

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](http://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 contractuales .....45

## **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  
expressa .....59
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 distints .....505
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 social .....530
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'habitatge .....561**

FRANCESC FRADERA FÀBREGAS

1. Introducció..... 561
2. Previ: el contracte d'arrendament d'habitatge a Alemanya .....565
3. La sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019 ..... 571
4. Reflexions finals .....579
5. Bibliografia ..... 588



TERCERA PONÈNCIA

ARRENDAMENT DE  
FINQUES URBANES





# Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament de l'habitatge permanent

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

*Soci de Fuentes Lojo Advocats. Professor de Dret Processal de la UOC. Vocal de la Secció d'Obligacions i Contractes de la Comissió de Codificació de Catalunya.*

## SUMARI

1. PROBLEMÀTICA PRÀCTICA SOBRE L'OBJECTE ARRENDAT
2. PROBLEMÀTICA PRÀCTICA ENTORN LA DURADA DEL CONTRACTE
3. PROBLEMÀTICA PRÀCTICA SOBRE LA INALTERABILITAT DEL PREU PACTAT

## 1. Problemàtica pràctica sobre l'objecte arrendat

L'art. 1 de la LAU disposa que perquè es tracti d'un arrendament de finca urbana subjecte a la LAU ha de recaure sobre una «edificació». No és suficient que es tracti d'una finca urbana, sinó que aquesta finca ha d'estar edificada. Així doncs, si l'arrendament recau sobre un solar, el contracte és de finca urbana, però no està subjecte a la LAU, sinó al Codi Civil (arts. 1.546 i ss).

A més, l'art. 2 de la LAU exigeix que aquesta «edificació» ha de ser «habitable» quan es tracti d'un arrendament d'habitatge permanent. Si l'edificació arrendada no és habitable, disposa l'art. 3 de la LAU que es tractarà d'un arrendament d'ús diferent d'habitatge —local de negoci, oficina, etc.—.

Tot i la lletra de la llei, hi ha certs matisos respecte de les afirmacions anteriors que cal tenir en compte.

Per a determinar la tipologia d'arrendament de finca urbana, el criteri primordial a tenir en compte no consisteix a atendre l'objecte arrendat, sinó que s'ha d'estar al destí o finalitat del contracte. És per aquesta raó que l'art. 1 de la LAU distingeix entre els arrendaments de finques urbanes que «es destinin a habitatge o a usos diferents del d'habitatge». Per la seva part, l'art. 2 de la LAU estableix com a requisit per als arrendaments d'habitatge permanent que el «destí primordial sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari».

En la pràctica són freqüents els casos en què el criteri de l'objecte i el de la finalitat o destí del contracte no coincideixen, faltant doncs algun d'ambdós requisits legals que exigeix l'art. 2 de la LAU en definir l'arrendament d'habitatge permanent. De tal forma que l'arrendament no recau sobre una «edificació habitable» perquè es tracta d'una finca que no reuneix el requisits tècnics mínims d'habitabilitat o perquè l'objecte arrendat és tan sols una habitació de l'habitatge i no l'habitatge sencer, però el destí és viure-hi de forma permanent. O bé al revés. El contracte d'arrendament recau sobre una «edificació habitable», però el destí és viure-hi de forma temporal per raons de feina, vacacionals o acadèmiques.

En el primer cas, i d'acord amb el criteri preponderant del destí o finalitat del contracte, la naturalesa jurídica del contracte és d'arrendament d'habitatge permanent, i per tant, el contracte està subjecte al règim tuïtiu del Títol II de la LAU en benefici de l'arrendatari.<sup>1</sup>

En aquest sentit, haig de manifestar que el fet que a la finca arrendada li manquin les condicions mínimes d'habitabilitat per a ser habitada no pot ser un fonament jurídic vàlid per a evitar l'aplicació del règim protector de la LAU en perjudici de l'arrendatari que hi viu de forma permanent. Així doncs, el fet que la finca arrendada no compleixi

---

1 FUENTES-LOJO RIUS, A. i FUENTES-LOJO LASTRES, A., «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos», Ed. Aranzadi, 2019, p. 31-40.

els requisits mínims d'habitabilitat exigits per la normativa tècnica pertinent no ha d'afectar la naturalesa del negoci jurídic si el destí pactat fou que l'arrendatari hi viuria amb caràcter de permanència. En tot cas, les conseqüències jurídiques que l'objecte arrendat sigui un infrahabitatge han de perjudicar exclusivament l'arrendador, en tant que ha incomplert les seves obligacions legals, posant a disposició un objecte que no és apte per a la finalitat pactada, ja sigui bé via incoació dels corresponents procediments administratius de legalitat urbanística i sancionador per incompliment de l'art. 62.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o bé per la via civil, exigint que es condemni l'arrendador a realitzar les obres que siguin necessàries per a dotar la finca de les condicions mínimes d'habitabilitat a l'empara de l'art. 21 de la LAU, e inclús, exigint la resolució del contracte per falta de conformitat.

En cap cas, l'incompliment d'una obligació legal de l'arrendador que, a més, pot ser una actuació constitutiva de frau de llei (SAP Barcelona, Sec. 4, núm. 484/2007, de 27 de setembre), pot suposar una sanció tan greu per a l'arrendatari com és manllevar-lo de la protecció del dret a l'habitatge que preveu la LAU en el seu Títol II, com per exemple, privant-lo del dret a la pròrroga legal de l'art. 9 de la LAU.

En aquest sentit, els tribunals (SAP Barcelona, Sec. 4, núm. 265/2013, de 14 de maig; i SAP Barcelona, Sec. 4, núm. 484/2007, de 27 de setembre) venen determinant que no és obstacle per a la concepció de contracte d'arrendament d'habitatge permanent el fet que no es disposi de cèdula d'habitabilitat; sense perjudici de l'obligació de l'arrendador de convertir l'objecte arrendat en habitable.

Més confusió existeix als tribunals quan l'objecte arrendat és només una part de l'habitatge (ex. un dormitori i espais comuns de l'habitatge), atès el buit legal existent sobre aquesta modalitat contractual tan popularitzada avui en dia a les zones urbanes tensionades per la seva assequibilitat econòmica i que es concep internacionalment pels més joves —sota els termes coliving i cohousing— com una nova forma d'exercitar el dret

a l'habitatge de forma col·laborativa, que s'allunya de l'esquema clàssic de l'habitatge unifamiliar.<sup>2</sup>

Aquest fenomen ha determinat la necessitat de regular aquesta figura contractual a la nova regulació d'arrendaments del Llibre Sisè del Codi Civil de Catalunya que s'ha preparat des de la Secció d'Obligacions i Contractes de la Comissió de Codificació de Catalunya.

Si bé la doctrina majoritària (CREMADES MORANT, J., MOSCOSO TORRES, P.J., ILLESCAS RUS, A.V., i BARCALA FERRÁNDIZ DE PALENCIA, A.)<sup>3</sup> té clar que tot i que l'objecte no sigui pròpiament un «habitatge», sinó una part del mateix, si la finalitat de l'arrendatari és residir-hi amb caràcter de permanència, el contracte ha d'ésser qualificat d'arrendament d'habitatge permanent als efectes de la LAU, i per extensió, ha d'estar subjecte al Títol II en benefici de l'arrendatari, no existeix al respecte un criteri pacífic als tribunals (SAP Cadis, Sec. 2, núm. 84/2006, de 18 de juliol; SAP Burgos, Sec. 2, 494/2011, de 20 de desembre i SAP Ciutat Reial, Sec. 1, núm. 255/2017, de 14 de setembre).

Al meu parer, la interpretació del concepte legal de «edificació habitable» no es pot realitzar de forma restrictiva en detriment del dret constitucional (art. 47 CE) i universal (art. 25 de la Declaració Universal de Drets Humans) a l'habitatge del ciutadà.<sup>4</sup>

Alguns tribunals (SAP Ciutat Reial, Sec. 1, núm. 255/2017, de 14 de setembre; i SAP Burgos, Sec. 2, 494/2011, de 20 de desembre) consideren que es tracta d'un contracte d'arrendament atípic, i per tant, subjecte al Codi Civil i no a la LAU. En aquest sentit, s'addueix el silenci de la LAU

---

2 FUENTES-LOJO RIUS, A. «Reformas legales necesarias para adaptar nuestra legislación al cohousing», Diario Expansión, <https://www.expansion.com/juridico/opinion/2020/01/08/5e14ceba468aeb5f0c8b4593.html>.

3 Vegeu SEPÍN, «¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa?», Encuesta Jurídica, Ed. Sepín, Noviembre 2004.

4 FUENTES-LOJO RIUS, A., «Normativa aplicable al contrato de arrendamiento de habitaciones», Revista de Jurisprudencia n°1 Junio, Ed. Lefebvre, 2018.

respecte d'aquesta figura contractual, així com l'aplicació de la doctrina del Tribunal Suprem (Sentència de 10 de febrer de 1986 i 24 de febrer de 2000)<sup>5</sup> sobre la vis atractiva del Codi Civil respecte de les lleis especials en cas de dubte sobre la normativa aplicable. Aquesta tesi més restrictiva és hereva de la jurisprudència relativa a la inaplicabilitat del Text Refós de la LAU 64 als contractes d'arrendament d'habitacions (SAP Madrid, Sec. 14, núm. 438/2007, de 10 de juliol; SAP Biscaia, Sec. 5, 368/2006, de 21 de juliol; SAP Madrid, Sec. 25.<sup>a</sup>, 161/2014, de 14 d'abril) que, a diferència de la LAU 94, preveia un règim legal imperatiu de pròrroga forçosa per als arrendaments subjecte a aquesta llei especial (art. 57 del TRLAU 64), i tenia un àmbit objectiu molt més reduït (art.1.1 del TRLAU 64).

Algun autor<sup>6</sup> sosté que es tracta d'un arrendament d'ús diferent d'habitatge subjecte al Títol III de la LAU, atès que, si bé, l'objecte arrendat no es pot qualificar com a «edificació habitable», sí que es pot qualificar com a «edificació», en compliment de l'art. 3.1 de la LAU. Al meu parer, aquesta tesi tampoc és admissible en tant que prioritza una interpretació gramatical de la norma que és contrària a l'esperit de la normativa

---

5 «el carácter imperativo de la legislación especial no debe inducirnos a error concluyendo su inaplicabilidad sobre las normas del Derecho Común en supuestos en que existen dudas acerca de la normativa aplicable, cuando, precisamente por su carácter de normativa excepcional, la situación es la contraria y en cuanto a la aplicación de la ley civil común o de la especial de arrendamientos urbanos, habrá que otorgar preferencia a aquella, por su carácter general y atrayente, y en caso de duda acerca de si la normativa aplicable a un contrato es la general del Código Civil o la especial, representada por la LAU, debe concluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad», «doctrina ésta que ratifica y corrobora la tesis que se mantiene en esta resolución, por cuanto que el sustrato fáctico que se ha examinado no aparece contemplado en la ley ni el mismo es asimilable a otros que se regulan específicamente, y sin que tampoco se atisben razones de política de protección social en relación con el supuesto que nos ocupa que posibiliten una interpretación distinta. Consecuencia obligada de las anteriores consideraciones es que no pudiendo reputarse aplicable la legislación especial arrendaticia urbana a la relación jurídica origen de esta litis, la cual debe entenderse sometida única y exclusivamente al Código Civil, es la estimación de la demanda y la consiguiente condena al demandado a desalojar la habitación arrendada que ocupa. ...».

6 ÁLVAREZ SÁNCHEZ, J.I., «¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa?», Encuesta Jurídica, Ed. Sepín, Noviembre 2004.

d'arrendaments urbans, consistent a garantir l'estabilitat i l'assequibilitat en l'accés a l'habitatge per la via de l'arrendament amb independència de quina sigui la modalitat contractual utilitzada.

## 2. Problemàtica pràctica entorn la durada del contracte

La temporalitat és un element essencial en tot contracte d'arrendament. És per això que l'art. 1.543 del Codi Civil exigeix que el termini del contracte d'arrendament sigui determinat, o almenys determinable, tal com han vingut admetent els tribunals de forma pacífica (STS núm. 582/2009, de 9 de setembre;<sup>7</sup> SAP Madrid, Sec. 19, núm.430/2009, de 30 de setembre; i SAP Madrid, Sec. 18, núm.304/2015, de 15 d'octubre).

De tal forma que si bé l'art. 9.1 de la LAU prescriu que la «durada de l'arrendament serà la lliurement pactada per les parts», l'art 9.2 de la LAU declara que si no s'hagués estipulat termini de durada o s'hagués previst com a indeterminada o indefinida, s'aplicarà la ficció legal que el contracte té una durada d'un any —sense perjudici de l'aplicabilitat de les pròrrogues legals—, en tant que la indeterminació de la durada és incompatible amb la naturalesa jurídica del contracte d'arrendament

---

7 «La doctrina suele distinguir entre arrendamientos de duración indefinida, arrendamientos de duración determinable y arrendamientos sin plazo. En los primeros, como los que ahora constituyen objeto del litigio, las partes no sólo no han querido fijar verdaderamente la duración del contrato, sino que han previsto una relación locaticia que podría durar para siempre por la sola voluntad del arrendatario. / Estos son los que verdaderamente plantean un problema de duración no resuelto directamente por la ley. La validez de los segundos —de duración determinable— es generalmente admitida por la doctrina en tanto que tal duración quedará fijada en relación con determinados hechos previstos por las propias partes (p.e.: la vida del arrendatario, su residencia por razones laborales en determinado lugar etc.); mientras que la de los terceros —arrendamientos sin fijación de plazo— queda salvada por el propio Código Civil al establecer (artículo 1581) que «si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario».

(SSTS de 26 d'octubre de 1.998, de 3 de novembre de 1.973, de 24 de juny de 1.969 i de 3 de desembre de 1.954).

En definitiva, si bé conforme als arts. 4.2 i 9.1 de la LAU aplica el principi d'autonomia de la voluntat contractual respecte a la durada del contracte, aquesta té com a límit infranquejable la no contravenció de l'essència del contracte d'arrendament (SAP Barcelona, Sec. 13, núm. 650/2017, de 12 de desembre).

La qüestió de la durada del contracte d'arrendament és especialment complexa als arrendaments d'habitatge permanent.

Per tal de garantir una estabilitat mínima a l'arrendatari, la LAU preveu la figura de la pròrroga legal, en la seva modalitat obligatòria per a l'arrendador (art. 9) i en la modalitat tàcita (art. 10). Conjuguar el funcionament d'aquestes figures legals amb l'autonomia de la voluntat de les parts materialitzada en pactes de durada contractual i els seus límits legals per tal d'evitar la intemporalitat del contracte (art. 9.2), així com amb altres figures com la tàcita reconducció (arts. 1.566 i 1.581 del Codi Civil) i la denegació de la pròrroga legal per causa de necessitat (art. 9.3), genera en la pràctica força problemàtica interpretativa.

En primer lloc, és fonamental comprendre la diferència entre «durada contractual» i «durada legal» d'un arrendament d'habitatge permanent. La durada contractual és la que les parts han pactat fent ús de la seva autonomia de la voluntat, mentre que la durada legal és la que opera per raó de l'aplicació de les pròrrogues legals dels arts. 9 i 10 de la LAU.

Ambdues tipologies de durada són compatibles i solen coexistir en el mateix negoci jurídic. De tal forma que si la durada contractual prevista és per un temps inferior al de les pròrrogues legals, en expirar el termini pactat, el contracte entrarà automàticament en pròrroga legal, llevat que l'arrendatari denunciï en el termini legal exigible la seva voluntat de no prorrogar-lo per més temps.

Per exemple, si el contracte preveu una durada de tres anys, a la seva finalització operaran les pròrrogues legals anuals de l'art. 9 de la LAU fins arribar a una durada màxima total de cinc anys si l'arrendador és persona física, o de set anys si l'arrendador és persona jurídica, essent facultatives només per a l'arrendatari aquestes pròrrogues legals anuals. Per contra, si el contracte preveu una durada de set anys, ja no entraran en joc les pròrrogues legals de l'art. 9 perquè la durada contractual ha exhaurit per si mateixa el termini de les pròrrogues legals anuals; i llavors el que entrarà en joc, si cap de les parts denuncia la voluntat de no prorrogar per més temps el contracte, són les pròrrogues anuals tàcites de l'art. 10 per un termini màxim de tres anys més.

En altres paraules, la figura de la pròrroga és una facultat de l'arrendatari d'habitatge permanent de configuració legal i de caràcter irrenunciable per tal de garantir una estabilitat mínima en l'accés a l'habitatge, essent, per tant, nul·la de ple dret qualsevol clàusula que la contradigui en perjudici de l'arrendatari, en virtut del que disposa l'art. 6 de la LAU.

Si a tot això hi afegim que, en funció de la data de celebració del contracte, el règim jurídic de les pròrrogues legals aplicable al contracte pot variar atès que hi ha hagut diverses modificacions dels arts. 9 i 10 de la LAU al llarg dels anys per motius d'una política legislativa de caràcter pendular, la confusió està servida, essent mereixedora la LAU 94 del qualificatiu «Llei d'Enredaments Urbans».<sup>8</sup>

Com avançàvem anteriorment, també cal tenir present que la figura de la tàcita reconducció regulada als arts. 1.566 i 1.581 del Codi Civil continua essent aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge permanent, si bé de forma supletòria, en virtut del que disposa l'art. 4.2 de la LAU.

Per últim, i tenint en compte que encara és aplicable pels contractes vigents celebrats amb anterioritat a 9 de maig de 1985 la polèmica figura de la pròrroga forçosa que preveia l'art. 57 del TRLAU 64, si bé amb les

---

8 Qualificatiu que utilitzà la doctrina de l'època per a referir-se al TRLAU 64.



modificacions previstes a les Disposicions Transitòries de la LAU 94, encara existeixen dubtes, tant a la doctrina com als tribunals, sobre la validesa d'una clàusula de subjecció a la pròrroga forçosa en un contracte que regeix per la LAU 94, és a dir, celebrat a partir de 1 de gener de 1995.

En un cas de quatre arrendaments de local de negoci a favor de persona jurídica subscrita a l'empara de la LAU 94 i subjectes a una clàusula de durada d'un any prorrogable per períodes d'igual durada a exclusiva decisió de l'arrendatari sense limitació temporal, la Sentència del Tribunal Suprem núm.582/2009, de 9 de setembre, va resoldre que equivalia a una durada de trenta anys, aplicant per analogia la durada màxima de l'usdefruit de persona jurídica (art. 515 del Codi Civil).

En idèntic sentit, la Sentència del Tribunal Suprem núm. 645/2012, de 12 de novembre, va determinar que el contracte tenia una durada de trenta anys en un cas d'un contracte d'arrendament de local de negoci a favor de persona física subscrit a l'empara del Decret Llei Boyer<sup>9</sup> amb una clàusula de subjecció a pròrroga forçosa.

Aquesta doctrina va deixar de ser aplicable pel Tribunal Suprem respecte dels contractes celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LAU 94, és a dir, a l'empara del Decret Llei Boyer, amb clàusula de subjecció a la pròrroga forçosa, imposant-se finalment la tesi de la Sentència del Tribunal Suprem núm.831/2011, de 17 de novembre, que declarà que aquests contractes es regeixen pel que fa a la seva durada pel que disposa la Disposició Transitòria Tercera de la LAU 94. Aquesta tesi fou confirmada per la Sentència del Tribunal Suprem núm.137/2015, de 12 de març, tot i que amb el vot discrepant de dos Excms. Magistrats de la Sala. Per a fonamentar aquesta altra tesi, la Sala Primera addueix que si el legislador va preveure una data d'extinció per als contractes d'arrendament de local de negoci que legalment estaven subjectes a la pròrroga forçosa per raons de política legislativa, encara més s'ha de preveure una data d'extinció pels contractes en què la pròrroga forçosa s'ha establert convencionalment,

---

9 Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica.

per tal de no vulnerar l'essència del contracte d'arrendament. En aquest sentit, argumenta la Sala que no seria coherent amb l'esperit i finalitat del Decret Llei Boyer que la supressió del caràcter forçós del règim de la pròrroga de l'art. 57 del TRLAU 64 es traduís per a l'arrendador que ho pactés expressament en un règim de durada més desfavorable que el del TRLAU 64.

Al meu parer, i amb tots els meus respectes pels Excms. Magistrats de la Sala, aquesta tesi és molt criticable. Tal com varen manifestar els dos vots discrepants de la Sentència del Tribunal Suprem núm.137/2015, de 12 de març, aquesta tesi jurídica s'allunya enormement de la voluntat de les parts contractuals, ja que és evident que no varen voler pactar aquest règim d'extinció del contracte perquè a la data de celebració del contracte no el podien conèixer en tant que es tracta de normes legals posteriors en el temps. A més a més, s'està infringint el principi d'imperi de la llei a què ha de subjectar-se el poder jurisdiccional —Tribunal Suprem inclusiu—, atès que no existeix buit legal que s'hagi d'integrar per part de l'autoritat judicial, havent d'aplicar-se la norma aplicable a aquest contracte que és la Disposició Transitòria Primera de la LAU, que ens remet indirectament a l'art. 57 del TRLAU 64; en comptes de recórrer a l'aplicació a analògica de la Disposició Transitòria Tercera de la LAU, prevista específicament pels contractes d'arrendament de local de negoci celebrats amb anterioritat a 9 de maig de 1985, que no és el cas.

L'art. 1.281 del Codi Civil recull i proclama les grans normes de l'hermenèutica contractual que, doctrinalment, es poden resumir en tres principis essencials, que són: a) el principi de tenir en compte la voluntat comuna de les parts contractants; b) el principi d'autoresponsabilitat de les parts contractants; i c) el principi de confiança i bona fe entre elles (SSTS de 30 de novembre de 2.005, de 6 de febrer de 1.998 i de 3 de juliol de 2.002).

La interpretació contractual té com a finalitat la investigació de la veritable voluntat de les parts contractants per a establir l'abast i contingut d'allò pactat fixant les obligacions assumides per cada una

de les parts a la relació contractual (SSTS de 30 de novembre de 2.005 i de 15 de desembre de 1.992).

Al meu humil parer, la tesi dels Excms. Magistrats discrepants O'CALLAGHAN MUÑOZ i SALAS CARCELLER és més encertada que la de la doctrina de la Sala, en tant que respecta la voluntat dels contractants, o si més no, mira d'ajustar-s'hi en la mesura del que és possible.

Com dèiem, aquesta criticada doctrina jurisprudencial és aplicable actualment respecte de contractes d'arrendament de local de negoci celebrats amb anterioritat a 1 de gener de 1995.

A data d'avui, el Tribunal Suprem no s'ha pronunciat sobre la validesa d'una clàusula de subjecció a pròrroga forçosa d'un contracte d'arrendament d'habitatge permanent a l'empara de la LAU 94. Tot i que existeix algun pronunciament judicial aïllat sobre aquesta interessant qüestió jurídica (SAP Barcelona, Sec. 13, núm.650/2017, de 12 de desembre i SAP Madrid, Sec. 18, núm.304/2015, de 15 d'octubre), encara no s'ha conformat un criteri clar als tribunals.

A diferència del que succeeix amb els arrendaments subjectes a Decret Llei Boyer, en el cas dels arrendaments d'habitatge permanent subjectes a la LAU 94 no podem admetre l'aplicació de l'art. 57 del TRLAU 64, atès que es tracta d'una norma que ha estat derogada per la pròpia LAU 94 i, per tant, no és aplicable a un contracte d'arrendament celebrat a partir de 1 de gener de 1995.

Si el que es tracta és de cercar la voluntat contractual, no sembla plausible que quan les parts varen pactar la subjecció a la pròrroga forçosa estiguessin pensant en una norma ja derogada que no tenien ni per què conèixer. A més, s'ha de tenir en compte que l'art. 9 de la LAU 94 també contempla la figura de la pròrroga legal de caràcter forçós per a l'arrendador d'habitatge permanent, no essent doncs, la figura de la pròrroga forçosa patrimonial exclusiu del TRLAU 64. I dic jo: no fora més plausible que la voluntat de les parts hagués estat subjectar-se a la pròrroga legal de l'art. 9 de la LAU 94, que és l'única vigent al moment de celebrar-se el contracte?

Una altra tesi possible és la mantinguda per la SAP Barcelona, Sec. 13, núm.650/2017, de 12 de desembre i per la SAP Madrid, Sec. 18, núm.304/2015, de 15 d'octubre, que directament parteixen de la nul·litat de ple dret d'aquest tipus de clàusules en contractes d'arrendament subjectes a la LAU 94, per ésser incompatibles amb la naturalesa jurídica del contracte d'arrendament, operant doncs l'element de la temporalitat com a límit infranquejable de l'autonomia de la voluntat (art. 1.255 del Codi Civil). En conseqüència, extirpada aquesta clàusula del contracte, aquest s'ha d'integrar via art. 9.2 de la LAU 94, i per tant, el contracte té una durada d'un any, sense perjudici de que l'arrendatari pugui invocar l'aplicació de les pròrrogues legals de l'art. 9.1 de la LAU.

No estic conforme amb aquesta darrera tesi jurídica atès que no cal recórrer a l'efecte tant devastador per a la voluntat contractual de considerar nul·la de ple dret dita clàusula contractual, atès que el pacte de subjecció a la pròrroga forçosa no ha d'equivaler necessàriament a la perpetuïtat del contracte, ni tampoc a la indeterminació de la seva durada, sinó que s'ha d'entendre com un pacte de durada determinable i, per tant, vàlid ex art. 1.543 del Codi Civil, en la mesura que l'expressió «pròrroga forçosa» utilitzada en el marc d'un contracte d'arrendament subjecte a la LAU 94 ha d'entendre's referit a la figura de la pròrroga legal vigent en aquell moment, que no és una altra que la prevista a l'art. 9 de la LAU 94, i que estableix una durada màxima d'aquestes pròrrogues anuals de fins a cinc anys si l'arrendador és persona física, i fins a set anys si l'arrendador és persona jurídica, en la redacció vigent donada pel Real Decret Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures per a fomentar el lloguer i l'habitatge.

Com dèiem amb anterioritat, s'ha de mirar de respectar la voluntat contractual en la mesura que jurídicament sigui possible, atès que recórrer a interpretacions jurídiques rocambolesques, per molt que des del punt de vista estrictament tècnic puguin ésser més o menys encertades, s'allunyen massa de la voluntat contractual de les parts.

Al meu entendre, diferent fora el cas en què la clàusula pactada fes referència a una durada perpètua en comptes de fer referència a la figura

de la pròrroga, llavors sí que la clàusula hauria de considerar-se nul·la de ple dret per ser contrària a l'ordre públic (art. 1.255 del Codi Civil), tal com ha declarat de forma reiterada i pacífica el Tribunal Suprem (Sentències de 26 d'octubre de 1.998<sup>10</sup> i de 16 de desembre de 1.985).

Voldria incidir de nou en la transcendència pràctica de la distinció teòrica entre «durada contractual» i «durada legal». Com deia, no només és clau per a determinar la durada del contracte en cada cas, sinó que és imprescindible per a comprendre el funcionament i la utilitat de la figura legal de la denegació de la pròrroga regulada a l'art. 9.3 de la LAU;<sup>11</sup> que és hereva de la denegació de pròrroga forçosa per causa de necessitat de l'art. 62.1r i següents del TRLAU 64.

---

10 «Pero el supuesto que aquí nos ocupa no es incardinable dentro de la expresada doctrina jurisprudencial, ya que, como se dijo al estimar el motivo anterior, el contrato litigioso de 1 de Agosto de 1989 no fue celebrado por plazo o tiempo indeterminado o indefinido (entendidos dichos términos sinónimos en el sentido anteriormente expresado), sino que se estipuló prácticamente la duración del mismo “a perpetuidad”, la cual es opuesta a la naturaleza temporal de toda relación obligatoria, integrando una limitación de la libertad del deudor, contraria al orden público (véase el artículo 1583 del Código Civil), teniendo declarado la antes citada sentencia de esta Sala de 16 de Diciembre de 1985 que “la perpetuidad es, salvo casos excepcionales, entre los que no se encuentra el contemplado, opuesta a la naturaleza misma de la relación obligatoria, al constituir una limitación a la libertad que debe presidir la contratación, que merece ser calificada como atentatoria al orden jurídico”. Como el presente supuesto litigioso tampoco se halla comprendido dentro de los casos excepcionales a los que se refiere la expresada sentencia, es evidente que, al haberse estipulado prácticamente para el contrato objeto de litis una duración “a perpetuidad”, se ha conculcado el orden jurídico, que pertenece al ámbito del orden público, y, por tanto, se ha teñido de ilicitud la causa del referido contrato, con la consiguiente nulidad radical del mismo (artículo 1275 del Código Civil, en relación con el 1255 del mismo)».

11 «Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

En ares de dotar de flexibilitat i seguretat l'accés a l'habitatge per la via de la tinència arrendaticia, la llei preveu un mecanisme perquè l'arrendador pugui recuperar la possessió de l'habitatge arrendat per causa de necessitat seva o dels seus familiars més directes.

Aquesta figura és especialment útil en moments de crisis econòmiques com la derivada de la pandèmia de la COVID-19 que vivim, moments difícils en què l'arrendador pot necessitar l'habitatge arrendat per a viure-hi ell o els seus familiars directes.<sup>12</sup>

Això si, com el seu nom indica, i per seguretat jurídica, aquest mecanisme només opera quan el contracte es troba en pròrroga legal i no en termini contractual. Així doncs, si les parts voluntàriament s'ha obligat a respectar una durada determinada, l'arrendador no pot unilateralment anar contra els seus actes propis i infringir aquell pacte, per molta necessitat que tingui d'habitar la finca cedida a un tercer.

La causa de la denegació ha d'ésser la necessitat d'habitatge permanent de l'arrendador, dels seus pares o fills, no essent vàlides altres causes de necessitat com poden ser necessitats econòmiques que urgeixin la realització del bé immobiliari.

---

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido perverse, o que, previstos, fueran inevitables.»

12 FUENTES-LOJO RIUS, A., «La utilidad de la denegación por necesidad de la prórroga del contrato de arrendamiento en la crisis del COVID-19», Revista de Derecho Inmobiliario nº89 Octubre, Ed. Francis Lefebvre, 2020.

Per tal de garantir un mínim d'estabilitat a l'arrendatari es preveu que no es podrà denegar la pròrroga fins que almenys hagi transcorregut el primer any de durada del contracte. Entre altres coses perquè, òbviament, la causa de necessitat ha de sorgir amb posterioritat a la celebració del contracte.

Un altre requisit de validesa d'aquesta figura legal és que s'hagi previst expressament al contracte la causa de necessitat, de tal forma que l'arrendatari pugui conèixer quan formalitza el contracte aquesta eventualitat futura que pot comportar l'extinció del contracte abans que hagi transcorregut la pròrroga legal de l'art. 9 de la LAU 94. Al meu parer, en ares a evitar que la clàusula en qüestió es converteixi en una clàusula d'estil als contractes d'arrendament d'habitatge que anul·li l'efectivitat real de la pròrroga legal, i en la mesura que sigui possible, cal expressar mínimament i de forma àmplia la previsible causa de necessitat futura (SAP Albacete, Sec. 12, núm.17/204, de 14 de gener),<sup>13</sup> si bé tenint en compte que la causa no ha d'existir en el moment de celebració del contracte.<sup>14</sup>

Aquest darrer requisit fou introduït a la llei arran de la darrera reforma de la LAU operada pel Reial Decret-Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures

---

13 «A favor de la necesidad de que dicha cláusula determine exactamente la causa de necesidad conocida antes del arrendamiento, así como el acaecimiento de la misma en un momento determinado dentro del período de cinco años, se inclinaría el argumento de que con la nueva redacción de esta causa de denegación de la prórroga, el legislador de 1994 ha querido evitar que la cláusula en cuestión se convierta en fuente de litigios y cláusula de estilo que anule la efectividad real de la prórroga, ahora limitada más equitativamente a cinco años. A favor de la posibilidad de que la cláusula relativa a la causa de necesidad prevea ésta de forma inconcreta o abierta a diversas situaciones futuras siempre y cuando la causa de necesidad real llegue efectivamente a producirse y acreditarse se inclinan la mayoría de las Audiencias Provinciales. Y es también la argumentación que asume esta Sala, por entender que para que la necesidad, cuando es tal, suele de surgir de forma imprevista, impidiendo al arrendador ocupar la vivienda que hasta entonces venía ocupando, y por entender asimismo, argumentando de forma teleológica o finalista, que si la finalidad de la nueva legislación arrendaticia es impulsar el mercado de alquileres de vivienda, sería contraproducente a tal finalidad privar al arrendador de la posibilidad de recuperar su vivienda una vez surgida la causa de necesidad, siempre y cuando dicha posibilidad, aunque sea en abstracto, haya sido advertida al arrendatario (...)».

14 En aquest sentit s'ha pronunciat MARÍN LÓPEZ, J.J. a «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos», BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), Quinta Edición, Ed. Aranzadi, 2010, p. 201.

urgents en matèria d'habitatge i lloguer. Aquest requisit, si bé no és nou al nostre ordenament jurídic, atès que la versió inicial de l'art. 9.3 de la LAU 94 ja el contemplava, era necessari tornar-lo a fixar, ja que s'ha ampliat la durada de la pròrroga legal de tres a cinc anys, i fins set anys en el cas que l'arrendador sigui persona jurídica, per tal d'evitar que, en els casos en què inicialment l'arrendador era una persona jurídica, però que durant la pròrroga del contracte es produeix una subrogació a favor de persona jurídica, aquest darrer pugui invocar de forma sorpresiva per a l'arrendatari la denegació de la pròrroga i extingir el contracte. Pensi's que si bé aquest requisit legal no s'exigia al TRLAU 64, s'evitava el risc jurídic esmentat mitjançant el mecanisme de l'antiga acció impugnatòria de l'art. 53 del TRLAU 64.<sup>15</sup>

### **3. Problemàtica pràctica sobre la inalterabilitat del preu pactat**

El preu és un altre element essencial del contracte d'arrendament. L'art. 1.543 del Codi Civil exigeix que el preu sigui cert, que significa que ha d'estar determinat en el moment de la perfecció del contracte, o almenys ésser determinable mitjançant un càlcul en un moment posterior sense necessitat d'acord posterior entre les parts (STS de 2 de febrer de 1.959).

D'una interpretació sistemàtica dels arts. 17 i 18 de la LAU, es pot concloure que la renda del contracte d'arrendament d'habitatge permanent ha de consistir en diners, atès que en l'art. 17 fa referència al «pago en metálico» i a «cantidades abonadas», i l'art. 18 fa referència que la renda es pot actualitzar conforme a un mecanisme d'actualització de valors monetaris (ex. IPC, IGC, etc.).<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Id. 1, p. 105.

<sup>16</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A., «Problemática del contrato verbal de arrendamiento de finca urbana», Revista Sepín de Arrendamientos Urbanos Septiembre 2019, Ed. Sepín, 2019.



Si bé es cert que l'apartat 5 de l'art. 17 de la LAU preveu la facultat de les parts de reemplaçar el pagament de l'import de la renda per l'obligació de realitzar obres a la finca arrendada, aquest pacte ha de tenir una durada determinada. En altres paraules, s'ha de preveure expressament al contracte determinant clarament les obres a realitzar i el temps durant el qual regirà aquesta obligació substitutòria de la de pagament de diners, per tal de no entrar en col·lisió amb altres figures contractuals com és l'arrendament ad meliorandum (SSTS de 13 de desembre de 1.993, de 1 de maig de 1.976, de 15 de febrer de 1.979, de 26 de març de 1.979, de 10 de juny de 1.986 i SAP Girona, Sec. 1<sup>a</sup>, núm.439/2005, de 1 de desembre)<sup>17</sup> o el contracte de masoveria urbana (art. 3.k) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge).

Si bé l'art. 17.1 de la LAU proclama la llibertat de pacte per a fixar la renda contractual, un cop fixada aquesta no pot ser alterada o modificada en perjudici de l'arrendatari d'habitatge permanent per tota la durada del contracte.

L'art. 18 de la LAU autoritza a actualitzar la renda anualment —sempre que s'hagi pactat al contracte—, que no és sinònim de modificar o apujar la renda.

La facultat d'actualitzar la renda és de caràcter bilateral —no exclusiva de l'arrendador— a revisar la renda per tal de mantenir l'equivalència de les prestacions per tota la durada del contracte (STS de 23 de gener de 1985<sup>18</sup> i SAP Barcelona, Sec. 13, núm.727/2003, de 19 d'octubre).

---

17 «Basta la lectura de estos pactos para llegar a la misma conclusión de la Juez “a quo”, de que estamos en presencia de un arrendamiento de los llamados ad meliorandum, en los que el arrendatario asume la obligación de realizar ciertas mejoras que constituyen parte principal de la prestación, y que en cuanto modalidad del arrendamiento complejo y atípico está excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tal y como esta misma AP en Sentencia de fecha 30.07.94 de la Sección 2<sup>a</sup> tuvo oportunidad de decir...»

18 « (...) hasta el punto de crearse, ya consolidada, una jurisprudencia que podría sintetizarse diciendo que con la finalidad de mantener la equivalencia de las prestaciones (uso del local igual a renta) y de adecuar o armonizar sus valores recíprocos, con la mira sobre todo en las fluctuaciones de valor o del poder adquisitivo del dinero, habrían de respetarse las cláusulas de estabilización pactadas, mas siempre que se diera el presupuesto de otorgar

La facultat d'actualitzar o revisar la renda va popularitzar-se al dret contractual espanyol durant els anys 60 amb la utilització de les clàusules d'estabilització com a recurs jurídic útil per a pal·liar els efectes econòmics de la inflació de la pesseta a les relacions contractuals de tracte successiu.<sup>19</sup>

La doctrina del Tribunal Suprem de «l'equació pròrroga renda» (SSTS de 23 de febrer de 1.963, de 9 de febrer de 1.967, de 2 de desembre de 1.977, de 13 de febrer i de 20 de novembre de 1.980 i de 23 de gener de 1.985)<sup>20</sup> va declarar la nul·litat de les clàusules contractuals que preveïen apujades de renda regulars, periòdiques, constants i progressives en el temps declarant que no quedaven emparades per l'art. 98 del TRLAU 64 que atorgava llibertat a les parts per a actualitzar la renda, donat que no es tractava pròpiament d'una actualització de renda, en tant que només beneficiava l'arrendador i tenia un efecte greument perjudicial per a l'arrendatari consistent en fer ineficaç el dret a la pròrroga forçosa del contracte.

---

la misma oportunidad a cada parte contratante en cuanto a sus intereses recíprocos, es decir, que se diera la previsión contractual de actualización de la renta tanto al alza como a la baja, independientemente del módulo o patrón de referencia como indicativo de la variación de los precios (coste de la vida, precios al consumo, cláusula oro o moneda constante, etc.), (...).

19 FUENTES-LOJO RIUS, A., «El derecho a la actualización de la renta», *Actualidad Civil* nº2 Febrero 2019, Ed. Wolters Kluwer, 2019.

20 «(...) presupuesto que nunca podía darse (el de la oportunidad y bivalencia) cuando o bien la cláusula quedara a la pura discrecionalidad del arrendador para elevar la renta o se pactare un aumento regular, periódico, constante y progresivo de la misma, justamente porque ello haría ilusorio el derecho de prórroga legal del arrendatario en el momento o tiempo en que la elevación o monto de la merced fuera excesivo o absolutamente prohibitivo para su economía en proporción al disfrute del local, doctrina que es constante en las sentencias de esta Sala desde las de veinticuatro de junio de mil novecientos setenta y uno, dieciséis de junio de mil novecientos setenta y tres, veintitrés de diciembre de mil novecientos setenta y siete hasta las de trece de febrero de mil novecientos ochenta, veinte de noviembre de mil novecientos ochenta, veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y uno, ocho de marzo de mil novecientos ochenta y dos, treinta y uno de octubre de mil novecientos ochenta y tres y otras, y que por ello, en definitiva, venían a decretar la nulidad de dichas leoninas cláusulas por ser contrarias a la Ley, en aplicación de los artículos sexto del Código Civil y noveno de la Ley de Arrendamientos, por ilicitud o por fraude, ilicitud no predicable, por tanto, de aquellos otros pactos en que la revisión se remitiera a variaciones en uno u otro sentido, señalados por las estadísticas oficiales, por ejemplo.»

Regeix el principi d'inalterabilitat de la renda en els contractes d'arrendament d'habitatge permanent, estant també limitada en la regulació actual la referida facultat d'actualització de la renda. Des de la reforma de la LAU de 2019,<sup>21</sup> l'increment de renda produït com a conseqüència de l'actualització de renda per un mecanisme d'actualització de valors monetaris no podrà en cap cas excedir del resultat d'aplicar la variació percentual anual experimentada per l'IPC, tal com preveu el nou redactat de l'art. 18.1, apartat tercer, de la LAU.

Per tant, al meu parer, no només ha de considerar-se nul·la de ple dret tota clàusula contractual que estableixi un increment de la renda pactada que no s'ajusti a un sistema d'actualització de valors monetaris, com per exemple, el cas habitual de l'escalonament de rendes per anys (SAP Madrid, Sec. 8, núm.22/2010, de 26 de gener),<sup>22</sup> sinó que també ha de considerar-se nul un pacte posterior a la celebració del contracte que modifiqui la renda en perjudici de l'arrendatari, en tant que fa il·lusòria l'eficàcia de les pròrrogues legals anuals dels arts. 9 i 10, i la durada pactada del contracte, de conformitat amb l'art. 6 de la LAU. En aquest sentit, entenc que tampoc no ha de considerar-se vàlida una clàusula de

---

21 Reial Decret Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria de lloguer i habitatge.

22 «La parte demandante y ahora apelante, en base a dicho contrato, indica que la renta mensual asciende a 540 euros desde el mes de junio de 2.007, fundando tal pretensión en lo dispuesto en el contrato citado, que establecía una renta inicial, a fecha 1 de junio de 2.003, de 450,80 euros y un incremento de 60 euros mensuales cada año en caso de tácita o expresa reconducción, sin embargo frente a tal argumento la parte reclamada ha acreditado que desde febrero de 2.003 y hasta octubre de 2.006 la renta que se ha venido pagando por el arrendamiento objeto de la litis, ha sido de 390 euros mensuales (documentos aportados con el nº 1 de los incorporados por la inquilina en el acto de la vista), siendo el importe de la última abonada de 480 euros, como también admite la demandante en la carta de fecha 7 de septiembre de 2.007 (documento nº 4 de la demanda), por lo que éste será el importe de la renta que debe considerarse a los efectos de la presente contienda, debiendo, en consecuencia, otorgar escasa, por no decir nula validez, al contrato ya citado, no sólo en cuanto al importe de la renta pactada que, como ha quedado demostrado no ha sido la que se ha venido abonado, sino en cuanto a lo previsto en el mismo en cuanto a las actualizaciones, en contra de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, siendo, por tanto, tal pacto nulo de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del mismo texto legal.»

bonificació de renda durant els primers anys si no respon a una causa real, com per exemple, el compromís de realitzar determinades obres a l'habitatge, atès que de forma indirecta estaria encobrint un increment de renda escalonat en el temps i constituiria un frau de llei<sup>23</sup> (SAP Saragossa, Sec. 5, núm.381/2018, de 17 de maig).<sup>24</sup>

Si bé sobre la primera qüestió relativa a la nul·litat de clàusules que no respecten el principi d'inalterabilitat de la renda existeix cert consens tant en la doctrina (SALAS CARCELLER, A.,<sup>25</sup> MOLINA ROIG, E.,<sup>26</sup> LOSCERTALES FUERTES, D.,<sup>27</sup> CARRASCO PERERA, A.,<sup>28</sup> i GONZÁLEZ PACANOWSKA, I.)<sup>29</sup> com als tribunals, planteja més dubtes la qüestió relativa a la validesa d'un novació modificativa del contracte que modifiqui la renda inicialment pactada. Sobre aquesta qüestió es va pronunciar en el seu dia el Tribunal Suprem (Sentència de 23 d'octubre de 1.974)<sup>30</sup> declarant

23 BROTONS CARRASCO, P., en «Nulidad de un pacto de bonificación de renta en un contrato de arrendamiento de vivienda» coordinado por FUENTES-LOJO, A., Actualidad Civil nº7 Julio-Agosto 2019, Ed. Wolters Kluwer, 1019.

24 FUENTES-LOJO RIUS, A., «Guía práctica sobre cláusula nulas y abusivas en contratos de arrendamiento de vivienda», Ed. Sepín, 2019, p. 56-58.

25 «¿Es válida la adenda de prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda con pacto de incremento de renta?» (Coord. FUENTES-LOJO RIUS, A.), Revista Actualidad Civil, Ed. Wolters Kluwer, 2019.

26 Id. 24.

27 «Arrendamientos Urbanos. Legislación y Comentarios», Décima Edición, Ed. Sepín, p. 220-221.

28 «Comentarios al proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas», Revista CESCO de Derecho de Consumo núm. 4/2012, p. 123.

29 «Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos»; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), Ed. Aranzadi, 2013, p. 607-609.

30 «(...) en efecto, aquella jurisprudencia se refiere al incremento indeterminado de momento y determinable sólo conforme a ciertos "módulos de alza" o sea, de una cláusula de aumento indefinido, en este caso no es eso lo pactado, sino que, con arreglo a la libertad de contratación proclamada en el artículo 1255 del Código Civil y respetada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, para los primeros contratos se pacta libremente al inicio la renta fija de cada año con la particularidad, en el presente caso, de que, otorgando el arrendamiento entre las partes el 13 de noviembre de 1963, firmado y vigente dicho contrato, o sea, cuando ya la parte arrendadora está en posesión legal de la finca arrendada, el 25 de febrero de 1964 se pacta novando un aumento de renta a partir de 1 de abril de 1964 y se ratifica el incremento de renta a partir de 1968, lo que lleva a la consideración de que

de forma contundent la validesa d'un pacte novatori d'aquesta naturalesa en virtut del principi de llibertat contractual de l'art. 1.255 del Codi Civil. En idèntic sentit i, amb referència a la LAU 94, es va pronunciar la SAP Barcelona, Sec. 13, núm. 187/2010, 23 de març,<sup>31</sup> També s'ha pronunciat recentment sobre la qüestió FERRER RIBA, J.,<sup>32</sup> manifestant que un cop ja celebrat el contracte i, estant doncs, aquest en vigor, les parts poden pactar l'augment de renda que considerin oportú, en tant que l'art. 9 de la LAU és renunciable per pacte posterior.

La controvertida qüestió analitzada ens porta a fer-nos la següent pregunta de caire pràctic. ¿És vàlid un pacte o addenda de pròrroga convencional d'un contracte d'arrendament d'habitatge amb pacte d'increment de renda? Pensi's que és una pràctica molt estesa en aquest àmbit contractual que, al venciment del contracte o poc temps abans, es firmi una addenda o document de pròrroga del contracte per tal d'allargar-ne la durada en benefici de l'arrendatari, i que com a contrapartida pels interessos de l'arrendador, es pacti un augment de renda. A priori, sembla un acord raonable i legítim, però si hi parem atenció, aquest acord està vulnerant la facultat a la pròrroga legal de l'arrendatari. En comptes de firmar un nou contracte que faria néixer novament la pròrroga legal per cinc o set anys més, amb l'addenda s'aconsegueix burlar aquesta facultat legal, atès que es tracta d'una novació modificativa i no extintiva de la relació

---

si bien, como dice el artículo sexto de la Ley locativa, cualquier renuncia anticipada a los beneficios otorgados por ella, se considera nula y sin ningún valor, no lo es cuando, en plena posesión del contrato, el arrendatario consiente voluntariamente en elevar la renta y ratificarlo de los incrementos periódicos; pues vigente ya el contrato, incluso el derecho de prórroga es renunciable a voluntad del arrendatario.»

- 31 «Sin embargo, en este caso, según lo expuesto, en el acuerdo de 2006 (doc 3 de la demanda), no se pactó una actualización de la renta de la vivienda, sino un aumento de la renta conjunta del arrendamiento en contraprestación a la ampliación de su objeto, por lo que no es aplicable la norma del artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre. Por el contrario, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, la renta será la que libremente estipulen las partes. Y en este caso los demandados consintieron libremente en fijar la renta, por el nuevo objeto del contrato de arrendamiento, integrado por vivienda y trastero, a partir de junio de 2006, en 464 €/mes.»

32 Id. 24

contractual. De tal forma, que continua vigent el contracte inicial al mateix temps que l'arrendador aconsegueix la finalitat volguda de modificar la renda inicialment pactada, vulnerant així el principi d'invariabilitat de la renda. Així doncs, al meu parer, o la clàusula pactada d'augment de renda es considera nul·la per contravenició del principi d'inalterabilitat de la renda, o bé aquell document té necessàriament eficàcia extintiva i es tracta, en realitat, d'un nou contracte d'arrendament que desplega tots els seus efectes entre les parts. D'acord amb l'art. 1.204 del Codi Civil, s'haurà d'estar a la voluntat de les parts, de tal forma que si es determina en el cas concret que la voluntat contractual va ésser preveure tan sol efectes modificatius, la clàusula necessàriament haurà d'esdevenir nul·la de ple dret per contravenir els arts. 17 i 6 de la LAU, essent vàlids la resta de pactes del document novatori. Si per contra, la voluntat contractual fou atorgar eficàcia extintiva, s'haurà de considerar com un nou contracte d'arrendament entre les parts a tots els efectes.

A data d'avui, no existeixen precedents als tribunals sobre aquesta darrera qüestió, però conforme a la meva experiència com a operador jurídic amatent en aquesta matèria, estimo que en poc temps tindrem els primers precedents judicials. Recentment, aquesta qüestió va ser objecte d'una enquesta jurídica coordinada per mi,<sup>33</sup> essent les opinions dels juristes enquestats absolutament dispers al respecte.

A Barcelona, a 5 de setembre de 2020.

---

33 Id. 26.





Universitat  
de Girona

 Documenta  
Universitaria

ISBN 978-84-9984-574-6



9 788499 845746 >

[www.documentauniversitaria.com](http://www.documentauniversitaria.com)