
Contractes d'ús i gaudi

PID_00268208

Francisco Oliva Blázquez

Temps mínim de dedicació recomanat: 4 hores





Francisco Oliva Blázquez

Catedràtic de Dret civil a la Universitat Pablo de Olavide de Sevilla.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada pel professor: Miquel Peguera Poch (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Francisco Oliva Blázquez
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	6
1. Règim general dels arrendaments	7
1.1. Concepte, classes i requisits: preu cert i temps determinat	7
1.2. Obligacions de les parts	8
1.3. Sotsarrendament i cessió	9
1.4. Terminació: el desnonament	10
2. Arrendaments urbans	12
2.1. Legislació especial sobre arrendaments urbans	12
2.2. Arrendament d'habitatge	13
2.2.1. Concepte i règim jurídic	13
2.2.2. Durada del contracte	15
2.2.3. Renda	17
2.2.4. Drets i obligacions de les parts	19
2.2.5. Suspensió, resolució i extinció del contracte	22
2.2.6. Arrendament i família	23
2.3. Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge	24
2.3.1. Concepte	24
2.3.2. Règim jurídic	25
2.4. Disposicions comunes a tots dos tipus d'arrendament: fiança; formalització del contracte; inscripció.	26
3. Arrendaments rústics	29
3.1. Concepte i règim jurídic	29
3.2. Elements personals	29
3.3. Forma del contracte	30
3.4. Renda	30
3.5. Durada	31
3.6. Règim de despeses i millores	31
3.7. Alienació, cessió i sotsarrendament	32
3.8. Extinció	33
4. Comodat i precari	34
4.1. El comodat	34
4.1.1. Concepte i caràcters	34
4.1.2. Drets i obligacions de les parts	35
4.1.3. Extinció	36
4.2. El precari	36

Resum	37
Activitats	39
Exercicis d'autoavaluació	39
Solucionari	41
Glossari	43
Bibliografia	44

Introducció

La categoria dels contractes d'ús i gaudi engloba aquells en virtut dels quals un dels contractants atorga a l'altre el dret d'usar i gaudir, amb o sense contraprestació, d'un bé no consumible durant un temps determinat. Dins d'aquesta categoria es troben els contractes d'arrendament i el comodat.

El nostre legislador distingeix en el Codi civil tres tipus de contractes d'arrendaments: de coses, d'obres i de serveis. Considerem que aquesta distinció, de profund arrelam històric, ha de ser abandonada actualment, ja que les diferències entre aquestes tres modalitats són tan importants que difícilment no es poden reduir a una categoria comuna. Per tant, sota l'epígraf del "contracte d'arrendament" tan sols s'estudiaran els anomenats arrendaments de coses.

El Codi civil conté una sèrie de normes generals aplicables als arrendaments de coses que seran estudiades en primer lloc. Tanmateix, aquest règim jurídic avui dia és residual del règim especial establert per a regular els contractes d'arrendament de coses més importants: els arrendaments urbans i rústics. El legislador, per raons evidents de política econòmica i social, ha intervingut de manera decidida en la regulació d'aquestes dues modalitats contractuals.

Els arrendaments urbans estan regulats en la Llei 29/1994, de 24 novembre, d'arrendaments urbans. Aquesta llei distingeix entre arrendaments d'habitatge i arrendaments per a ús diferent del d'habitatge, a més d'establir una sèrie de disposicions comunes en tots dos contractes. Al llarg del capítol serà exposat amb cert deteniment el règim jurídic dels arrendaments urbans, amb un cert deteniment en els elements més importants, com el preu, la renda, la subrogació o la protecció de la família.

Els arrendaments rústics es regulen per la Llei 49/2003, de 26 novembre, d'arrendaments rústics, la qual estableix una sèrie de normes destinades a aconseguir que les explotacions agràries arrendades resultin econòmicament viables. Els elements més significatius d'aquest contracte, com la durada, la forma, la renda o, entre d'altres, el dret d'adquisició preferent, seran explicats convenientment.

Finalment, finalitzarem el bloc present amb l'exposició del règim jurídic del comodat, com a contracte de préstec gratuït d'un bé moble per temps determinat, i del precari.

Objectius

Els objectius que heu d'assolir a partir de l'estudi d'aquest mòdul són els següents:

1. Comprendre la categoria dels contractes d'ús i gaudi.
2. Percebre la importància que tenen els contractes d'arrendament urbà i rústic com a instruments de la política econòmica i social.
3. Saber quin és el règim jurídic general dels contractes d'arrendament recollit en el Codi civil.
4. Conèixer el règim jurídic específic dels contractes d'arrendaments urbans.
5. Conèixer el règim jurídic específic dels contractes d'arrendaments rústics.
6. Comprendre en què consisteix el comodat i conèixer la normativa bàsica que el regula.
7. Distingir entre comodat i precari.

1. Règim general dels arrendaments

1.1. Concepte, classes i requisits: preu cert i temps determinat

El Codi civil regula el contracte d'arrendament com una categoria general dins de la qual s'inclouen tres subtipus: arrendament de coses, d'obres o serveis (art. 1542 CC).

Cal començar aclarint que el tractament unitari d'aquestes tres modalitats disparens respon a una raó històrica que enfonsa les seves arrels en la institució de la *locatio conductio* del dret romà i que manca de sentit actualment. Les diferències entre les tres modalitats d'arrendament són tan clares i evidents (objecte, funció) que difícilment no es poden reduir a una categoria comuna. Per tot això, sota el present epígraf de "contracte d'arrendament" únicament tractarem l'arrendament de coses, i remetrem l'exposició del règim dels contractes de serveis i d'obra a una altra part d'aquest manual.

D'altra banda, és necessari assenyalar que el Codi civil únicament regula de manera expressa els arrendaments de finca rústica i urbana, i ignora altres tipus d'arrendaments de coses, com els de béns mobles.

A més, el règim jurídic codificat ha passat a ser actualment residual o supletori del reconegut en la legislació específica, impregnada de normes imperatives que han estat creades amb la intenció de protegir especialment l'arrendatari. Per tot això, s'ha de reconèixer que les disposicions del Codi civil han perdut el protagonisme de què van gaudir anteriorment.

Fets aquests aclariments introductoris necessaris, és procedent abordar el concepte d'arrendament de coses. L'article 1543 CC estableix sobre això que en l'arrendament de coses una de les parts s'obliga a donar a l'altra el gaudi o ús d'una cosa per temps determinat i preu cert. Així doncs, el contracte d'arrendament de coses és un contracte d'ús i gaudi en el qual l'arrendador s'obliga a cedir l'ús de la cosa i l'arrendatari a adquirir-ne l'ús durant un període de temps i en compensació d'un preu pactat (art. 1546 CC). D'aquesta definició es dedueix que són dos els elements essencials del contracte d'arrendament de coses:

1) Preu cert

La cessió de l'ús o gaudi en què consisteix el contracte d'arrendament s'ha de dur a terme per un preu cert, que no ha de ser necessàriament una quantitat de diners, ja que s'admet el pagament mitjançant una contraprestació en espècie. El preu pot ser determinat posteriorment d'acord amb els criteris acordats

pels contractants, però és imprescindible que hi sigui. Per això, si es pacta un arrendament verbalment i falta la prova del preu convingut, l'arrendatari tornarà a l'arrendador la cosa arrendada, i abonarà, pel temps que l'hagi gaudit, el preu que es reguli (art. 1547 CC).

2) Temps determinat

El contracte d'arrendament és de durada temporal, i estan, per tant, prohibides les relacions arrendatícies a perpetuïtat (generalment, els contractes a perpetuïtat es consideren contraris a l'ordre públic econòmic *ex article* 1255 CC). Si les parts no haguessin pactat res sobre la durada del contracte, s'entendrà subscrit per anys quan s'hagi fixat un lloguer anual, per mesos quan sigui mensual i per dies quan sigui diari (art. 1581 CC).

D'altra banda, poden ser objecte d'arrendament qualsevol tipus de béns, amb l'excepció dels béns fungibles o coses que es consumeixen amb l'ús (art. 1545 CC). La raó de tal prohibició és òbvia: l'arrendatari no podria complir amb la seva obligació de tornar un objecte que es consumeix necessàriament amb l'ús. No obstant això, pot ser objecte d'arrendament una universalitat, com una empresa o indústria, que comprèn tant el local o espai físic en el qual s'ubica com la totalitat del negoci.

1.2. Obligacions de les parts

L'arrendament és un contracte bilateral en el qual totes dues parts assumeixen una sèrie d'obligacions.

Concretament, l'arrendador té les obligacions següents (art. 1554 CC):

1) Lliurar a l'arrendatari la cosa objecte del contracte.

A falta d'expressió de l'estat de la finca al temps de l'arrendament, la llei suposa que l'arrendatari la va rebre en bon estat, llevat de prova en contrari (art. 1562 CC).

2) Dur a terme durant l'arrendament totes les reparacions necessàries a fi de conservar-la en estat de servir per a l'ús al qual ha estat destinada.

Aquesta obligació implica que l'arrendatari té al seu torn haver de suportar la realització de la reparació urgent de la cosa arrendada, encara que li sigui molt molesta i fins i tot si l'arriba a privar d'una part de la finca. No obstant això, si l'obra fa inhabitable la part que l'arrendatari i la seva família necessiten per a l'habitació, aquest pot rescindir el contracte (art. 1558 CC).

3) Mantenir l'arrendatari en el gaudi pacífic de l'arrendament per tot el temps del contracte.

En cas contrari, l'arrendatari podrà recórrer a la defensa interdictal davant els tercers, o fins i tot davant l'arrendador mateix que li hagi causat la pertorbació en la seva possessió.

4) Sanejament de la cosa arrendada.

En els casos en què l'obligació de sanejament de l'arrendador doni lloc a la devolució del preu, es farà la disminució proporcional mentre l'arrendatari hagi gaudit de la cosa (art. 1553 CC).

Per part seva, les obligacions de l'arrendatari es recullen a l'article 1555 CC:

- **Pagar el preu de l'arrendament** en els termes convinguts.

No obstant això, l'arrendatari té dret a exigir una disminució del preu en cas que l'arrendador dugui a terme reparacions urgents que durin més de quaranta dies (art. 1558 CC).

- **Usar la cosa arrendada com un pare de família diligent**, destinant-la a l'ús pactat i, si no hi ha pacte, al que s'infereixi de la naturalesa de la cosa arrendada segons el costum de la terra.

La doctrina ha assenyalat encertadament que l'ús de les coses no és una obligació pròpiament dita, sinó més aviat un dret subjectiu de l'arrendatari que recau sobre una cosa aliena. En realitat, en aquest punt l'article 1555 CC únicament pretén establir els límits a què se sotmet l'ús i gaudi dels béns.

- **Pagar les despeses que ocasioni l'escriptura del contracte.**

1.3. Sotsarrendament i cessió

Cessió i sotsarrendament són dues figures jurídiques diferents. Mitjançant la cessió, l'arrendatari cedeix el contracte a un tercer cessionari, que se subroga en la posició del cedent (com a autèntic arrendatari). És a dir, l'arrendatari cedeix la seva posició jurídica i és substituït en la relació contractual originària pel cessionari. Al contrari, en el sotsarrendament l'arrendatari sotsarrenda una part de l'habitatge a un tercer sotsarrendatari. Per tant, en aquest cas es genera una nova relació arrendatícia entre el sotsarrendador i el sotsarrendatari, que s'afegeix al contracte d'arrendament pròpiament dit.

El Codi civil estableix que l'arrendatari pot sotsarrendar en tot o en part la cosa arrendada, llevat que s'hagi prohibit expressament en el contracte (art. 1550 CC). El sotsarrendatari estarà obligat a usar i conservar la cosa arrendada en

la forma pactada entre l'arrendador i l'arrendatari (art. 1551 CC). Finalment, l'article 1552 CC concedeix a l'arrendador una acció directa per a cobrar les rendes degudes pel sotsarrendatari al sotsarrendador.

1.4. Terminació: el desnonament

El contracte d'arrendament pot finalitzar en qualsevol dels supòsits següents:

1) Venciment del termini

La relació arrendatícia fixada per un temps determinat acabarà el dia establert, sense que sigui necessari un requeriment previ (art. 1565 CC).

Tanmateix, si una vegada finalitzat el contracte l'arrendatari roman quinze dies en l'ús de la cosa arrendada amb aquiescència de l'arrendador, s'entén que hi ha *reconducció tàcita*, això és, sorgeix un nou contracte entre les parts pel temps que estableixen els articles 1577 (arrendaments rústics) i 1581 (arrendament urbans), llevat que hagi precedit un requeriment (art. 1566 CC).

2) Venda de la cosa arrendada

El comprador d'una finca arrendada té dret que acabi l'arrendament vigent en verificar-se la venda, llevat de pacte en contrari i el que es disposa en la Llei hipotecària (art. 1571 CC). En definitiva, aquesta norma consagra el principi que diu que "la venda treu la renda".

3) Resolució del contracte

Tant l'arrendador com l'arrendatari, davant de l'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden demanar la "rescissió" (resolució) del contracte, sempre que es compleixin les condicions establertes en l'article 1124 CC. A més, o alternativament, la part complidora està facultada per a sol·licitar la indemnització per danys i perjudicis (art. 1556 CC).

4) Pèrdua de la cosa arrendada (art. 1568 CC)

Quan es produeix l'extinció del contracte d'arrendament, per qualsevol de les causes estudiades, és necessari que l'arrendatari torni la cosa arrendada a l'arrendador (art. 1561 CC). El desnonament és un procediment judicial, substanciat mitjançant el procés verbal (art. 250.1.1 i 2n. LEC), precisament destinat a obtenir el desallotjament i lliurament de l'immoble en aquells casos en els quals l'arrendatari no fa voluntàriament el traspàs possessori. Perquè tingui lloc el desnonament, s'ha de presentar alguna de les causes establertes en l'article 1569 CC: que hagi expirat el termini convencional, falta de pagament

en el preu convingut, infracció de qualsevol de les condicions estipulades en el contracte o haver destinat la cosa arrendada a usos o serveis no pactats que la facin desmerèixer.

2. Arrendaments urbans

2.1. Legislació especial sobre arrendaments urbans

El mercat dels arrendaments urbans és una peça bàsica de la política d'habitatge, orientada pel mandat constitucional, consagrat en l'article 47 CE, del reconeixement del dret de tots els espanyols a gaudir d'un habitatge digne i adequat. La pràctica d'una política d'habitatge activa i eficaç sempre ha passat pel control del preu dels lloguers, la fixació de la durada dels arrendaments, la reactivació del mercat immobiliari, la protecció de l'arrendador per mitjà de diferents mesures, etc. Per aquestes raons, entre moltes altres, el règim del Codi civil, basat en l'imperi de l'autonomia de la voluntat, ha estat gradualment substituït per una legislació especial apta per a assolir aquests objectius socials.

Les primeres mesures legislatives que es van prendre a Espanya daten del **Reial decret de 21 de juny de 1920**, que va procedir a congelar les rendes, establir les pròrrogues forçoses als contractes i reconèixer la subrogació dels familiars al contracte a causa de mort.

Posteriorment, el Text refós de la Llei d'arrendaments urbans de 1964, aprovat pel **Decret 4104/1964, de 24 de desembre**, va tenir com a finalitat la de temperar el moviment liberalitzador de la propietat urbana a les circumstàncies econòmiques del país i a les exigències de justícia. En aquest sentit, el text legal va pretendre establir un sistema d'actualització de les rendes –que, no obstant això, no va acabar amb les rendes congelades– i va consagrar un règim de subrogacions, tant *inter vivos* com *mortis causa*, favorable als interessos de l'arrendatari.

Aquesta llei va ser seguida pel **Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril**, sobre mesures de política econòmica, que buscava fonamentalment dos objectius: estimular la construcció d'habitatges i locals destinats a lloguer i augmentar l'oferta, perquè permetés satisfer les necessitats d'habitatge a una generació de joves que, a causa de la situació de baix creixement econòmic, tenia dificultats per a adquirir un habitatge. Per a això es van adoptar una sèrie de mesures, com la llibertat per a pactar la durada del contracte, amb la supressió del caràcter obligatori de la pròrroga forçosa. Es pot dir que aquest reial decret va assolir resultats mixtos, ja que, d'una banda, és cert que va detenir la disminució en el percentatge d'habitatges llogats (sense arribar a revertir substancialment el signe de la tendència), però, al seu torn, va generar una enorme inestabilitat en el mercat d'habitatges en lloguer en donar lloc a un fenomen de contractes de curta durada (menys d'1 any) i va provocar un increment de les rendes molt significatiu.

Finalment, la vigent **Llei 29/1994, de 24 novembre**, d'arrendaments urbans (LAU), postula una solució intermèdia entre les dues lleis anteriors i busca un equilibri entre la protecció dels interessos de l'arrendatari (durada i renda) i els del propietari. Aquesta llei estableix el règim jurídic dels arrendaments de finques urbanes que es destinin a habitatge o a usos diferents dels d'habitatge (art. 1 LAU), i s'aplica als contractes posteriors a l'1 gener de 1995 (DF 2n). Per a la resta dels contractes s'ha de recórrer a la legislació anterior que correspongui en cada cas. No obstant això, el complexíssim dret transitori de la LAU –que garanteix la coexistència de diferents règims durant almenys 30 anys– ha introduït una sèrie de modificacions que atenuen el grau de protecció que tenien els arrendataris en temes com la repercussió de despeses, la durada o la renda.

Tanmateix, la LAU ha estat objecte de successives reformes al llarg dels últims anys: la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, el Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer i, finalment, el Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer. Totes aquestes reformes s'han centrat essencialment en qüestions com ara el termini mínim de durada dels contractes, la possibilitat de pròrroga, la resolució o, entre moltes altres, l'actualització de la renda. Darrera d'aquests successius canvis legislatius, hi ha un problema endèmic del sistema d'arrendaments espanyol: l'absència d'una política d'Estat clara i mantinguda en el temps. Sembla que cada govern desitja deixar la seva empremta en la política dels arrendaments urbans (això explica els vaivens en els terminis de durada mínima dels contractes, de 3, 5 i 7 anys), la qual cosa ha donat lloc a un estat permanent d'inseguretat jurídica especialment preocupant per als actors involucrats en aquest sector. I per a mostra un botó: el Reial decret llei 21/2018, de 14 de desembre, va ser derogat mitjançant la Resolució de 22 de gener de 2019, del Congrés dels Diputats, ja que no va ser convalidat per aquest òrgan tal com exigeix l'article 86.2 CE. Es tracta d'un precedent lamentable que ha introduït una enorme inseguretat jurídica i que, per tant, hauria de servir d'esperó per a iniciar un període de pactes legislatius en aquest important sector econòmic.

En qualsevol cas, es pot dir que l'arrendament continua essent, per raons d'etiologia variada, una alternativa poc atractiva per a la solució al problema de l'habitatge.

2.2. Arrendament d'habitatge

2.2.1. Concepte i règim jurídic

Es considerarà arrendament d'habitatge el contracte d'arrendament que compleix amb els requisits següents (art. 2 LAU):

Finca urbana

Una finca urbana és aquella que té una destinació habitacional o professional, sense importar el fet que pugui ser en sòl rústic.

Estadístiques

Segons l'enquesta de condicions de vida de l'any 2017, un 16,9% dels espanyols viuen en règim de lloguer d'habitatge, de manera que Espanya segueix estant lluny de la mitjana europea, que se situa entorn del 30%.

- **Recau sobre una edificació habitable**, entesa com a estructura arquitectònica permanentment unida al terra i que compleix amb els requisits establerts per l'article 3 de la Llei orgànica d'edificació.
- La seva destinació primordial és la de satisfer la **necessitat permanent d'habitatge** de l'arrendatari o la seva família.
 - Ha de satisfer la **necessitat actual** d'habitatge, de tal manera que quan deixi d'estar destinada a tal finalitat, es pot resoldre el contracte (*ex art. 27.2.f LAU*).
 - L'arrendament d'habitatge no perd la seva condició pel fet que l'arrendatari no hi tingui el seu habitatge permanent, sempre que hi habitin el seu cònjuge no separat legalment o de fet, o els seus fills dependents (*art. 7 LAU*).

Les normes que regulen el contracte d'arrendament d'habitatge s'estenen al mobiliari, als trasters, a les places de garatge i qualssevol altres dependències, a espais arrendats o a serveis cedits com a accessoris de la finca per l'arrendador mateix (*art. 2.2*). En cas que no siguin accessoris quedaran sotmesos al règim general del Codi civil (*RDGRN de 3 març de 2004 [RJ 2004/2001]*). No obstant això, no sembla possible l'arrendament separat del mobiliari, però sí el d'un garatge.

En qualsevol cas, s'ha de tenir en compte que l'article 5 LAU exclou del seu àmbit d'aplicació l'ús dels habitatges dels porters, guardes, assalariats i funcionaris, dels habitatges militars i dels habitatges universitaris, sotmesos a un règim jurídic específic.

Igualment, s'exclou de l'àmbit d'aplicació de la LAU la cessió temporal d'ús de la totalitat d'un habitatge moblat i equipat en condicions d'ús immediat, comercialitzat o promocionat en canals d'oferta turística o per qualsevol altra forma de comercialització o promoció, i realitzada amb finalitat lucrativa, quan estigui sotmesa a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística (aquesta exclusió es va introduir per primera vegada mitjançant la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges).

Els arrendaments d'habitatge es regeixen pel que es disposa en el títol II ("Dels arrendaments d'habitatge") o, en defecte, per la voluntat de les parts i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi civil (*art. 4.2.I LAU*). No obstant això, com a excepció, els arrendaments *d'habitatges sumptuaris* (aquells la superfície dels quals és superior a 300 m² o en els quals la renda inicial en còmput anual excedeix en 5,5 vegades el salari mínim interprofessional i l'arrendament correspongui a la totalitat de l'habitatge) es regeixen en primer lloc per la voluntat de les parts (*art. 4.2.II CC*).

D'altra banda, el caràcter imperatiu i tuitiu d'aquestes regles fa que es considerin com a nul·les les clàusules o estipulacions contractuals que modifiquin, en perjudici de l'arrendatari o sotsarrendatari, les normes del títol II, llevat que la norma mateixa ho autoritzi expressament (per exemple, arts. 11, 14, 16.4, 17.1, 20, 25.8, 36.5 LAU) o que se substitueixin per un règim encara més favorable. L'exclusió de l'aplicació dels preceptes de la Llei, quan això sigui possible, s'haurà de fer de manera expressa respecte de cada un d'aquests (art. 4.4).

2.2.2. Durada del contracte

La durada del contracte és una de les eines a què el legislador ha recorregut històricament amb més freqüència per a intervenir en el mercat dels arrendaments d'habitatge. La LAU consagra sobre això un sistema mixt, en el qual es combina la llibertat de pactes dels contractants amb una durada mínima del contracte i un sistema de pròrrogues legals.

Efectivament, en principi el contracte dura el que les parts pactin lliurement (art. 9.1 LAU), i es consideren subscrits per un any si no es va estipular termini de durada o si aquest es trobava indeterminat (art. 9.2 LAU).

No obstant això, si el termini pactat fos inferior a cinc anys, o a set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, arribat el dia del venciment del contracte aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament aconseguixi una durada mínima de cinc anys, o de set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, tret que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo. El termini es començarà a comptar des de la data del contracte o des de la posada de l'immoble a la disposició de l'arrendatari si aquesta fos posterior, corresponent a l'arrendatari la prova d'aquesta última data (art. 9.1 LAU).

La **pròrroga obligatòria** no procedirà quan, al temps de celebració del contracte, i sempre que l'arrendador sigui una persona física (mai en cas d'arrendaments concertats amb una persona jurídica), s'hagués fet constar en el mateix, de forma expressa, la necessitat per a l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat abans del transcurs de cinc anys per a destinar-la a habitatge permanent per a aquest o els seus familiars en primer grau de consanguinitat, o per adopció o per al seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. Per a exercir aquesta potestat de recuperació, l'arrendador haurà de comunicar a l'arrendatari que té necessitat de l'habitatge arrendat, especificant la causa o causes previstes, almenys amb dos mesos d'antelació a la data en la qual l'habitatge es necessiti, i l'arrendatari estarà obligat a lliurar la finca arrendada en aquest termini si les parts no arriben a un acord diferent (art. 9.3 I i II LAU).

Ara bé, si transcorreguts tres mesos a comptar des de l'extinció del contracte o, si escau, de l'efectiu desallotjament de l'habitatge, l'arrendador o els seus familiars no haguessin procedit a ocupar-la (excepte un cas de força major), l'arrendatari podrà optar, en el termini de trenta dies, entre ser reposat en l'ús i gaudi de l'habitatge arrendat per un nou període de fins a cinc anys, amb indemnització de les despeses que el desallotjament de l'habitatge li hagués suposat, o ser indemnitzat per una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quedés per complir fins a completar els cinc anys (art. 9.3 III LAU).

A més, si arribada la data de venciment del contracte, o de qualsevol de les seves pròrrogues, i una vegada transcorreguts com a mínim cinc anys de durada (o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica), cap de les parts hagués notificat a l'altra (almenys amb quatre mesos d'antelació a aquella data en el cas de l'arrendador i almenys amb dos mesos d'antelació en el cas de l'arrendatari) la seva voluntat de no renovar-lo, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més, tret 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. 10.1 LAU).

Passats aquests tres anys, s'inicia la reconducció tàcita pel període pactat o, normalment, per períodes anuals (art. 1566 CC).

El règim jurídic relatiu a la durada del contracte es complementa amb les normes sobre **desistiment, resolució del dret de l'arrendador i sobre alienació de l'habitatge arrendat**.

Pel que fa al desistiment, l'article 11 LAU estableix que l'arrendatari té dret a desistir del contracte d'arrendament una vegada hagin transcorregut almenys sis mesos, sempre que ho comuniqui a l'arrendador amb una antelació mínima de trenta dies. No obstant això, les parts podran pactar que l'arrendatari indemnitzi a l'arrendador amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que resti per complir.

Si durant els cinc primers anys de durada del contracte (o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica), el dret de l'arrendador quedés resolt (per exemple, per l'exercici d'un retracte convencional, l'obertura d'una substitució fideïcomissària, l'alienació forçosa derivada d'una execució hipotecària o de sentència judicial, o l'exercici d'un dret d'opció de compra), l'arrendatari tindrà dret, en tot cas, a continuar l'arrendament fins que es compleixin cinc o set anys, respectivament.

Ara bé, tractant-se de contractes de durada pactada superior a cinc anys (o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica), si transcorreguts els cinc primers anys del mateix (o els primers set anys si l'arrendador fos una persona jurídica), i el dret de l'arrendador quedés resolt, s'extingirà l'arrendament, tret que el contracte estigui inscrit en el Registre de la Propietat amb anterioritat als drets determinants de la resolució del dret de l'arrendador, en aquest cas continuarà per la durada pactada (es tracta d'un efecte connatural a la inscripció registral).

Finalment, el principi estudiat de "venta quita renda" (art. 1571 CC) no s'aplica als arrendaments urbans d'habitatge sotmesos a la LAU: l'adquirent d'un habitatge arrendat quedarà subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador durant els cinc primers anys de vigència del contracte, o set anys si l'arrendador anterior fos una persona jurídica (art. 14 I LAU). No obstant això, tractant-se de contractes de durada pactada superior a cinc anys (o a set anys si l'arrendador fos una persona jurídica), la subrogació no procedirà quan concorrin en l'arrendador els requisits de l'article 34 de la Llei hipotecària. En aquest cas, l'adquirent haurà de suportar l'arrendament durant el temps que resti per al transcurs del termini de cinc anys, o set anys en cas d'una persona jurídica, i l'alienant ha d'indemnitzar l'arrendatari amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda en vigor per cada any del contracte que, excedint del termini citat de cinc anys, o set anys si l'arrendador anterior fos una persona jurídica, resti per complir.

2.2.3. Renda

Els principis generals aplicables al règim de la renda en els contractes d'arrendaments urbans són els següents (art. 17 LAU):

- La **renda** és la que fixin les parts lliurement.
- El **pagament** serà mensual i tindrà lloc durant els set primers dies del mes, llevat que s'estableixi una altra cosa.
- L'arrendador **no** pot exigir el pagament anticipat de **més d'una mensualitat** de renda.
- L'arrendador ha de lliurar a l'arrendatari un **rebut del pagament**, llevat que s'hagués pactat que aquest es faci mitjançant procediments que acreditin el compliment efectiu de l'obligació de pagament per part de l'arrendatari. Si l'arrendador no fa lliurament del rebut, seran a compte seu totes les despeses que tingui l'arrendatari per a deixar constància del pagament.

La renda solament podrà ser actualitzada en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte en els termes pactats per les parts (a falta de pacte exprés, no s'aplicarà l'actualització de rendes *ex art.* 18.1 LAU), de manera que serà exigible a partir del mes següent a aquell en què la part interessada ho

notifiqui per escrit a l'altra part, i s'expressi el percentatge d'alteració aplicat i s'acompanyi, si l'arrendatari ho exigís, de l'oportuna certificació de l'Institut Nacional d'Estadística. Es considerarà com a vàlida la notificació efectuada per nota en el rebut de la mensualitat del pagament precedent (art. 18.3 LAU).

Si les parts no haguessin detallat en el seu acord d'actualització l'índex o metodologia de referència, la renda s'actualitzarà per referència a la variació anual de l'Índex de garantia de competitivitat a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte. En qualsevol cas, s'estableix un límit legal a l'increment final: no podrà excedir del resultat d'aplicar la variació percentual experimentada per l'Índex de preus al consum a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte (art. 18.1 III LAU).

La LAU també preveu el règim **d'elevació de la renda per millores**. Si l'arrendador ha fet obres de millora (*vid.* art. 22.1 LAU), transcorreguts cinc anys del contracte, o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, podrà (llevat de pacte en contrari) elevar la renda anual en la quantia que resulti d'aplicar al capital invertit en la millora el tipus d'interès legal dels diners en el moment de l'acabament de les obres incrementat en tres punts, sense que l'augment pugui excedir del 20 per 100 de la renda vigent en aquell moment, tot descomptant les subvencions públiques rebudes (art. 19.1 LAU). L'arrendador ha de notificar per escrit l'elevació, i l'arrendatari l'ha de suportar a partir del mes següent (art. 19.3 LAU).

Pel que fa a la possibilitat de **repercussió d'altres despeses i serveis**, es pot pactar, per escrit, i determinant l'import anual, que estiguin a càrrec de l'arrendatari les despeses generals per al sosteniment adequat de l'immoble, els seus serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge arrendat o als seus accessoris (arts. 20.1 LAU i 9.1.e LPH). Les despeses per serveis que s'individualitzin mitjançant aparells comptadors seran en tot cas de compte de l'arrendatari (art. 20.3 LAU).

Finalment, cal recordar que, encara que la renda és un element essencial del contracte d'arrendament urbà, les parts poden acordar que, durant un termini determinat de temps, l'obligació de pagament es reemplaci totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactades. En aquest cas, l'arrendatari no podrà demanar, quan finalitzi l'arrendament, una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble (art. 17.5, introduït per la Llei 4/2013, de 4 de juny).

Propietat horitzontal

Quan la millora afecti diverses finques d'un edifici en règim de propietat horitzontal, l'arrendador haurà de repartir proporcionalment entre totes aquestes el capital invertit, aplicant, a aquest efecte, les quotes de participació que corresponguin a cadascuna d'aquestes (art. 19.2 LAU).

2.2.4. Drets i obligacions de les parts

1) Obres i reparacions

L'arrendador està obligat a dur a terme, sense dret a elevar la renda, les reparacions que siguin necessàries per a conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, llevat de quan el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari (art. 21.1 LAU i 1554 CC). Si l'obra de conservació no es pot diferir fins a la conclusió de l'arrendament, l'arrendatari l'ha de suportar, encara que li sigui molt molesta, fins i tot si es veu privat d'una part de l'habitatge. No obstant això, si l'obra durés més de vint dies, s'haurà de disminuir la renda en proporció amb la part de l'habitatge del qual es vegi privat l'arrendatari (art. 21.2 LAU).

L'arrendador pot fer les obres de millora que consideri convenientes, amb notificació prèvia per escrit, almenys amb tres mesos d'antelació, de la seva naturalesa, començament, durada i cost previsible. Durant un mes des de la notificació, l'arrendatari pot desistir del contracte, llevat que les obres no l'afectin o afectin de manera irrellevant l'habitatge arrendat (art. 22.1 i 2 LAU). D'altra banda, l'arrendatari té dret a una reducció de la renda en proporció amb la part de l'habitatge de què es vegi privat a causa d'aquelles, i també a la indemnització de les despeses que l'obliguin a efectuar les obres (art. 22.3 LAU).

Respecte a les obres que pugui fer l'arrendatari, regeixen les regles següents:

- Corren a càrrec de l'arrendatari les petites reparacions que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge (art. 21.4 LAU).
- Pot fer les reparacions que siguin urgents per a evitar un dany imminent o una incomoditat greu, i pot exigir tot seguit l'import a l'arrendador (art. 21.3 LAU).
- Prèvia notificació escrita a l'arrendador, pot realitzar a l'interior de l'habitatge aquelles obres o actuacions necessàries perquè pugui ser utilitzat de forma adequada i de conformitat amb la discapacitat o a l'edat superior a setanta anys, tant del mateix arrendatari com del seu cònjuge, de la persona amb qui convisqui de forma permanent en anàloga relació d'afectivitat, amb independència de la seva orientació sexual, o dels seus familiars que amb algun d'aquests convisquin de forma permanent, sempre que no afectin els elements o serveis comuns de l'edifici ni provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat (art. 24.1).

L'arrendatari no pot realitzar sense el consentiment escrit de l'arrendador obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o dels accessoris. A més, en cap cas podrà realitzar obres que provoquin una disminució en la seva estabilitat o seguretat (art. 23.1 LAU). En cas contrari, l'arrendador pot (art. 23.2 LAU):

- Exigir, en concloure el contracte, que l'arrendatari reposi les coses a l'estat anterior o conservar la modificació efectuada, sense que aquest pugui reclamar cap indemnització.
- Resoldre el contracte (art. 27.2 d LAU).
- Exigir tot seguit la reposició de les coses a l'estat anterior si s'ha provocat una disminució de l'estabilitat o de la seguretat.

2) Dret d'adquisició preferent

L'arrendatari gaudeix dels drets tradicionals de tempteig i retracte, mitjançant els quals se li atorga el dret a adquirir l'habitatge arrendat en cas que l'arrendador en pretengui disposar (art. 25.1 LAU). Les parts podran pactar la renúncia de l'arrendatari al dret d'adquisició preferent, amb l'obligació de l'arrendador de comunicar a l'arrendatari la seva intenció de vendre l'habitatge amb una antelació mínima de trenta dies a la data de formalització del contracte de compravenda (art. 25.8 LAU).

El **tempteig** el pot exercitar l'arrendatari en el termini de 30 dies naturals des del següent en què se li notifiqui de manera fefaent la decisió de vendre la finca arrendada, el preu i les altres condicions essencials de la transmissió. Els efectes de la notificació caduquen als 180 dies naturals (art. 25.2 LAU).

El **retracte** hi escau quan no hi ha hagut notificació, o s'hagin omès qualssevol dels requisits exigits, i també quan resulti inferior el preu efectiu de la compravenda o menys oneroses les condicions essencials restants. Aquest dret caduca als 30 dies naturals des del següent a la notificació que, de manera fefaent, ha de fer l'adquirent a l'arrendatari de les condicions essencials en les quals es va efectuar la compravenda, mitjançant lliurament de còpia de l'escriptura o document en el qual fos formalitzada (art. 25.3 LAU).

Amb la finalitat de garantir l'eficàcia dels drets d'adquisició preferent, la LAU estableix que per a inscriure en el Registre de la Propietat els títols de venda d'habitatges arrendats s'haurà de justificar que han tingut lloc les notificacions previngudes amb els requisits exigits (art. 25.5 LAU). A més, si l'habitatge venut no estigués arrendat, perquè sigui inscriptible l'adquisició ho haurà de declarar el venedor així en l'escriptura, sota pena de falsedat en document públic.

Finalment, la LAU estableix algunes regles especials que han de ser tingudes en compte:

- Si es venen també els objectes llogats com a accessoris, l'arrendatari no podrà exercitar els drets d'adquisició preferent només sobre l'habitatge (art. 25.6 LAU).

- No hi escauen els drets de tempteig i retracte si l'habitatge arrendat es ven juntament amb els habitatges restants o locals de propietat de l'arrendador que formin part d'un mateix immoble, ni quan sigui venuda de manera conjunta per diferents propietaris a un mateix comprador la totalitat dels pisos i locals de l'immoble (art. 25.7 LAU). En aquests casos, la legislació sobre habitatge podrà establir el dret de tempteig i retracte respecte de la totalitat de l'immoble a favor de l'òrgan que designi l'administració competent en matèria d'habitatge.

3) Cessió i sotsarrendament

L'arrendatari pot tant cedir com sotsarrendar l'habitatge objecte de contracte d'arrendament a un tercer. No obstant això, en tots dos casos s'exigeix el consentiment per escrit de l'arrendador (arts. 8.1 i 2 LAU).

Amb relació al sotsarrendament la LAU estableix, a més, les regles següents (art. 8.2 LAU):

- Només es podrà sotsarrendar l'habitatge de manera parcial (alguna de les habitacions).
- El preu del sotsarrendament no pot excedir del que correspon a l'arrendament de l'habitatge.

Finalment, el dret del sotsarrendatari s'extingeix quan ho faci el de l'arrendatari que va sotsarrendar.

4) Subrogació

La LAU permet la subrogació *mortis causa* de determinades persones –enumerades en l'article 16.1 LAU– en la posició jurídica que ocupava l'arrendatari durant el temps que quedi de contracte, incloent-hi les pròrrogues legals. Es tracta d'una mesura clarament protectora de la família o l'entorn més immediat de l'arrendatari que, no obstant això, pot perjudicar l'arrendador.

En cas de concurrència de diversos beneficiaris potencials de la subrogació, prevaldrà el que acordin aquests unànimement (art. 16.2 LAU) i, si no hi ha acord, l'ordre de prelación seria el següent: cònjuge o parella de fet, pares septuagenaris, fill amb minusvalidesa igual o superior al 65%, fill amb càrregues familiars majors, fill més jove, néts (i entre ells, amb el mateix criteri que els fills), altres descendents (el mateix criteri d'ordre), pare/mare (amb el mateix criteri, llevat que en aquest cas l'últim paràmetre serà el de l'edat major), avis (amb el mateix criteri), germans de doble vincle (amb el mateix criteri que els fills, amb l'últim paràmetre el del germà més jove), germans de vincle simple (amb el mateix criteri) i oncles o nebots amb minusvalidesa igual o superior al 65%.

La subrogació és un dret que atorga la legislació i que, com a tal, resulta un principi irrenunciable (art. 6 LAU). No obstant això, en els contractes d'arrendament la durada inicial dels quals sigui superior a cinc anys, o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, les parts podran pactar alternativament:

- Que no hi hagi dret de subrogació en cas de defunció de l'arrendatari, quan aquesta tingui lloc transcorreguts els cinc primers anys de durada de l'arrendament, o els set primers anys si l'arrendador fos una persona jurídica.
- Que l'arrendament s'extingeixi als cinc anys quan la defunció s'hagués produït amb anterioritat, o als set anys si l'arrendador fos una persona jurídica.

En tot cas, cal tenir en compte que no es podrà pactar aquesta renúncia al dret de subrogació en cas que les persones que puguin exercitar aquest dret estiguin en una situació d'especial vulnerabilitat i afecti menors d'edat, persones amb discapacitat o persones majors de 65 anys (art. 16.4 LAU).

Finalment, cal tenir en compte que l'arrendament s'extingeix si, en el termini de tres mesos des de la mort, l'arrendador no rep notificació per escrit del fet de la mort, amb certificat registral de defunció i de la identitat del subrogat, amb indicació del parentiu amb el mort i oferint, en el seu cas, un principi de prova que compleix els requisits legals per a subrogar-se (art. 16.3 LAU).

2.2.5. Suspensió, resolució i extinció del contracte

L'arrendatari pot suspendre el contracte, sense cap indemnització, quan la realització d'obres de conservació acordades per una autoritat competent el facin inhabitable (art. 26.1 LAU). Fins a l'acabament de les obres es paralitza el termini del contracte i se suspèn l'obligació de pagament de la renda (art. 26.2 LAU).

En el contracte d'arrendament d'habitatge, com en qualsevol relació contractual, l'incompliment de les obligacions per qualsevol de les parts atorga amb caràcter general al contractant complidor el dret d'exigir-ne el compliment o de promoure la resolució del contracte (art. 1124 CC). A més, l'arrendador pot resoldre el contracte per les causes següents (art. 27.2 LAU):

- Falta de pagament de la renda o, en el seu cas, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit l'arrendatari –o li correspongui fer-ho.
- Falta de pagament de l'import de la fiança o de l'actualització.
- Sotsarrendament o cessió no consentida.
- Danys causats dolosament a la finca o realització d'obres no consentides per l'arrendador quan el seu consentiment sigui necessari.
- Quan a l'habitatge tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- Quan l'habitatge deixi d'estar destinat de manera primordial a satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o de qui efectivament l'ocupi d'acord amb el que es disposa en l'art. 7 LAU.
- No-realització per part de l'arrendador de les reparacions a què es refereix l'art. 21 LAU.
- Pertorbació de fet o de dret que faci l'arrendador en la utilització de l'habitatge.

Finalment, el contracte d'arrendament s'extingeix per les causes habituals per les quals finalitzen els contractes, com l'expiració del termini previst per les parts. A més, segons l'article 28 LAU, també s'extingeix:

- Per la pèrdua de la finca arrendada per causa no imputable a l'arrendador. Aquesta pèrdua pot ser estrictament física (desastres naturals) o jurídica (expropiació, resolució del contracte una vegada transcorreguts cinc anys).
- Per la declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent (*vid.* art. 23.1 LPH).

2.2.6. Arrendament i família

La LAU té en compte a tota hora la destinació de l'habitatge i les necessitats de la família amb relació a aquesta (entre altres, arts. 7, 16 i 24 LAU). Doncs bé, aquesta preocupació per la presència de la família en el contracte

Condicció resolutòria expressa per falta de pagament de la renda

Quan en un contracte d'arrendament de finca urbana inscrit en el Registre de la Propietat s'hagi estipulat que aquest quedarà resolt per falta de pagament de la renda, amb l'obligació de restitució immediata de l'immoble a l'arrendador, la resolució tindrà lloc de ple dret una vegada l'arrendador hagi requerit judicialment o notarialment l'arrendatari al domicili designat a aquest efecte en la inscripció, instant-lo al pagament o compliment, i aquest no hagi contestat al requeriment en els deu dies hàbils següents, o contesti acceptant la resolució de ple dret, tot això per mitjà del mateix jutge o notari que va fer el requeriment (art. 27.4 LAU, introduït per la Llei 4/2013, de 4 de juny).

d'arrendament es posa de manifest en el tractament legal que es dona a dues situacions puntuals: el desistiment i venciment del contracte i, d'altra banda, la separació, divorci o nul·litat.

Començant pel **desistiment** i **venciment** del contracte, si l'arrendatari manifestés la seva voluntat de no renovar el contracte o de desistir-ne sense el consentiment del cònjuge que convisqués amb ell, l'arrendament podrà continuar en benefici del cònjuge esmentat (art. 12.1 LAU) o de la seva parella de fet (art. 12.4 LAU).

D'altra banda, si l'arrendatari abandona l'habitatge sense més, pot continuar en benefici del cònjuge (o parella de fet), sempre que en el termini d'un mes de l'abandonament esmentat l'arrendador rebi notificació escrita del cònjuge en què manifesti la seva voluntat de ser arrendatari (art. 12.3 LAU).

Finalment, en la LAU s'aborda la repercussió que, sobre el contracte d'arrendament, té la possible separació i divorci dels cònjuges o la nul·litat del matrimoni, quan només un d'aquests és arrendatari. En un principi, el cònjuge no arrendatari podrà continuar en l'ús de l'habitatge arrendat quan li sigui atribuït d'acord amb la legislació civil aplicable. El cònjuge a qui s'hagi atribuït l'ús de l'habitatge arrendat de forma permanent, o en un termini superior al termini que resti per complir del contracte d'arrendament, passarà a ser el titular del contracte. Ara bé, ho ha de comunicar a l'arrendador en el termini de dos mesos des que li va ser notificada la resolució judicial corresponent, amb acompanyament de la còpia d'aquesta resolució judicial o de la part de la mateixa que afecti l'ús de l'habitatge (art. 15 LAU).

2.3. Arrendaments per a ús diferent del d'habitatge

2.3.1. Concepte

L'arrendament per a ús diferent del d'habitatge té les característiques següents (art. 3.1 LAU):

- Recau sobre una edificació (no s'inclouen en el seu àmbit d'aplicació els arrendaments de solars).
- Té com a destinació primordial una de diferent de la d'habitatge habitual.

En especial, tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes per temporada, els subscrits per a exercir una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, qualssevol que siguin les persones que els subscriguin (art. 3.2 LAU).

2.3.2. Règim jurídic

Aquests contractes, al contrari dels arrendaments d'habitatge, es regeixen en primer lloc per la voluntat expressa dels contractants, en el seu defecte pel que es disposa en el títol III LAU ("Dels arrendaments per a ús diferent del d'habitatge") i, supletòriament, pel que es disposa en el Codi civil (art. 4.3 LAU).

Així doncs, salta a la vista que la intenció del legislador respecte a aquest tipus de contractes és la de protegir abans que res la llibertat dels contractants, que poden establir els pactes que vulguin relacionats amb la durada del contracte, l'actualització de rendes, etc. No obstant això, hi ha una sèrie de regles especials que és convenient explicar, encara que sigui breument.

1) Alienació de finca arrendada

L'adquirent de la finca arrendada se subroga en els drets i obligacions de l'arrendador, llevat que sigui tercer hipotecari (art. 29 LAU).

2) Cessió i sotsarrendament

Perquè la cessió o sotsarrendament de l'edificació arrendada siguin vàlids, no s'exigeix que l'arrendador deixi per escrit el seu consentiment (art. 32.1 LAU), si bé se li ha de notificar de manera fefaent en el termini d'un mes des que s'hagin concertat (art. 32.4 LAU).

L'arrendador pot elevar la renda el 10% en el cas de produir-se un sotsarrendament parcial, i el 20% en el cas de produir-se la cessió del contracte o el sotsarrendament total de la finca arrendada (art. 32.2 LAU).

No es reputarà com a cessió la fusió, transformació o escissió de la societat arrendatària, però l'arrendador estarà facultat en tal cas per a elevar la renda en els termes previstos (art. 32.3 LAU)

3) Subrogació *mortis causa*

L'hereu o legatari que continuï l'exercici de l'activitat empresarial o professional es podrà subrogar en els drets i obligacions de l'arrendatari mort fins a l'extinció del contracte (art. 33.1 LAU).

La subrogació se li haurà de notificar per escrit a l'arrendador dins dels dos mesos següents a la data de la mort de l'arrendatari (art. 33.2 LAU).

4) Indemnització a l'arrendatari

La LAU regula el dret d'indemnització que pretén compensar l'arrendatari que s'ha vist obligat a abandonar el local (per l'expiració del termini convencional) pels perjudicis que se li hagin pogut irrogar, sempre que manifestés amb quatre mesos d'antelació a l'expiració del termini la seva voluntat de renovar el contracte per un mínim de cinc anys més i per una renda de mercat (art. 34 LAU).

La quantia de la indemnització dependrà de quin sigui el supòsit de fet concurrent:

- Si l'arrendatari inicia en el mateix municipi, dins dels sis mesos següents, l'exercici de la mateixa activitat, la indemnització comprendrà les despeses de trasllat i perjudicis derivats de la pèrdua de clientela, calculada respecte a l'haguda durant els sis primers mesos de la nova activitat.
- Si l'arrendatari inicia dins dels sis mesos següents una activitat diferent o no inicia cap activitat, i l'arrendador o un tercer desenvolupen a la finca dins del mateix termini la mateixa activitat o una d'afí, la indemnització serà d'una mensualitat per any de durada del contracte, amb un màxim de divuit mensualitats.

5) Resolució

Finalment, es preveu que l'arrendador podrà resoldre de ple dret el contracte d'arrendament per les causes següents (art. 35 LAU):

- Falta de pagament de la renda.
- Falta de pagament de la fiança.
- Activitats molestes o insalubres.
- Cessió o sotsarrendament que incompleixi el que estableix l'article 32 LAU.
- Realització de danys causats dolosament a la finca o obres no consentides per l'arrendador quan el consentiment d'aquest sigui necessari.

2.4. Disposicions comunes a tots dos tipus d'arrendament: fiança; formalització del contracte; inscripció.

El títol IV de la LAU es titula "Disposicions comunes", i s'hi recullen dues normes, de caràcter imperatiu (art. 4.1 LAU), aplicables a tots dos tipus de contractes d'arrendament, d'habitatge o d'ús diferent del d'habitatge.

La primera de les normes regula la **fiança**. L'article 36 de la LAU estableix que en el moment de subscriure's el contracte serà obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic, en quantitat equivalent a una mensualitat de renda en l'arrendament d'habitatges i de dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge. No obstant això, les entitats esmentades en l'article 36.6 LAU estan dispensades de l'obligació de deixar fiança.

Moltes comunitats autònomes han regulat l'obligació que els arrendadors dipositin l'import de la fiança, sense meritació d'interès, a disposició de l'Administració autonòmica (disposició addicional 3a. LAU).

La fiança és una espècie de penyora irregular que compleix la funció de garantir el compliment de les obligacions de l'arrendatari. Evidentment, al final de l'arrendament l'esmentada fiança ha de ser restituïda a l'arrendatari, amb meritació de l'interès legal si, un cop transcorregut un mes des del lliurament de les claus, no s'hagués fet efectiva la restitució esmentada (art. 36.4 LAU).

La fiança no es pot actualitzar durant els cinc primers anys o durant els set primers anys si l'arrendador fos una persona jurídica. No obstant això, cada vegada que l'arrendament es prorrogui, l'arrendador pot exigir que la fiança sigui incrementada, o l'arrendatari que disminueixi, fins a fer-se igual a una o dues mensualitats de la renda vigent, segons hi escaigui, al temps de la pròrroga (art. 36.2 LAU). A partir dels cinc anys de termini pactat, o de set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, l'actualització es regeix pel que estipulin les parts i, en el seu defecte, per l'acordat sobre l'actualització de la renda (art. 36.3 LAU).

En qualsevol cas, també es preveu el pacte relatiu a qualsevol altra garantia addicional (art. 36.5 LAU).

Tanmateix, en cas d'arrendament de l'habitatge, en contractes de fins a cinc anys de durada, o de fins a set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, el valor d'aquesta garantia addicional no podrà excedir de dues mensualitats de renda. D'aquesta forma, es limita de forma significativa l'abast de les garanties addicionals que pot sol·licitar l'arrendador.

La segona norma aborda la qüestió de la **formalització** del contracte d'arrendament urbà. Les parts es poden compel·lir recíprocament a la formalització per escrit del contracte d'arrendament, i s'hi fa constar la identitat dels contractants, la identificació de la finca arrendada, la durada pactada, la renda inicial del contracte i les altres clàusules que les parts hagin acordat lliurement (art. 37 LAU).

Model de formalització de contracte

L'Ordre de 4 octubre de 1999 reconeix un model a l'efecte fiscal, però se'n pot admetre qualsevol altre.

Si es pretén inscriure el contracte d'arrendament urbà en el Registre de la Propietat perquè tingui efectes davant tercers (art. 1549 CC), s'ha d'elevat, com és lògic, en qualsevol cas, a escriptura pública (art. 2 RD 297/1996).

3. Arrendaments rústics

3.1. Concepte i règim jurídic

Els contractes d'arrendaments rústics també es troben regulats per una legislació especial la finalitat de la qual és la d'aconseguir modernitzar les explotacions agràries per a millorar-ne d'aquesta manera la competitivitat i aconseguir que siguin viables i capaces de generar rendiments econòmics satisfactoris. En aquest sentit, s'ha de recordar que la intervenció legislativa no es deriva només de l'existència d'una necessitat estratègica des del punt de vista de la política econòmica, sinó del mandat constitucional que encomana als poders públics la modernització i desenvolupament de tots els sectors econòmics i, en particular, de l'agricultura (art. 130 CE).

El marc normatiu actual el trobem en la Llei 49/2003, de 26 novembre, d'arrendaments rústics (modificada per la Llei 26/2005, de 30 novembre), que substitueix l'anterior Llei d'arrendaments rústics de 31 de desembre de 1980.

Són arrendaments rústics els contractes mitjançant els quals se cedeixen temporalment una o diverses finques, o part d'aquestes, per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal en compensació d'un preu o renda (art. 1.1 LAR). També es consideren com a tals els arrendaments d'explotació, en els quals l'objecte del contracte és una explotació agrària en el conjunt de tots els seus elements, considerada com una unitat orgànica (art. 2 LAR). Els articles 5 i 6 LAR enumeren els contractes exclosos de l'àmbit d'aplicació de la llei.

Els contractes d'arrendaments rústics es regeixen pel que acorden expressament les parts, sempre que no això s'oposi a la Llei. Supletòriament, regirà el Codi civil i, en el seu defecte, els usos i costums que siguin aplicables (art. 1.2 LAR).

3.2. Elements personals

La LAR estableix en termes generals que els arrendaments rústics es poden subscriure entre persones físiques o jurídiques (art. 9.1 LAR). No obstant això, s'han de fer els aclariments següents:

- No podran ser arrendatàries les persones físiques que, per elles mateixes o per persona física o jurídica interposada, siguin ja titulars d'una explotació agrària, o de diverses, les dimensions i altres característiques de les quals seran fixades en les diferents comarques del país pels òrgans competents

de les comunitats autònomes, sense que puguin excedir en total les 500 hectàrees de secà o 50 de regadiu (art. 9.6 LAR).

- Les persones jurídiques hauran de tenir inclòs en el seu objecte social, d'acord amb els seus estatuts, l'exercici de l'activitat agrària i, en el seu cas, d'activitats complementàries a aquesta dins de l'àmbit rural (art. 9.3 LAR).
- No podran ser arrendatàries les persones i entitats estrangeres, amb les excepcions recollides en l'article 9.7 LAR.
- Les entitats o organismes de les administracions públiques que estiguin facultades, d'acord amb les normes reguladores, per a l'explotació de finques rústiques, també poden concloure aquest tipus de contractes (art. 9.5 LAR).
- Pot ser arrendador el propietari o titular de qualsevol dret real de gaudi sobre una finca rústica. S'ha de tenir en compte que en aquest últim cas, és a dir, quan l'arrendament hagi estat atorgat per usufructuaris, superficiaris, emfiteutes o qualsevol que tingui un dret de gaudi anàleg sobre la finca o l'explotació, el contracte es resoldrà en extingir-se el dret de l'arrendador, llevat que no hagi acabat l'any agrícola, cas en què subsistirà fins que conclougui. També podrà subsistir durant el temps concertat en el contracte quan aquest excedeixi de la durada d'aquells drets si en l'atorgament s'hagués presentat el propietari (art. 10 LAR).

3.3. Forma del contracte

Els contractes d'arrendament de finques rústiques hauran de constar per escrit. A més, es faculden les parts, en qualsevol moment, per a compel·lir-se a formalitzar-los en document públic (art. 11.1 LAR).

Tractant-se d'arrendaments d'explotació, hauran d'anar acompanyats d'un inventari circumstanciat dels diferents elements que integren l'explotació, de l'estat de conservació en el qual els rep l'arrendatari i de les circumstàncies que siguin necessàries per al desenvolupament adequat del contracte (art. 11.2 LAR).

3.4. Renda

La renda serà la quantitat en diners que les parts hagin acordat lliurement (art. 13.1 LAR). Si s'hagués fixat el preu en una quantitat alçada per a tot el temps de l'arrendament, a falta de pacte entre les parts es dividirà per la durada anual pactada per a determinar la quantitat que haurà de ser pagada cada any (art. 13.3 LAR). Una vegada fet el pagament, l'arrendador n'haurà de lliurar rebut a l'arrendatari (art. 14.2 LAR).

Les parts podran establir el sistema de revisió de la renda que considerin oportú (a falta de pacte exprés, no s'aplicarà la revisió de rendes *ex art.* 13.2 LAR). En cas que no haguessin detallat l'índex o metodologia de referència per a dur a terme l'actualització, la renda s'actualitzarà per a cada anualitat per referència a la variació anual de l'Índex de garantia de competitivitat (modificació introduïda per la disposició final 2 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola).

Al costat de la renda pròpiament dita es troben les "quantitats assimilades a la renda", les quals podran ser exigides per l'arrendador a l'arrendatari, sempre que per disposició legal siguin repercutibles a aquest, des del moment en què les hagi satisfetes, amb l'expressió del concepte, import i disposició que autoritzi la repercussió (art. 15.1 LAR). L'impagament de tals quantitats equival a l'impagament de la renda.

3.5. Durada

El legislador, igual com ocorre amb els arrendaments urbans, fixa la durada mínima dels contractes d'arrendament rústic en cinc anys. Per tant, serà nul·la i es tindrà per no posada tota clàusula del contracte per la qual les parts estipulin una durada menor (art. 12.1 LAR).

Un cop complert el termini de cinc anys –sempre que les parts no haguesin previst una durada major–, l'arrendatari, llevat de pacte en contrari, té l'obligació de posar a disposició de l'arrendador la possessió de les finques arrendades (art. 12.2 LAR), si aquest li hagués notificat fefaentment amb un any d'antelació la seva intenció de recuperar la possessió (art. 12.3 LAR). En cas contrari, si l'arrendatari no posa la possessió de les finques arrendades a disposició de l'arrendador al final del termini, el contracte es considerarà prorrogat per un període de cinc anys. Tals pròrrogues se succeiran indefinidament mentre no es produeixi la denúncia del contracte.

3.6. Règim de despeses i millores

La Llei parteix del principi general que tant l'arrendador com l'arrendatari estan obligats a permetre, en l'època de l'any i de la manera que menys pertorbin, la realització de les obres, reparacions i millores que pugui o hagi de fer l'altra part contractant (art. 17 LAR).

L'arrendador té el deure de fer totes les obres i reparacions que siguin necessàries per a conservar la finca en estat de servir per a l'aprofitament o explotació a la qual va ser destinada (art. 18.1 LAR). Aquesta obligació decau quan per força major s'hagin provocat danys la reparació dels quals tingui un cost superior a una anualitat de renda (art. 18.3 LAR).

També té l'arrendador l'obligació de dur a terme les obres, millores o inversions que, per disposició legal o per resolució judicial o administrativa fermes o per acord de la comunitat de regants sobre la modernització de regadius per al canvi de sistema de reg, s'hagin de fer sobre la finca arrendada (art. 19.1 LAR)

Per part seva, l'arrendatari pot efectuar les reparacions, millores i inversions que siguin pròpies de l'empresari agrari en l'acompliment normal de la seva activitat (art. 20.1 LAR). En tal cas, tindrà dret a demanar una indemnització a l'arrendador per l'augment del valor de la finca arrendada per les millores fetes, sempre que aquestes s'hagin efectuat amb el seu consentiment (art. 20.4 LAR).

Si l'arrendatari efectua millores útils i voluntàries, acatarà el que hagin acordat les parts i, si no hi ha pacte, s'aplicarà el règim establert pel Codi civil per al posseïdor de bona fe (art. 453 CC).

Finalment, l'arrendatari podrà dur a terme obres d'accessibilitat en l'interior dels edificis de la finca que li serveixin d'habitatge segons les condicions i els requisits recollits en l'article 21 de la LAR.

3.7. Alienació, cessió i sotsarrendament

En cas de venda de la finca arrendada, l'adquirent quedarà en tot cas subrogat en els drets i obligacions de l'arrendador (art. 22.1 LAR), i haurà de respectar la durada pactada del contracte o, quan el comprador es pugui qualificar com un tercer hipotecari (art. 34 LH), la mínima legal.

D'altra banda, si l'arrendatari és un agricultor professional (*ex art. 9.1.II LAR*) o es tracta d'una cooperativa agrària, cooperativa d'explotació comunitària de la terra, societat agrària de transformació o comunitat de béns, tindrà el dret de tempteig i retracte (art. 22.2 LAR).

L'arrendatari tindrà un termini de 60 dies hàbils des que hagi rebut la notificació fefaent del transmitent del seu propòsit d'alienar per a exercitar el seu dret d'adquirir la finca en el mateix preu i condicions, i ho notificarà a l'alienant de manera fefaent.

A falta de notificació de l'arrendador, l'arrendatari tindrà dret de retracte durant 60 dies hàbils a partir de la data en la qual, per qualsevol mitjà, hagi tingut coneixement de la transmissió.

En qualsevol cas, per a poder inscriure en el Registre de la Propietat els títols d'adquisició *inter vivos* de finques rústiques arrendades, s'haurà de justificar la pràctica de la notificació fefaent de l'escriptura d'alienació a l'arrendatari, a l'efecte que pugui exercitar el dret de retracte o, en el seu cas, el d'adquisició (art. 22.3 i 4 LAR).

D'altra banda, la LAR preveu la cessió i el sotsarrendament de la finca rústica, i estableix sobre això que l'arrendatari no podrà cedir ni sotsarrendar la finca o explotació sense el consentiment exprés de l'arrendador (art. 23.2 LAR), llevat que s'efectuï a favor del cònjuge o d'un dels descendents de l'arrendatari, cas en el qual n'hi haurà prou que notifiquin a l'arrendador la cessió o el sotsarrendament en el termini de 60 dies hàbils a partir de la subscripció (art. 23.3 LAR).

La cessió i el sotsarrendament rústic es refereix a la totalitat de la finca o explotació i s'atorga per tot el temps que resti del termini de l'arrendament per una renda que no podrà ser superior a la pactada entre arrendador i arrendatari (art. 23.1 LAR).

3.8. Extinció

El contracte d'arrendament rústic acaba per qualsevol de la causes previstes a l'article 24 LAR:

- Per pèrdua total de la cosa arrendada o expropiació forçosa total.
- Per expiració del termini convencional o legal i de la pròrroga, en el seu cas.
- Per acord mutu de les parts.
- Per desistiment unilateral de l'arrendatari, al termini de l'any agrícola, amb notificació a l'arrendador amb un any d'antelació.
- Per mort de l'arrendatari, de manera que queda fora de perill el dret dels seus successors legítims.
- Per extinció de la persona jurídica o la comunitat.
- Per resolució del dret de l'arrendador.
- Mitjançant resolució o rescissió del contracte en els supòsits legalment previstos (*vid.* arts. 25 i 26 LAR).

4. Comodat i precari

4.1. El comodat

4.1.1. Concepte i caràcters

La comodat és una modalitat o variant del contracte de préstec en virtut del qual una de les parts (comodant) lliura a l'altra (comodatari) una cosa no fungible perquè l'usi per un cert temps i la hi torni (art. 1740 CC).

De la definició que acabem de transcriure es deriva que les característiques més importants d'aquest contracte són les següents:

- 1) Es tracta d'un contracte real, ja que es perfecciona amb el lliurament de la cosa (no n'hi ha prou amb el simple acord entre les parts).
- 2) És també un contracte unilateral, per tal com en sorgeixen obligacions per a una de les parts, el comodatari, que ha de restituir el bé.
- 3) Gratuïtat: el comodat és essencialment gratuït (art. 1740.II CC), i es transforma en un altre contracte (arrendament) si intervé algun emolument que hagi de pagar el que adquireix l'ús (art. 1741 CC).
- 4) Poden ser objecte del comodat coses mobles o immobles que no siguin fungibles, és a dir, que no siguin consumibles. No obstant això, hi ha un consens general segons el qual poden ser objecte de comodat coses essencialment consumibles sempre que no estiguin destinades en aquell moment al consum.
- 5) És un contracte de durada necessàriament temporal ("per un cert temps", diu l'article 1740 CC).

Si no es va pactar la durada del comodat, el comodatari haurà de restituir el bé quan finalitzi l'ús pactat (art. 1749 CC). Si tampoc no s'ha acordat l'ús a què s'havia de destinar la cosa prestada, i aquest no resulta determinat pel costum de la terra, el comodant la pot reclamar a voluntat seva, fet que implica que la durada del comodat queda a l'arbitri del comodant (arts. 1749 i 1750).

Article 1255 CC

No obstant això, sembla admissible *ex art. 1255 CC* l'existència d'un contracte consensual de comodat.

4.1.2. Drets i obligacions de les parts

El comodatari adquireix l'ús –no els fruits– de la cosa lliurada en comodat, la propietat de la qual la conserva en tot cas el comodant (art. 1741 CC).

Les obligacions i drets que neixen del comodat són transmissibles *mortis causa*. Per tant, passen als hereus de tots dos contraents, tret que el préstec s'hagi fet en contemplació a la persona del comodatari (*intuitu personae*), cas en el qual els hereus d'aquest no tenen dret a continuar amb l'ús de la cosa prestada (art. 1742 CC).

El comodatari assumeix l'obligació principal de restituir la cosa en les mateixes condicions en les quals la va rebre, fet que implica al seu torn que s'ha de cuidar la cosa amb la diligència d'un bon pare de família (arts. 1094 i 1104 CC). Tant és així, que el comodatari ni tan sols no pot retenir la cosa prestada amb el pretext del que li degui el comodant (art. 1744 CC).

A més, el comodatari ha de satisfer les despeses ordinàries que siguin de necessitat per a l'ús i conservació de la cosa prestada (art. 1743 CC).

El Codi civil regula també el règim de responsabilitat del comodatari. Sobre això l'article 1746 CC assenyala que no ha de respondre dels deterioraments que sobrevinguin a la cosa deixada per l'efecte sol de l'ús i sense culpa seva. Tanmateix, si destina la cosa a un ús diferent d'aquell per al qual es va deixar, o la conserva en el seu poder per més temps del convingut, l'article 1744 CC sanciona el comodatari amb la responsabilitat de la pèrdua encara que s'esdevingui per cas fortuït. Igualment, si la cosa prestada es va lliurar amb taxació i es perd, encara que sigui per cas fortuït, el comodatari respondrà del preu, llevat de pacte en contrari (art. 1745 CC). Finalment, en cas que la cosa s'hagi lliurat a un conjunt de comodatari, aquests n'han de respondre solidàriament (art. 1748 CC).

El comodant té dret a exigir la devolució de la cosa lliurada en comodat un cop conclòs l'ús per al qual la va deixar. A més, encara que es tracta d'un contracte unilateral que en principi tan sols genera obligacions per al comodatari, el comodant assumeix dues obligacions:

- La d'abonar les despeses extraordinàries causades durant el contracte per a la conservació de la cosa deixada, sempre que el comodatari ho posi en coneixement seu abans de fer-les, llevat del cas en què fossin urgents (art. 1751 CC).
- La de respondre pels danys causats al comodant a causa dels vicis de la cosa deixada quan, fins i tot coneixent-los, no els va arribar a revelar (art. 1752 CC).

4.1.3. Extinció

El contracte de comodat s'extingeix una vegada ha conclòs el termini pactat pels contractants o, en el seu cas, per haver conclòs l'ús per al qual es va deixar. No obstant això, si abans d'aquests terminis el comodant en tingués necessitat urgent, en podrà reclamar la restitució (art. 1749 CC).

D'altra banda, també s'extingeix per les causes generals, com la pèrdua o destrucció de la cosa no imputable al comodatari.

4.2. El precari

La figura del precari no es troba regulada expressament en el Codi civil, si bé gaudeix d'un reconeixement jurisprudencial consolidat. El concepte de precari sempre ha estat molt discutit, i es poden distingir tres interpretacions:

- Es pot entendre que es tracta d'un contracte de comodat en el qual el comodant està facultat per a reclamar a voluntat seva la devolució del bé (art. 1750 CC).
- També es pot dir que més aviat és una simple situació possessòria en la qual algú deté un bé aliè per simple tolerància o condescendència de l'amo (*vid.* art. 444 i 1942 CC).
- Finalment, hi ha qui inclou dins del precari els supòsits de possessió sense títol (per exemple, el cas de l'arrendatari que no abandona la finca un cop transcorregut el termini).

La Llei d'enjudiciament civil articula per mitjà del judici verbal les demandes que tinguin per objecte la recuperació d'una finca, rústica o urbana, cedida en precari (art. 250.1.2 LEC).

Resum

Mitjançant el contracte d'arrendament de coses, una de les parts s'obliga a donar a l'altra el gaudi o ús d'una cosa per un temps determinat i preu cert. El seu règim jurídic bàsic està establert en el Codi civil, on es recullen els seus elements estructurals i es regulen les obligacions de les parts, i també l'acabament del contracte.

El contracte d'arrendaments urbans està recollit en la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans (LAU), que distingeix entre arrendaments d'habitatge i arrendaments per a ús diferent del d'habitatge.

L'arrendament de l'habitatge recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual és la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o la seva família. La durada del contracte serà la que estableixin les parts, però si el termini pactat fos inferior a cinc anys, o set anys en cas que l'arrendador sigui una persona jurídica, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament aconseguixi una durada mínima de cinc o set anys, respectivament. La renda del contracte serà la que determinin els contractants i podrà ser actualitzada en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte en els termes pactats per les parts. L'arrendatari gaudeix dels drets de tempteig i retracte, mitjançant els quals se li atorga la possibilitat d'adquirir l'habitatge arrendat en cas que l'arrendador pretengui disposar d'aquest. La LAU també permet la subrogació *mortis causa* de determinades persones en la posició jurídica que ocupava l'arrendatari durant el temps que quedés de contracte. Finalment, en els contractes d'arrendament d'habitatge es tenen en compte les necessitats de la família en relació amb l'habitatge i, per això, se li atorga una solució al problema del desistiment unilateral del contracte pel cònjuge arrendatari i a la situació que es genera en cas de separació, divorci o nul·litat.

L'arrendament per a ús diferent del d'habitatge recau sobre una edificació que tingui com a destinació primordial un ús diferent del de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o la seva família. Aquests contractes, al contrari dels d'habitatge, es regeixen en primer lloc per la voluntat expressa dels contractants i, en el seu defecte, pel que es disposa en la LAU. Es pot destacar el fet que l'arrendatari pot cedir o sotsarrendar l'edificació sense necessitat de consentiment previ de l'arrendador, el qual, no obstant això, té dret d'incrementar la renda. D'altra banda, es reconeix un dret d'indemnització a favor de l'arrendatari que s'hagi vist obligat a abandonar l'immoble arrendat pels perjudicis que se li hagin pogut irrogar.

Finalment, en el moment de subscriure's un contracte d'arrendament urbà, serà obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic, en quantitat equivalent a una mensualitat de renda en l'arrendament d'habitatges i de dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

Mitjançant el contracte d'arrendament rústic se cedeixen temporalment una o diverses finques, o part d'aquestes, per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal en compensació d'un preu o renda. Els contractes d'arrendament de finques rústiques han de constar per escrit i tenen una durada mínima de cinc anys. Si l'arrendatari és un agricultor professional o es tracta d'una cooperativa agrària, cooperativa d'explotació comunitària de la terra, societat agrària de transformació o comunitat de béns, tindrà el dret de tempteig i retracte.

El comodat és una modalitat o variant del contracte de préstec en virtut del qual una de les parts (comodant) lliura a l'altra (comodatari) una cosa no fungible perquè l'usi per un cert temps i la hi torni. Es tracta d'un contracte real, essencialment gratuït i temporal.

Finalment, es pot entendre que el precari és un contracte de comodat en el qual el comodant està facultat per a reclamar a voluntat seva la devolució del bé. També es pot dir que és una situació possessòria en la qual algú deté un bé aliè per simple tolerància o condescendència de l'amo.

Activitats

1. Lectura de l'article: J. R. de Verda i P. Chaparro (2016), "Crónica jurisprudencial sobre el arrendamiento urbano". *Revista Boliviana de Derecho* (núm. 22, pàg. 344-367). <http://www.scielo.org.bo/pdf/rbd/n22/n22_a18.pdf>.
2. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 13 de novembre de 2008 (RJ 2009/5) relativa a l'atribució de l'ús de l'habitatge a un cònjuge i al desnonament per precari.
3. Lectura de la Sentència del Tribunal Suprem de 26 de març de 2009 (RJ 2009/1750) sobre el retard en el pagament del lloguer com a incompliment contractual.
4. Lectura de l'exposició de motius del Reial decret llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer amb la finalitat de comprendre els últims canvis operats en la legislació d'arrendaments urbans.

Exercicis d'autoavaluació

1. Es pot pactar l'arrendament d'un determinat bé a perpetuïtat?
2. Quan és procedent el desnonament?
3. Quina llei ha tingut un signe més "liberalitzador" dels arrendaments en la història de la legislació arrendatícia?
4. Quines són les característiques principals del contracte d'arrendament d'habitatge?
5. Pot l'arrendatari d'un habitatge renunciar anticipadament al dret d'adquisició preferent?
6. Quina és la durada mínima d'un contracte d'arrendament d'habitatge?
7. En cas que l'arrendador perdi el seu habitatge com a conseqüència d'una execució hipotecària, s'extingeix automàticament el dret de l'arrendatari?
8. Regeix el principi "la venda treu la renda" en els arrendaments urbans?
9. Poden acordar les parts en el contracte que la renda de l'arrendament d'habitatge s'incrementi cada any un 15%?
10. Qui ha de suportar el cost de les reparacions ordinàries de l'habitatge arrendat?
11. El propietari d'un habitatge arrendat està molt preocupat pel fet que l'arrendatari, segons denuncien els seus veïns, no deixa d'acumular escombraries a l'immoble arrendat. Què pot fer enfront d'aquest comportament de l'arrendador?
12. En cas que una sentència de separació atorgui el dret a viure a l'habitatge llogat al cònjuge de l'arrendatari, té l'arrendador l'obligació de suportar la continuïtat de l'arrendament en aquestes condicions?
13. Pot l'arrendatari d'un local comercial cedir-lo a un tercer sense el consentiment de l'arrendador?
14. Es pot dispensar l'obligació de deixar fiança?
15. És eficaç un contracte d'arrendament rústic subscrit verbalment?
16. Tot arrendatari rústic té dret d'adquisició preferent en cas de venda de la finca rústica?
17. Qualificaríeu com a comodat el contracte en virtut del qual una persona lliura a una altra un bé moble no consumible perquè l'usi durant un temps en compensació d'un preu?
18. El bé objecte de comodat es pot deteriorar pel simple pas del temps. Ha de respondre el comodatari davant el comodant pel deteriorament esmentat?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. No, el contracte d'arrendament és de durada temporal, i per tant estan prohibides les relacions arrendatícies a perpetuïtat.
2. Perquè tingui lloc el desnonament s'han de presentar alguna de les causes establertes en l'article 1569 CC: que hagi expirat el termini convencional, falta de pagament en el preu convingut, infracció de qualsevol de les condicions estipulades en el contracte o haver destinat la cosa arrendada a usos o serveis no pactats que la facin desmerèixer.
3. El Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre mesures de política econòmica, que va reconèixer la llibertat per a pactar la durada del contracte, amb la supressió del caràcter obligatori de la pròrroga forçosa, i d'actualitzar la renda.
4. Són dues les característiques d'aquest tipus de contractes: recau sobre una edificació habitable, i la seva destinació primordial és la de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o la seva família.
5. Efectivament, segons l'article 25.8 LAU, les parts podran pactar la renúncia de l'arrendatari al dret d'adquisició preferent.
6. En principi el contracte dura el que les parts pactin lliurement (art. 9.1 LAU). No obstant això, si el termini pactat fos inferior a cinc anys, o inferior a set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, arribat el dia del venciment del contracte, aquest es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals fins que l'arrendament aconseguixi una durada mínima de cinc anys, o de set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, tret que l'arrendatari manifesti a l'arrendador, amb trenta dies d'antelació com a mínim a la data de terminació del contracte o de qualsevol de les pròrrogues, la seva voluntat de no renovar-lo.
7. Si l'execució esdevé durant els cinc primers anys de durada del contracte, o set anys si l'arrendador fos una persona jurídica, l'arrendatari té dret a continuar l'arrendament fins que es compleixin els cinc o set anys, respectivament, sense perjudici de la facultat de no renovació (art. 13.1 LAU).
8. No. Si bé el Codi civil estableix que el comprador d'una finca arrendada té dret que finalitzi el contracte (art. 1571 CC), la LAU determina que l'adquirent ha de respectar l'arrendament fins al final del període pactat.
9. Encara que és possible pactar l'actualització de la renda, aquesta no podrà excedir del resultat d'aplicar la variació percentual experimentada per l'Índex de preus al consum a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigui publicat en la data d'actualització del contracte (art. 18.1 III LAU).
10. Al principi, si es tracta de les reparacions petites que exigeix el desgast normal per l'ús ordinari de l'habitatge, corren a compte de l'arrendatari (art. 21.4 LAU). Tanmateix, si fossin reparacions necessàries per a conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat, les ha de fer l'arrendador, llevat de quan el deteriorament sigui imputable a l'arrendatari (art. 21.1 LAU i 1554 CC).
11. L'arrendatari ha incorregut clarament en una causa de resolució del contracte: que a l'habitatge tinguin lloc activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites (art. 27.2.e LAU). Per tant, el més lògic és que l'arrendador resolgui el contracte.
12. En principi sí, ja que la LAU estableix clarament que el cònjuge no arrendatari podrà continuar amb l'ús de l'habitatge arrendat quan li sigui atribuïda d'acord amb la legislació civil aplicable. No obstant això, aquest té el deure de comunicar a l'arrendador la seva intenció en el termini de dos mesos des que li va ser notificada la resolució judicial corresponent, amb còpia de la resolució judicial esmentada o de la part que afecti a l'ús de l'habitatge (art. 15 LAU).
13. Sí, ja que la validesa de la cessió d'una edificació no destinada a habitatge no depèn del fet que l'arrendador deixi per escrit el seu consentiment (art. 32.1 LAU). No obstant això, s'ha de notificar de manera fefaent la cessió a l'arrendador en el termini d'un mes des que s'hagi concertat aquesta (art. 32.4 LAU).
14. No. Segons l'article 36 LAU, en el moment de subscriure's el contracte serà obligatòria l'exigència i prestació d'una fiança en metàl·lic, en quantitat equivalent a una mensualitat

de renda en l'arrendament d'habitatges i de dues en l'arrendament per a ús diferent del d'habitatge.

15. No. Els contractes d'arrendament de finques rústiques hauran de constar necessàriament per escrit (art. 11.1 LAR).

16. No. Únicament si l'arrendatari és un agricultor professional (*ex art. 9.1.II LAR*) o es tracta d'una cooperativa agrària, cooperativa d'explotació comunitària de la terra, societat agrària de transformació o comunitat de béns, tindran el dret de tempteig i retracte (art. 22.2 LAR).

17. No. El comodat és essencialment gratuït (art. 1740.II CC), i es transforma en un altre contracte (arrendament) si intervé algun emolument que hagi de pagar el que adquireix l'ús (art. 1741 CC).

18. En principi el comodatari no ha de respondre dels deterioraments que sobrevinguin a la cosa prestada només per efecte de l'ús i sense culpa seva (art. 1746 CC).

Glossari

arrendament de coses *m* És un contracte d'ús i gaudi en el qual l'arrendador s'obliga a cedir l'ús de la cosa i l'arrendatari a adquirir-lo durant un període de temps i en compensació d'un preu pactat (art. 1546 CC).

arrendament d'habitatge *m* Contracte d'arrendament que recau sobre una edificació habitable la destinació primordial de la qual és satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o la seva família.

arrendament per a ús diferent del d'habitatge *m* Contracte d'arrendament que, recaient sobre una edificació, tingui com a destinació primordial un ús diferent del de satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari o la seva família. Tenen aquesta consideració els arrendaments de finques urbanes per temporada, els subscrits per a exercir una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural o docent, qualssevol que siguin les persones que els subscriguin (art. 3.2 LAU).

arrendament rústic *m* Són arrendaments rústics els contractes mitjançant els quals se cedeixen temporalment una o diverses finques, o part d'aquestes, per a l'aprofitament agrícola, ramader o forestal en compensació d'un preu o renda.

cessió *f* Mitjançant la cessió l'arrendatari cedeix el contracte a un tercer cessionari, que se subroga en la posició del cedent (com a autèntic arrendatari). És a dir, l'arrendatari cedeix la seva posició jurídica i és substituït en la relació contractual originària pel cessionari.

comodat *m* El comodat és una modalitat del contracte de préstec en virtut del qual una de les parts (comodant) lliura a l'altra (comodatari) una cosa no fungible perquè l'usi per un cert temps i la hi torni (art. 1740 CC).

dret d'adquisició preferent *m* Es tracta del dret d'adquirir l'habitatge arrendat que la Llei d'arrendaments urbans atorga a l'arrendatari en cas que l'arrendador en pretengui disposar (art. 25.1 LAU; també es preveu per als arrendaments rústics en l'article 22.2 LAR). Aquest dret s'exercita per mitjà dels drets tradicionals de tempteig i retracte.

desnonament *m* El desnonament és un procediment judicial, substanciat per mitjà del procés verbal (art. 250.1.1 i 2n LEC), destinat a obtenir el desallotjament i lliurament del bé immoble arrendat en aquells casos en els quals l'arrendatari no fa voluntàriament el traspàs possessori. El desnonament també s'aplica per als casos de possessió en precari.

precari *m* Es pot entendre que es tracta d'un contracte de comodat en el qual el comodant està facultat per a reclamar a voluntat seva la devolució del bé (art. 1750 CC). També es pot dir que és una situació possessòria en la qual algú deté un bé aliè per simple tolerància o condescendència de l'amo (*vid.* arts. 444 i 1942 CC).

reconducció tàcita *f* Si, una vegada finalitzat el contracte d'arrendament, l'arrendatari roman quinze dies en l'ús de la cosa arrendada amb aquiescència de l'arrendador, sorgeix un nou contracte entre les parts pel temps que estableixen els articles 1577 (arrendaments rústics) i 1581 (arrendament urbans).

sotsarrendament *m* En el sotsarrendament l'arrendatari sotsarrenda una part de l'habitatge a un tercer sotsarrendatari. Per tant, en aquest cas es genera una nova relació arrendatària entre el sotsarrendador i el sotsarrendatari, que s'afegeix al contracte d'arrendament pròpiament dit.

subrogació mortis causa *f* Es tracta de la substitució legal que, a causa de mort de l'arrendatari, es produeix en la posició jurídica que aquest ocupava durant el temps que queda de contracte, incloent-hi les prorroques legals. Tractant-se d'arrendaments d'habitatge, únicament es poden subrogar en la posició de l'arrendatari les persones enumerades en l'article 16.1 LAU.

suspensió *f* Quan la realització d'obres de conservació sobre l'habitatge arrendat el facin inhabitable (art. 26.1 LAU), l'arrendatari pot sol·licitar la suspensió del contracte, paraitzar el termini del contracte i suspendre l'obligació de pagament de la renda (art. 26.2 LAU).

Bibliografia

Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (coord.) (2013). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (3a. ed.). Navarra: Aranzadi.

Díez-Picazo, L.; Gullón Ballesteros, A. (2015). *Sistema de Derecho Civil* (vol. 2: Teoría general del contrato. La relación obligatoria. Las particulares relaciones obligatorias. La responsabilidad civil). Madrid: Tecnos.

Infante Ruiz, F., López de la Cruz, L. (2016). *Manual de Derecho Civil Patrimonial I* (2a. ed.). València: Tirant lo Blanch.

Lacruz Berdejo, J. L.; Sancho Rebullida, F. A.; Luna Serrano, A. i altres (2013). *Elementos de Derecho Civil II* (vol. 2: Contratos y cuasicontratos. Delito y cuasidelito; 5a. ed.). Madrid: Dykinson.

Lasarte Álvarez, C. (2017). *Principios de Derecho Civil III: Contratos* (19a. ed.). Madrid: Marcial Pons.