



L'ARRENDAMENT DE L'HABITATGE FAMILIAR EN LES PARELLES ESTABLES

25 d'octubre de 2016

Autora:
Marta Legarreta Fontelles

Abogada



Barcelona 2016



Edita: Biblioteca de l'Il·lustre Col·legi d'Advocacia de Barcelona.
Mallorca 283, 08037 Barcelona
<http://www.icab.cat> e-mail: biblioteca@icab.cat

Primera edició, 2016
www.icab.cat



Reconeixement – No Comercial – Sense Obra Derivada (cc-by-nc-nd): No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades.
<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.cat>



ÍNDEX

1. [LA TITULARITAT DE L'ARRENDAMENT](#)
2. [LA SUBROGACIÓ DEL CONVIVENT EN EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT](#)
3. [SUBROGACIÓ "INTER VIUS"](#)
4. [SUBROGACIÓ "MORTIS CAUSA"](#)



1.- LA TITULARITAT DE L'ARRENDAMENT

Quant una parella estable vol formalitzar un contracte d'arrendament d'un immoble urbà que pretén que sigui l'habitatge familiar, podem trobar-nos dues dos situacions:

1º) **Que ambdós membres de la parella estable formalitzin el contracte com arrendataris.** Res impedeix que l'arrendatari sigui una o varies persones físiques. Si signen varies i no es diu res, s'entendrà que actuen mancomunadament art. 1137CC, per tant és determinant fer constar el règim de solidaritat.

Si els dos han signat el contracte d'arrendament, ambdós seguiran obligats front l'arrendador, amb independència de qui dels dos es quedi l'ús de la vivenda (ja sigui per acord entre els membres de la parella o per sentència judicial).

A l'arrendador no poden afectar-li les relacions personals dels convivents, ni els canvis que es produeixin derivats de la ruptura sentimental.

Per tal de que no li afecti al convivent que ja no ocupa la finca, caldrà que aquest li comuniqui la seva desvinculació a l'arrendador.

2º) **Que només un dels convivents consti com a titular en el contracte d'arrendament.**

El signar el contracte és el qui assumeix les obligacions respecte l'arrendador.

Tot i ser només un dels convivents titular arrendatari, pot fer-se constar en el contracte les dades de la parella com persona que conviurà amb l'arrendatari.

2.- LA SUBROGACIÓ DEL CONVIVENT EN EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

La subrogació es la possibilitat que tenen determinades persones d'ocupar el lloc de l'arrendatari inicial.

Pel que respecte a la subrogació dels arrendaments va existir una gran polèmica fins la Sentència del Tribunal Constitucional, 222/1992, d'11 de desembre. Aquesta sentència, fonamentada en el dret a la igualtat, va declarar la inconstitucionalitat de l'exclusió de la subrogació de l'habitatge llogat a qui hagués conviscut, sense vincle matrimonial, de forma estable i continuada (això és, la típica parella estable o relació "*more uxurio*"), equiparant-la al supòsit de matrimoni.

La subrogació pot ser: "*inter vius*" o "*mortis causa*". La subrogació està molt vinculada a la durada dels contractes i a la regulació que ha existit en cada moment.



3.- SUBROGACIÓ “INTER VIUS”

L'art. 24 de la LAU 1964, que preveia la subrogació “*inter vius*” va ser derogat amb l'entrada en vigor de la LAU 1994, de manera que actualment tota la regulació es centra en l'art 12 de l'actual LAU 1994.

En el cas que **només un dels convivents tingui la condició d'arrendatari**, es pot donar el cas que aquest vulgui no renovar o desistir del contracte. En aquest cas, l'**art. 12.4 LAU 1994** ofereix la possibilitat a l'altre convivent de subrogar-se en el contracte d'arrendament.

La LAU considera **convivent** aquell que ha conviscut amb l'arrendatari de forma permanent en anàloga relació d'afectivitat a la de cònjuge, durant al menys, els dos anys anteriors al desistiment o abandonament, excepte que hagin tingut descendència en comú (en aquest cas serà suficient amb la mera convivència).

Si l'arrendatari vol desistir o no renovar el contracte d'arrendament es poden produir varies situacions (es diferencia segons si l'arrendatari manifesta al arrendador la seva voluntat o no de desistir o no renovar):

A.- L'arrendatari manifesta a l'arrendador la seva voluntat de no renovar el contracte o de desistir d'aquest

Si el convivent també hi està d'acord, el contracte es resoldrà.

Si pel contrari la comunicació es fa sense comptar amb el consentiment de convivent. En aquest cas, l'arrendament podrà continuar en benefici del convivent que no ha manifestat el seu consentiment.

L'arrendador podrà requerir al convivent de l'arrendatari per tal que aquest manifesti la seva voluntat de continuar o no amb l'arrendament. Si efectuat el requeriment, el convivent no contesta en un termini de **15 dies** (a comptar des del requeriment), l'arrendament s'extingirà. Mentre no fa el requeriment, l'arrendador, accepta que el convivent ocupi com arrendatari ja que l'arrendatari li ha comunicat que ell ja no ho és.

El convivent serà l'encarregat d'abonar la renda que correspongui fins l'extinció del contracte (en el cas que no estigués abonada).

B.- L'arrendatari abandona l'habitatge sense cap manifestació expressa de la seva voluntat de desistiment o de no renovació del contracte d'arrendament

En aquest cas l'arrendament pot continuar en benefici del convivent que visqués amb l'arrendatari sempre que en el termini d'**un mes** des de l'abandonament, l'arrendador rebi una notificació del convivent manifestant la seva voluntat de ser arrendatari.

Si el convivent no manifesta aquesta voluntat, i, en conseqüència, el contracte d'arrendament s'extingeix, el convivent queda obligat al pagament de la renda corresponent a aquest mes. La resta de renda pendent se li haurà de reclamar a l'arrendatari.



C) Atribució per sentència de l'ús de la vivenda arrendada al convivent no titular del contracte d'arrendament

La LAU no ha regulat expressament aquest supòsit. Si que ho ha fet pel supòsit de matrimoni, i per tant, cal entendre que la parella estable, tindrà el mateix reconeixement que un supòsit matrimonial (regulat a l'art. 15 de la LAU).

En aquest cas el convivent a qui se li atribueixi l'ús de la vivenda arrendada passarà a ser el titular del contracte, sempre que ho comuniqui a l'arrendador en termini de 2 mesos des de que li es notificada la resolució adjudicant-li l'ús, haurà d'adjuntar copia de la resolució o de la part que faci referència a l'ús de la vivenda.

Fins la reforma de la LAU de 2013, la jurisprudència era dispar al interpretar si quant l'arrendador venia obligat a respectar l'atribució de l'ús al convivent no titular, això implicava un canvi del titular arrendatari o bé que el titular seguia essent l'arrendatari signant, a partir de la reforma 2013, la discussió s'ha tancat al establir l'art. 15 LAU que l'arrendador ha d'acceptar el canvi de titularitat decretat per sentència sempre que s'atribueixi l'ús de forma permanent o en un termini superior al que resti per complir del contracte d'arrendament.

La DT1ª de la L4/2013, estableix expressament que les modificacions introduïdes per aquesta reforma no seran d'aplicació als contractes celebrats amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei, que es seguiran regint pel que s'establia en el règim que els era d'aplicació (és a dir l'art. 15 LAU abans de ser modificat)

Així, si s'atribueix un ús temporal al convivent per un període inferior al de durada del contracte (per exemple se li atribueix per 1 any i queden 2 anys per l'extinció), si el contracte es anterior a la reforma del 2013 com que no hi ha un canvi de titularitat, transcorregut el període que atribueix l'ús, l'arrendatari inicial recuperarà la facultat d'ús ja que mai va perdre la titularitat arrendatària. Pel contrari si el contracte es posterior a la reforma del 2013, en la mesura que la llei només estableix el canvi si l'atribució de l'ús és de forma permanent o en un termini superior al termini que resti per complir del contracte, en aquest cas, no es produiria el canvi de titularitat, només una atribució d'ús per un període. Tot i produir-se un canvi de titularitat no es modifiquen les condicions contractuals que segueixen essent les mateixes.

A l'extinció del contracte, la fiança o les garanties addicionals prestades seran retornades:

- A) **Si el contracte és anterior a la reforma de 2013:** seran retornades al titular arrendatari encara que qui ocupi sigui en convivent, ja que no s'ha produït un canvi de titularitat. Si el convivent ocasiona danys a la finca que fan que no es retorni la fiança, l'arrendatari podrà exercitar una acció de reclamació contra el convivent.



Si el convivent ocupant no compleix amb les obligacions, l'arrendador pot executar les garanties addicionals i l'arrendatari que les va constituir les pot perdre, quedant-li l'opció de repetir contra el convivent ocupant.

- B) **Si el contracte es posterior a la reforma de 2013**, i per tant s'ha produït un canvi de titularitat, la fiança serà retornada al convivent, encara que qui la pagués, en el seu dia, fos l'altre.

Val a dir però que, al produir-se un canvi de titularitat, l'arrendatari, pot exigir a l'arrendador la devolució de les garanties addicionals, poden l'arrendador exigir al convivent nou titular de la finca la constitució de nou de la garantia addicional sota sanció de resolució del contracte. Per tant cal preveure aquesta situació dins del procés judicial en el que s'acordi l'atribució de la vivenda.

Produïda la ruptura de la convivència ¿a qui ha de demandar l'arrendador en supòsit d'impagament de renda?

- A) **Contractes anteriors a la reforma de 2013:** fins que no s'ha comunicat la sentència atribuint l'ús, es demandarà al titular del contracte.

Un cop comunicada la sentència atribuint l'ús:

- Si es formula només reclamació de rendes es demandarà al titular arrendatari per les rendes degudes fins que no es va comunicar i al convivent pel període des de que se li atribueix l'ús per sentència.

- Si a més a més de les rendes es demana la resolució del contracte sempre caldrà demandar, a més a més del convivent que té l'ús per sentència, al titular del dret arrendatari (litisconsorci passiu necessari).

- B) **En contractes posteriors a la reforma de 2013**, únicament es demandarà al titular del contracte, ja sigui qui el va signar o comunicada la sentència, al convivent a qui se li ha atribuït la condició de titular del contracte, ja que aquest assumeix totes les conseqüències de ser titular.

4.- SUBROGACIÓ "MORTIS CAUSA"

És el dret a ocupar la posició de l'arrendatari a la seva defunció.

El dret a subrogació ha estat objecte d'un important canvi normatiu que diferencia clarament la regulació de la LAU 1964, del Decret Boyer de 1985, de la LAU 1994 y la reforma del 2013, que seguidament passem a analitzar:

A.- Contractes formalitzats sota el règim de la LAU 1964 (abans del 9 de maig de 1985)



La durada d'aquets contractes està subjecte a la pròrroga forçosa (art.6 y 57 LAU 1964). Va ser objecte de regulació a la DT 2ª LAU 1994, que tot i mantenir les subrogacions previstes a l'art.58 y 59 de la LAU 1964, va limitar els beneficiaris.

Dins la regulació de les subrogacions en el marc de la LAU 1964, es plantegen 2 tipus de subrogacions:

1ª) Les de l' art.58 LAU 1964, per arrendataris originaris que morin després de l'entrada en vigor de la LAU 1994

Mort el titular original cabrà una primera subrogació – punt 4º DT2ª - a favor del cònjuge no separat legalment o de fet o persona que hagués conviscut amb l'arrendatari en anàloga relació d'afectivitat a la del cònjuge amb independència de l'orientació sexual, durant al menys els 2 anys anteriors a la mort, excepte que tinguessin descendència comú, essent suficient la mera convivència.

En defecte dels anteriors, podran subrogar-se únicament els fills que haguessin conviscut amb ell durant els 2 anys anteriors a la mort.

En defecte dels anteriors, es podran subrogar els ascendents que estiguessin al seu càrrec durant els 3 anys a la data de la mort.

Un cop subrogat algun dels anteriors:

1) **Si el subrogat és el cònjuge**, el contracte s'extingirà a la seva mort. Excepte: que convisqui amb ell els fills de l'arrendatari que es podran subrogar. En tal cas, el contracte s'extingirà:

- Quant el fill tingui 25 anys
- Als 2 anys si el fill és major de 25 anys o li faltessin menys de 2 anys per complir 25 anys (no ho diu la Llei però es pot defensar per no discriminar al fill de 24 anys).
- A la mort del fill, si està afectat per una minusvalia igual o superior al 65% (equiparant als fills de 70 anys a aquest supòsits).
- A la mort del fill, si fos major de 65 anys o fos preceptor de prestacions públiques per jubilació o invalidesa permanent en grau de d'incapacitat permanent absoluta o gran invalidesa. Per l'aplicació d'aquest últim supòsit, serà requisit indispensable que s'hagi produït dins dels 10 anys següents a l'entrada en vigor de la Llei.

2) **Si és el fill:**

- Quant el fill arribi als 25 anys.
- Als 2 anys si el fill és major de 25 anys o li faltessin menys de 2 anys per complir 25 anys (no ho diu la Llei però es pot defensar per no discriminar al fill de 24 anys).

1ª Excepció: s'extingirà a la mort del fill, si està afectat per una minusvalia igual o superior al 65% (equiparant als fills de 70 anys a aquest supòsits).

2ª Excepció: s'extingirà a la mort del fill, si aquest fos major de 65 anys o fos preceptor de prestacions públiques per jubilació o invalidesa permanent en grau de d'incapacitat permanent



absoluta o gran invalidesa. Per l'aplicació d'aquest últim supòsit, serà requisit indispensable que s'hagi produït dins dels 10 anys següents a l'entrada en vigor de la Llei.

3) **Si son els ascendents** el contracte s'extingirà a la seva defunció.

2ª) Les de les persones que s'haguessin subrogat amb anterioritat a l'entrada en vigor de la LAU 1994 (a l'emparament de l'art. 24.1 i 58 de la LAU 1964) i es morissin després de l'entrada en vigor de la Llei.

A la defunció de la persona que ocupava la vivenda, per haver-se subrogat en la posició de l'arrendatari a l'emparament de l'art.24.1 y 58 de la LAU 1964, tindrà dret a subrogar-se:

- 1) El cònjuge no separat legalment o de fet, i en el mateix escalafó la parella estable.
- 2) En defecte dels anteriors, els fills de l'arrendatari que habitin a la vivenda arrendada i haguessin conviscut amb ell durant els dos anys anteriors a la mort.

Un cop subrogat algun dels anteriors, el contracte s'extingirà:

- 1) Si es subroga el cònjuge, a la seva mort.
- 2) Si es subroga un fill:
 - Quant el fill tingui 25 anys
 - Als 2 anys si el fill és major de 25 anys o li faltessin menys de 2 anys per complir 25 anys (no ho diu la Llei però es pot defensar per no discriminar al fill de 24 anys).
 - A la mort del fill, si esta afectat per una minusvalia igual o superior al 65% (equiparant als fills de 70 anys a aquest supòsits).
 - A la mort del fill, si fos major de 65 anys o fos preceptor de prestacions públiques per jubilació o invalidesa permanent en grau de d'incapacitat permanent absoluta o gran invalidesa. Per l'aplicació d'aquest últim supòsit, serà requisit indispensable que s'hagi produït dins dels 10 anys següents a l'entrada en vigor de la Llei.

No caben subrogacions a la mort de les persones que ocupessin la vivenda al entrar en vigor la LAU 1994, en mèrits de la segona subrogació a l'empara de l'art.59 de la LAU 1964.

B.- Contractes formalitzats sota el règim del Decret Boyer (a partir del 9 de maig de 1995) i abans de la LAU 1994 (31 de desembre de 1994)

Regulat a la DT1ª de la LAU de 1994, manté les normes de la LAU de 1964 amb petites modificacions, però sense dir res respecte a possibles subrogacions, segurament pensant que els contractes es subjectarien a un termini i que les parts no pactarien més la pròrroga forçosa. Ja sigui perquè les parts varen pactar la pròrroga forçosa o perquè el contracte està sotmès a un termini que encara no ha finalitzat, serà d'aplicació:

1ª) L'article 58 de la LAU 1964, si qui mor és el titular inicial del contracte d'arrendament o hi ha declaració de defunció de dit titular



Tindrà dret a subrogar-se:

- El cònjuge, i en el mateix escalafó la persona que convisqui amb el titular arrendatari com parella, homosexual o heterosexual.
- Descendents
- Ascendents
- Germans

Sempre que hagin conviscut amb l'arrendatari mort durant els dos anys anteriors a la defunció. Queden exclosos d'aquest termini els sotmesos a patria potestat del causant i el cònjuge o les parelles estables declarades.

La subrogació en aquets casos es potestativa (a diferència de la DT2ª LAU 1994 que estableix un ordre de prelación irrenunciable), poden establir entre els que tenen dret a subrogar-se qui serà el beneficiari, però només podrà ser un d'ells. A falta d'acord la Llei estableix un ordre de prelación.

L'art.58.4 LAU 1964 estableix que qui pretengui subrogar-se ho ha de notificar a l'arrendador en el termini de 90 dies a comptar des de la defunció, però no estableix sanció en cas de no fer-ho, traslladant a l'arrendador l'obligació de requerir als ocupants perquè comuniquin la subrogació del beneficiari, i només en aquest cas, si no ho fan, en els 90 dies podrà resoldre's el contracte.

2ª) L'article 'art.59 si qui mort es la persona que es va subrogar en el contracte bé per mort del primer titular o bé perquè aquest hagués cedit el contracte a favor d'un tercer (art.23 y 24 LAU 1964).

En tal cas, s'estableix una limitació en quant a les persones que tenen dret a subrogar-se:

- El cònjuge, i en el mateix escalafó la persona que convisqui amb el titular arrendatari com parella, homosexual o heterosexual.
- Descendents, amb les precisions de convivència, ordre de prelación i notificació establerts a l'art. 58 LAU 1964 (analitzades anteriorment).

A la mort del nou subrogat no seran possibles ulteriors subrogacions.

C.- Contractes formalitzats sota el règim de la LAU 1994 (a partir de 1 de gener de 1995)

L'article 16.1.b LAU reconeix, en cas de defunció de l'arrendatari, el dret de subrogació en el contracte d'arrendament a favor de la persona que hagués estat convivint amb l'arrendatari de forma permanent en anàloga relació d'afectivitat a la de cònjuge, amb independència de la seva orientació sexual, durant, al menys, els 2 anys anteriors al temps de la defunció, excepte que haguessin tingut descendència comú, cas en el que serà suficient la convivència.

En aquest sentit es pronuncia **la sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona (Secció 4ª), de 28 de gener de 2000:** que remarca que cal que concorrin tots els requisits legals: 1) convivència permanent 2) durant almenys els dos anys anteriors a la defunció (excepte descendència comú).



L'art 16.1 LAU, enumera el llistat de persones que podran subrogar-se en el contracte fixant la preferència del cònjuge convivent o de la parella estable. L'art 16.2 LAU estableix que d'existir varies de les persones amb dret a subrogar-se, a falta d'acord unànime sobre qui d'ells serà el beneficiari de la subrogació, regirà l'ordre de prelación establert en l'article 16.1 LAU:

- El cònjuge, i en el mateix escalafó la persona que visqui amb el titular arrendatari com parella, homosexual o heterosexual.
- Els descendents que en el moment de la mort estiguessin subjectes a patria potestat o tutela o haguessin viscut habitualment amb el finat durant els dos anys precedents.
- Els ascendents.
- Els germans.
- Persones diferents a les citades que pateixin una minusvalia igual o superior al 65%, sempre que tinguin una relació de parentiu fins el tercer grau col·lateral amb l'arrendatari i hagin viscut amb aquest durant els dos anys anteriors a la defunció.

L'art. 16.3 LAU estableix expressament que l'arrendament s'extingirà si en el termini de 3 mesos des de la mort de l'arrendatari, l'arrendador no rep notificació per escrit del fet de la mort, amb certificat registral de defunció, i de la identitat del subrogat, indicant el seu parentiu o relació amb la persona que ha mort i oferint un principi de prova de que reuneix els requisits legals per subrogar-se.

Si l'extinció del contracte es produeix, tots aquells que puguin succeir l'arrendatari, excepte els que renunciïn a la seva opció notificant-ho per escrit l'arrendador en el termini del mes següent a la mort, queden solidàriament obligats al pagament de la renda d'aquests tres mesos.

En el cas **d'arrendaments la durada inicial dels quals sigui superior a tres anys**, les parts podran pactar que no hagi dret a subrogació en cas de mort de l'arrendatari, quan aquest tingui lloc transcorreguts els 3 primers anys (després de la reforma del 2013 o dels 5 per contractes subjectes a la LAU 1994) de duració de l'arrendament, o que l'arrendament s'extingeixi als 3 anys (després de la reforma del 2013 o dels 5 per contractes subjectes a la LAU 1994) quan la mort s'hagués produït amb anterioritat.

La llei no conté cap previsió a quantes subrogacions poden produir-se dins del termini pactat, sempre i quant es compleixin els requisits legals.

A la vista dels pronunciaments judicials i de que el Codi Civil es supletori de la LAU, si les subrogacions es produeixen dins del termini de durada mínima dels contractes (3 o 5 anys), cal entendre que cabran totes les subrogacions, però que aquestes no seran possibles quant ja ha transcorregut el termini mínim en contracte de llarga durada.