptada al Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, p. 127-128; MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, «Artículo 10. Prórroga del contrato», a: *Comentarios* (n. 8), p. 389; LÓPEZ MAZA / MINERO ALEJANDRE, «Arrendamientos urbanos», a: BERCOVITZ (dir.), *Tratado*, cit. (n. 8), p. 3062.

60 La redacció de l'art. 10 LAU és ambigua i, en realitat, ja permet una interpretació d'aquesta índole. MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, loc. ult. cit., posen l'èmfasi en l'expressió legal «fins a un màxim» de tres anys per a entendre que després d'aquestes tres pròrrogues anuals ja no n'hi ha d'addicionals, però hom també podria posar l'èmfasi en l'expressió «o de qualsevol de les seves pròrrogues» per entendre que en finalitzar les tres pròrrogues anuals pot començar un nou període triennal de pròrrogues si cap de les parts continua sense manifestar la voluntat de no renovar el contracte.

61 Amb aquesta orientació, la proposta de la SOiC preveu que si transcorregudes les tres pròrrogues anuals (que actualment estableix l'art. 10 LAU) l'arrendador no notifica la seva voluntat d'extingir el contracte i l'arrendatari continua en possessió de l'habitatge complint les seves obligacions, l'arrendament es va prorrogant successivament per terminis d'un any.

per terceres persones. Dels art. 1567 i 1851 CC no se n'ha de desprendre un principi contrari a la persistència d'aquestes garanties, perquè tracten respectivament de la reconducció tàcita —cas en el qual s'entén que hi ha un contracte nou— i d'una pròrroga no consentida pel fiador. Si les garanties ho són del compliment contractual sense més precisions s'haurà entendre que perduren en cas de pròrroga; per a la seva extinció caldrà que això resulti del títol de constitució.⁶²

4.3. Recuperació de l'ús per raons personals o familiars

La continuïtat de la relació d'arrendament es pot veure pertorbada, en el dret vigent, per la facultat que es pot reservar l'arrendador de recuperar l'ús de l'habitatge si el necessita per a ell mateix, per als seus pares o fills o fins i tot per al cònjuge o excònjuge en cas de crisi matrimonial amb sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial (art. 9.3 LAU). Aquesta reserva ha de figurar expressament en el contracte, es pot exercir una vegada transcorregut el primer any del contracte i és habitual que la part arrendadora la inclogui en el clausulat, fent valer el seu poder de negociació, sense que això li comporti cap cost.⁶³ La necessitat que justifica l'exercici d'aquesta facultat pot fàcilment ser fingida i per aquesta raó la llei atribueix al llogater desnonat un dret de retorn o d'indemnització si l'arrendador o els seus familiars no ocupen efectivament l'habitatge en el termini de tres mesos a comptar de l'extinció del contracte o del desallotjament. Aquesta cautela, però, és fràgil, perquè la norma no imposa un termini mínim durant el qual la persona afavorida per la facultat de recuperació de l'habitatge n'hagi de mantenir efectivament l'ocupació i perquè, a més, l'incompliment

62 Cf. STS 27.2.1981 (RJ 1981, 633). La proposta de la SOiC estableix que s'extingeixen les garanties quan té lloc la reconducció tàcita, però no fa esment dels casos de pròrroga, en els quals la subsistència o extinció dependrà del títol de constitució i la seva interpretació.

63 V. MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, «Artículo 9. Plazo mínimo», a: *Comentarios* (n. 8), p. 327, reconeixent que en la pràctica es pot generalitzar la reserva com a clàusula d'estil.

de l'obligació d'ocupar l'habitatge serà en molts casos difícil de verificar per l'arrendatari.

La facultat de recuperació de l'ús de l'habitatge per raons personals o familiars és adient en els ordenaments en què l'arrendament d'habitatge permanent és un contracte de molt llarga durada o durada indefinida, i en aquest context la incorporen, per exemple, els drets alemany i austríac.⁶⁴ En el dret espanyol, en canvi, és més aviat una rèmora del règim d'arrendaments amb pròrroga forçosa, en els quals es preveia la necessitat de l'arrendador o de certs familiars directes com a causa d'exclusió d'una pròrroga legal particularment carregosa (art. 62 núm. 1 LAU 1964).

En un marc legal que força l'arrendador persona física a suportar una durada mínima relativament breu, de només cinc anys, el risc que sobrevinguin circumstàncies que el motivin a preferir recuperar la possessió de l'habitatge en lloc de seguir percebent les rendes del lloguer es pot posar al seu càrrec, si més no durant el dit període de durada legal mínima, període en el qual no s'hauria de sacrificar en cap cas l'interès de l'arrendatari a la seva estabilitat residencial.⁶⁵ La reserva de la facultat de recuperar l'habitatge només s'hauria d'admetre, en via de principi i sempre que s'hagi pactat, en el període subsegüent a la durada legal mínima; és a dir, en la fase de pròrroques voluntàries.

Els estudis preliminars i treballs preparatoris d'una regulació catalana dels arrendaments d'habitatge, tanmateix, són favorables a mantenir

64 En el dret alemany, v. § 573 (2) 2 BGB (*Ordentliche Kündigung des Vermieters*), que és la causa més freqüent de resolució contractual. En el dret austríac, v. § 30 (2) núm. 8, 9 MRG (*Kündigungsbeschränkungen*), que requereix comparar el perjudici que pateix l'arrendador per estar privat de l'ús de l'habitatge i el que pateix l'arrendatari amb la resolució del contracte o bé oferir un substitut.

65 V., en el marc de la reforma de 2013, que va reduir la durada mínima a tres anys, CARRASCO PERERA, «La reforma del arrendamiento de vivienda: comentario y valoración», *Otrosí* 13 (2013), p. 17: «El riesgo de aparición de esta necesidad sobrevenida debía ser enteramente absorbido por el propietario, que no puede pretender “nadar y guardar la ropa”, sacando dinero de una renta sin querer asumir el coste de tener que privarse durante un tiempo de la finca».

la facultat de recuperació de l'habitatge per la part arrendadora per causa de necessitat personal o familiar. La proposta de la SOiC ho fa en termes continuïstes respecte de la regulació de l'art. 9.3 LAU, amb modificacions menors, com ara l'exclusió de l'exparella com a possible beneficiària d'aquesta reserva i l'exclusió de la força major com a causa que justifiqui la no-ocupació de l'habitatge per l'arrendador o els seus familiars després d'haver extingit l'arrendament amb la consegüent exoneració de l'obligació d'indemnitzar l'exllogater. En altres propostes normatives, s'ha defensat fins i tot el reforçament d'aquesta cautela, no només en la contractació de llarga durada —on certament la reserva de recuperació pot tenir sentit per la major incertesa dels esdeveniments futurs— sinó també en els de durada legal curta. Això s'ha argumentat dient que, d'aquesta manera, l'arrendador no serà refractari a subscriure un contracte que es podria abstenir de concloure si preveu que pot haver de necessitar l'habitatge per a ell o la seva família durant el període de vigència de l'arrendament.⁶⁶

És bo naturalment que la llei no impedeixi l'entrada en el mercat de lloguer d'habitatges disponibles només per a períodes breus, però per a aconseguir això no cal facilitar que tots els contractes de lloguer incloguin clàusules de recuperació de l'habitatge per l'arrendador potencialment lesives de l'estabilitat de l'arrendatari. El destí natural dels habitatges disponibles per períodes breus és el seu lloguer per a un ús residencial no permanent, on no hi ha d'haver inconvenient a introduir clàusules de recuperació de l'habitatge per l'arrendador amb un preavís raonable. Si es vol, però, habilitar el seu lloguer per a residència habitual permanent, la llei podria permetre aquest pacte si en el moment de la conclusió del contracte s'anticipa ja la necessitat concreta que justificarà la recuperació de la possessió de l'habitatge per l'arrendador o els seus familiars més directes en una data determinada o objectivament determinable *ab*

66 CABALLÉ FABRA, «Les causes de resolució del contracte», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 86, 89-90, 93-94. V. també MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 458, que amb millor criteri proposa assegurar un període mínim de tres anys de contracte en el qual no es podria fer valer una facultat d'aquest tipus.

initio, amb control de l'ocupació efectiva de l'habitatge per la persona o persones a favor de les quals s'hagi predisposat la reserva en un temps breu i establiment d'indemnitzacions en cas d'incompliment. En cap cas, pensem, no s'hauria d'admetre per raó de contingències incertes, com ara una crisi matrimonial futura, i menys encara a favor de la exparella, atesa l'existència en el dret de família d'altres mesures per a cobrir les seves necessitats eventuais d'habitatge.⁶⁷

4.4. Sotsarrendament

La protecció reforçada que la llei dispensa al dret a gaudir d'un habitatge residencial no s'avé fàcilment —des de la perspectiva de la part que l'exerceix— amb la pràctica del sotsarrendament, per mitjà del qual l'arrendatari en cedeix l'ús a una altra persona a canvi d'un preu i per un temps determinat. L'arrendatari no rep la facultat de gaudir del bé de la manera que més li convingui, com la que té un propietari, sinó la de gaudir-ne per a l'ús residencial propi i, eventualment, d'alguns familiars propers.⁶⁸ És comprensible, per tant, que la llei no atribueixi a l'arrendatari una facultat incondicionada de sotsarrendar l'habitatge, i sembla sensat mantenir el criteri legal vigent que requereix el consentiment de la part arrendadora (cf. art. 8.2 LAU), sens perjudici, naturalment, que es pugui

67 La protecció del cònjuge de l'arrendador, si escau per raó de la guarda de fills comuns o de major necessitat, es pot fer efectiva amb l'atribució d'un dret d'ús de l'habitatge familiar (art. 233-20 CCCat), cas en el qual qui pot tenir una necessitat sobrevinguda d'habitatge és el mateix arrendador. I si l'arrendador vol mantenir la possessió de l'habitatge familiar, la llei li dona l'opció de pagar una pensió al seu cònjuge que cobreixi a bastament les necessitats d'habitatge d'aquest (art. 233-21.1.b CCCat), essent de tot punt exorbitant que se li doni l'opció addicional de posar fi a un arrendament per a satisfer aquestes necessitats en espècie.

68 S'han criticat les restriccions al sotsarrendament per ser contràries al principi de neutralitat en les formes de tinença (*tenure neutrality*), d'acord amb el qual les lleis haurien d'aspirar a aconseguir que el consumidor fos indiferent a arrendar o esdevenir propietari: cf. SCHMID, «Introduction» a: idem, *Tenancy Law*, cit. (n. 2), p. 9. El principi de neutralitat, però, té ple sentit i és desitjable en relació a l'ús residencial proporcionat al tinent per les diferents formes de tinença, però no ha d'estendre's necessàriament a altres formes d'aprofitament del bé, com el sotsarrendament, llevat que sigui parcial o transitori.

reconèixer aquesta facultat a l'arrendatari per pacte, en la mesura que la regla pot ser modificada en el seu benefici.

L'anterior punt de partida, però, s'hauria de poder matisar en circumstàncies excepcionals i també en relació amb el sotsarrendament parcial. Un sistema que preconitzi l'estabilitat en la relació d'arrendament pot i ha d'oferir un marge de flexibilitat per a encabir supòsits de sotsarrendament acotats temporalment, si la part arrendatària ha de deixar d'ocupar transitòriament l'habitatge (p. ex., per raons personals, familiars o professionals) en el transcurs del contracte. En aquests casos, el sotsarrendament pot ser molt indicat per a que el llogater no es vegi forçat a desistir anticipadament de l'arrendament si no pot desplaçar totalment o parcialment a un tercer el cost de pagar les rendes.⁶⁹

Aquesta facultat, que seria oportú introduir en una futura regulació del contracte de lloguer d'habitatge permanent, hauria d'estar subjecta a algun tipus de restricció temporal i s'hauria de poder exercir sense el consentiment de la part arrendadora, però requeriria posar-li-ho en coneixement i acreditar una causa justificada. La SOiC formula proposta de regulació en aquest sentit, limitant la durada màxima del sotsarrendament a un any i amb l'obligació de notificar a l'arrendador la decisió de sotsarrendar abans d'executar-la i informar de la causa del sotsarrendament, la seva durada, la identitat del sotsarrendatari i el preu convingut.

La informació sobre el preu lliga amb la prohibició que ultrapassi el que paga la part arrendatària a l'arrendador, norma que la proposta manté de la regulació vigent (art. 8.2 IV LAU, si bé en aquesta llei només s'admet el sotsarrendament parcial). La norma es justifica amb l'argument d'evitar l'especulació amb un habitatge aliè i a costa d'una legislació protectora⁷⁰

69 En aquest sentit, MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 552-553, i seguint el mateix criteri, CABALLÉ FABRA, «La cessió i el sotsarrendament», a NASARRE AZNAR *et al.*, *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 107-108.

70 RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *El subarriendo en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo blanch, València, 2005, p. 100.

i certament si la finalitat del dret rau a poder mantenir l'arrendament durant un període breu en què l'arrendatari no pot o no li convé ocupar l'habitatge no cal afavorir-lo amb la percepció d'un sobrepreu, a no ser que prèviament arribi a un acord amb l'arrendador al respecte.⁷¹ Sigui com sigui, en cas de vigència d'un règim de contenció de rendes, la renda del sotsarrendament no podria superar els límits legals aplicables a la fixació de la renda en el moment d'atorgar el contracte.

Un altre cas en què la llei podria modular el punt de partida restrictiu és el dels sotsarrendaments parcials o lloguer d'habitacions per l'arrendatari que manté la seva residència en l'habitatge i la comparteix amb els sotsarrendataris. La raó econòmica que s'addueix a favor d'una certa obertura legal respecte del sotsarrendament total milita també a favor del parcial si es planteja amb caràcter temporalment limitat, encara que aquest darrer parteix de circumstàncies diferents. Per a l'arrendador pot no ser indiferent el nombre de persones que ocupen l'habitatge i el tipus de vinculació que tenen amb el llogater, cosa que abonaria un plantejament prudent, que contempli per defecte la possibilitat de sotsarrendaments parcials però permetent excloure o limitar d'alguna manera l'exercici d'aquesta facultat en el contracte.⁷²

La regulació dels sotsarrendaments hauria d'explicitar que es manté la vinculació de la part arrendatària respecte de l'arrendadora i que el sotsarrendament també produeix certs efectes entre arrendador i sotsarrendatari, que actualment cal deduir de les normes generals del

71 L'arrendador pot prestar el consentiment a canvi de participar en el sobrepreu que s'hagi pogut establir: p. ex., ROJO AJURIA, «Artículo 8», a: PANTALEÓN PRIETO (dir.) *et al.*, *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Civitas, Madrid, 1995, p. 137; MORENO-TORRES HERRERA, «Cesión de contrato y subarriendo de vivienda», *RevDPatr* 7 (2001), p. 34; RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *El subarriendo*, cit. (n. 70), p. 101.

72 Tingui's en compte que si l'arrendatari pretén dur a terme activitats d'allotjament turístic en règim de llar compartida, la llei li exigeix comptar amb el consentiment del propietari de l'habitatge: v. art. 241-2 D 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya (DOGC núm. 8195, de 6 d'agost), que estableix que la persona titular de l'activitat d'allotjament turístic en règim de llar compartida ha de ser la propietària o la persona que aquesta autoritzi expressament. L'estada ha de ser per un període continu igual o inferior a 31 dies (art. 241-1.2).

dret d'obligacions i de dos preceptes específics del CC (art. 1551, 1552) que imposen obligacions al sotsarrendatari enfront de l'arrendador. La llei hauria de preveure accions directes de l'arrendador envers el sotsarrendatari en relació amb les responsabilitats derivades del contracte d'arrendament, tant pel que fa al compliment de les obligacions de conservació i ús diligent de l'habitatge, com pel que fa al pagament de la renda, en aquest darrer cas per raó del seu impagament per l'arrendatari i fins al límit d'allò a què el sotsarrendatari s'hagués obligat en virtut del sotsarrendament.⁷³ És molt dubtós que escaigui també, a la inversa, reconèixer accions directes dels sotsarrendataris contra l'arrendador per al compliment de les obligacions de manteniment i reparació de l'habitatge,⁷⁴ particularment si hom dissenya un règim de sotsarrendaments que es poden fer sense consentiment de l'arrendador i, per tant, en interès exclusiu de l'arrendatari que sotsarrenda, i tampoc no caldria fer-ho en els arrendaments parcials, atesa la presència a l'habitatge de l'arrendatari.⁷⁵

4.5. Cessió de l'arrendament i subrogacions

En matèria de cessió de l'arrendament no sembla necessari apartar-se del marc legal vigent, que en via de principi exigeix consentiment de la part arrendadora per a que l'arrendatària pugui cedir el contracte (art. 8.1 LAU), però que preveu també tres grups de casos de subrogació o de cessió *ope legis* de la titularitat contractual: per desistiment o abandonament de contracte de la part arrendatària (art. 12 LAU); per mort de la part

73 Quant a l'articulació d'aquesta acció, el seu abast i requisits d'exercici, v. RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *El subarriendo*, cit. (n. 70), p. 159-167; REGLERO CAMPOS / COSTAS RODAL, «Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 280-281.

74 V. RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *El subarriendo*, cit. (n. 70), p. 150-151, que és favorable a admetre l'acció directa inversa en el marc de l'art. 8.2 LAU, és a dir, en sotsarrendaments consentits.

75 La proposta de la SOiC es limita a preveure amb caràcter general la possibilitat d'exercir accions directes contra l'arrendador fins al límit d'allò de què aquesta hagi de respondre enfront de la part arrendatària, pressuposant, tanmateix, que el primer l'ha consentit.

arrendatària (art. 16 LAU), i per atribució de l'ús de l'habitatge arrendat en cas de nul·litat matrimonial, separació o divorci (art. 15 LAU).

En els tres casos, la llei protegeix l'interès residencial de la parella o de persones del grup familiar de la part arrendatària que han conviscut en l'habitatge amb aquesta, per damunt de la seguretat que interessa a l'arrendador en relació amb la identitat i solvència de la seva contrapart contractual. La revisió d'aquests supòsits amb vistes a la seva incorporació a un nou marc legal, a banda d'aspectes d'ordre procedimental que poden requerir lleus ajustos, planteja qüestions de política jurídica relacionades amb la protecció de la vida familiar quan es desenvolupa en un habitatge arrendat. L'aprofundiment en l'efectivitat del mandats constitucionals de protecció de la família i d'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat abonaria que una nova llei reforqués la protecció del grup familiar de la persona o persones arrendatàries. Aquest aprofundiment, però, no pot deslligar-se de la protecció que també mereix la posició de l'arrendador, que hauria de comptar amb garanties sòlides de compliment contractual en els casos en què les dinàmiques familiars condueixin a canvis de persones en la possessió de l'habitatge i la titularitat del contracte.

En relació amb el cònjuge o parella, caldria valorar l'oportunitat d'introduir una regla de principi que establís que, en cas de matrimoni o de relació de parella estable, el dret d'arrendament pertany a ambdós cònjuges o convivents o, en una versió més atenuada, que restringís almenys al titular la possibilitat de disposar-ne sense el consentiment de l'altre membre de la parella, com amb caràcter general preceptuen els art. 231-9 i 234-3.2 CCCat, normes que, en el cas dels arrendaments, cedeixen a les establertes per la LAU.⁷⁶ La protecció de l'habitatge familiar arrendat ha esdevingut un principi del dret de família europeu, el qual afirma que l'arrendament de l'habitatge familiar pertany conjuntament als dos

76 V., respecte del dret estatal, CARRASCO PERERA, «Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 427-430, amb una crítica punyent al sistema de subrogació de l'art. 12 LAU i suggeriments d'aplicar l'art. 1320 CC al desistiment i renúncia a la pròrroga en l'arrendament.

cònjuges.⁷⁷ El principi s’ha formulat a partir de dades de dret comparat que així ho estableixen⁷⁸ o que, si més no, requereixen el consentiment d’ambdós cònjuges per posar fi a l’arrendament.⁷⁹ Posteriorment, s’ha formulat també un principi anàleg —si bé més mitigat— respecte de les parelles de fet, manifestant que cal el consentiment dels dos convivents per a disposar dels drets sobre l’habitatge llogat.⁸⁰

La implementació d’aquests principis exigiria repensar els sistemes de subrogació que resulten dels art. 12 i 15 LAU. En els casos de desistiment, voluntat de no-renovació o abandonament de fet de l’habitatge per l’arrendatari, és naturalment desitjable que la llei garanteixi la possibilitat que el contracte continuï a favor del cònjuge o de la parella, però no posant-los en la tessitura d’haver de prendre una decisió apressada a requeriment de l’arrendador en el termini de quinze dies o d’haver de notificar la voluntat de subrogar-se en el contracte en el termini d’un mes a comptar de l’abandonament de fet de l’habitatge pel seu cònjuge o parella (art. 12, apt. 2 i 3, LAU). Escau més a la protecció deguda a la vida

77 V. Principi 4:6 dels Principis de dret europeu de família relatius a les relacions patrimonials entre els cònjuges, amb text i comentaris que es poden consultar a: BOELE-WOELKI *et al.*, *Principles of European Family Law Regarding Property Relations Between Spouses*, Intersentia, Cambridge/Anvers/Portland, 2013, p. 72-75. El principi estableix: (1) Si l’habitatge familiar ha estat arrendat a un dels cònjuges, fins i tot amb anterioritat a la celebració del matrimoni, s’entén que l’arrendament pertany a ambdós cònjuges; (2) Un cònjuge no pot posar fi a l’arrendament o modificar-lo sense el consentiment de l’altre; (3) L’arrendador ha de notificar a ambdós cònjuges l’acabament del contracte.

78 V. art. 1751 CC francès que disposa, amb caràcter imperatiu, que el contracte s’ha d’entendre pertanyent als dos cònjuges (o també als integrants d’un pacte civil de solidaritat, si ho demanen conjuntament); art. 215 § 2 CC belga en el mateix sentit, respecte dels cònjuges.

79 En aquest sentit, cf. § 81 llei d’arrendaments (Dinamarca); art. 1:88, apt. 1.a) CC holandès; § 32 llei de matrimoni (Noruega).

80 En relació a les parelles no casades, v. BOELE-WOELKI *et al.*, *Principles of European Family Law Regarding Property, Maintenance and Succession Rights of Couples in de facto Unions*, Intersentia, Cambridge, 2019, p. 89-93. El Principi 5:6, que pressuposa que la parella ha d’haver conviscut almenys cinc anys o tenir un fill comú, se centra a requerir el consentiment dels convivents per dur a terme actes de disposició sobre l’habitatge, entenent comprès en el principi tant l’habitatge en règim de propietat com de lloguer. Els autors reconeixen, tanmateix, que el principi no reflecteix encara el *common core* dels drets nacionals europeus.

familiar posar en el cònjuge o convivent que pretén abandonar l'habitatge la càrrega d'obtenir, abans d'alliberar-se de les seves responsabilitats, bé el consentiment de la seva parella o bé una resolució judicial que li permeti fer-ho, dictada si escau en un procediment on s'estableixin els efectes provisionals o definitius d'una separació, divorci o extinció de la parella.⁸¹

En aquests procediments —no només quan afecten una relació matrimonial, sinó també de parella estable, supòsit no previst en la LAU— la legislació en matèria d'arrendament d'habitatge ha d'acomodar, com és sabut, l'exercici del dret a usar l'habitatge familiar que pot ser atribuït en conveni regulador o en sentència (art. 233-20 i seg.; 234-8 CCCat). La millor manera de fer-ho ha estat molt controvertida i ha patit remarcables vaivens legals i jurisprudencials.⁸² En la llei, s'ha passat d'un sistema que es limitava a reconèixer que el cònjuge de l'arrendatari podria «continuar en l'ús de l'habitatge» quan li fos atribuït a l'empara de les normes del dret de família (art. 15.1 LAU 1994), a un altre, el vigent, en el qual, a banda de poder continuar en aquest ús, es preveu també que el cònjuge, si se li ha atribuït l'ús de forma permanent o per un termini superior al que quedi de contracte, «passarà a ser el titular del contracte» (art. 15.1 LAU, des de la Llei 4/2013) i es produirà per tant un efecte de subrogació *ope legis* en la posició d'arrendatari, sense possibilitat de reversió del contracte al titular anterior si el dret d'ús s'extingeix per qualsevol raó abans que finalitzi el lloguer.

81 En aquesta direcció, v. CARRASCO PERERA, op. et loc. ult. cit. (n. 76), posant de manifest que la norma vigent, en comparació amb la que resultaria de l'aplicació de l'art. 1320 CC, no comporta un benefici per al cònjuge de l'arrendatari sinó un gravamen, perquè es veu forçat a alliberar aquest darrer i incentiva el desistiment i l'abandó de la llar arrendada, actuant com a arma de xantatge en les situacions de crisi familiar.

82 Quant al tractament legal i jurisprudencial d'aquest supòsit, abans i després de la lleis de 1994 i 2013, amb extenses referències bibliogràfiques, v. CARRASCO PERERA, «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 553-567.

Tenint en compte la incertesa en la durada dels drets d'ús sobre l'habitatge conjugal en el dret català,⁸³ la SOiC proposa un règim per defecte que parteixi del manteniment de la titularitat del cònjuge o convivent arrendatari en conjunció amb un dret d'ús a favor de la seva parella, si bé reconeix també la possibilitat d'arribar a acords de cessió del contracte, que serien efectius sense necessitat de consentiment de l'arrendador.⁸⁴ El manteniment de la titularitat prèvia del contracte és dogmàticament més acurat, es troba en consonància amb el criteri establert per l'art. 233-21.2 CCCat (que parteix de la idea de limitar els efectes de l'atribució judicial de l'ús per allò que resulti del títol) i respecta l'expectativa de recuperació de l'ús de l'habitatge de l'arrendatari un cop finalitzi el dret d'ús de la seva exparella, però permet també als cònjuges o convivents acordar la modificació subjectiva del contracte si les circumstàncies ho aconsellen —com ara en el cas d'una previsible major durada del dret d'ús respecte de la durada de l'arrendament, que serà el més habitual—. Aquest replantejament, val a dir, tampoc no està exempt de crítiques, per raó de la feblesa de la posició en la que queda l'usuari de l'habitatge,⁸⁵ i mereixeria la pena explorar com a alternativa, com hem apuntat més amunt, la possible configuració de la titularitat arrendatària com un dret

83 Incertesa que s'incrementa, per comparació amb el dret estatal, per la previsió legal de causes específiques d'exclusió del dret d'ús (art. 233-21), que poden operar sobrevingudament per mitjà d'una modificació de mesures, i causes legals d'extinció del mateix (art. 233-24).

84 Sense proposar pròpiament aquesta reformulació, també es mostren crítics amb l'establiment d'un efecte legal de subrogació MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 482; SIMÓN MORENO, «Els drets legals de subrogació», a: NASARRE, *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 117.

85 Bàsicament són les crítiques que es van formular a la regla de l'art. 15 LAU en la seva redacció de 1994, i que es poden resumir dient que l'usuari no té ni els drets ni les obligacions d'un arrendatari, i que n'hi ha prou amb què el titular del contracte desisteixi de l'arrendament per a que la seva parella es vegi forçada ex art. 12 LAU a subrogar-s'hi: cf., p. ex., PARRA LUCÁN, «El contrato de arrendamiento urbano», a: YZQUIERDO TOLSADA (dir.), *Contratos civiles, mercantiles, públicos, laborales e internacionales, con sus implicaciones tributarias*, T. III, Aranzadi, Cizur Menor, 2014, p. 154-155; CARRASCO PERERA, «Artículo 15. Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 561-563, que el qualifica de «dret inespecífic a posseir» fonamentat en el títol de la parella.

comú dels dos cònjuges o convivents.⁸⁶ En aquest cas, a manca d'acord entre els cònjuges o convivents per a cedir el contracte a un d'ells com a titular exclusiu, les facultats i les obligacions relacionades amb el dret d'ús s'haurien d'assignar legalment a qui hagués estat atribuït el dret mentre estigués vigent, sens perjudici del manteniment d'una titularitat passiva de l'altre cònjuge, excònjuge o exconvivent, la qual es podria reactivar, prèvia notificació a l'arrendador, si el dret d'ús s'extingís abans que el contracte d'arrendament.

A banda de les vicissituds que poden incidir en el contracte d'arrendament per raó de les relacions de parella, la llei també pot i ha de delimitar millor l'operativitat d'altres subrogacions legals a favor del grup familiar convivent amb l'arrendatari, que caldria adequar a la diversitat actual de models familiars. Així, hom haurà de debatre la protecció de les relacions convivencials d'ajuda mútua, les quals per definició estan formades per persones que comparteixen un mateix habitatge i tenen vocació de permanència i de suport recíproc (art. 240-1 CCCat): fins ara, els convivents tenen un dret mínim de subrogació en una titularitat arrendatària, només en cas de mort del titular del contracte i durant un any o un temps inferior (art. 240-6.3 CCCat). Si ens prenem seriosament aquest model de convivència, hom hauria de qualificar els convivents com a beneficiaris de primer rang en la subrogació per causa de mort i estendre-la a tota la durada del contracte d'arrendament, com també plantejar-se el reconeixement de drets de subrogació entre vius, en cas de desistiment o abandó de l'habitatge pel seu titular (si bé potser requerint que la relació estigués prèviament formalitzada i que els convivents poguessin acreditar un cert període de convivència).

Més enllà del tractament de les relacions de parella i d'ajuda mútua entre convivents, s'ha suggerit la conveniència d'aplicar el benefici de la

86 Aquesta alternativa té un cert suport en la doctrina jurídico-constitucional de la família com a titular comunitari del contracte d'arrendament, formulada per a permetre la presència del cònjuge de l'arrendatari en el judici de desnonament (STC 135/1986, de 31 d'octubre, FJ 6).

subrogació entre vius per raó de desistiment, voluntat de no-renovació del contracte o abandó de l'habitatge (actualment limitada al cònjuge o al convivent, ex art. 12 LAU) als mateixos familiars que es poden subrogar per causa de mort de l'arrendatari, pressuposant sempre l'existència de convivència.⁸⁷ L'extensió d'aquestes subrogacions entre vius —que de fet venen a validar la cessió unilateral del contracte— als familiars més propers de l'arrendatari que conviuen amb ell té referents de dret comparat⁸⁸ i seria plausible en un marc regulatori que minimitzés els riscos de frau —més elevats que en les subrogacions per causa de mort— (p. ex., exigint la prova de períodes substancials de convivència prèvia) i que permetés a l'arrendador cobrir amb suficiència el risc d'incompliment del nou titular contractual, la solvència del qual pot ser molt variable (p. ex., si calgués, amb garanties addicionals a les obligatòries mínimes).

4.6. Transmissió de l'habitatge i extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora

a) Actes d'alienació

La prioritat que cal donar a l'estabilitat en el gaudi d'habitatge permanent s'ha de traduir també en una protecció forta del contracte enfront de transmissions de la titularitat dominical o d'altres vicissituds que poden afectar el dret de la part arrendadora.

87 V. aquesta proposta a MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 473; SIMÓN MORENO, «Els drets legals de subrogació», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 118; NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 578. La proposta fa èmfasi en la protecció a tots els membres de la família convivents amb l'arrendatari i en el fet que la relació arrendatària continuaria amb els mateixos drets i obligacions, sense parer esment en les possibles variacions de solvència en la part arrendatària.

88 V., en dret francès, l'art. 14 de la Llei 89-462, cit. (n. 48), en aquest punt modificada per la Llei 2001-1135, de 3 de desembre de 2001, que disposa la continuïtat del contracte de lloguer (en els casos d'abandó de domicili del llogater) o la transmissió del contracte (en cas de mort) a favor del cònjuge, parella en PACS, parella informal notòria, descendents, ascendents i persones a càrrec del llogater.

En relació amb els actes d'alienació, el dret català hauria de seguir el principi *emptio non tollit locatum*,⁸⁹ és a dir, optar per la subsistència de l'arrendament en cas d'alienació de l'habitatge durant la vigència del contracte.⁹⁰ Aquesta és la regla dominant en els ordenaments de països amb taxes més elevades d'arrendaments⁹¹ i la que regeix també actualment en el dret estatal per a l'arrendament d'habitatge permanent (després de la modificació introduïda pel R D-Llei 7/2019 a l'art. 14 LAU) durant el període de durada legal mínima del contracte, dins del qual l'arrendament és sempre oposable al nou adquirent.⁹² L'adquirent de l'habitatge ha d'actuar amb diligència per a conèixer les circumstàncies fàctiques i jurídiques del bé adquirit i en el cas insòlit que no arribi a assabentar-se'n ha d'exigir responsabilitat a la part amb la qual ha contractat, sense desplaçar les conseqüències de la seva ignorància o engany patit a un tercer aliè al contracte, a qui no s'ha de posar la càrrega d'autoprotegir-se per via registral.

La virtualitat de la regla protectora s'hauria de restringir al període de durada legal mínima si l'adquirent ho és a títol oneros i de bona fe o

89 El brocard prové del dret romà, si bé formulat en sentit contrari, *emptio tollit locatum*, que va ser la regla dominant en el dret comú europeu fins a la seva crítica pel iusnaturalisme al s. XVIII i la progressiva acceptació de regles contràries en les grans codificacions decimonòniques: v. ZIMMERMANN, *The Law of Obligations (Roman Foundations of the Civilian Tradition)*, Juta & Co., Cape Town /Wetton / Johannesburg, reimpr. 1992, p. 378-382. Per a la seva evolució en el dret espanyol, v. BENAVENTE MOREDA, *La venta de la cosa arrendada*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1998, p. 40-94.

90 Quant a la proposta de portar al dret català aquest principi, v. GARCIA TERUEL, «La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 135-137, i en general, d'aplicar-lo en qualsevol ordenament que aspiri a assolir estabilitat en les relacions d'arrendament, v. també MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 460, 688, i NASARRE, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 580, si bé distingint *de lege ferenda* entre contractes de curta i de llarga durada.

91 V. § 565 BGB (*Kaufbricht nicht Miete*) en el dret alemany; art. 15 Llei 89-462, cit. (n. 48), en el dret francès; § 2 MRG (*Haupt- und Untermiete*) en el dret austríac; art. 261 OR en el dret suís.

92 Quant a l'evolució de les regles aplicables a aquest supòsit de fet en la legislació especial d'arrendaments, fins a la reforma de 2013, v. ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda», *ADC LXXII* (2019-1), p. 66-72.

si en el contracte es va pactar que la transmissió de la finca extingiria l'arrendament, seguint el mateix criteri establert en els par. II i III de l'art. 14 LAU. En el primer cas, també caldria reconèixer expressament el dret de l'arrendatari a ser indemnitzat pel seu arrendador per la pèrdua d'una part del gaudi de l'habitatge compromès en el contracte amb una quantitat predeterminada en funció del seu escurçament.⁹³

La regulació que proposa la SOiC atribueix aquest nivell de protecció a l'arrendament no només en cas d'alienació voluntària sinó també en les alienacions forçoses que no deriven de la realització d'un dret preexistent, cas en el qual seria potser preferible limitar l'oposabilitat de l'arrendament als primers cinc o set anys de contracte, com fa l'art. 13.1 LAU. En qualsevol cas, s'haurà de tenir molt present la possibilitat d'impugnar els contractes de lloguer que per les seves circumstàncies es puguin presumir atorgats amb intenció fraudulenta.⁹⁴

b) Extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora

Seguint la mateixa orientació i amb el mateix designi de promoure l'estabilitat en l'arrendament, en els casos en què el dret de la part arrendadora s'extingeix, es resol o és declarat ineficax durant la vigència de l'arrendament és recomanable que la llei protegeixi la part arrendatària almenys pel període de durada legal mínima del contracte si, en el moment de contractar, desconeixia l'eventualitat que ha fet claudicar el dret de l'arrendador o hi havia incertesa quant a la seva virtualitat

93 L'establiment d'una compensació taxada anticipadament té avantatges per a les dues parts, perquè a l'arrendador li permet calcular el preu de l'incompliment i a l'arrendatari li evita haver de provar i quantificar el dany: v. MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, «Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 536-537. La proposta de la SOiC segueix en aquest punt el mateix criteri que l'art. 14 II LAU (un mes de compensació per cada any de contracte o part proporcional per als períodes inferiors).

94 V. una anàlisi exhaustiva del *corpus* jurisprudencial format entorn d'aquesta problemàtica, que es dona tant en les alienacions per execució hipotecària com per sentència judicial, a: MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, «Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 467-486.

(*incertus an*), encara que la conegués. Aquesta regla s'haurà d'aplicar com a forma de protegir l'arrendatari enfront de l'eventual efectivitat de substitucions fideïcomissàries condicionals, de l'exercici de drets d'adquisició preferent o de l'exercici de drets de garantia amb facultat de realització, com fa actualment l'art. 13.1 LAU. La limitació de la protecció oferta a l'arrendatari al període de durada legal mínima del contracte és una regla raonable, perquè es tracta de contingències que pot conèixer en el moment de contractar o amb les que hauria de comptar, i molt més nítida en el seu abast que la vigent a Catalunya que permet a qui exerceix un dret de readquisició resoldre arrendaments «notòriament onerosos» (cf. art. 568-32.1 CCCat). El supòsit de fet de la norma, d'altra banda, també guanyaria en precisió si, a banda de les vicissituds esmentades, s'estengués a qualsevol altra causa d'ineficàcia del dret de l'arrendador, per concórrer identitat de raó.⁹⁵

Donant fins i tot un pas més en aquesta voluntat de garantir una estabilitat mínima a l'arrendatari, hom es pot plantejar també —i així ho fa la proposta de la SOiC— el manteniment del contracte de lloguer pel seu període de durada legal mínima en els casos en què el dret de l'arrendador tingui caràcter temporal però no sigui certa i determinada la seva data d'extinció (*certus an, incertus quando*), com ara, per esmentar el cas més freqüent, en l'usdefruit vitalici. Es tractaria de no fer jugar la incertesa quant al moment d'extinció del dret de l'arrendador contra l'arrendatari, tot donant a aquest l'oportunitat de gaudir un període mínim d'estabilitat residencial en qualsevol cas. L'arrendament només s'extingiria com a conseqüència de l'extinció del dret de l'arrendador en els casos en què la data d'aquesta eventualitat fos certa i predeterminada i l'arrendatari la conegués o l'hagués pogut conèixer raonablement, com passaria, per exemple, si l'arrendador fos titular d'una propietat temporal, la qual

95 En aquest punt, els comentaristes de la LAU posen de relleu la llacuna deixada per l'art. 13 i la procedència de la seva aplicació analògica a altres casos de resolució, nul·litat, anul·lació, rescissió, resolució o revocació del títol de l'arrendador: MARÍN LÓPEZ / COLÁS ESCANDÓN, «Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 463-464.

requereix termini cert i determinat (art. 547-4.3 CCCat); d'un dret de superfície, que té també durada predefinida (art. 564-3.2.a CCCat), o d'un usdefruit o una titularitat fiduciària sotmesos a termini cert. En aquests casos, val a dir, la norma no hauria d'establir l'extinció del contracte com un efecte legal automàtic de l'arribada del termini: hauria només de permetre que la pogués fer valer discrecionalment el nou titular dominical, tal com és interpretat també l'art. 13.2 LAU.⁹⁶

5. Obligacions de les parts

5.1. L'extensió del règim de conformitat al contracte d'arrendament

La definició de les obligacions de la part arrendadora vindrà condicionada per la decisió que s'adopti sobre l'extensió al contracte d'arrendament del règim de la conformitat, que ja ha guanyat entrada en el dret català en el contracte de compravenda (art. 621-20 i seg. CCCat). Fins a la data, la legislació d'arrendaments imposa a l'arrendador el deure de «conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut» (art. 21 LAU) en el context de l'obligació de fer reparacions, però fora d'això es limita a remetre a les disposicions del CC (art. 4.2 I LAU), que reenvien al règim del sanejament en la compravenda (art. 1553 CC).

La introducció de l'obligació de conformitat en el contracte d'arrendament segueix la direcció que preconitzen els models internacionals de legislació en matèria d'obligacions i contractes, com el Marc Comú de

96 P. ex., PARRA LUCÁN, «El contrato de arrendamiento urbano», a: YZQUIERDO (dir.), *Contratos civiles*, cit. (n. 85), p. 105.

Referència (DCFR)⁹⁷ (el qual, tanmateix, només conté una proposta normativa per al lloguer de béns mobles),⁹⁸ direcció en la que comencen també a orientar-se els treballs de modernització del dret de contractes a Espanya.⁹⁹ L'extensió del règim de la conformitat a l'arrendament és positiva, per la precisió que aporta al règim de compliment de les prestacions essencials de la part arrendadora i per l'actualització dels remeis a disposició de les parts que implica, amb una millora substancial de la posició jurídica de la part arrendatària. En la proposta de la SOiC, l'obligació de conformitat substitueix el sanejament amb caràcter general per a totes les modalitats d'arrendament de béns, i presenta tres dimensions diferenciables, referides (i) als requisits que s'han de complir en el lliurament de l'habitatge i que l'habitatge lliurat ha de satisfer; (ii) a la continuïtat en el compliment d'aquests requisits al llarg de tota la relació contractual, amb obligacions de manteniment, reparació i garantia d'habitabilitat de l'habitatge arrendat (*conformity*

97 El *Draft Common Frame of Reference* (DCFR) aborda l'arrendament de béns mobles en set capítols de la part B (*Lease of goods*) del Llibre IV (*Specific contracts and rights and obligations arising from them*). El capítol 3, referit a les obligacions de l'arrendador, regula l'obligació de conformitat en el moment d'iniciar-se el període d'arrendament (IV.B.-3:102: *Conformity with the contract at the start of the lease period*) i IV.B.-3:104: *Fitness for purpose, qualities, packaging, etc.*) i durant el transcurs d'aquest període (IV.B.-3:104: *Conformity of the goods during the lease period*).

98 Aquesta restricció és explicable segurament per la dimensió més internacional, i per tant més necessitada d'harmonització, de l'arrendament de béns mobles, i per la gran diversitat de regulacions de l'arrendament immobiliari com a subcategoria o categoria especial dins del contracte d'arrendament, com es pot veure en els codis civils de tot Europa: v. LILLEHOLT *et al.*, *Principles of European Law. Study Group on a European Civil Code. Lease of Goods (PEL LG)*, Sellier, Munich, 2008, p. 101-104.

99 V. art. 563-4.1 *Propuesta CC (APDC)*, a: ASOCIACIÓN DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL, *Propuesta de Código Civil*, Tecnos, Madrid, 2018. El precepte, relatiu al compliment defectuós de l'obligació de lliurament, remet genèricament a les disposicions sobre manca de conformitat en la compravenda. Cf., en canvi, COMISIÓN GENERAL DE CODIFICACIÓN (Sección de Derecho Civil), *Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Ministerio de Justicia, Madrid, 2009, amb una proposta que omet estendre el règim de la conformitat als contractes d'arrendament.

during the lease period, en el DCFR),¹⁰⁰ i (iii) a la garantia de l'ús pacífic de l'habitatge al llarg del contracte davant de perturbacions de tercers.¹⁰¹

La regulació de l'obligació de conformitat en el moment del lliurament es pot fer traçant paral·lelismes amb la compravenda (art. 621-20 i seg. CCCat) i per remissió als requisits generals de la conformitat en el lliurament de qualsevol bé arrendat en tot allò que no sigui específic del lloguer d'un habitatge. Com a requisits de conformitat específics, caldrà assenyalar que la conformitat requereix que l'habitatge tingui condicions d'habitabilitat, que sigui idoni per a l'ús residencial i que disposi dels serveis, instal·lacions i equipament acordats, inclosos els d'ús comunitari, a no ser que se n'hagi pactat l'exclusió.

La conformitat durant el contracte condueix a la imposició a l'arrendador de deures de manteniment i reparació del bé arrendat. El tractament legal d'aquests deures hauria de guardar relació amb les expectatives de durada del contracte: en un contracte breu, aquests deures s'han d'assignar a la part arrendadora; en un contracte llarg o de durada indefinida, seria avinent, com a regla per defecte, imposar una part substancial del cost del manteniment i de les reparacions ordinàries a la part arrendatària. Si hom opta per mantenir la durada legal mínima dels contractes entorn dels cinc o set anys, com en el dret vigent, és adequat posar les obligacions de manteniment i les reparacions —tant ordinàries com extraordinàries— a càrrec de la part arrendadora, amb l'excepció de les de mera conservació derivades del desgast per la utilització normal de bé i altres petites reparacions (cf. art. 21.4 LAU), que haurien d'anar a càrrec del llogater. En aquest punt, la proposta de la SOiC incorpora la novetat d'establir un

100 La distinció entre la conformitat en el moment inicial i al llarg de la relació d'arrendament està justificada perquè les exigències legals en relació amb la condició de l'habitatge i les obligacions de les parts poden ser diferents, i també perquè els remeis contra l'incompliment poden tenir diferent virtualitat en ambdós casos. En aquest sentit, v. LILLEHOLT *et al.*, *Principles*, cit. (n. 98), Article 3:102, p. 166.

101 En el DCFR, la garantia de l'ús pacífic no es regula en seu de conformitat sinó de disponibilitat del bé durant el període contractual: cf. IV.B.-3:101 (*Availability of the goods*), apt. (3).

sostre anual de contribució del llogater a aquestes despeses equivalent al 10% de la renda anual,¹⁰² llevat d'exoneració o pacte que estableixi un percentatge inferior. En un sistema que admetés contractes amb una durada més llarga o indefinida, la llei hauria de permetre arribar a un repartiment diferent dels costos de mantenir i reparar el bé arrendat, amb pactes de major corresponsabilitat per part de l'arrendatari.¹⁰³

El compliment dels deures de manteniment i reparació és font d'incidències i friccions freqüents en les relacions d'arrendament. Hi contribueix la imprecisió de la llei a l'hora de configurar-los i de repartir-ne els costos,¹⁰⁴ la seva correlació amb l'antiguitat i estat de conservació de l'habitatge, i també la diferent percepció que poden tenir les parts sobre la seva urgència i la millor manera de fer-los efectius. La inevitable manca de precisió legal es pot superar amb remissions a disposicions administratives de rang inferior que aportin concreció i contribueixin a reduir la litigiositat.¹⁰⁵ Portar aquest tipus de discrepàncies als tribunals és antieconòmic. Són vicissituds que cal resoldre amb prestesa, perquè la passivitat pot deteriorar substancialment la qualitat del gaudi de l'habitatge. La llei vigent limita molt la llibertat d'actuació de l'arrendatari, que només

102 Sistema pròxim al tractament jurisprudencial de les *Bagatellreparaturen* en el dret alemany: v., p. ex., GRAMLICH, *Mietrecht*, Beck, Munich, 2019 [15a. ed.], núm. 13. En general s'admeten pactes de contribució d'un màxim de 100 € o un 2% de la renda anual per a una sola reparació, i es fixa un sostre al voltant del 8% de la renda anual per a la participació del llogater en les petites reparacions. En relació amb altres sistemes comparats de contribució, v. MOLINA ROIG, «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 145-146.

103 V. MOLINA ROIG, «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 154, i NASARRE AZNAR, *Los años de la crisis*, cit. (n. 4), p. 581, que proposarien una contribució de l'arrendatari de fins al 40% de la renda anual per a la cobertura de les despeses d'ús ordinari.

104 La casuística jurisprudencial entorn als conceptes legals de reparació necessària, deteriorament imputable, petita reparació o reparació urgent és exuberant. V. una síntesi actualitzada a RODRÍGUEZ MORATA, «Artículo 21. Conservación de la vivienda», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 719-725, 734-736, 743-750.

105 En aquest sentit, el dret francès: l'art. 7 d) de la Llei 89-462, cit. (n. 48), remet a un decret del Consell d'Estat per a definir el concepte de *réparations locatives*, de les quals s'ha de fer càrrec, amb certes excepcions, la part arrendatària. La llista de les reparacions que entren en aquest concepte es troba al Decret 87-712, de 26 d'agost de 1987.

pot procedir unilateralment, prèvia comunicació a l'arrendador, per a fer reparacions urgents amb la finalitat d'evitar un dany imminent o una incomoditat greu (art. 21.3 LAU).¹⁰⁶ En aquest punt, sembla recomanable ampliar les seves facultats d'autotutela, graduant-les segons la urgència de la reparació i l'actitud de la part arrendadora.¹⁰⁷ L'arrendatari ha de poder encarregar ell mateix les reparacions ordinàries si l'arrendador no les fa en el termini convingut o en un termini raonable, un cop degudament assabentat de la necessitat de fer-les; ha de poder encarregar o fer les reparacions urgents, si l'arrendador no les fa a la major brevetat possible, i finalment ha de poder fer *motu proprio* les que no admeten cap dilació, sens perjudici de comunicar-ho a l'arrendador tan bon punt sigui possible.¹⁰⁸ L'expansió de les facultats de l'arrendatari hauria d'anar acompanyada del dret d'aquest a reclamar el reemborsament immediat de les despeses i fins i tot a compensar el seu import amb les rendes futures, a no ser que l'arrendador s'hi oposi fonamentadament i sense demora. El balanç final de deures, facultats d'actuació i facultats d'oposició seria així més equilibrat. Hi ha certament riscos d'extralimitació o abús per l'arrendatari i no es pot descartar que el conflicte pugui acabar en un litigi, però és millor que es plantegi *ex post* ja fetes les reparacions, sense coartar *ex ante* la legitimació de l'arrendatari per fer-les.

En l'arrendament d'habitatge, les condicions d'habitabilitat conforme al contracte es poden veure afectades per la necessitat de manteniment i

106 Quant a la manca de legitimació de l'arrendatari per a fer les reparacions no urgents a costa de l'arrendador, encara que aquest no les faci, a no ser que s'hagi pactat altrament, v. FUENTES-LOJO, *Nueva Suma*, cit. (n. 59), p. 270-271; RODRÍGUEZ MORATA, «Artículo 21. Conservación de la vivienda», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 738-739.

107 V. MOLINA ROIG, *Una nueva regulación*, cit. (n. 1), p. 575, i «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 151, 154-155, amb la proposta, inspirada en el dret grec (art. 591 CC), de permetre a l'arrendatari efectuar les reparacions a costa del propietari no només en cas de dany imminent o incomoditat greu sinó també en cas de perill o incomoditat essencial, directa i pròxima, prèvia notificació del primer al segon, si aquest no ha fet les actuacions necessàries en un temps adequat.

108 La proposta de la SOiC atribueix facultats d'autotutela al llogater d'acord amb aquesta triple gradació, fent un pas més que la *Propuesta de Código Civil APDC*, cit. (n. 99), la qual permet a l'arrendatari fer per ell mateix les reparacions urgents i les que no admeten cap dilació, però no les ordinàries en cas de mora de l'arrendador (art. 563-7).

reparació d'elements comuns de la finca on l'habitatge està ubicat. Aquesta és una incumbència de la comunitat de propietaris (art. 553-44 CCCat) i s'entén normalment que correspon a l'arrendador de l'habitatge llogat —si n'és propietari o, altrament, per mitjà de qui ho sigui— requerir a la comunitat per a que compleixi les seves obligacions.¹⁰⁹ A l'arrendatari li correspon només instar l'arrendador a fer-ho. En cas de passivitat d'aquest (o de la comunitat, si en desatén els requeriments), l'arrendatari pot exercir les accions que es deriven del contracte contra l'arrendador, és a dir, reclamar danys i perjudicis (art. 1556 CC) o fins i tot, segons la gravetat de la manca, resoldre el contracte per incompliment de l'obligació de mantenir-lo en el gaudi pacífic de l'habitatge llogat (ex art. 27.3.b LAU).¹¹⁰ En un nou marc legal hom hauria de valorar la possibilitat d'ampliar la bateria de remeis de l'arrendatari amb l'atribució de legitimació per a accionar directament contra la comunitat, si més no per a exigir la realització de les obres i reparacions dels elements comuns que afectin directament l'habitatge arrendat i no s'hagin dut a terme en un període raonable. Es tractaria d'aprofundir en una direcció que la llei ja ha emprès, en facultar els titulars de drets possessoris sobre els elements privatis per a reclamar judicialment a la comunitat que adopti certes mesures en el seu interès (cf. art. 553-25.5 CCCat).¹¹¹ El reconeixement d'aquesta acció directa és congruent també amb la doctrina jurisprudencial —de contorns mal definits— que impedeix imputar i reclamar a l'arrendador indemnització pels danys en l'element privatiu derivats de defectes en elements comuns.¹¹² Si l'arrendatari ha de veure's forçat a cercar el seu

109 P. ex., FUENTES-LOJO, *Nueva Suma*, cit. (n. 59), p. 266-267.

110 RODRÍGUEZ MORATA, «Artículo 21. Conservación de la vivienda», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 723, complementant la regla de manca d'acció directa de l'arrendatari contra la comunitat.

111 La referència als titulars de drets reals possessoris s'ha d'entendre incloent els arrendataris: v. FUENTES-LOJO LASTRES / FUENTES LOJO RIUS, *Comentarios al régimen jurídico de la propiedad horizontal de Cataluña*, Bosch, Barcelona, 2015, p. 217.

112 V. STS 7.12.1984 (RJ 1984\6038), 18.5.2006 (RJ 2006\2368) i 29.2.2012 (RJ 2012\4994), relatives a contractes d'arrendament de locals. La sentència de 2012 explicita una doctrina jurisprudencial elaborada en aplicació dels art. 1554 CC i 107 LAU 1964, segons la qual «l'arrendador no està obligat a reparar els danys causats en el local arrendat sotmès al règim de propietat horitzontal, produïts pels defectes existents en els elements comuns».

rescabalament enfront de la comunitat, és raonable també que tingui acció contra aquesta per a que faci obres o reparacions, si més no en els casos en què hi hagi una afectació directa a l'habitatge.

La conformitat de l'habitatge al contracte també es pot veure vulnerada greument per la necessitat d'efectuar obres de conservació o rehabilitació que n'impedeixin temporalment l'habitabilitat i forcin l'arrendatari a haver de desallotjar-lo. La singularitat d'aquesta afectació en justifica una regulació específica, que l'art. 26 LAU centra en la definició dels supòsits de fet que determinen la manca d'habitabilitat (obres de conservació; obres imposades per l'autoritat); els remeis a disposició de l'arrendatari (suspensió, desistiment) i la virtualitat concreta del remei de suspensió contractual (paralització del termini de durada; suspensió de l'obligació de pagament). El règim de la manca d'habitabilitat temporal, però, hauria de valorar també si les circumstàncies que hi han portat són imputables a alguna de les parts del contracte (particularment, a l'arrendador, que té deures legals de conservació i rehabilitació de l'habitatge, ex art. 30 LHab), qüestió que la mera referència com a supòsit de fet a unes «obres de conservació» o unes «obres acordades per una autoritat competent» eludeix.¹¹³ La inclusió del judici d'imputabilitat ha de conduir a afegir la resolució del contracte i la indemnització de danys i perjudicis al

En la STS de 1984 aquesta doctrina s'aplica a danys causats en mercaderies per inundacions i humitats degudes a defectes estructurals de l'edifici, deixant clar que l'arrendatari ha d'adreçar-se contra la comunitat, però en les sentències posteriors s'estén —de manera molt més qüestionable— a danys en el mateix local arrendat i que n'impedien o en deterioraven el gaudi, dels quals creiem que n'hauria de respondre *ex contractu* l'arrendador, sens perjudici del seu regrés contra la comunitat. Aquesta extensió de la immunitat de l'arrendador fa encara més oportú el reconeixement d'accions directes contra la comunitat a favor de l'arrendatari.

113 No sembla tampoc satisfactòria la distinció, quant a les causes de suspensió del contracte, entre inhabilitat imposada per autoritat competent o per la comunitat de propietaris d'una banda, i inhabilitat per manca de manteniment de l'arrendador de l'altra, com es proposa a SIMÓN MORENO, «Les causes de suspensió del contracte», a: NASARRE *et al.*, *Un nou dret*, cit. n. (4), p. 166-167, perquè ambdues poden tenir un fonament culpós i en aquest cas haurien de permetre activar els mateixos remeis. Val la pena retenir, en aquesta proposta, el suggeriment de permetre a l'arrendatari optar per la rehabilitació per renda.

desistiment i a la suspensió del contracte.¹¹⁴ Aquest darrer remei també hauria de ser més modulad: la suspensió consisteix pròpiament en un alliberament temporal del pagament de rendes i una paralització del transcurs del termini contractual, amb altres efectes del contracte que cal entendre subsistents (per exemple, drets d'adquisició preferent, subrogacions, cessió al cònjuge per raó de crisi matrimonial).¹¹⁵

5.2. Preu o renda de l'arrendament i despeses a càrrec de la part arrendatària

Al marge de la decisió que hom adopti respecte de la fixació —lliure o referenciada— de la renda inicial, la llei ha de contenir regles específiques per a la seva actualització i preveure la seva substituïbilitat per altres prestacions.

a) Actualització i revisió de la renda

El règim d'actualització de les rendes compleix un funció crucial per a assolir l'estabilitat desitjable en les relacions d'arrendament, perquè pot i ha de reduir els incentius d'ambdues parts per abandonar el contracte, encara que no sempre pugui evitar-los si en el seu desenvolupament sobrevenen alteracions extraordinàries en el valor de l'actiu que n'és objecte o en el seu preu de lloguer. Dit això, el disseny de les regles d'actualització està molt condicionat per la durada dels contractes, perquè ha de ser diferent segons siguin curts o llargs. En els contractes curts, els reajustaments de la renda inicial han de complir la funció modesta d'assegurar que el valor i la càrrega econòmics de la prestació de l'arrendatari no variïn substancialment respecte del valor i càrrega originaris, un cop ajustats a

114 El text de la SOiC es pronuncia en aquest sentit, afegint-hi una regla de preliquidació dels danys en cas de resolució a raó de l'import d'una mensualitat de renda per cada any que quedés per transcórrer de la durada legal mínima i la part proporcional per períodes inferiors.

115 FUENTES-LOJO, *Nueva Suma*, cit. (n. 59), p. 352; LÓPEZ MAZA, «Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda», a: BERCOVITZ, *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 897.

la inflació i les alteracions en el cost de la vida. En els contractes llargs, en canvi, l'actualització ha de satisfer suficientment l'interès de l'arrendador a mantenir una rendibilitat acceptable per la cessió de l'ús de l'habitatge, ja que, en cas contrari, descartarà entrar en un relació d'aquest tipus.

Seguint el dret vigent, és oportú forçar les parts a establir les seves pròpies regles d'actualització, advertint que, si no ho fan, no procedirà dur-la a terme (art. 18.1 LAU). Ara bé, els pactes privats han d'estar subjectes a límits, per evitar que la part arrendadora, generalment amb major poder de negociació, els aprofiti per trencar l'equilibri contractual inicial en el seu favor. Per aquesta raó, cal deixar clar que l'actualització de la renda s'ha de fer aplicant índexs d'escala mòbil preestablerts que operin en benefici o perjudici d'ambdues parts contractants de manera igual segons quina en sigui l'evolució. La configuració legal del règim d'actualització a l'art. 18.1 LAU («la renda només la poden actualitzar l'arrendador o l'arrendatari ... en els termes pactats per les parts») i la mera previsió —no expressada com a obligació— que es puguin emprar mecanismes basats en un índex o metodologia de referència (art. 18.1 II LAU) és massa ambigua i, de fet, ha donat peu a interpretacions contradictòries sobre el tipus de clàusules permeses.¹¹⁶ Aquests dubtes interpretatius no tenen excessiva transcendència en el marc de la llei vigent després de la seva reforma pel R D-Llei 7/2019, pel fet que els pactes d'actualització, sigui quin sigui el sistema d'actualització escollit, tenen un topall ferri en la variació percentual anual de l'IPC, que en cap cas es pot ultrapassar (art. 18.1 III LAU), però és important esvair-los si s'elimina aquest sostre, com possiblement s'hauria de fer.

La subjecció de les actualitzacions a les variacions de l'IPC es pot considerar, en efecte, massa restrictiva per a un contracte de durada

116 V. LÓPEZ MAZA, «Artículo 18. Actualización de la renta», a BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 630-631, entenen, per exemple, que són admissibles les clàusules d'increment escalonat de la quantia de la renda. En contra, fent una interpretació històrica i teleològica de la norma i connectant-la amb l'art. 6 LAU, v. FUENTES-LOJO RIUS, «El derecho a la actualización de la renta», *Actualidad Civil* 2 (2019), La Ley 3042/2019, p. 5-7.

mínima entre cinc i set anys.¹¹⁷ És una restricció que té més sentit, en la direcció apuntada més amunt, en un règim que distingeixi entre contractes de durada curta (per exemple, fins a tres anys), en els quals l'aplicació de les variacions en l'IPC o l'IGC constitueix una regla clara i senzilla, i contractes de durada llarga o indefinida, en els quals tindria sentit adoptar algun sistema de renda referenciada.¹¹⁸ Si el nou marc d'arrendaments d'habitatge a Catalunya apostés per continuar amb contractes d'una durada mínima intermèdia com l'actual, l'aspiració de donar-los més estabilitat i incentivar el seu allargament passaria per permetre l'aplicació d'índexs d'actualització que reflectissin l'evolució real del mercat d'habitatges de lloguer en el territori (com ara el mateix índex oficial de referència de preus de lloguer). La proposta de la SOiC va en aquesta direcció, en exigir que els pactes d'actualització incloguin l'índex de referència aplicable, amb l'únic límit que sigui d'escala mòbil, i amb la previsió que, si no s'ha indicat l'índex aplicable, operarà per defecte l'IGC. Aquesta llibertat de selecció del sistema d'estabilització no hauria d'impedir la impugnació i declaració de nul·litat de sistemes que pel valor de referència escollit es desviïn significativament de l'evolució del mercat només a favor de l'arrendador.

Una qüestió no resolta per la normativa vigent, que mereix ser regulada per la seva freqüència, és el tractament dels increments de renda en cas de pròrroga voluntària del contracte. A l'actualitat, és dubtós si l'art. 18.1 LAU només restringeix la llibertat de les parts per a autoreglamentar l'actualització de la renda en el moment de concloure el contracte, a fi de posar la durada legal mínima del contracte a recer d'increments exorbitants en el seu transcurs, o bé la restringeix durant tot el contracte, amb una

117 Molt crítica també amb aquesta restricció, entenent que juga en contra de l'estabilitat perquè l'arrendador no té cap incentiu per prorrogar el contracte, v. ARGELICH COMELLES, «Una reformulació comparada del arrendamiento de vivienda: la oportunidad perdida del Real Decreto-Ley 7/2019», *Actualidad Civil* 1 (2020), LA LEY 734/2020, p. 11.

118 V. una proposta d'introducció d'un sistema de renda referenciada en contractes de llarga durada, amb àmplia exposició comparada del sistema alemany i valoració dels seus aspectes positius i negatius, a NASARRE AZNAR, «La renda i la seva actualització», a: NASARRE AZNAR *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 197-213.

previsió imperativa que prevaldria fins i tot sobre l'interès particular de les parts a novar un contracte en vies d'extinció.¹¹⁹ En aquesta tessitura, cal optar —i és una qüestió de política jurídica— entre donar plena llibertat a les parts per revisar la renda i fixar-ne una de nova que restableixi condicions d'eficiència en el contracte o bé per seguir aplicant en aquesta conjuntura les limitacions del règim legal d'actualització de la renda. La proposta de la SOiC opta per aplicar aquesta segona alternativa, que és més protectora del llogater, perquè si l'arrendador pretén revisar la renda i augmentar-la més enllà de l'IPC haurà de subscriure un nou contracte amb la durada legal mínima establerta per la llei. És però també una opció més arriscada per als interessos de la part arrendatària, perquè l'arrendador pot preferir no renovar el contracte i extingir-lo.

b) Substitució de renda per realització d'obres

Una nova regulació dels arrendaments d'habitatge s'ha d'ocupar també de la possibilitat de substituir el pagament de renda per altres prestacions, pacte que la Llei 4/2013 va introduir en la legislació estatal en relació amb el compromís de l'arrendatari «de reformar o rehabilitar l'immoble» (art. 175 LAU). A Catalunya, aquest tipus d'acord es pot assolir i fer efectiu en el si del contracte anomenat de masoveria urbana, tipificat a l'art. 3 k) LHab,¹²⁰ en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci «les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable». Si la prestació del masover és certa, és a dir, té un valor predeterminat fix, es pot entendre que el contracte constitueix un arrendament amb pacte de rehabilitació per renda i que queda sotmès als preceptes de la llei d'arrendaments urbans, però si és incerta —com pot passar si inclou obligacions per al masover que en un arrendament ordinari corresponen a l'arrendador,

119 V. l'enquesta formulada a diversos experts, amb diversitat d'opinions, a FUENTES-LOJO RIUS (coord.), «¿Es válida la adenda de prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda con pacto de incremento de renta?», *Actualidad Civil* 11 (2019), La Ley 13798/2019.

120 La regulació actual d'aquest contracte prové de la DF 7a. Llei 3/2017, de 15 de febrer (DOGC núm. 7314, de 22 de febrer).

com les de manteniment i reparació del bé per causes sobrevingudes— pot quedar fora de la LAU i subjectar-se a allò que s'hagi pactat, a les previsions de mínims de l'art. 3 k LHab i, subsidiàriament, a les normes de l'arrendament de coses i del contracte d'obra.¹²¹

El nou marc legal hauria de donar autonomia als contractants per pactar la substitució de la renda del lloguer per altres contraprestacions, en tot o en part, i pel període que estableixin. La contraprestació ha de poder tenir un contingut diferent de la realització d'obres en l'habitatge (per exemple, l'entrega d'algun bé; la prestació de serveis sense caràcter laboral), essent només imprescindible la certesa del preu i consegüent possibilitat de determinar l'equivalent en renda per a poder seguir qualificant el contracte com a arrendament.¹²² Això no treu que hagi de merèixer un tractament jurídic específic el subtipus contractual que té per objecte la realització d'obres de reparació, reforma o rehabilitació de l'habitatge, per la seva major freqüència en el tràfic i l'existència de problemes específics d'ajust amb la normativa ordinària de l'arrendament.

En el règim d'aquests contractes, és important assegurar que es mantingui el nivell de protecció que la llei atribueix imperativament a tot arrendatari en garantia de l'estabilitat i el manteniment de l'equilibri contractual. Això pot implicar haver de respectar un eventual règim de contenció o moderació de rendes (qüestió sobre la que caldria pronunciar-se expressament), la durada legal mínima, el sistema de pròrrogues i els criteris legals d'actualització referenciada de la renda (per al cas que hi

121 V. GARCIA TERUEL, *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, Tirant lo blanch, València, 2019, p. 182-186, per a la qual la frontera es trobaria en l'existència o no de preu cert.

122 En aquest sentit, GARCIA TERUEL, *La sustitución*, cit. (n. 121), p. 161-163; idem, «Les prestacions equivalents a la renda», a: NASARRE *et al.* (coord.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 220-221, on també exclou de l'àmbit de l'arrendament el contracte en què preponderi la prestació de serveis sobre la d'ús de l'habitatge, cas en el qual estaríem en un contracte complex o de serveis. En la nostra opinió, si una de les parts duu a terme la prestació essencial d'un arrendador d'habitatge, és a dir, la cessió onerosa de l'ús d'un habitatge, el contracte ha de quedar subjecte a les normes d'aquesta modalitat d'arrendament, llevat que concorrin circumstàncies especials (com les previstes actualment a l'art. 5 LAU) per excloure'l.

hagués pagament de renda parcial o subsegüent a l'acabament de les obres). Per a fer possible l'aplicació d'aquests conjunts normatius serà essencial, com s'ha indicat abans, que es fixi un preu cert i es pugui determinar el seu equivalent en renda.

El contracte d'arrendament amb contraprestació diferent de renda —sobretot si té per objecte la realització d'obres— ha de tenir especificitats en la regulació de les facultats de desistiment de l'arrendatari i de recuperació de l'habitatge per l'arrendador per al cas de necessitat,¹²³ com també en el règim de conformitat, que lògicament vindrà condicionat per l'estat en què es trobi l'habitatge que ha de ser reparat, reformat o rehabilitat. Aquesta modalitat contractual pot plantejar problemes importants de delimitació de les obligacions respectives de les parts, atesa la varietat d'obres que es poden dur a terme en un habitatge arrendat, i per això és molt important definir amb precisió les que assumeix l'arrendatari com a contingut de la seva prestació principal.¹²⁴

La llei haurà de contenir normes per defecte, però també facilitar l'exercici de l'autonomia privada explicitant les qüestions més rellevants que ha d'incloure un contracte d'aquest tipus:¹²⁵ la descripció detallada de les obres assumides per l'arrendatari; el règim d'aportació dels mitjans i materials necessaris per a executar-les; el seu termini de realització; la indicació del cost total previst;¹²⁶ el termini durant el qual ha de regir l'exempció de renda; la quantia de la renda i la seva forma de pagament, per al cas que el termini d'exempció per raó de les obres no cobreixi la durada pactada o la legal mínima, o en previsió de pròrroga del contracte; les conseqüències de l'incompliment o el compliment defectuós de la

123 GARCIA TERUEL, «Les prestacions equivalents a la renda», a: NASARRE *et al.* (coord.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 219-222.

124 Sobre això, àmpliament, GARCIA TERUEL, *La substitució*, cit. (n. 121), p. 236-252.

125 En el que segueix, esmento les clàusules que requeriria incloure en aquests contractes la proposta de la SOiC.

126 El concepte de cost s'ha d'entendre com a valor que les parts assignen a les obres assumides, a fi de poder calcular el seu equivalent en renda. En relació amb la manera de practicar aquesta operació, v. GARCIA TERUEL, *La substitució*, cit. (n. 121), p. 227-230.

prestació substitutiva, i els efectes d'una eventual extinció anticipada del contracte.

Atesa l'existència en aquest contracte d'una prestació típica del contracte d'obra, també seria oportú regular-ne el desenvolupament, si més no en els punts d'interferència amb el règim ordinari d'un contracte d'arrendament.¹²⁷ En aquest sentit, hauria de preveure la facultat de fer verificacions i inspeccions periòdiques; la facultat de donar instruccions; la facultat de resolució anticipada per al cas que s'adverteixin defectes greus no esmenables o retards substancials que facin evident que les obres no es podran completar conforme a allò pactat, i el règim de la recepció de l'obra.

c) Despeses a càrrec de la part arrendatària

En el dret vigent, a l'obligació de pagar la renda hom pot addicionar la de pagar certes despeses relatives a l'habitatge arrendat (art. 20 LAU). La llei distingeix entre despeses generals relatives a l'immoble no susceptibles d'individualització (apt. 1) i despeses per serveis que es prestin a l'habitatge arrendat i que s'individualitzin amb aparells comptadors (apt. 3). El tractament d'aquestes darreres, relatives als subministraments amb què compta l'habitatge, no és qüestionable. El més normal és que es tracti de serveis contractats pel llogater, del pagament dels quals serà l'únic obligat, però si els hagués contractat l'arrendador aquest els podrà repercutir íntegrament al llogater en tot cas, a no ser que pactin altrament.

Més dificultats ha plantejat sempre el tractament de les despeses generals no individualitzables a què es refereix l'apt. 1, les quals queden identificades en l'apt. 2 com a despeses de la comunitat que corresponen a l'habitatge arrendat en funció de la seva quota de participació. D'entrada, té fonament dubtós que hom pugui imposar a l'arrendatari l'assumpció de despeses de conservació i reparació de la comunitat quan és clar que no les ha d'assumir respecte de l'habitatge llogat (art. 21.1 LAU). La

127 V. GARCIA TERUEL, *La sustitución*, cit. (n. 121), p. 374-378.

norma és, a més, complexa d'implementar i font de litigis per moltes raons, però sobretot perquè les despeses de comunitat poden incloure conceptes aliens al sosteniment de l'habitatge llogat i als serveis de què gaudeix o poden ser fetes per raó de reparacions extraordinàries o de la introducció de millores amb una vida útil molt més llarga que el contracte d'arrendament, conceptes que l'arrendatari no hauria de finançar però que són difícils de discernir.¹²⁸ A banda d'això, no s'ha d'oblidar que, en contra de la seva dicció literal, la norma ha portat a validar els pactes de repercussió a l'arrendatari de l'impost sobre béns immobles, que és una despesa perfectament individualitzable.¹²⁹

La proposta de la SOiC és continuista i manté la regla que permet pactar que es posin a càrrec de l'arrendatari certes despeses que pertoquen a l'arrendador, amb algunes precisions que aporten claredat: així, hom proposa que puguin ser repercutits per pacte les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble i per raó de serveis i subministraments comuns i també els tributs que graven l'habitatge. La regla contindria també restriccions durant el període de durada legal mínima del contracte, en la línia de les que ara estableix l'art. 20.2 LAU.¹³⁰

128 En relació amb aquests dificultats d'operativitat, v. ATAZ LÓPEZ, «Artículo 20. Gastos generales y de servicios individuales», a: BERCOVITZ *et al.* (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 677-682.

129 Sobre aquesta qüestió, v. ATAZ LÓPEZ, «Artículo 20», a: BERCOVITZ *et al.* (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 683-686, afirmant que, malgrat que l'IBI no pugui ser inclòs en els conceptes de l'art. 20.1 I LAU, la voluntat del legislador deduïda de la referència a tributs en el par. IV del mateix apartat i en l'apt. 2 és de permetre la seva repercussió. També entenen que és admissible la repercussió de l'IBI, sense més fonamentació, v. FÍNEZ RATÓN, «Artículo 20», a: PANTALEÓN, cit. (n. 71), p. 248; FUENTES-LOJO, *Nueva Suma*, cit. (n. 59), p. 254; LOSCERTALES FUERTES, *Arrendamientos urbanos. Legislación y comentarios*, Dykinson, Madrid, 2020, p. 220; LÓPEZ MAZA/ MINERO ALEJANDRE, «Contratos de cesión temporal de uso y disfrute», a: BERCOVITZ (dir.), *Tratado*, cit. (n. 8), p. 3093.

130 La proposta de regulació del grup de treball de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV també va en la mateixa direcció, atribuint llibertat de pacte, amb constància en el contracte de la quantia assumida i amb limitacions en la suma a abonar. Tanmateix, en els contractes de llarga durada es podria pactar la repercussió dels costos reals. V. MOLINA ROIG, «El règim de despeses corrents de l'habitatge», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 161-162.

Nogensmenys, en el marc d'un règim d'arrendaments de durada curta/intermèdia hom es podria plantejar si realment convé preservar una norma de repercussió al llogater de «quantitats assimilades a la renda», reminiscent de la legislació d'arrendaments anterior a 1964, amb llargs períodes de pròrrogues forçoses i congelació de rendes, que tenia molt més sentit aleshores que no pas a l'actualitat. Possiblement fos millor excloure aquest tipus de pactes i forçar la part arrendadora a fixar una renda més elevada que li permeti obtenir la rendibilitat pretesa un cop descomptades totes les despeses que la llei li imposa a ella com a titular de l'habitatge. La segregació de certs costos i el seu abonament al marge de la renda no està econòmicament justificada en contractes de curta durada, on el risc de desviació de l'increment d'aquestes despeses respecte de l'increment legalment permès de la renda hauria de ser petit, particularment si, com proposem, se suprimeix el sostre de l'IPC per a les actualitzacions de renda. L'establiment d'una regla que permet desplaçar despeses cap al llogater pot pretendre funcionar com a via d'escapatòria d'un règim imperatiu de control o moderació de rendes, com l'experiència més recent a casa nostra ja ha demostrat.¹³¹

5.3. La renovació de l'habitatge: la realització d'obres i millores

El disseny d'estabilitat en les relacions d'arrendament ha de ser compatible amb la realització de les inversions necessàries per a modernitzar l'habitatge i mantenir-lo en bones condicions d'habitabilitat, i la llei ha d'establir els incentius adequats per a aconseguir-ho sense perjudicar l'equilibri contractual.

131 Un cop en vigor el règim de contenció de la Llei 11/2020, els nous contractes van començar a incloure pactes d'assumpció de despeses per part dels llogaters en el lloguer d'habitatges que anteriorment n'estaven exempts, fins que el legislador va haver de reaccionar amb el D L 50/2020, de 9 de desembre (DOGC núm. 8292, d'11 de desembre), que addiciona l'art. 9 de la Llei 11/2020 amb un nou apartat que declara nuls els pactes que obliguin la part arrendatària a assumir despeses generals i de serveis individuals que no havien estat previstos en el contracte d'arrendament anterior.

a) Realització d'obres i millores pactades

En aquest àmbit, d'entrada, la llei ha de facilitar que les parts arribin a acords per a que tant l'arrendador com l'arrendatari puguin fer obres i millores de modernització o renovació de l'habitatge i per a pactar el seu eventual impacte en renda, si les costreja l'arrendador, o abonament de compensacions a la part arrendatària, si és aquesta qui les efectua. Aquests pactes haurien de ser vàlids i efectius tant si ja s'acorden anticipadament en el moment de conclusió del contracte, com si tenen lloc durant el curs de la relació, i haurien de poder abastar tot el període de durada de l'arrendament. A l'actualitat, aquesta qüestió és regulada parcialment per l'art. 19.4 LAU, que permet fer millores amb increment de renda «en qualsevol moment des de l'inici de la vigència del contracte i previ acord entre arrendador i arrendatari», sense que el precepte precisi si aquests acords poden figurar ja en el mateix contracte i quins són els seus límits (la norma conté una clàusula «sens perjudici»): aquesta és una qüestió important que convindria aclarir i fer-ho en sentit permissiu, sempre que fos per a fer unes obres de característiques i cost predeterminats i amb un augment de renda dins dels límits legals establerts amb caràcter general.¹³²

b) Realització d'obres i millores per decisió de la part arrendadora

A manca d'acord, el règim per defecte de realització de millores s'hauria de coordinar amb el de durada dels contractes. En un sistema de contractes relativament curts com l'actual, és adequat circumscriure la facultat de la part arrendadora de fer millores per decisió unilateral, com en el dret vigent, a les millores «l'execució de les quals no es pugui raonablement diferir fins a la conclusió de l'arrendament» (art. 22.1 LAU), però convindria exemplificar la tipologia de millores incloses, dotar la tipificació d'una certa flexibilitat i, eventualment, limitar aquesta restricció als cinc o set anys de durada legal mínima, amb una regla per defecte que doni més llibertat al propietari per renovar l'habitatge un cop transcorregut

¹³² Cf., interpretant l'art. 19.4 en aquest sentit, ATAZ LÓPEZ, «Artículo 19. Elevación de renta por mejoras», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit., p. 661.

aquest període. La proposta de la SOiC, d'acord amb la doctrina i la jurisprudència,¹³³ entén que son millores d'aquest tipus les imposades per llei o per resolució judicial o administrativa, i les acordades per la comunitat de propietaris que afectin l'habitatge arrendat, però també, com a novetat, les que augmentin l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge, de les quals no s'hauria de poder exigir l'ajornament.¹³⁴ A més dels casos esmentats, la part arrendadora també hauria de poder fer millores amb ocasió del deure de mantenir i reparar l'habitatge, si es troba en la situació d'haver de fer reparacions antieconòmiques per la seva relació de cost-benefici que fan aconsellable substituir-les per una millora. Aquesta obertura de la regulació a la possibilitat de fer millores que no siguin estrictament inajornables seria molt convenient per pal·liar l'envelliment de l'habitatge, si hom opta per continuar estenent les restriccions a la facultat unilateral de fer millores, com passa ara, a tota la durada del contracte.

La llei no només ha de permetre que l'arrendador faci millores, sinó que no hauria de dissuadir-lo de fer-les si son útils. Respecte de les millores imposades per la llei, per un acte d'autoritat o per la comunitat de propietaris, en principi no sembla molt necessari haver de generar incentius per a que es facin (al cap i a la fi, son millores imposades) i es

133 Quant al tipus d'obres que s'han d'entendre inajornables, v. FÍNEZ RATÓN, «Artículo 22», a: PANTALEÓN (dir.) *et al.*, *Comentario*, cit. (n. 71), p. 267; TORRELLES TORREA, «Artículo 22. Obras de mejora», a: LLAMAS POMBO (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos (Comentarios y Jurisprudencia doce años después)*, La Ley, Madrid, 2007, p. 555; RODRÍGUEZ MORATA, «Artículo 22. Obras de mejora», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 763-766; MOLINA ROIG, *Obras y reparaciones en los arrendamientos urbanos de vivienda*, Aferre, Barcelona, 2020, p. 68-71. Tots coincideixen a incloure-hi les obres imposades per llei o per resolució judicial o administrativa i les acordades per la comunitat de propietaris, com també per les que es poden veure afavorides per alguna disposició administrativa de foment si es fan dins d'un cert període.

134 Addició en línia amb les previsions legals de països amb més consciència ecològica: cf. §§ 555b, 555d i 559 BGB, que en dret alemany permeten a l'arrendador fer millores d'estalvi energètic amb increment de la renda i obligació del llogater de suportar-les. V. també MOLINA ROIG, «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 143, criticant amb raó que calgui el consentiment de l'arrendatari per a fer millores que contribueixen a assolir els objectius de la política europea en matèria d'eficiència energètica.

pot considerar apropiada la regla vigent que exclou l'augment de la renda si s'efectuen durant el període de durada legal mínima del contracte, tot i que això conduirà a abaratir-les o demorar-les tant com permetin les circumstàncies fins al període de pròrrogues voluntàries, en el qual ja és possible incrementar la renda dins de certs límits (art. 19.1 LAU). Aquest efecte de contenció de costos i de demora es produirà, amb més raó, en el cas de millores no imposades però oportunes (per raons d'eficiència energètica, per raons de millor relació cost-benefici que una reparació), si la seva materialització no pot tenir cap impacte en renda. En aquest punt, seria segurament preferible abreujar la durada del període legal d'execució sense augment de la renda (per exemple, a tres anys, com abans de la reforma de la LAU de 2019), a fi de no desincentivar la realització de millores particularment recomanables.¹³⁵

Si més no, en relació amb l'exclusió d'impacte en renda en el període de durada legal mínima, serà important, com s'ha indicat més amunt, permetre el pacte en contrari, amb tal que s'especifiqui anticipadament el tipus de millores que hom es proposa dur a terme i el seu cost previsible, tal com admet també el dret estatal (art. 19.4 LAU).

La introducció d'un règim de contenció i moderació de rendes en el marc normatiu dels arrendaments no hauria de desvirtuar l'entramat de mesures legals adreçades a facilitar la renovació dels habitatges destinats al lloguer. Al contrari: caldria aprofitar-lo establint incentius per als propietaris que modernitzin els seus immobles permetent-los percebre rendes més ajustades al mercat i al valor dels seus actius. La Llei 11/2020, tanmateix, desincentiva la introducció de millores en els habitatges llogats i és molt poc sensible a l'interès públic a modernitzar el parc d'habitatges. D'una banda, el seu art. 11 preserva el dret de l'arrendador a incrementar la renda per raó de millores, ex art. 19.1 LAU, però només transcorregut

135 El § 559 BGB faculta l'arrendador per a augmentar la renda anual un 11% (apartat 1), amb independència del moment en què es fa la millora, i permet per excepció, en determinats casos, excloure l'augment de la renda si és massa rigorós per a l'arrendatari (apartat 4), rigor que s'ha d'entendre en clau de capacitat econòmica (GRAMLICH, *Mietrecht*, cit. (n. 102), § 559 BGB núm. 7).

el termini de durada legal mínima i no, per tant, durant els primers cinc o set anys de contracte, deixant sense virtualitat la regla de l'art. 19.4 LAU pel que fa a la possibilitat d'augmentar la renda per pacte. D'altra banda, a més, en relació amb els arrendaments successius, l'arrendador només pot traduir les millores fetes en una nova renda que les posi en valor dins del marge —injustament estret— que li reconeix l'art. 7.3: (i) han de ser millores fetes en l'any immediatament anterior a la conclusió del nou contracte, sense que es vegi la raó per no tenir en compte millores fetes en els anys previs (i que l'arrendador no va poder repercutir), com si aquestes estiguessin ja amortitzades o fossin inútils després d'un any; (ii) només poden determinar un augment del preu de referència —però no necessàriament un augment de la renda, que depèn també, ex art. 6.1.b), de la renda consignada en el contracte anterior—¹³⁶ dins dels límits de la normativa vigent (és a dir, l'art. 19.1 LAU), i (iii) en cas d'aplicar aquest increment, no escaurà entrar a valorar les característiques específiques de l'habitatge a fi de poder augmentar el preu de referència fins a un 5%, tot i que aquestes característiques específiques (aparcament, mobiliari, vistes especials, serveis comunitaris, etc.) poden no tenir res a veure amb les millores efectuades.

Aquest plantejament redueix extraordinàriament la possibilitat de posar en valor les millores fetes en l'habitatge enfront d'un nou arrendatari i afavoreix, per tant, la pròrroga dels contractes vigents més enllà del termini mínim de durada, perquè només quan han passat cinc o set anys de relació amb el mateix llogater l'arrendador té dret a elevar la renda (dins dels estrets marges legals) per raó de noves millores. El marge legal per a rendibilitzar les inversions en modernització dels habitatges llogats esdevé molt estret i previsiblement les refreni en un parc d'habitatges que molt les necessita.

El que s'ha dit fins ara s'ha de predicar d'un règim de contractes de curta o mitjana durada susceptibles de pròrroga i en el qual es pretén fomentar l'estabilitat. Si el dret català optés per un model de contractes dual en

136 Ho fa notar encertadament MOLINA ROIG, «Análisis de la Ley», cit. (n. 30), p. 8.

la seva durada, seria adient un tractament de la facultat unilateral de millorar més restrictiu en les relacions de durada curta i més flexible en les relacions de durada llarga o indefinida, tant pel que fa a l'abast de la facultat —amb reconeixement de major discrecionalitat a l'arrendador, sempre que les millores fossin útils— com pel que fa a la repercussió en renda dels costos.¹³⁷

c) Realització d'obres i millores per decisió de la part arrendatària

Respecte de la part arrendatària, la regla de principi ha de ser contrària a facultar-la unilateralment per fer obres que afectin la configuració de l'habitatge (art. 23.1 LAU),¹³⁸ però com qualsevol posseïdor ha de poder fer millores que es puguin retirar sense cap deteriorament en l'habitatge. Tanmateix, la llei li ha de permetre adequar l'habitatge a situacions de discapacitat o a les necessitats pròpies de l'edat (com en l'art. 24.1 LAU)¹³⁹ i, anant més enllà del marc legal vigent, fer obres que facilitin l'accés a serveis de telecomunicacions o millorin l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge a costa seva, per la mateixa raó que creiem que les ha de poder fer també l'arrendador.¹⁴⁰ La introducció d'aquestes millores tecnològiques o d'eficiència energètica per l'arrendatari hauria de facultar-lo fins i tot per reclamar reemborsament de l'import de la despesa en el moment de l'extinció del contracte fins al límit del valor subsistent de la millora.¹⁴¹

137 En aquest sentit, MOLINA ROIG, «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 152, 155, amb la proposta d'aplicar la fórmula alemanya d'increment de la renda anual d'un 11% del cost, descomptades les subvencions rebudes.

138 Pel que fa als tipus d'obres que hom considera que alteren la configuració de l'habitatge i als que no l'alteren, v., amb ampli recolzament jurisprudencial, MOLINA ROIG, *Obras y reparaciones*, cit. (n. 133), p. 88-91.

139 Quant als requisits exigibles per a apreciar la necessitat de dur a termes aquestes obres, en el marc de la LAU, v. RODRÍGUEZ MORATA, «Artículo 24. Arrendatarios con discapacidad», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 823.

140 V. també MOLINA ROIG, «El règim d'obres i reparacions necessàries», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 153.

141 La proposta de la SOiC es pronuncia en aquest sentit, sempre que l'arrendatari no opti per exercir el *ius tollendi*, i requereix que aquest hagi notificat prèviament a la part arrendadora la voluntat de fer la millora.

6. Remeis i garanties

El dret espanyol dels arrendaments no ha fet l'exercici de sistematitzar els remeis de què disposen les parts enfront de les diverses modalitats d'incompliment: l'art. 1556 CC atribueix a ambdues parts les facultats de rescindir el contracte i de demanar la indemnització de danys, i l'art. 1558 II CC estableix la disminució del preu en el cas concret de privació parcial de la finca llogada per raó de reparacions. La legislació d'arrendaments urbans també presenta els remeis de manera saltuària, amb referències genèriques al compliment específic (art. 27.1 LAU), a la resolució contractual (art. 17.5 i 27, apt. 2 a 4, LAU), a la reducció de la renda en seu de conservació i millora de l'habitatge (art. 21.2 II i 22 III LAU), a la suspensió del contracte en cas d'inhabitabilitat (art. 26 LAU), i a la indemnització per danys i perjudicis (però només en algunes eventualitats per les quals pot passar la relació d'arrendament: art. 9.3 III, 11, 14 II i 22.3 LAU).

La formulació d'una regulació integral dels arrendaments de béns ha de ser ocasió per presentar de manera ordenada el conjunt de remeis contractuals, com ha fet el codi en el contracte de compravenda (art. 621-37 i seg. CCCat), adaptant-la a les característiques dels contractes d'arrendaments i seguint el model dels textos internacionals de referència.¹⁴² En el contracte de lloguer d'habitatge permanent, les parts han de tenir a disposició tots els remeis aparellats per a qualsevol contracte d'arrendament: el compliment específic; la reducció del preu i l'alliberament temporal del seu pagament (en relació amb l'arrendatari); la resolució del contracte i la indemnització per danys i perjudicis. En seu de lloguer d'habitatges, caldrà només remetre's a les disposicions generals i afegir allò que sigui específic d'aquesta modalitat d'arrendament.

142 V. els capítols 4 i 6 dels *Principles of European Law - Lease of Goods*, cit. (n. 98), que comencen amb sengles llistats (*Overview of remedies*) dels remeis a disposició de cadascuna de les parts, l'arrendatari (art. 4:101) i l'arrendador (art. 6:101).

La reducció de la quantia de la renda i l'alliberament temporal de l'obligació de pagar-la tenen particular virtualitat en l'arrendament d'habitatge en els supòsits en què cal dur a terme treballs de rehabilitació, renovació o reparació que n'afecten l'habitabilitat, sigui perquè la impedeixen temporalment o perquè disminueixen la qualitat de l'ús de l'habitatge per als seus estadants. En principi, l'alliberament temporal escau en cas que les obres obliguin al desallotjament (cf. art. 26 II LAU) i la reducció de la renda en cas de disminució de l'ús convingut o esperable de l'habitatge (cf. art. 21.2 II LAU). Si l'afectació de l'habitabilitat és substancial, la llei ha de reconèixer addicionalment al llogater la facultat de desistir del contracte (art. 26 I LAU), però si la necessitat de desallotjar l'habitatge o la minva d'utilitat són imputables a la part arrendadora, el llogater ha de poder resoldre'l amb indemnització de danys.¹⁴³

Té particular importància, per l'afectació dels contractes d'arrendament d'habitatge permanent a un dret fonamental i una necessitat vital del llogater, la configuració legal dels termes en què pot tenir lloc la resolució del contracte per impagament de la renda. El pagament de la renda és l'obligació principal de la part arrendatària i el seu incompliment s'ha de considerar essencial. Ara bé, tractant-se d'una obligació periòdica en un contracte d'execució continuada, no s'hauria d'entendre constitutiva d'incompliment resolutori, en aplicació del règim general de la resolució contractual (art. 1124 CC i 27.1 LAU), la manca de pagament puntual d'algun termini, supòsit que en via de principi ha de ser conceptuat com a retard, amb atribució al deutor del benefici d'un termini addicional de compliment. El legislador hauria d'incorporar a la regulació civil del contracte, si més no, el benefici que la llei processal concedeix al deutor per enervar el desnonament, actualment amb una norma que li permet

143 La LAU prescindeix de la imputabilitat de les mancances que determinen la necessitat de fer reparacions o emprendre obres majors de renovació o rehabilitació i ignora els remeis indemnitzadors que han d'acompanyar els de compliment específic o de reducció o alliberament temporal de la renda, i aquesta és una mancança a esmenar. L'art. 563-7 de la *Propuesta de Código Civil APDC*, cit. (n. 99), sí distingeix entre una resolució (*rectius*: desistiment) sense indemnització en cas que la inhabilitat no sigui imputable a l'arrendador i una resolució amb indemnització en cas que ho sigui.

evitar-lo si paga o consigna les quantitats degudes quan hi sigui requerit en el procés. 22.4 LEC), benefici que tanmateix decau si l'arrendatari ja se n'ha valgut en una ocasió anterior o si ha estat requerit fefaentment per a fer el pagament almenys 30 dies abans de la presentació de la demanda i no ha atès el requeriment. La posició dominant en la jurisprudència és estricta en el sentit de no dispensar endarreriments, però els seus pronunciaments, quan admeten la resolució contractual, pressuposen sempre que el deutor ja havia incorregut prèviament en algun altre incompliment i havia exhaurit el remei d'enervació.¹⁴⁴ El règim civil de resolució contractual per incompliments essencials o no essencials de l'obligació de pagament haurà d'operar, no cal dir, en conjunció amb possibles disposicions de naturalesa jurídic-pública i d'ordre processal que valorin la necessitat, urgència i proporcionalitat de les mesures d'execució,¹⁴⁵ i les supeditin si escau a la intervenció dels serveis socials o a la realització de propostes de lloguer social.¹⁴⁶

La major o menor lenitat legal envers la part feble de la relació d'arrendament, tanmateix, s'hauria de correspondre amb l'abast de les garanties exigibles en el moment de concloure el contracte i durant el

144 Una doctrina jurisprudencial reiterada des de 2008 declara que el pagament de les rendes no es pot endarrerir i permet aplicar el remei resolutori a supòsits de pagament fora de termini «d'una sola mensualitat de renda», si bé això es fa per a evitar, com subratlla el tribunal, que l'arrendador no hagi de suportar que l'arrendatari s'endarrereixi habitualment en l'abonament de les rendes periòdiques (STS 24.7.2008, RJ 2008\4625; 19.12.2008, RJ 2009\23). Aquesta doctrina s'aplica de manera constant respecte dels pagaments endarrerits, tant de la renda com d'altres quantitats a càrrec del llogater, en les STS 26.3.2009 (RJ 2009\1750); 20.10.2009 (RJ 2009\5694); 30.10.2009 (RJ 2009\5823); 9.9.2011 (RJ 2011\6415); 18.3.2014 (RJ 2014\1512); 27.3.2014 (RJ 2014\1530) i 23.5.2014 (RJ 2014\3128).

145 V., p. ex., SIMÓN MORENO, «Les causes d'extinció del contracte», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 177-178, advocant la implementació, en un nou règim (en aquest cas, creiem que processal) dels arrendaments urbans, de la doctrina del TEDH en el sentit que els tribunals hagin de valorar la necessitat i proporcionalitat de la mesura de llançament.

146 V. art. 441.5 LEC. En relació amb l'obligació d'oferir proposta de lloguer social prèviament al desnonament, v. art. 5 Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica (DOGC núm. 6928, de 5 d'agost) i art. 16 Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial (DOGC núm. 7276, de 29 de desembre).

seu decurs. El dret vigent exigeix prestar un mes de fiança obligatòria (en puritat, una penyora irregular de diner) i, arran de la reforma introduïda pel R D-Llei 7/2019, faculta per exigir garanties addicionals, si bé només per un valor que no excedeixi les dues mensualitats de renda en cas que la durada del contracte no vagi més enllà del mínim legal (art. 36, apt. 1 i 5, LAU). La interpretació d'aquesta limitació quantitativa de la garantia és dubtosa. D'una banda, sembla clar que la seva finalitat és evitar que es pugui obligar l'arrendatari a desemborsar un import addicional de més de dos mesos de renda (sigui per mitjà de dipòsit o contractació d'aval bancari, com explicita el preàmbul de la llei),¹⁴⁷ però es podria entendre també que la norma limita només el cost d'aquesta garantia extra amb independència del tipus de cobertura que proporcioni.¹⁴⁸ D'altra banda, roman el dubte de si aquesta restricció impedeix la prestació de caucions addicionals que no vagin a càrrec de l'arrendatari (p. ex., una fiança en sentit propi).¹⁴⁹

La regulació de les garanties hauria d'equilibrar la conveniència de procurar una indemnitat tan completa com sigui possible de la part arrendadora en cas d'haver de promoure el desnonament —eventualitat el desenllaç de la qual pot demorar-se bastant més de tres mesos— amb la imposició d'una sobrecàrrega econòmica inicial al possible arrendatari que faci el lloguer inassequible d'entrada. Sembla del tot encertat, així, que la part arrendadora no pugui exigir la prestació per l'arrendatari

147 En aquest sentit, LÓPEZ MAZA / MINERO ALEJANDRE, «Arrendamientos urbanos», a: BERCOVITZ (dir.), *Tratado*, cit. (n. 8), p. 3037-3038, d'acord amb els quals la norma limita la quantia de la garantia addicional a fi de no imposar a l'arrendatari un desemborsament excessiu si l'ha de fer efectiva mitjançant l'entrega d'una suma de diner.

148 Així, ATAZ LÓPEZ, «Artículo 36. Fianza», a: BERCOVITZ (coord.), *Comentarios*, cit. (n. 8), p. 1049, entenent que la norma limita el cost que pot tenir per a l'arrendatari prestar la garantia (sigui dipòsit, aval, assegurança d'impagament, etc.) amb independència de la cobertura. Tanmateix, en aquest cas quedaria el dubte de si aquest límit de cost és anual (cosa que semblaria molt excessiva) o per a tot el contracte.

149 Sobre això, v. l'enquesta a alguns experts coordinada per FUENTES-LOJO RIUS, «La limitación de las garantías complementarias en los contratos de arrendamiento de vivienda», *Actualidad Civil* 6 (2019), LA LEY 7962/2019, amb diversitat d'opinions, predominant la que entén que és admissible exigir i prestar garanties a càrrec de terceres persones més enllà del límit de les dues mensualitats de renda.

de garanties —del tipus que sigui— amb un cost superior a les dues mensualitats de renda (a banda de la fiança legal), però no s'hauria de limitar la prestació de fiances o altres modalitats de garantia personal o real que no requereixin desemborsament immediat per a l'arrendatari.¹⁵⁰ Si les garanties que el llogater pot prestar no son prou satisfactòries, l'arrendador té també l'opció de contractar una assegurança de protecció de lloguers i repercutir el cost de les primes a l'arrendatari via renda.¹⁵¹ Finalment, per a facilitar l'accés al lloguer de persones en situació de risc d'exclusió residencial, hom podria també preveure la possibilitat que poguessin fraccionar la prestació de la caució legal.¹⁵²

En matèria de garanties, caldrà també adoptar una decisió sobre l'atribució o no a la part arrendatària del dret de retenció de l'habitatge en garantia del pagament de l'import de les despeses necessàries o útils que eventualment hagi fet en l'habitatge i de les quals derivi una obligació de rescabament (art. 569-4.a CCCat).¹⁵³ La desproporció entre el valor de la garantia i el de les obligacions garantides —que seran segurament qüestionades en la seva existència o quantia— desaconsellaria d'entrada l'atribució d'aquest dret, del qual es podria abusar amb excessiva facilitat, si bé cal no oblidar que la llei estableix la facultat de substituir el bé retengut per una altra garantia suficient menys incisiva per al deutor (art. 569-11 CCCat).

150 La proposta de la SOiC es manifesta en aquest sentit, tenint però en compte la possibilitat que el contracte pugui accedir a l'Avalloguer, un règim de cobertura de cobrament de les rendes establert per la normativa sobre plans d'habitatge (art. 66 a 71 D 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, DOGC núm. 6633, de 29 de maig), cas en el qual l'arrendador només podria exigir l'abonament en concepte de caució d'una segona mensualitat de renda.

151 Quant a aquestes modalitats d'assegurança, generalment multirisc, i la seva cobertura, v. COLINA GAREA, «Los seguros de protección de alquileres o de alquiler de viviendas», a: idem (dir.), *La protección del arrendador como instrumento para dinamizar el mercado del alquiler de viviendas. Perspectiva desde la reforma*, Aranzadi, Cizur Menor, 2014, p. 459-473.

152 Previsió que es fa a SIMÓN MORENO, «El dipòsit i les altres garanties per a l'arrendador», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 185-186.

153 Admetent la possibilitat de fer valer aquest dret en el moment de l'extinció del contracte, v. SIMÓN MORENO, «Les causes d'extinció del contracte», a: NASARRE *et al.* (dir.), *Un nou dret*, cit. (n. 4), p. 179.

7. Reflexions finals

La comunitat jurídica del país té al davant el repte de consolidar la construcció del llibre sisè del codi civil amb una regulació integral dels contractes d'arrendament de béns, de la qual ha de ser peça essencial l'arrendament d'habitatge permanent. Cal progressar en la completesa del nostre dret privat i és important fer-ho amb una regulació que hi aportarà un gran cabal de recursos normatius propis del dret d'obligacions i de contractes, reforçant d'aquesta manera l'armadura dogmàtica del codi. Però amb la regulació dels contractes de lloguer no es tracta només de fer avançar un programa polític-jurídic entorn al ple desenvolupament del nostre dret, sinó també de contribuir a millorar la vida de les persones en relació amb la provisió i gaudi d'un bé tan essencial com és l'habitatge. Aquest és un objectiu que el legislador català ja va començar a fer seu amb la regulació d'algunes modalitats de tinença intermèdies (Llei 19/2015) i que ara pot completar amb la regulació de la forma de tinença no dominical més freqüent en la nostra societat.

El repte de bastir un nou marc legal per als contractes d'arrendament d'habitatge permanent només quedarà ben complet si facilita, o almenys no impedeix, la provisió de lloguers estables i assequibles per als inquilins sense malmetre l'expectativa d'una rendibilitat raonable per als arrendadors. L'experiència del darrer segle a Espanya i les de molts altres països en el nostre entorn mostren que hi ha una manifesta tensió entre aquests objectius i que els instruments del dret privat poden contribuir només modestament a resoldre-la d'una manera eficient. La consciència d'aquest paper modest és particularment oportuna en el dret català, que no té competències en l'àmbit processal (competències que en aquesta matèria són crítiques) i que no sap avui amb certesa si el legislador podrà decidir amb llibertat respecte dels dos elements bàsics per a qualsevol temptativa de fer política d'habitatge mitjançant el dret d'arrendaments, que són la regulació de la durada dels contractes i de la fixació del preu.

Les reflexions que es presenten en aquest treball assumeixen aquest rol modest, entenent, però, que també es pot contribuir a generar una cultura de relacions de lloguer mínimament estables dins de les coordenades de durada contractual que estableix el dret vigent, amb algunes correccions en la fase de formació del contracte, en l'operativitat de les pròrrogues i amb una major immunitat de la part arrendatària enfront de vicissituds que poden afectar la posició de la part arrendadora al llarg de la relació contractual. La rendibilitat dels propietaris, d'altra banda, requereix llibertat en la fixació de les rendes inicials i mecanismes d'actualització referenciats a indicadors de mercat. Aquesta llibertat no hauria de ser constreta amb mesures de contenció de rendes de llarga durada i alt impacte en l'equilibri de mercat, no només pels desincentius que produeixen en la provisió d'habitatges i en el seu manteniment i rehabilitació, sinó també per l'erosió de seguretat jurídica que ocasionen. La introducció de mesures d'aquesta índole hauria de respondre a conjuntures molt ben delimitades de tensió, sense substituir ni relaxar les polítiques de provisió d'habitatge públic i social.



Universitat
de Girona

 Documenta
Universitaria

ISBN 978-84-9984-574-6



9 788499 845746 >

www.documentauniversitaria.com