

La gestió del lloguer en l'àmbit local

Barcelona, 25 de setembre, 3, 10 i 16 d'octubre de 2019



Diputació
Barcelona

#DibaOberta

ARRENDAMENTS URBANS

RÈGIMS JURÍDICS VIGENTS

Nota prèvia: anàlisi dels règims
jurídics vigents a partir de la LAU
29/1994, de 24 de novembre



LLEI 29/1994, DE 24 DE NOVEMBRE, D'ARRENDAMENTS URBANS

- Entrada en vigor: 1 de gener 1995.
- Característiques:
 - a) Locals: Arrendaments per a ús diferents del d'habitatge (arrendaments de temporada)
 - b) Manteniment de la supressió de la pròrroga forçosa.
 - c) Protecció privilegiada de l'arrendatari.



LLEI 4/2013, DE 4 DE JULIOL, DE MESURES DE FLEXIBILITZACIÓ I FOMENT DEL MERCAT DEL LLOGUER D'HABITATGES

- Entrada en vigor: 6 de juny de 2013.
- Característiques:
 - a) Reducció del termini de pròrroga legal obligatòria del contracte i de la pròrroga legal tàcita.
 - b) Possibilitat de recuperació per causa de necessitat sense necessitat de pacte.
 - c) Ampliació de la facultat de desistiment per a l'arrendatari.
 - d) Desaparició de la protecció privilegiada de l'arrendatari.

REIAL DECRET LLEI 21/2018, DE 14 DE DESEMBRE, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I LLOGUER

- Entrada en vigor: 19 de desembre 2018.
- No convalidación: 22 de gener 2019.



REIAL DECRET LLEI 7/2019, D'1 DE MARÇ, DE MESURES URGENTS EN MATÈRIA D'HABITATGE I LLOGUER

- Entrada en vigor: 6 de març de 2019
- Vigent a l'actualitat (convalidat el 3 d'abril de 2019).
- Característiques:
 - a) Ampliació del termini de pròrroga legal obligatòria del contracte de la pròrroga legal tàcita.
 - b) Distinció en quant a termini segons l'arrendador sigui una persona física o una persona jurídica.
 - c) Facultat de recuperació per causa de necessitat només a favor de persones físiques i exigència de pacte exprés al respecte.
 - d) Limitació de garanties
 - e) Nova protecció privilegiada de l'arrendatari.

ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LA LAU

ARRENDAMENTS INCLOSOS I EXCLOSOS

ARRENDAMENTS INCLOSOS

1. Arrendament d'habitatge:

- Edificació habitable
- Habitatge habitual
- Accessoris



2. Arrendament per a ús diferent del d'habitatge.



ARRENDAMENTS EXCLOSOS

Art.5 LAU

Arrendaments d'habitatges suntuaris.



DURADA DEL CONTRACTE

ARRENDAMENTS D'HABITATGE

TERMINI MÍNIM:

- Absència de termini: 1 any
- **Durada convencional:**
 - Pròrroga legal obligatòria: Art. 9.1 LAU
 - LAU 1994: 5 anys.
 - Reforma 4/2013: 3 anys.
 - RDL 21/2018: 5 o 7 anys.
 - RDL 7/2019: 5 o 7 anys.



- **Pròrroga legal tàcita (art.10)**

- LAU 1994: 3 anys.
- Reforma 4/2013: 1 any.
- RDL 21/2018: 3 anys.
- RDL 7/2019: 3 anys.

- **Tàcita reconducció: 1566 i 1581 CCE.**



- **Recuperació de l'habitatge habitual per causa de necessitat (art.9.3)**

- Pressupostos. Diferències entre la LAU 1994, reforma 4/2013, RDL 21/2018 i RDL 7/2019.
- Legitimació
- Termini de preavis.
- Requisits posteriors.



- **Desistiment (art. 11)**

Preavis.

Indemnització

Art. 9/Art.10/Art.11, ¿?



RESOLUCIÓ DEL DRET DE L'ARRENDADOR



- PROTECCIÓ PRIVILEGIADA DE L'ARRENDATARI sota la vigència de la LAU 1994 i del RDL 7/2019 (art. 13 LAU).
- Situació sota la vigència del RDL 21/2018
- La regla “venta quita renta” a l'empara de la reforma 4/2013. Distinció segons si l'arrendament està o no inscrit al Registre de la Propietat.



ALIENACIÓ DE L'HABITATGE ARRENDAT



- PROTECCIÓ PRIVILEGIADA DE L'ARRENDATARI sota la vigència de la LAU 1994 i del RDL 7/2019 (art. 14 LAU).
- Situació sota la vigència del RDL 21/2018
- La regla “venta quita renta” a l'empara de la reforma 4/2013. Distinció segons si l'arrendament està o no inscrit al Registre de la Propietat.



SEPARACIÓ, DIVORCI O NUL·LITAT DEL MATRIMONI DE L'ARRENDATARI

CONSEQÜÈNCIES (art. 15 LAU)



MORT DE L'ARRENDATARI : SUBROGACIÓ



- **ART. 16 LAU:**

- Persones amb dret a subrogar-se.

- Preferències.

- Procediment.

- Renúncia.



LA RENDA. DESPESES GENERALS I SERVEIS

- **LA RENDA: ART. 18 LAU**
 - ❑ Determinació.
 - ❑ Actualització. Modificacions introduïdes pel RDL 7/2019.
 - ❑ Elevació per millores: Art. 19 LAU
- **DESPESES GENERALS I SERVEIS INDIVIDUALS: ART. 20 LAU.**
Requisits del pacte.



OBRES ARTICLES 21 A 23 LAU

- **OBRES:**
 - ❑ Ordinàries.
 - ❑ Necessàries.
 - ❑ De millora. Opcions per a l'arrendatari.
 - ❑ Obres a càrrec de l'arrendatari.
 - ❑ Obres prohibides i permeses.
 - ❑ Arrendataris amb discapacitat.



DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT: ART. 25 LAU



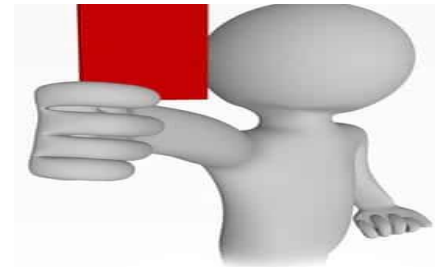
- **DRETS D'ADQUISICIÓ PREFERENT: ART. 25 LAU**

- Àmbit.
- Objecte.
- Exercici. Terminis.
- Art. 25.7 LAU.
- Renúncia.



SUSPENSIO, RESOLUCIO I EXTINCIO: ARTICLES 26 A 28 LAU

- **SUSPENSIÓ: ART. 26 LAU. Concepte d'inhabitabilitat.**
- **RESOLUCIÓ: ART. 27 LAU. Incompliment d'obligacions.**
 - ❑ Causes de resolució per a l'arrendador.
 - ❑ Causes de resolució per a l'arrendatari.
- **EXTINCIÓ: ART. 28 LAU. Pèrdua o declaració de ruïna.**



DISPOSICIONS COMUNES:



- **FIANÇA: ART. 36 LAU.**

- Formalització.
- Contingut.
- Actualització.
- Restitució
- Dipòsit.



- **ALTRES GARANTIES:** limitacions després de la reforma RDL 7/2019

FORMALITZACIÓ CONTRACTE D'ARRENDAMENT: ART. 37 LAU



RÈGIM TRANSITORI



- **ARRENDAMENTS D'HABITATGE:**

- **Anteriors al 9 de maig de 1985** (Disposició Transitòria Segona LAU 29/1994):
 - Drets econòmics per a l'arrendador.
 - Limitació de les subrogacions *mortis causa*.
- **Posteriors al 9 de maig de 1985 i anteriors a l'1 de gener de 1995** (Disposició Transitòria Primera LAU 29/1994).



- **ARRENDAMENTS DE LOCALS:**
 - **Anteriors al 9 de maig de 1985** (Diposició Transitòria Tercera LAU 29/1994):
 - **Posteriors al 9 de maig de 1985 i anteriors a l'1 de gener de 1995** (Disposició Transitòria Primera LAU 29/1994).



JUDICI DE DESNONAMENT PER MANCA DE PAGAMENT



- ❑ REQUERIMENT DE PAGAMENT (ART. 22.4 LEC).
- ❑ DEMANDA.
- ❑ DECRET D'ADMISSIÓ I REQUERIMENT AL DEUTOR.
- ❑ SUSPENSIÓ DEL PROCÉS.
- ❑ ESCRIT D'OPOSICIÓ.
- ❑ CELEBRACIÓ DE LA VISTA.
- ❑ SENTÈNCIA.
- ❑ LLANÇAMENT.





ARRENDAMENTS D'HABITATGE

Anteriors al 9 de maig de 1985

-Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre

Por el que se aprueba el Texto Refundido
de la Ley de Arrendamientos Urbanos

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-21865

Y

-Disposición Transitoria Segunda de la Ley
29/1994, de Arrendamientos Urbanos

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

Posteriors al 9 de maig de 1985 i anteriors a l'1 de gener de 1995:

-Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre

Por el que se aprueba el Texto Refundido
De la Ley de Arrendamientos Urbanos

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-21865

Y

-Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril,

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>,

-Disposición Transitoria Primera de la Ley
29/1994, de Arrendamientos Urbanos

ARRENDAMENTS PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE

Anteriors al 9 de maig de 1985

-Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre

Por el que se aprueba el Texto Refundido
De la Ley de Arrendamientos Urbanos

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-21865

Y

-Disposición Transitoria Tercera de la Ley
29/1994, de Arrendamientos Urbanos

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

Posteriors al 9 de maig de 1985 i anteriors a l'1 de gener de 1995:

- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre

Por el que se aprueba el Texto Refundido
De la Ley de Arrendamientos Urbanos

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1964-21865

Y

-Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>

Y

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>



**Posteriors a l'1 de gener de 1995 i
anteriors al 6 de juny de 2013:**

- la Ley 29/1994, de Arrendamientos
Urbanos

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

**Posteriors al 6 de juny de 2013 i
anteriors a 19 de desembre de
2018:**

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5941

**Posteriors al 19 de desembre de
2018 i anteriors al 22 de gener de
2019**

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-17293>

**Posteriors al 22 de gener de 2019
i anteriors al 6 de març de 2019**

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2013-5941

Posteriors al 6 de març de 2019

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

-Disposición Transitoria Primera de la Ley
29/1994, de Arrendamientos Urbanos

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

Posteriors a l'1 de gener de 1995

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1994-26003>

ACTIVITAT I

Determina el règim jurídic aplicable als següents contractes:

- A) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 3 d'abril de 2013.**
- B) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 31 de desembre de 2018.**
- C) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 1 de gener de 2015.**
- D) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 8 de febrer de 2019.**

R. En el cas "A" es tracta d'un contracte anterior a l'entrada en vigor de la reforma 4/2013, amb el que s'aplicarà el redactat original de la LAU de 24 de novembre de 1994 (que va entrar en vigor el 1 de gener de 1995).

En el cas "B" es tracta d'un contracte subscrit sota la vigència del RDL 21/2018, que, malgrat que posteriorment no va ser convalidat, es seguirà regint pel règim jurídic que aquest RDL va establir pels contractes subscrits sota la seva vigència.

En el cas "C" es tracta d'un contracte posterior a l'entrada en vigor de la Llei 4/2013 i, per tant, s'aplicarà el redactat de la LAU amb les reformes introduïdes per aquesta llei.

En el cas "D" es tracta d'un contracte subjecte al règim vigent en l'actualitat, concretament, el que resulta després de les modificacions introduïdes pel RDL 7/2019.

ACTIVITAT II

En Pere i l'Anna posseeixen un pis en copropietat a Barcelona que han decidit posar en lloguer. Visiten una agència immobiliària perquè ofereixi i tramiti el lloguer d'aquest immoble. L'única petició dels propietaris a l'agència és que desitgen recuperar el pis en dos anys per al seu íntim amic, en Lucas, que actualment està treballant a l'estranger. Quinze dies després l'agència immobiliària ofereixen a la parella les següents ofertes que han rebut:

1ª. Tres estudiants que desitgen llogar el pis donat que vénen a Barcelona a cursar un màster universitari amb una durada de divuit mesos.

2ª. Un matrimoni amb dos fills que desitgen el pis sol durant un any posat que estan buscant un pis de compra.

Quina d'aquestes dues ofertes creu més aconsellable per a la propietat donades les seves pretensions i la normativa legal aplicable?

R. El primer que hauríem d'advertir a la parella és que si l'arrendament s'ofereix com a arrendament d'habitatge, l'article 9 de la LAU impedeix aquesta limitació temporal de dos anys als

possibles arrendataris que en tot cas tindran dret a romandre en l'habitatge arrendat durant cinc anys.

Vegem doncs les dues ofertes rebudes:

La primera dels tres estudiants de màster encaixaria en la categoria d'arrendament de temporada que, segons la LAU, es regiria per la normativa d'arrendaments per a ús diferent del d'habitatge, i no ens vincularia la durada mínima que per a l'arrendament d'habitatge imposa imperativament l'article 9 de la LAU. En conseqüència, seria una solució satisfactòria tant per a la propietat com per als arrendataris. Respecte d'aquests arrendaments de temporada hem de tenir en consideració que una de les seves principals característiques és que no es destinin a habitatge habitual i permanent de l'arrendatari, és a dir, dita arrendatària ha de tenir en un altre lloc la seva residència habitual i permanent i que la finalitat de temporada de l'arrendament sigui real. Amb tot el que s'intenta evitar és que per eludir la pròrroga legal de l'article 9 es concertin a arrendaments d'habitatge com de temporada doncs això constitueix clarament segons la jurisprudència un frau de llei.

En quant a la segona oferta sembla menys adequada a les intencions d'en Pere i l'Anna, propietaris de l'habitatge, doncs ells manifesten que desitgen arrendar però per un termini de dos anys, intenció que, com hem vist, és contrària a l'article 9 si el que es pretén és un arrendament de temporada. Malgrat que el matrimoni que fa l'oferta manifesta que necessita l'habitatge per un any per estar buscant pis de compra, de conformitat amb l'article 9, si no arribessin a comprar en aquest any, com a contracte d'arrendament d'habitatge tindrien dret a exigir el joc de la pròrroga legal ex article 9 amb el que en Pere i l'Anna no podrien assegurar la recuperació de l'habitatge en aquests dos anys.

Artículo 3. Arrendamiento para uso distinto del de vivienda

1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior.

2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

ACTIVITAT III

Determini la durada, possibles pròrrogues i extinció dels següents contractes d'arrendament:

A) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 1 de gener de 2013 amb un termini pactat contractualment de dos anys.

R. L'arrendament malgrat concertar-se per un període de dos anys es prorrogarà obligatòriament per llei per un període de cinc anys de conformitat amb l'article 9 de la LAU 29/1994, de 24 de novembre en la seva redacció abans de la reforma operada per la Llei 4/2013. Una vegada finalitzats aquests cinc anys, si cap de les parts hagués notificat a l'altra, almenys amb un mes d'antelació a aquella data, la seva voluntat de no renovar-ho, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, excepte que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data de terminació de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte (art. 10 LAU 29/1994, de 24 de novembre en la seva redacció abans de la reforma operada per la Llei 4/2013) .

B) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 9 de setembre de 2013 amb un termini pactat contractualment d'un any.

R. L'arrendament malgrat concertar-se per un període d'un any es prorrogarà obligatòriament per llei per un període de tres anys de conformitat amb l'article 9 de la LAU 29/1994, de 24 de novembre en la seva redacció després de la reforma operada per la Llei 4/2013. Una vegada finalitzats aquests tres anys, si cap de les parts hagués notificat a l'altra, almenys amb trenta dies d'antelació a aquella data, la seva voluntat de no renovar-ho, el contracte es prorrogarà obligatòriament per un termini d'un any més (art. 10 LAU 29/1994, de 24 de novembre en la seva redacció després de la reforma operada per la Llei 4/2013), excepte que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb trenta dies d'antelació a la data de terminació la seva voluntat de no renovar el contracte (art. 10 LAU 29/1994, de 24 de novembre en la seva redacció després de la reforma operada per la Llei 4/2013).

C) Contracte d'arrendament d'habitatge de data 8 d'agost de 2007 amb un termini pactat contractualment d'un any i en el que la renda s'havia fixat en 9.600 euros que es pagarien a raó de 800 euros mensuals. El dia d'avui l'arrendatari segueix a ocupant l'habitatge i pagant la renda amb aquiescència de l'arrendador.

R. Es tracta d'un contracte subjecte a la LAU de 1994 abans de la reforma operada per la Llei 4/2013 amb el que el contracte tenia una durada mínima obligatòria per llei de 5 anys (article 9) i, transcorreguts aquests cinc anys, si cap de les parts notificava a l'altra amb un mes d'antelació la seva voluntat de no renovar-ho, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys (art. 10). Així doncs el contracte es trobava sota aquest règim jurídic fins

al dia 8 d'agost de 2015. A partir d'aquesta data el contracte es troba en situació de tàcita reconducció de conformitat amb els articles 1566 i 1581 del Codi civil.

Artículo 1566

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”.

Artículo 1581

Si no se hubiese 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.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término”.

Així doncs, i en virtut d'aquests preceptes, el contracte es troba reconduït. La pregunta és: mes a mes o any a any? Com veiem, segons l'article 1581 CCE, la resposta dependrà de com s'hagués fixat la renda en el contracte i, en aquest cas, la fixació és anual tot i que es pactés que el pagament seria mensual. Per tant, el contracte es troba reconduït any a any.

D) Contracte d'arrendament de data 6 de juny de 2019 amb un termini pactat de tres anys. Seria diferent la solució si l'arrendador fos una persona física o una persona jurídica?, i si l'arrendador és una comunitat de béns?

R. En aquest cas el contracte està subjecte al redactat actual de la LAU després de la reforma operada pel RDL 7/2019. En aquest redactat l'article 9.1 imposa com a pròrroga legal obligatòria per l'arrendador de cinc anys si aquest és una persona física i de set si és una persona jurídica. En el cas de que la part arrendadora estigui integrada per una comunitat de béns es consideraria com una persona física en tant que aquesta comunitat de béns no té jurídicament personalitat pròpia. En el cas que finalitzessin els cinc o set anys de pròrroga legal, és molt important tenir en consideració que per tal d'evitar la pròrroga legal tàcita de l'art.10 LAU el termini de preavis per aquests contractes és de quatre mesos per l'arrendador i de dos mesos per l'arrendatari (malgrat que aquest termini de preavis per l'arrendatari pugui resultar contradictori amb el que disposa l'article 11 LAU).

En el cas de que no hi hagi preavis, o aquest no s'hagi fet dins dels terminis legals, el contracte es prorrogarà per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, excepte que l'arrendatari manifesti a l'arrendador amb un mes d'antelació a la data de terminació de qualsevol de les anualitats, la seva voluntat de no renovar el contracte.

ACTIVITAT IV

En Pere va subscriure el 9 d'agost de 2015 un contracte de lloguer sobre un pis situat en l'Avinguda Gaudí de Barcelona per un període de tres anys i una renda mensual de 600 euros. En el contracte d'arrendament es va consignar la següent clàusula:

"En el cas que l'arrendatari no compleixi el termini estipulat per al contracte quedarà obligat a pagar una quantitat equivalent a sis mensualitats de renda en concepte de clàusula penal".

En Pere ha trobat una feina a Anglaterra amb el que desitja resoldre aquest contracte però el que més li preocupa és haver de pagar l'estipulat en aquesta clàusula.

Un amic d'en Pere, en Lluç, que havia subscrit un contracte d'arrendament en data 5 de desembre de 2012 li comenta que ell tenia un contracte amb la mateixa durada i amb la mateixa clàusula, que hi havia resolt dos anys després de la subscripció d'aquest contracte i que havia procedit al pagament d'aquesta indemnització.

Indica les conseqüències per a Pere d'aquesta resolució anticipada i per al Lluç si creu que existeix alguna diferència entre ambdues situacions.

R. la clau per a la resolució de la situació d'en Pere està en el redactat actual de l'article 11 de la LAU després de la reforma operada per la Llei 4/2013:

«Artículo 11. Desistimiento del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.»

Aquest precepte atorga una facultat de desistiment a l'arrendatari una vegada transcorreguts els sis primers mesos de durada del contracte i únicament permet que, mitjançant pacte exprés, es pugui estipular una indemnització consistent en una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti per complir. Els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Es pot pactar llavors una indemnització superior al que estableix l'article 11? Hem de partir de la idea que aquest precepte va ser modificat per a facilitar el desistiment de l'arrendatari amb el que penalitzar aquest desistiment d'una forma més onerosa per a l'arrendatari que la permesa per pacte en el mateix article 11, passaria per deixar-ho en moltes ocasions sense contingut, a més, hem de tenir en consideració el que es disposa en l'article 6 de la LAU, no modificat en 2013 que disposa:

“Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice”.

Si analitzem la situació respecte d'en LLuc, en el seu cas el contracte és de data 5 de desembre de 2012 i, segons s'exposa, amb una clàusula idèntica. Aquest contracte es regeix pel redactat originari de la LAU de 1994 en el qual l'article 11 solament concedia aquesta facultat quan la durada pactada en el contracte era superior a cinc anys i sempre que haguessin transcorregut els cinc primers anys de durada.

Artículo 11. Desistimiento del contrato.

En arrendamientos de duración pactada superior a cinco años, podrá el arrendatario desistir del contrato siempre que el mismo hubiere durado al menos cinco años y dé el correspondiente preaviso al arrendador con una antelación mínima de dos meses.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste de cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

ACTIVITAT V

En Lluís propietari de l'habitatge situat a Barcelona, lloga el seu pis en data 4 de juny de 2017 al matrimoni format per la Gala i en Víctor. El matrimoni no va gaire bé i la Gala notifica a en Lluís la seva intenció de deixar l'habitatge però que en Víctor el seguirà ocupant de forma exclusiva.

A) Ha d'acatar en Lluís aquesta decisió de la Gala i el seu marit?

R. Aquesta situació que es planteja no encaixa, ni al supòsit previst per l'article 12 ni pel previst a l'article 15 (veiem que no hi ha encara una sentència que determini la separació, nul·litat o divorci), per tant no l'ha d'acatar, excepte que ho admeti de forma voluntària.

Artículo 12. Desistimiento y vencimiento en caso de matrimonio o convivencia del arrendatario

1. Si el arrendatario manifestase su voluntad de no renovar el contrato o de desistir de él, sin el consentimiento del cónyuge que conviviera con dicho arrendatario, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge.

2. A estos efectos, podrá el arrendador requerir al cónyuge del arrendatario para que manifieste su voluntad al respecto.

Efectuado el requerimiento, el arrendamiento se extinguirá si el cónyuge no contesta en un plazo de quince días a contar de aquél. El cónyuge deberá abonar la renta correspondiente hasta la extinción del contrato, si la misma no estuviera ya abonada.

3. Si el arrendatario abandonara la vivienda sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge que conviviera con aquél siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador reciba notificación escrita del cónyuge manifestando su voluntad de ser arrendatario.

Si el contrato se extinguiera por falta de notificación, el cónyuge quedará obligado al pago de la renta correspondiente a dicho mes.

4. Lo dispuesto en los apartados anteriores será también de aplicación en favor de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al desistimiento o abandono, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

Artículo 15 Separación, divorcio o nulidad del matrimonio del arrendatario

1. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada cuando le sea atribuida de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil que resulte de aplicación. El cónyuge a quien se haya atribuido el uso de la vivienda

B) Seria diferent la teva resposta en el cas que els titulars arrendaticis siguin els dos, o només sigui la Gala, o només en Víctor?

R. Sí que podria ser diferent perquè en cas de ser només un el titular, el cas podria encaixar en el cas previst per l'article 12 de la LAU.

ACTIVITAT VI

L'Anna ha heretat diverses finques del seu pare, entre elles es troba un pis situat al carrer Faustino, número 34, 1^o-2^a, de Barcelona. Aquest pis es troba arrendat segons un contracte que va aparèixer entre els papers del seu difunt pare i que data de data 6 de setembre de 1975.

En aquest contracte apareix com a arrendatari el Sr. D. Augusto García Palencia, però l'Anna sap que qui habita en aquest habitatge no és el Sr. Augusto sinó un fill d'aquest, el Sr. Ceferino García Calero. Ana no té cap constància que el Sr. Ceferino hagués comunicat al seu pare la defunció d'aquest ni la seva intenció de subrogar-se però sí ha trobat entre els papers del seu pare rebuts de renda expedits a nom del Sr. Ceferino ja des de gener de 1991.

Una vegada l'Anna ja ha acceptat l'herència del seu pare rep una notificació de la Sra. Consuelo Huete Salom el dia 3 de maig de 2016, per la qual li comunica que el Sr. Ceferino ha mort (aportant el corresponent certificat de defunció), i la seva intenció de continuar en aquest contracte d'arrendament pel qual aporta certificat de matrimoni, el llibre de família i certificats d'empadronament. Curiosament en aquests certificats apareixen empadronats en l'habitatge del carrer Faustino no solament la Sra. Consuelo, sinó també dos fills d'aquesta i del Sr. Ceferino. És en aquest moment quan l'Anna, desbordada per la situació, decideix consultar a un professional sobre la situació i possibilitats que ofereix aquest contracte d'arrendament. Les seves consultes són les següents:

R. Ens hem de situar legalment per poder donar solució a tots els interrogants que l'Anna planteja. Es tracta d'un contracte d'arrendament d'habitatge que data de 6 de setembre de 1975 amb la qual cosa és anterior al 9 de maig de 1985 i li serà aplicable el que es disposa en la Disposició Transitòria Segona de la LAU de 1994.

A) Tenia dret el Sr. Ceferino a ocupar el pis quan l'arrendatari per contracte era el seu pare i a més no li consta que li notifiqués res?

R. La qüestió se centra en un problema de subrogació i possible extinció del contracte. És cert que a l'Anna no li consta (el que no significa que no existeixi) que el Sr. Ceferino notifiqués al seu pare la defunció del seu pare, el Sr. Augusto, però també ho és que apareixen rebuts a nom del

Sr. Ceferino des de gener de 1991 amb el que tàcitament el pare de l'Anna havia acceptat aquesta subrogació. No podem obviar que segons l'article 58 de la LAU de 1964 s'atorgava dret de subrogació als fills de l'arrendatari pel que es legitimava a Ceferino a sol·licitar i obtenir aquesta subrogació. En conclusió intentar resoldre el contracte per no constar-li a l'Anna que es va realitzar la notificació establerta en l'art. 58.4 de la LAU de 1964 seria molt complicat sinó impossible (recordem que el pare d'Anna va acceptar tàcitament aquesta subrogació).

B) Té dret l'esposa del Sr. Ceferino de continuar en el pis una vegada mort el seu marit?, fins quan?

R. La subrogació del seu espòs el Sr. Ceferino es va produir abans de l'entrada en vigor de la LAU de 1994 amb el que hem d'aplicar el que es disposa en la Disposició Transitòria Segona de la LAU de 1994 en el seu apartat B.5. Que atorga dret a subrogar-se al cònjuge de l'arrendatari subrogat abans de l'entrada en vigor de la LAU de 1994 i fins a la seva defunció.

C) Podrien tenir algun dret els fills de la Sra. Consuelo i del Sr. Ceferino tenint en compte que una veïna del pis li ha comentat que el fill menor solament té 10 anys?

R. La mateixa DT Segona de la LAU de 1994 en la seva apartat B.5 diu que el contracte s'extingirà a la defunció del subrogat, en aquest cas de la Sra. Consuelo. Respecte dels fills l'apartat B.5 de la DT Segona estableix:

Disposició Transitòria Segona

“5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones”.

Així doncs, si s'ha subrogat l'esposa, els fills no tindran dret a subrogar-se però, a falta d'aquesta, sí haguessin pogut subrogar-se si habitaven en l'habitatge arrendat i haguessin conviscut amb l'arrendatari durant els dos anys anteriors a la seva defunció.

ACTIVITAT VII

Exposa la teva opinió en els diferents supòsits plantejats i relatius a la fiança (art. 36 LAU):

A) En Julià vol llogar avui un pis a Barcelona per cinc anys i amb una renda mensual de 1.000 euros i es troba que el propietari, el Sr. Garcia, li demana una mensualitat en concepte de fiança i tres en concepte de garantia addicional. Vol consultar si aquesta pretensió econòmica de l'arrendador és legal. Seria diferent la solució si l'arrendador fos una S.A. i el contracte que li proposés el Sr. Garcia fos per set anys?, i si fos per deu anys?, i si l'arrendador en lloc de demanar-li una quantitat en metàl·lic com a garantia addicional, li demanés un aval bancari de 8.000 euros?

R. De conformitat amb l'actual redactat de l'article 36, després de la reforma operada pel RDL 7/2019, només es pot exigir, en cas d'arrendament d'habitatge, una mensualitat en concepte de fiança (art. 36.1) i fins a un màxim de dues en concepte de garantia addicional de conformitat amb l'article 36.5. Però aquesta limitació només regeix per als contractes de fins a cinc o set anys (segons l'arrendador sigui persona física o persona jurídica), no pels contractes anomenats de llarga durada, de més de cinc o set anys, respectivament. Per tant, si l'arrendador fos una S.A. i el contracte proposat fos per set anys, seguiria regint també la limitació establerta a l'article 36.5 perquè no es consideraria d'un arrendament de llarga durada.

Si el contracte fos per un termini de deu anys, ja no regiria la limitació establerta a l'article 36.5 com a contracte de llarga durada.

Si en lloc de demanar-li una quantitat en metàl·lic, li demanés un aval bancari, en aquest cas tampoc seria lícit perquè aquest excedeix del límit quantitatiu que estableix l'art. 36.5, excepte que es tractés d'un contracte de llarga durada.

B) En Mario arrendatari d'un habitatge i pel qual havia lliurat al moment de la signatura del contracte d'arrendament una mensualitat de renda en concepte de fiança i un altre en concepte de garantia addicional. Notifica a l'arrendador amb els dos mesos d'antelació pactats en el contracte la seva decisió de desistir en dos mesos i que, en conseqüència, deixarà de pagar la renda d'aquests dos mesos a compte de la fiança i de la garantia addicional que va prestar al seu dia. Pot fer-ho?

I si ho fa, podrà l'arrendador descomptar aquests dos mesos de renda de la fiança quan li signi la corresponent renúncia i lliurament de claus?

R. Durant el temps en que el contracte està vigent, i ho estarà fins que renunciï i lliuri la possessió, l'arrendatari està obligat a pagar la renda i no pot en cap cas compensar-la amb la fiança ni amb la garantia addicional perquè això seria una compensació unilateral i de conformitat amb el CCE solament cap la compensació per acord entre ambdues parts o perquè es tracta d'un supòsit de compensació legal (art. 1198 CCE). A més, l'import de la fiança en aquest moment no és una quantitat líquida, vençuda ni exigible (art. 1.196 CCE).

Una altra cosa és que una vegada extingit el contracte l'arrendatari resulti a deure a l'arrendador dos mesos de renda doncs mentre que la fiança i la garantia tenen per finalitat garantir el compliment de les obligacions per part de l'arrendatari i una de les principals obligacions d'aquest és el pagament de la renda. En conseqüència en aquest cas és clar que l'arrendador podrà deduir de la fiança i garantia addicional les dues mensualitats de renda vençudes i impagades.

C) En Matías arrendador d'un habitatge va renunciar en el contracte d'arrendament a reclamar fiança ni garantia alguna a l'arrendatari. Sis mesos després el INCASOL reclama a en Matías el dipòsit de la fiança. És vàlid aquest pacte?

Pot el INCASOL reclamar a Matías una fiança que mai va percebre? Si fos així, podria imposar-li alguna sanció? Podria resoldre el contracte per haver hagut d'ingressar en Matías la fiança en el INCASOL de la seva butxaca?

R. El pacte entre arrendador i arrendatari es podria discutir, no és contrari a l'art. 6 LAU perquè és en benefici de l'arrendatari, però està ubicat al títol IV de la LAU, que com estableix l'article 4 és imperatiu. Però la validesa o no d'aquest pacte no implica que en Matías no hagi de complir la seva obligació amb el INCASOL i dipositar les dues mensualitats de renda que s'exigeixen com a mínim i en concepte de fiança per als arrendaments per a ús diferent del d'habitatge. En cas de no fer-ho se li podrien imposar les corresponents sancions

Respecte a la darrera qüestió, la resposta ha de ser necessàriament negativa, l'arrendador no pot instar la resolució per una causa basada en un dret al que ell mateix va renunciar voluntària i legalment com hem vist.

D) L'arrendatari va lliurar en l'acte de formalització del contracte d'arrendament d'habitatge una mensualitat de renda en concepte de fiança i una altra en concepte de garantia addicional. Quin termini té l'arrendador per restituir fiança i garantia addicional a l'arrendatari des del lliurament de claus?

R. Respecte a la fiança ho deixa clar l'art. 36.4 LAU: en el termini d'un mes des del lliurament de claus, en cas contrari reportarà l'interès legal, però quin termini existeix per restituir la garantia addicional? La doctrina s'inclina per aplicar analògicament el que es disposa en el 36.4 per a la fiança.

ACTIVITAT VIII

La Maria és propietària d'un immoble situat al carrer Sau número 3 de Barcelona. En data 3 de gener de 2018 el va llogar a la Núria. Ara la Gala s'ha assabentat que el pis no només l'ocupa la Núria sinó tres persones més. Una veïna ha informat la Maria de què té la sospita de què la Núria no hi viu al pis perquè va trobar parella, i una amiga seva, portera d'una finca situada al mateix carrer, li ha dit que la Núria viu a aquella finca amb la seva parella. A més, la Maria ha rebut una notificació de la comunitat on li comunica que els ocupants del seu pis fan molt soroll a altes hores de la nit i que tenen la sospita que en el pis es fa una activitat turística. La Maria es fa les següents preguntes:

A) Pot la Núria decidir compartir l'habitatge amb altres persones?

R. No pot per si sola en tant que es tracta d'un sotsarrendament parcial que segons l'article 8 de la LAU precisa del consentiment previ i per escrit de l'arrendador.

Artículo 8 Cesión del contrato y subarriendo

1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

B) Pot la Núria deixar en el pis a aquestes persones, i anar a viure amb la seva parella?

R. No, perquè estaria incomplint, com a única titular arrendatària, el que disposa l'article 2 de la LAU que exigeix que l'arrendament es destini a residència habitual i permanent de l'arrendatari (a més aquest cas no encaixa en l'excepció que estableix l'art. 7 .1LAU).

Artículo 2. Arrendamiento de vivienda

1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

2. Las normas reguladoras del arrendamiento de vivienda se aplicarán también al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

Artículo 7. Condición y efectos frente a terceros del arrendamiento de viviendas

1. El arrendamiento de vivienda no perderá esta condición aunque el arrendatario no tenga en la finca arrendada su vivienda permanente, siempre que en ella habiten su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes.

C) Imaginem que la Maria acceptés aquestes dues situacions anteriors, quines figures contractuals encaixarien per donar resposta legal a aquestes situacions?

R. Podria donar el seu consentiment a un sotsarrendament parcial, en el primer cas, de forma prèvia i per escrit, en la forma que disposa l'article 8 LAU, o a una cessió, també per escrit. La diferència és que en el primer cas l'arrendatària no desapareix de la relació contractual, però en el segon, en el cas de cessió, sí que desapareix de forma que la cessionària es subrogarà en la seva posició contractual davant de l'arrendadora.

D) És responsable la Maria dels sorolls que causen molèsties a la comunitat?

E) I, és responsable la Maria davant del fet que el pis s'estigui destinant a pis turístic?

R. Donaré resposta conjunta a aquestes dues darreres qüestions.

La responsable enfront de la comunitat de propietaris és la propietat (hem de tenir en consideració que la relació contractual que vincula a l'arrendadora i arrendatària no és oposable, a la comunitat de propietaris. En tot cas l'arrendadora tindrà acció de repetició davant de qualsevol tipus de responsabilitat que li pugui exigir la comunitat en virtut de la relació contractual que té amb l'arrendatari. De totes maneres, a la regulació catalana del règim de propietat horitzontal, el CCCat, al seu article 553-40, permet exercitar l'anomenada acció de cessació que permet a la comunitat dirigir-se contra el propietari i els ocupants:

“Article 553-40 Limitacions d'ús dels elements privatius

1. Els propietaris i els ocupants dels elements privatius no hi poden fer activitats contràries a la convivència normal en la comunitat o que malmetin o facin perillar l'edifici. Tampoc no poden fer les activitats que els estatuts o la normativa urbanística i d'usos del sector on hi ha l'edifici exclouen o prohibeixen de manera expressa.

2. El president o presidenta de la comunitat, si es fan les activitats a què fa referència l'apartat 1, per iniciativa pròpia o a petició d'una quarta part dels propietaris, ha de requerir fefaentment a qui les faci que les deixi de fer. Si la persona requerida persisteix en la seva activitat, la junta pot interposar contra els propietaris i els ocupants de l'element privatiu l'acció de cessació, que s'ha de tramitar d'acord amb les normes del judici ordinari. Una vegada presentada la demanda, que s'ha d'acompanyar del requeriment i de la certificació de l'acord de la junta de propietaris, l'autoritat judicial ha d'adoptar les mesures cautelars que consideri convenientes, entre les quals, la cessació immediata de l'activitat prohibida.

3. La comunitat té dret a la indemnització pels perjudicis que se li causin i, si les activitats prohibides continuen, a instar judicialment la privació de l'ús i el gaudi de l'element privatiu per un període que no pot excedir els dos anys i, si escau, l'extinció del contracte d'arrendament o de qualsevol altre que atribueixi als ocupants un dret sobre l'element privatiu”.

ACTIVITAT IX

En Sergi, el Marcos i la Nati, han rebut per herència del seu pare un pis a l'Hospitalet de Llobregat del que han resultat propietaris per parts iguals. El Sergi i la Nati volen posar el pis de lloguer però en Marcos, que està passant per una situació econòmica complicada, prefereix vendre'l. A més la intenció d'en Sergi és fer un lloguer per 10 anys i d'aquesta manera amortitzar les obres que s'haurien de fer al pis per posar-lo en lloguer. Les consultes són les següents:

A) Poden en Sergi i la Nati concertar un contracte de lloguer sobre aquest pis malgrat que el seu germà no estigui d'acord?

B) Podrien fer-ho si la durada que es pactés a aquest contacte fos de deu anys? I si fos de tres?

R. L'arrendament es tracta d'un acte d'administració ordinària amb el que seria suficient la majoria de quotes (552-7.2). Cert és que en aquest cas ens trobem en una situació d'empat (igualtat de quotes dels copropietaris) amb el que segurament, en defecte d'acord, només cabria el recurs al jutge. Només dir, conscient que els arrendaments que feu la vostra realitat pràctica no excedeixen d'un termini contractual voluntari de cinc anys, que si el termini pactat és superior als 6 anys (segons l'article 1548 del Codi civil estatal) o de 15 anys (segons l'art. 236-27.1.g CCC) es tractaria d'un acte d'administració extraordinària subjecte a la majoria de tres quarts parts de les quotes de conformitat amb l'art. 552-7.3 CCCat, per entendre que es tracta d'actes que comprometen més el patrimoni.