

# Arrendaments urbans 1a sessió

## L'arrendament urbà i les figures afins

Dra. Elga Molina Roig

Assessora jurídica en habitatge

16 de març de 2023



# CONTINGUT

## 1. El contracte d'arrendament d'habitatge

1. Els elements essencials del contracte i la seva nul·litat: casos controvertits
2. Els contractes de rehabilitació per renda

## 2. Les figures afins a l'arrendament segons la seva onerositat

1. La masoveria urbana
2. El precari
3. El comodat
4. L'ús de fruit

## 3. Altres figures segons el destí de l'habitatge: l'emergència habitacional

1. Arrendaments d'ús diferent d'habitatge
2. La cessió d'ús per motius assistencials-socials.



# 1. El contracte d'arrendament d'habitatge



# Règims jurídics vigents

---

- ❑ LAU 1964: a partir 01.01.1965
- ❑ RDL BOYER 1985: a partir 09.05.1985
- ❑ LAU 1994: a partir 01.01.1995
- ❑ LAU 2013: a partir 06.06.2013 i 24.01.2019
- ❑ Llei 2/2015: a partir 01.04.2015
- ❑ RDL 21/2018: 19.12.2018 a 23.01.2019
- ❑ RDL 7/2019: a partir 06.03.2019

# Comparativa dels règims jurídics

	LAU 1964	RDL 1985	LAU 1994	LEY 4/2013	RDL 21/2018	RDL 7/2019
DURADA	Pròrroga indefinida	Lliure	5 + 3 anys	3 + 1 any	5 (p. física) ó 7 (p. jurídica) + 3 anys	
RENDA	Renda congelada	Lliure	Lliure Actualitzar IPC	Lliure	Lliure Actualitzar renda reduïda (IPC)	Lliure Actualitzar màxim IPC
CESSIÓ <i>Inter vius</i>	Prelació familiars (gratuïta)		Autorització arrendador			
CANVI PROPIETARI	Se manté el contracte de lloguer		Protecció 5 anys	Inscripció Registre Propietat		Protecció 5 ó 7 anys

# 1.1 Els elements essencials del contracte i la seva nul·litat:

## casos controvertits



# La nul.litat dels contractes de lloguer

## ☐ Habitatge

Habitual i permanent

Règim imperatiu

1º Voluntat de les parts

2º Títol II (imperatiu)

3º Codi civil

Art. 6 LAU – Nul.litat

## ☐ Ús diferent d'habitatge

Negocis o temporada

Règim dispositiu

1º Voluntat de les parts

2º Títol III

3º Codi Civil

# Article 6 Naturalesa de les normes

---

*“Són nul·les, i es tindran per no posades, les estipulacions que modifiquin en perjudici de l'arrendatari o sotsarrendatari les normes del present Títol, llevat dels casos en què la pròpia norma expressament ho autoritzi.”*



# Article 6 Naturalesa de les normes

---

- ❑ Una clàusula és nul.la si:
  - ✓ La norma és imperativa, no permet pacte.
  - ✓ És perjudicial pel llogater.
- ❑ Efectes: no s'aplica.

# ¿Què no podem pactar?

---

- Durada del contracte
- Actualització de la renda
- Venda de l'habitatge llogat
- Resolució del contracte lliurament
- Obres de conservació i manteniment

# Pactes admesos per Llei

---

- Prohibició de destinar l'habitatge a activitat secundària.
- Prohibir la cessió i sotsarrendament de l'habitatge.
- Resolució per necessitat del propietari o familiars de primer grau, expressa i passat 1 any de contracte.
- Renúncia al dret de subrogació per causa de mort en contractes superiors a 5 ó 7 anys.
- Renúncia al dret d'adquisició preferent
- Pagament de serveis, impostos... (fixar quantitat anual i no eximeix propietari davant l'Administració.).
- Resolució de conflictes sobre mediació o arbitratge.

# Normativa sobre consumidors

---

- ❑ Contractes amb persones jurídiques
- ❑ Articles 85 a 90 RDL 1/2007 LGCU
- ❑ Art. 4.2 Directiva 93/13/CEE → elements essencials:  
control de transparència i equilibri
- ❑ Clàusules nul·les:
  - ✓ No negociades individualment
  - ✓ Depenguin de la voluntat del empresari
  - ✓ Falta de reciprocitat
  - ✓ Desproporcionades
  - ✓ No comprensibles i clares pel ciutadà mig
  - ✓ Contraries a dret

# Pactes controvertits: sentència AZORA

---

- ❑ Contraries a la Llei:
  - ✓ Visites periòdiques a l'habitatge.
  - ✓ Danys i perjudicis per interrupció de subministres
  - ✓ Resolució per incompliment no essencial i no devolució de rendes
  - ✓ Negociació individual de les clàusules

# Pactes controvertits: sentència AZORA

---

- ❑ Pactes sobre l'estat de l'habitatge
- ❑ Penalització per retràs devolució de l'habitatge
- ❑ Assegurança per impagament de rendes
- ❑ Bonificació en la renda

# 1.2 Contracte de rehabilitació per renda



# Cèdula d'habitabilitat

---

- És obligatòria? Sí. Art. 26 Llei 18/2007.
- Només entregar-la? NO Art. 18.1 Decret 141/2012
- Pot signar-se un contracte de lloguer sense cèdula?
  - ✓ Sí, pacte → Rehabilitació per renda (art. 17.5 LAU)
  - ✓ Sense pacte → Pot donar lloc a incompliment contractual (art. 26 LAU, art. 1124 CC, SSTTS 09-05-96 i

03-06-03



# Rehabilitació per renda (17.5 LAU)

---

## Requisites:

- ✓ Obres de rehabilitació o reforma
- ✓ Substitució total o parcial
- ✓ Termini determinat
- ✓ No s'indemnitzarà a l'arrendatari
- ✓ Resolució per incompliment

# Programa específic o Borsa de Mediació

---

1. Captació de l'habitatge
  - ✓ Propietaris sense recursos o voluntat de rehabilitar
  - ✓ Habitatges amb o sense cèdula, però obres de poca envergadura
  - ✓ Registre d'habitatges buits
  - ✓ Comprovar titularitat i carregues (herència jacent, situació administrativa i urbanística, etc).
2. Captació del llogater
  - ✓ Coneixements, contactes o voluntat de rehabilitar
  - ✓ Programes d'ocupació, borses de treball i benestar social
  - ✓ Detectar capacitats, habilitats, coneixements
  - ✓ Permet accedir a persones amb menys recursos econòmics
3. Inspecció tècnica (arquitecte)
  - ✓ Valoració tècnica de la rehabilitació
  - ✓ Valoració econòmica obres o pressupostos de professionals
  - ✓ Calendari de realització d'obres
  - ✓ Valoració renda de l'habitatge

# Programa específic o Borsa de Mediació

## 4. Acords a fer constar al contracte de lloguer.

Ordre dels treballs	Treballs a realitzar, d'acord al detall del pressupost Determinar - Tipus d'obres - Materials	Qui realitza les obres	Durada de les obres per mesos	Terminis concrets previstos	Cost de les obres
1	Reforma cuina	Llogater	6	Gener a juny 2022	2.000€
2	Instal·lació de llum	Germà del llogater	3	Juliol a setembre 2022	1.000€
3	Canviar finestres de fusta per alumini	Alumini21 (empresa professional)	3	Octubre a desembre 2022	3.000€
<b>Totals</b>			12 mesos	Gener a desembre 2022	6.000€

# Programa específic o Borsa de Mediació

---

- ✓ Condicions econòmiques del contracte

	Rendes	Durada
<b>Total renda pactada</b>	500€	5 anys de contracte
<b>Renda a pagar en especies</b>	250€	2 anys (gener 2022 a desembre 2023)
<b>Renda a pagar en diners</b>	250€	2 anys (gener 2022 a desembre a 2023)
<b>En diners (tota la renda)</b>	500€	3 anys (gener 2024 a desembre 2026)

- ✓ Determinar els permisos que cal demanar, taxes, prohibicions, limitacions, etc.
- ✓ Seguiment de les obres del contracte
- ✓ Recepció de l'obra pel propietari
- ✓ Finalització i resolució del contracte per incompliment

## 2. Les figures afins a l'arrendament segons la seva onerositat

1. Masoveria urbana
2. Comodat
3. Precari
4. Usdefruit



# 1. Masoveria urbana

---

- ❑ Art. 3.k Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge
- ✓ Cessió per realitzar obres de reparació, manteniment o millora, amb o sense cèdula.
- ✓ Llibertat de pacte, en defecte, durada 5 anys.
- ✓ Les obres es fan constar al contracte, i si no es fan es pot resoldre.

# 1. Masoveria urbana

---

- ❑ Política de foment de l'habitatge:
  - ✓ Per evitar la desocupació permanent dels habitatges.
  - ✓ Política de foment de la rehabilitació.
  - ✓ Habitatges destinats a polítiques socials.

## 2. Comodat

---

Art. 1.740 CC *“una de las parts lliuri a l’altre una cosa no fungible per a que la usi per cert temps i la torni”*.

1. Temporal
2. Unilateral
3. Gratuït o modal (carga accessòria, no contraprestació).
4. Resolució: quan conclou l’ús (la finalitat de la cessió).
5. Dret personal



# Avantatges respecte l'arrendament

---

- ❑ Cessió lliure als hereus sense requisit de convivència ni notificació al comodant.
- ❑ Dret a realitzar i repercutir al comodant les despeses extraordinàries.

Exemples:

- ✓ Habitatge cedit per raó del matrimoni  
(SSTS 26/12/2005, 02/10/2008, 18/01/2009).
- ✓ Donar la propietat a un fill i seguir usant.  
(SAP Tarragona 21/07/2008)

# 3. Precari

---

- ❑ Concepte ampli jurisprudencial
  - ✓ Contractual: cessió de l'ús sense finalitat ni termini.
  - ✓ Situació possessòria (sense títol):
    - Possessió tolerada pel titular.
    - Possessió en contra de la voluntat del titular.
- ❑ Vies de reclamació de la possessió:
  - ✓ Art. 250.1.2 LEC.
  - ✓ Acció reivindicatòria

# Avantatges respecte l'arrendament

- ❑ Es pot concedir per temps indefinit.
- ❑ Dret a gaudir del bé de bona fe (llogar sense consentiment del titular).
- ❑ Dret a realitzar i repercutir al titular les despeses extraordinàries.

## 4. Usdefruit

---

Art. 561-2 CCC *Dret a gaudir béns aliens amb la obligació de conservar la seva forma i substància.*

1. Dret real limitat: gaudi (llogar, cedir...)
2. Gratuït o onerós
3. *Mortis causa o inter vivos*
4. Temporal (p. jurídica 99 anys) o vitalici
5. inventari i caució obligatòria, excepte pacte.
6. Pagament despeses ordinàries.

### 3. Altres figures segons el destí de l'habitatge: l'emergència habitacional



## Formes de regular aquest contracte:

---

- ❑ **Ús diferent d'habitatge:** arrendament de temporada (art. 3.2 LAU)
- ❑ **Cessió del dret d'ús:** dret real vitalici (arts. 562-1 CCC i ss).
- ❑ **Contracte mixt:** ús habitatge i altres serveis. “hospedatge” contracte atípic Codi civil (SSTS 18/03/2009, 25/03/2011).
- ❑ **Comodat modal:** preu de les despeses (art. 1740 i ss).

# 1. Arrendament d'ús diferent a habitatge

---

## ❑ Habitatge

Habitual i permanent

Règim imperatiu

1º Voluntat de les parts

2º Títol II (imperatiu)

3º Codi civil

Art. 6 LAU – Nul·litat

## ❑ Ús diferent d'habitatge

Negocis o temporada

Règim dispositiu

1º Voluntat de les parts

2º Títol III

3º Codi Civil

# 1. Arrendament d'ús diferent a habitatge

---

## Pactar contractes d'11 mesos

FINALITAT DE LA OCUPACIÓ, NO TERMINI PACTAT.

HABITATGE → Necessitat permanent  
TEMPORADA → Necessitat transitòria

Ex. Estudiant amb necessitat d'habitatge per 3 anys.  
Treballador traslladat per 2 anys.

CONTRACTE DE TEMPORADA : Pacte + Motiu

(STS 15/12/99 i SAP Soria 22/06/05, entre altres)



# 1. Arrendament d'ús diferent a habitatge

---

## Indicis

1. **Llibre voluntat de les parts:** El contracte ho digui expressament (voluntat de les parts). SAP de Balears 30/06/2016, SAP de Valencia 10/01/2008

L'ús no es pot alterar unilateralment per l'arrendatari.

2. **No hi ha abús de dret:** preu inferior a mercat. SAP de Girona 07/04/2005.

3. **Condicions objectives de l'habitatge:** moblat. SAP de Màlaga 23/02/2009.

4. **Per la naturalesa de l'objecte social:** contracte assistencial-social → centre d'ajuda a la Drogoaddicció. SAP de Les Palmes 19/02/2002.

# Contracte d'ús diferent a habitatge

---

❑ **Dipòsit de fiança:** 2 mesos. Excepte CCAA i òrgans autònoms.

❑ Pactar clàusula de contracte **temporal i motiu concret**.

*“Arrendament concertat per les exigències circumstancials o accidentals (...situació econòmica, familiar, provindré de desnonament...) que exigeixen la ocupació immediata per satisfer la necessitat transitòria de l'habitatge, mentre es busca/no es troba un altre habitatge habitual on instal·lar la residència familiar permanent de l'arrendatari” (SAP de Girona 07/04/2005).*

# Contracte d'ús diferent a habitatge

---

## ☐ **Pactar com a mínim:**

- ✓ Durada, sense pròrrogues.
- ✓ Renda i la seva actualització.
- ✓ Despeses i la seva actualització.
- ✓ Conservació i obres de l'arrendatari:  
subsidiàriament títol II.
- ✓ Prohibició de sotsarrendament i cessió del contracte.
- ✓ Dret de subrogació, desistiment, etc.

## 2. Cessió d'ús per motius assistencials-socials

---

- Llibre V Codi civil de Catalunya
- Llibertat de pacte
- Preu més reduït (ingressos familiars?)
- Temporalitat
- Acord social obligatori
- Seguiment de la família per serveis socials
- Recerca d'habitatge permanent

# Objecte i termini de la cessió

---

1.1.- \_\_\_\_\_ cedeix temporalment a favor de la part cessionària, l'ús de l'habitatge esmentat, amb tots els seus elements, serveis, instal·lacions i tot allò que els hi sigui annex i accessori. L'habitatge es troba lliure de càrregues, gravàmens, llogaters i ocupants.

1.2.- **L'habitatge cedit es destinarà, temporalment i amb caràcter exclusiu a residència de la part cessionària**, mantenint la ràtio legalment establerta sobre l'límit màxim d'ocupació d'habitatge establert en la cèdula d'habitabilitat o, en el seu cas, d'acord amb l'article 4.1 del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat; i no podent instal·lar-hi comerç i/o indústria de cap tipus, ni tan sols manual.

1.3.- La cessió d'ús s'estableix per un **termini de dos anys** a comptar des de la signatura del present document. **A la finalització del primer any** de vigència del contracte de cessió d'ús, la persona propietària o l'empresa administradora **procedirà a revisar les condicions econòmiques i patrimonials** de la part cessionària i de la seva unitat familiar. A més, \_\_\_\_\_ es **reserva el dret a revisar les condicions econòmiques del contracte, en qualsevol moment**, durant tota la seva vigència.

1.4.- Transcorregut aquest període sense notificació fefaent per qualsevol de les parts, el **contracte podrà ser prorrogat automàticament per períodes successius d'un any, i com a màxim fins a tres anys**, amb l'excepció que la disponibilitat de l'habitatge sigui inferior a aquests períodes.

1.5.- El dret d'ús que es constitueix té caràcter personalíssim i, per tant, el cessionari no podrà arrendar ni traspassar a d'altres persones el seu dret d'ús en relació a l'habitatge.

# Condicions econòmiques

---

2.1.- La contraprestació anual pactada es fixa en la quantitat de .....€, que **es pagarà per mesos avançats a raó de ..... €mensuals.**

Malgrat la contraprestació anual pactada, l' \_\_\_\_\_ estableix que durant el primer any de vigència del present document el cessionari satisfarà un **cànon mensual de ..... €** per l'ús de l'habitatge descrit, **atenent les seves circumstàncies socioeconòmiques i de la seva unitat de convivència.**

Amb l'antelació suficient a l'extinció **d'aquest termini d'un any,** \_\_\_\_\_ **requerirà l'actualització de la documentació econòmica i en funció de les modificacions revisarà la bonificació a satisfer.**

# Acord social entre les parts

---

7.1.- **La finalitat** d'aquesta cessió d'ús és que la part cessionària disposi d'un. Els serveis sociallotjament temporal mentre troba un habitatge on pugi establir la seva residència habitual i permanents establiran un **pla de treball social individual** on es fixaran els requisits, les condicions i compromisos que assumeix la part cessionària per donar compliment a aquesta finalitat, que serà **objecte de seguiment per part dels serveis socials** de l'Ajuntament de .....

7.2.- **La part cessionària s'obliga al compliment d'aquest pla de treball i es compromet a facilitar el seu seguiment i a aportar la documentació i informació que es requereixi** amb aquest fi pels serveis socials de l'Ajuntament de Tarragona.



# Diputació de Girona

**Dra. Elga Molina Roig**

[elgamol@msn.com](mailto:elgamol@msn.com)