

Arrendaments urbans

2a sessió

Les obres i reparacions en el lloguer d'habitatge

Dra. Elga Molina Roig

Assessora jurídica en habitatge

30 de març de 2023



CONTINGUT

1. El contracte d'arrendament d'habitatge i els pactes al contracte
2. Les obligacions de reparació de les parts
3. L'habitabilitat de l'habitatge i l'obligació de suportar les obres
4. Les obres de l'arrendatari
5. La devolució de l'habitatge i la seva posada a punt
6. Les obres de millora i l'increment de renda
7. Torn obert de paraula

Pla de formació
en **Habitatge**
2023



DDGI203 
DEMARCACIÓ SOSTENIBLE



1. El contracte d'arrendament d'habitatge i els pactes al contracte



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

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.

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

La mediació

- ❑ Sistema de resolució de conflictes extrajudicials.
- ❑ Les parts voluntàriament intenten arribar a un acord amb l'ajuda del mediador.

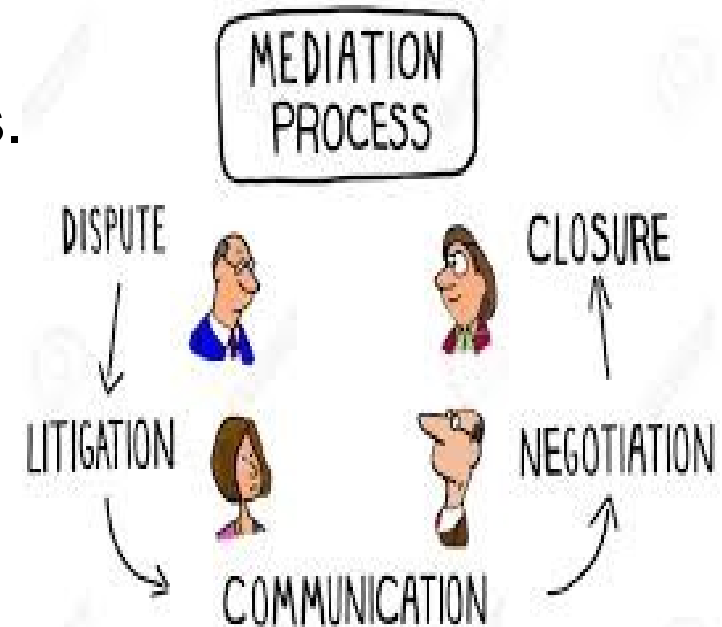
- ❑ Regulació:

- ✓ Article 4.5 LAU → Llei 4/2013 → clàusula del contracte.
- ✓ Llei 5/2012 de mediació en qüestions civils i comercials.
- ✓ Llibre blanc de mediació a Catalunya: justicia.gencat.cat

- ❑ Situacions de conflicte:

- ✓ Sistema econòmic i àgil.
- ✓ Posicions desiguals entre les parts.
- ✓ Sistema jurídic imperatiu.

- ❑ Empreses privades, administracions (oficines d'habitatge, ofideute), tribunals de justícia (Barcelona, Madrid, Toledo, Navarra).



Els pactes al contracte

- ❑ Habitatge: règim imperatiu.
- ❑ Nul·litat. Art. 6 LAU.
- ❑ **Clàusules il·lícites:** que l'arrendatari ...

- ✓ Es fa càrrec de les reparacions d'habitabilitat o de la substitució dels electrodomèstics.

"Les reparacions requerides pel desgast de l'ús ordinari de la casa, de manera que està obligada a la conservació de portes, cristalls, instal·lació elèctrica, fontaneria, així com serveis i altres elements de la propietat, sent al seu càrrec el manteniment i la reparació de tots els dispositius de climatització, persianes, tendals i altres electrodomèstics per a habitatges privats" (SAP Madrid 10/02/2015)

- ✓ No deduir el lloguer quan les obres durin més de 20 dies per la part de l'habitatge que no poden utilitzar.
- ✓ No poder deduir despeses ni realitzar obres urgents per evitar danys imminents o molèsties greus, previ avís a l'arrendador.
- ✓ Imputar reparacions del desgast ordinari de costos elevats.
- ✓ Prohibir fer qualsevol obra: per exemple, pintar, fer forats.

Els pactes al contracte

□ Clàusules lícites:

- ✓ Que el propietari assumeixi totes les reparacions de l'habitatge.
- ✓ L'arrendatari està autoritzat a poder fer qualsevol treball a l'habitatge.
- ✓ Aquest lloguer es reduirà si l'arrendatari ha de suportar obres durant més de deu dies.
- ✓ Permet que les reparacions realitzades per l'inquilí es dedueixin de la renda.
- ✓ Permetin l'accés al propietari o tècnic per verificar la necessitat de realitzar obres o reparacions.

Els pactes al contracte

- ❑ **Altres pactes admesos per la jurisprudència:**
 - ✓ Que l'arrendatari contracti una assegurança domèstica (SAP Barcelona 25/06/2019).
 - ✓ Pactes sobre l'assumpció de reparacions de formigó, conegudes i abans del contracte d'arrendament (SAP Valladolid 26/06/2018).
 - ✓ Pactes sobre el retorn de la casa: el mateix estat o millor (SAP Barcelona 11/05/2018).

2. Les obligacions de reparació de les parts



Les obligacions de reparació (art. 21 LAU)

❑ Obligacions arrendador

Conservació: deterioraments o menyscabaments que s'han de fer ineludiblement i no augmenten el valor ni la productivitat de la cosa arrendada (SAP Múrcia 30/05/2000, STS 07/11/1961 i 02/06/1951).

- ✓ Mantenir l'habitatge en condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut al contracte (SAP Barcelona 27/10/11).
- ✓ Deterioraments produïts pel transcurs del temps (SSAP Barcelona 11/05/2018, Múrcia 10/06/11).
- ✓ El desgast natural (SAP Ourense 07/02/2001).
- ✓ Utilització correcta conforme a allò estipulat (SSAP Saragossa 26/11/10, Salamanca 07/11/2017).
- ✓ Produïts per cas fortuït o força major (SAP Lleida 23/04/1999).

Les obligacions de reparació (art. 21 LAU)

❑ Obligacions de l'arrendatari

- ✓ Deteriorament sigui **imputable a l'arrendatari** o els que hi conviuen (1563 i 1564 CC i art. 21.1 LAU).
- ✓ **Petites reparacions** de poc abast i cost econòmic procedent de l'ús ordinari de l'habitatge (art. 21.4 LAU). **Elements:**
 - **Temps** que l'arrendatari fa servir l'habitatge (SAP Madrid 25/10/2010)
 - **Import de la reparació:** raonable. Ex. menys del 50% del cost d'una rentadora nova (SAP Múrcia 09/01/2001).
 - **Tipus de bé a reparar:**
 - Arrendatari: Béns mobles. Elements que es fan servir diàriament. Exemples: aixetes, pany, peces, etc. (SSAP Madrid 26/12/2009 i Lleida 23/04/1999).
 - Arrendador: Béns immobles elements estructurals, fixos. Exemples: parets, sostres, etc (STS 05/01/2006 i SAP Barcelona 27/10/2011).

Les obligacions de reparació (art. 21 LAU)

❑ Obligacions de l'arrendatari

- ✓ Presumpció *iuris tantum* de culpabilitat (art. 1563 CC). Es presumeix que es lliura la cosa en bon estat de conservació (art. 1562 CC, STS 03/12/1992, 12/02/2001). **Inventari i fotografies.**
- ✓ Obligació d'avisar de les reparacions necessàries al propietari. Responsabilitat de l'arrendatari si no s'avisava → SSAP Biscaia 31/05/2018, Barcelona 11/05/2017, Múrcia 11/10/2012, Badajoz 27/01/2000 vs SSAP Illes Balears 05/01/2017, Madrid 20.
- ✓ Exigir per via judicial (compliment o resolució + indemnització).

3. L'habitabilitat de l'habitatge i l'obligació de suportar les obres



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, SSTS 09-05-96 i 03-06-03)

Obligacions de les parts

- ❑ Obligació de l'arrendador, excepte culpa (art. 24.1 LAU).
- ❑ Obligacions de l'arrendatari:
 - ✓ Posar en coneixement ho abans possible.
 - ✓ Facilitar la comprovació de l'estat.
 - ✓ Suportar les obres:
 - Sempre que no es pugin diferir a la finalització del contracte.
 - Més de 20 dies → Reducció de la renda en proporció a la part de l'habitatge de la que es vegi privat.

Quines obres de conservació pot fer l'arrendatari?

☐ URGENTS (art. 21.3 LAU)

- ✓ Seguretat, sanejament o salubritat (STS de 9 de febrer de 1948):
 - Canvi arqueta per evitar olors (SAP de Valencia de 14 de maig de 2002)
 - Desembossament, falta estanquitat, humitats (SAP de Cadis de 12 de febrer de 2019)
- ✓ Imposades per autoritat pública competent
- ✓ Per evitar la pèrdua o destrucció de l'habitatge o part d'ell.

❖ **Dany imminent:** Evitar dany o perill

- ✓ Reparació teulada perill despreniment (SAP de Pontevedra de 20 de febrer de 2014 .

❖ **Incomoditat greu:** dificulta l'habitabilitat

- ✓ escalfador d'aigua (SAP Les Palmes de 2 de novembre de 2016), caldera (SAP de Illes Balears de 5 de gener de 2017)

S'exigeix **bona fe contractual** (STS de 28 de enero de 1981)

Casos pràctics

- ❑ Es fa malbé la caldera? (SAP Madrid 05/11/2009 i Barcelona 24/03/2006).
Escalfador d'aigua? (SAP Madrid 05/11/2010 vs València 15/02/2003).
- ❑ No tenir aigua calenta? (SAP Barcelona 04/06/2019 i 07/11/2011)
- ❑ Es fa malbé la cisterna del vàter? (SAP de Lleida 23/04/1999)
- ❑ Esquerdes? (SAP de Barcelona 27/10/2011)
- ❑ Humitats? (SAP de Lleida 23/04/1999) Condensació (SAP Barcelona 21/01/2019 i Salamanca 15/03/2005)
- ❑ Es trenca la rentadora? (SAP de Madrid 26/12/2009)
- ❑ Ratllades al parquet? (SAP Las Palmas 30/10/2008)
- ❑ Plaga de rates i rosegadors? (SAP de Pontevedra de 12/09/2011)

Casos pràctics

- ❑ Es fa malbé una persiana? (SAP de Lleida 23/04/1999), televisió? pany del bany? (SAP las Palmas 02/11/2016).
- ❑ Aire condicionat? (SAP Barcelona 14/02/2008)
- ❑ Instal·lació antena col·lectiva? (SAP Múrcia 30/05/2000)
- ❑ Polit i lluïment de marbre? (SAP Múrcia 30/05/2000)
- ❑ Instal·lació elèctrica i de gas? (SAP Múrcia 30/05/2000)
- ❑ Filtracions? Canonada mal estat (SAP València 25/06/2005), banyera

4. Les obres de l'arrendatari



Obres de l'arrendatari (art. 23 LAU)

- ❑ No modifiquin la configuració de l'habitatge, excepte consentiment escrit o tàcit.
 - ✓ Redistribució d'espai o estructura, ampliació (STS 27/12/1993 i SAP Barcelona 26/02/09).
 - ✓ Obres fixes i adherides (SAP Múrcia 05/04/00).
 - ✓ No permetin reposar a l'estat anterior (STS de 19/10/94 i SAP Balears 05/05/05).
- ❑ No provoquin una disminució en l'estabilitat o la seguretat de l'habitatge.
- ❑ Resolució del contracte + reposar o fer seves les obres, sense indemnització.
- ❑ Obres de conservació que puguin ocasionar un dany imminent o una incomoditat greu (art. 21.3 LAU).
- ❑ Obres per adequar l'habitatge a la condició de minusvàlid o persones de més de 70 anys (art. 24 LAU).

Obres de l'arrendatari (art. 23 LAU)

- ❑ Aixecar un envà d'obra? (SAP de Barcelona 26/02/2009)
- ❑ Suprimir una paret interior? (SAP de Balears 05/05/2005)
- ❑ Instal·lar un aire condicionat? (SAP Barcelona del 14/01/2008 i 14/02/2008).
- ❑ Pintar? (STS 19/10/1994).
- ❑ Suprimir una escala de fusta? (STS 26/12/1974)
- ❑ Obrir una porta, tancar una finestra? (STS 05/04/1991)
- ❑ Fer forats a la paret? (SAP Illes Balears 5/01/2017)
- ❑ Instal·lar fals sostre? (SAP de Madrid 28/12/1992)
- ❑ Obres d'adequació (ús o conservació): canvi de rajoles trencades, segellar banyera etc. (SSTS 30/01/1991, 31/12/1999).

5. La devolució de l'habitatge i la seva posada a punt



POSADA A PUNT DE L'HABITATGE

❑ Article 1561 CC

“L'arrendatari ha de retornar la finca, en concloure el contracte, tal com la va rebre, llevat del que hagués peregut o s'hagués menyscabat pel temps o per causa inevitable”.

❑ **Amb o sense pacte al contracte.**

POSADA A PUNT DE L'HABITATGE

SENSE PACTE:

Respon l'arrendador: ús normal de l'habitatge

- ✓ Segons ús pactat → us a canvi de preu (SSAP Barcelona 27/03/2019, Saragossa 26/11/2010, Múrcia 30/05/2000).
- ✓ Evitar enriquiment injust de l'arrendador (SSAP de Barcelona de 29 de novembre de 2007, de Valencia de 14 maig de 2002).
- ✓ Inclòs el canvi de color de la paret (SAP Ourense 07/02/2001) .

Respon l'arrendatari:

- ✓ **Mal ús** (anormal): SSAP Girona 17/07/2018, Granada 3/11/2007.
- ✓ **Per pacte** al contracte: SSAP Barcelona 27/03/2019, 05/03/2018 i Madrid 2/10/2015.
- ✓ **Retirada del mobiliari i estris** seus, excepte cost mínim (SSTS 3/11/1992, 2/12/1994, 13/02/1995).

Clàusules sobre pintura

"L'habitatge es lliura en perfectes condicions i neteja, de manera que el llogater ha de tornar-lo en el mateix estat" (SAP Barcelona el 03/03/2018, el 03/2019, etc.).

"Tenint en compte que l'arrendador ha procedit a pintar tot l'habitatge, abans de lliurar-lo, la part arrendatària s'obliga a tornar-lo amb les parets i terra en perfecte estat de pintura i poliment (SAP Madrid 02/10 /2015).

Clàusula sobre neteja

"A l'extinció del present contracte, la part arrendatària haurà de retornar a la part arrendadora tot el mobiliari relacionat en l'annex a aquest contracte, en les mateixes condicions en què el va rebre, i amb les cortines en perfecte estat de neteja".

Casos pràctics

- ❑ Fer forats o canviar el color de la paret? (SAP Illes Balears 5/01/2017, Ourense 07/02/2001), pintura (SSAP Girona 17/07/2018, Granada 3/11/2007).
- ❑ Rascades a les parets, brutícia, taques al sofà? (SSAP Valladolid 26/06/2018, Múrcia 10/06/2011 i SAP Saragossa 26/11/2010)
- ❑ Penjar quadres, prestatges? (SAP Illes Balears 5/01/2017, Ourense 07/02/2001)
- ❑ Campana plena de greix? (SSAP de Salamanca 7/11/1967, Madrid 23/10/2007)
- ❑ Brutícia a l'habitatge, pols al mobiliari? (SSAP de Barcelona de 27/03/2019, 22/01/2019, 18/12/2018).
- ❑ Retirada de mobles de l'habitatge (SAP Ourense 07/02/2001)

6. Les obres de millora i l'increment de renda



Obres de millora

- ❑ Per pacte entre les parts art. 19.4 LAU
 - ✓ Per escrit. No es vàlida clàusula al contracte.
 - ✓ En qualsevol moment, no cal esperar als cinc o set anys de contracte.
 - ✓ Acord lliure de l'increment o pagament de les obres.

Obres de millora

❑ Imposades per l'arrendador:

- ✓ Obra de millora vs obra de conservació: augment del valor o utilitat de la cosa.
- ✓ Les obres no poden diferir-se fins la finalització del contracte → Imposades per autoritat competent o comunitat de propietaris.
- ✓ No poden impedir l'ús total de l'habitatge: inhabilitat.
- ✓ Notificació amb tres mesos d'antelació:
 - Justificar obligatorietat de les obres (resolució judicial o administrativa, acord comunitari).
 - Informe tècnic amb tipus d'obres, afectació i durada. Incompliment → resolució contracte amb indemnització per danys i perjudicis.
 - Pressupost del cost previsible per partides → càlcul de l'increment de renda.

Possibilitats del llogater

- ❑ **Desistir** del contracte, en el termini d'un mes, llevat que les obres no afectin o afectin de manera irrellevant l'habitatge arrendat (art. 22.2 LAU).
 - El contracte finalitza als dos mesos.
 - Indemnització de danys i perjudicis? transport i mudança.
- ❑ **Sol·licitar la suspensió o resolució del contracte**, en cas que les obres acordades facin inhabitable l'habitatge arrendat (art. 26 LAU).
- ❑ **Discutir la naturalesa obligatòria** de les obres de millora (si es poden diferir, si són obres de conservació que no donen dret a elevar la renda).
- ❑ **Oposar-se** a la realització de les obres per defectes a la notificació.
- ❑ **Acceptar** la realització de les obres (si no contesta en un mes).
 - Reducció de la renda % part que esta privat de l'habitatge.
 - Indemnització per despeses obligat a efectuar.

Dret a elevar la renda art. 19 LAU

❑ **Quan?** transcorreguts cinc o set anys del contracte.

❑ **Quant?**

$3 + \text{interès legal del diner (3\%)} \times (\text{cost de les obres} - \text{subvencions rebudes})$

Límit: No pot superar el 20% de la renda vigent.

❑ **Com?**

✓ Sempre que es compleixin els requisits de l'article 22 LAU.

✓ Notificació fefaent, un cop finalitzades les obres.

○ Cost efectiu de les obres, amb les factures.

○ L'increment de renda, amb el càlcul i les subvencions rebudes i les obres de conservació.



Diputació de Girona

Dra. Elga Molina Roig

elgamol@msn.com