

MARTA LEGARRETA FONTELLES

Advocada

mlegarreta@yuferaabogados.com

ACTUAL ESCENARI NORMATIU
EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS
URBANS

PUBLICAT A LA
«REVISTA JURÍDICA DE CATALUNYA»
NÚM. 2, 2019

ACTUAL ESCENARI NORMATIU EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS URBANS

per

MARTA LEGARRETA FONTELLES

Advocada

mlegarreta@yuferaabogados.com

RJC, núm. 2-2019, pgs. 321-342

RESUM: *L'habitatge i el lloguer son matèries que preocupen especialment a qual-sevol Govern, i les últimes reformes de la Llei d'Arrendaments Urbans, basades en la pretensió de donar major seguretat als llogaters, incentivar l'oferta d'habitatges de lloguer a preus assequibles i donar suport a les famílies més vulnerables alleugerint-los la càrrega financera, han deixat un escenari de fins a sis règims jurídics vigents, que justifica abordar, en aquest treball, l'anàlisi del règim jurídic aplicable als contractes d'arrendament d'habitatge celebrats a partir de l'entrada en vigor del Reial Decret-Llei 7/2019, el passat dia 6 de març de 2019.*

Paraules clau: *Contractes d'arrendaments urbans, Habitatge, Reforma, Règim jurídic*

ABSTRACT: *Housing and rentals are matters that especially concern any Government. The latest legal reforms of the Urban Lease Law, based on the claim to give greater security to the tenants, encouraging the offer of rental housing at affordable prices and giving support to the most vulnerable families by reducing the financial burden, has left a scenario of up to six valid legal regimes. This scenario justifies addressing, in this work, the analysis of the legal regime applicable to lease agreements signed after the entry into force of the last reform, done by Royal Decree-Law 7/2019, on March 6, 2019.*

Keywords: *Lease contracts, Housing, Law reform, Legal regulations*

SUMARI: I. SUMARI. II. REGIM JURÍDIC APLICABLE ALS CONTRACTES D'ARRENDAMENTS FORMALITZATS A PARTIR DEL 6 DE MARÇ DE 2019. III. DURADA DEL CONTRACTE (ARTICLE 9 DE LA LAU). IV. PRÒRROGA DEL CONTRACTE (ARTICLE 10 DE LA LAU). V. CAUSA DE NECESSITAT DE L'ARRENDADOR (ARTICLE 9.3 DE LA LAU). VI.

RESOLUCIÓ DEL DRET DE L'ARRENDADOR (ARTICLE 13 DE LA LAU). VII. ALIENACIÓ DE L'HABITATGE ARRENDAT (ARTICLE 14 DE LA LAU). VIII. DEFUNCIÓ DE L'ARRENDATARI (ARTICLE 16.4 DE LA LAU). IX. ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA (ARTICLE 18 LAU). SISTEMA D'ÍNDIX DE REFERENCIA DEL PREU DEL LLOGUER D'HABITATGE (DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA). X. ELEVACIÓ DE LA RENDA PER MILLORES (ARTICLE 19 DE LA LAU). XI. DESPESES GENERALS I DE SERVEIS INDIVIDUALS (ARTICLE 20 DE LA LAU). XII. DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT (ARTICLE 25.7 DE LA LAU). XIII. FIANÇA I GARANTIES ADDICIONALS (ARTICLE 36 DE LA LAU). DIPÒSIT DE FIANCES (DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA). XIV. LA INSCRIPCIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT.

I. SUMARI

A ningú se li escapa que normativament estem vivint una època convulsa de gran fervor legislatiu en la que, malauradament, es poden donar situacions com la que s'ha produït en matèria d'arrendaments urbans, on en menys de tres mesos de diferència s'han publicat dos Reials Decrets-llei que modifiquen el règim existent, retornen a la normativa anterior i el reformen de nou. El resultat pot generar una sensació de desconcert general i ens deixa un escenari de fins a sis règims jurídics vigents en matèria d'arrendaments.

En aquest moment podem dir que la LAU està feta a pedaços de les diferents normatives, fet que justifica la pretensió d'aquest treball de facilitar als operadors jurídics la identificació del règim jurídic aplicable als contractes celebrats des de l'entrada en vigor de l'última reforma, el dia 6 de març de 2019. Aquest serà l'objectiu que intentarem acomplir en les següents línies.

Abans d'entrar en matèria es fa imprescindible fer una referència mínima a com ha quedat la situació dels contractes ja formalitzats. Enfront de qualsevol contracte d'arrendament que analitzem esdevé imprescindible determinar la data de la formalització del contracte, atès que serà aquesta la que marcarà quin dels sis règims jurídics en matèria d'arrendaments urbans li serà aplicable.

Tot i que, com hem apuntat, no és l'objecte d'aquest treball, ens permetem fer un quadre de composició de la normativa aplicable en matèria d'arrendaments urbans en funció de la data de formalització del contracte:

1.-Contractes d'arrendament anteriors a 9 de maig de 1985: es regeixen pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel que s'aprova el text refós de la Llei d'Arrendaments. Sense perjudici de l'anterior, i en la mesura que es tracta d'un text refós que aglutina el conjunt de lleis fins llavors aplicables als diferents contractes d'arrendament, caldrà tenir en compte la data de for-

malització dels contractes anteriors a la promulgació del text refós. També a aquests contractes seran d'aplicació les disposicions transitòries 2a, 3a i 4a de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.

2.–Contractes d'arrendament posteriors al 9 de maig de 1985 i anteriors a 1 de gener de 1.995: es regiran pel Decret 4104/1964, de 24 de desembre, pel Reial Decret-llei 2/1985, de 30 d'abril, sobre Mesures de Política Econòmica, i per la disposició transitòria primera (apartat 1 per habitatge i apartat 2 per a locals de negoci i assimilats a habitatge i assimilats a local de negoci) de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans.

3.–Contractes d'arrendament posteriors a 1 de gener de 1995 i anteriors a 6 de juny de 2.013: Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

4.–Contractes posteriors al 6 de juny de 2013 i anteriors al 19 de desembre de 2018: Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.

5.–Contractes d'arrendament posteriors al 19 de desembre de 2018 i anteriors al 22 de gener de 2019: Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, modificada per la Llei 4/2013, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, i modificada pel Reial Decret-llei 21/2018, de 14 de desembre, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

6.–Contractes d'arrendament posteriors al 22 de gener de 2019 i anteriors al 6 de març de 2019: derogat el Reial Decret-llei 21/2018, de 14 de desembre, es torna a l'aplicació de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, modificada per la Llei 4/2013, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges.

7.–Contracte d'arrendaments posteriors al 6 de març de 2019: Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, modificada per la Llei 4/2013 de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, i modificada pel Reial Decret-llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer.

II. REGIM JURÍDIC APLICABLE ALS CONTRACTES D'ARRENDAMENTS FORMALITZATS A PARTIR DEL 6 DE MARÇ DE 2019

Si parlem de la Llei vigent en aquest moment el punt de partida és el text inicial de la Llei 29/1994, d'Arrendaments Urbans, que col·loquialment es coneix pel seu acrònim: «LAU». Aquest text ha anat patint reformes fins que s'ha consolidat el vigent text actual.

Si decidim emprendre la tasca de confeccionar un contracte d'arrendament, el primer que cal fer és discriminar si es tracta d'un contracte d'arrendament d'habitatge o bé d'ús diferent d'habitatge. Per reminiscències de la nomenclatura utilitzada al text refós de la LAU 1964, en ocasions encara es fa referència col·loquialment als contractes d'arrendament d'ús diferent al d'habitatge com a contractes «*de local de negoci*». Els operadors jurídics han d'evitar-ho, atès que aquesta terminologia no és encertada i no s'ajusta a llei, tot i que el públic en general l'utilitzi i hom tingui clar a què ens referim.

L'arrendament d'ús diferent al d'habitatge es regeix pel principi de la llibertat de pactes entre les parts, en tant que el legislador no va ni en posterioritat ha considerat necessari fixar mesures de protecció a l'arrendatari en supòsits en què entén que preval la necessitat de satisfer mesures econòmiques, recreatives o administratives¹. Aquesta situació comportarà que ens centrem en els contractes d'habitatge, on sí s'ha regulat, fins i tot de manera imperativa, establint mesures per tal de protegir a l'arrendatari.

El concepte d'arrendament d'habitatge ha de recaure sobre una edificació habitable el destí primordial de la qual sigui satisfer la necessitat permanent d'habitatge de l'arrendatari. Aquests contractes, de conformitat amb l'article 4 de la LAU, queden sotmesos de forma imperativa al Títol I (àmbit d'aplicació, règim aplicable i arrendaments exclosos) i al IV (fiança i formalització del contracte) de la LAU, i als pactes que puguin subscriure les parts en el marc de les matèries regulades en el Títol II (articles 6 a 28: durada, cessió i sotsarrendament, desistiment, alienació, dret d'adquisició preferent, subrogacions, renda, despeses generals, obres, etc.).

Per tal de complir amb els requisits legals, al formalitzar el contracte l'habitatge haurà de disposar de cèdula d'habitabilitat i certificat d'eficiència energètica. Aquests documents s'incorporaran al contracte.

Cal fer un incís en el concepte d'habitatge. El Reial Decret-llei 7/2019 recupera la redacció de l'article 4 apartat 2 de la LAU de 1994, que va ser derogat per la Llei 4/2013, i exclou del règim tuitiu de la Llei els habitatges que es van anomenar *sumptuaris*, que són aquells de superfície superior a 300 metres quadrats o amb una renda inicial el còmput anual de la qual excedeixi 5,5 vegades el salari mínim interprofessional, en còmput anual.

Per tant, els habitatges sumptuaris es subjectaran a la voluntat de les parts i, en defecte de pacte, per la pròpia LAU i el CC.

1. Apartat 3 Preàmbul, exposició Motius Llei 29/1194, 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.

La referència a una superfície superior a 300 metres quadrats ho és a l'habitatge estricte; per tant, no es computaran els annexos, trasters, piscines, jardins, etc. Respecte la renda, i atès que el salari mínim interprofessional de l'any 2019 és de 12.500.-€/anuals², haurà de superar els 69.300.-€/anuals, és a dir una renda mensual de 5.775.-€.

Es destaca que l'arrendament d'habitatge ha de tenir la consideració d'habitatge permanent i queden exclosos els arrendaments d'habitatge celebrats per temporada (estiu, hivern, etc.), que s'encabeixen en l'article 3 apartat 2 de la LAU, dins els arrendaments d'ús diferent d'habitatge³, i que es complementa amb l'article 5 apartat e), que expressament exclou els habitatges d'ús turístic de l'àmbit d'aplicació de la LAU.

L'article 5 apartat e) estableix els requisits per considerar un habitatge d'ús turístic: i) cessió de l'ús amb caràcter temporal; ii) l'objecte és la totalitat de l'habitatge; iii) ha d'estar moblat i equipat en condicions d'ús immediat; iv) comercialitzat o promocionat en canals d'oferta turística o per qualsevol altra forma de comercialització o promoció; v) realitzada amb finalitat lucrativa; i vi) quan estigui sotmès a un règim específic, derivat de la seva normativa sectorial turística.

Per tant, caldrà analitzar les normes sectorials en matèria turística que en exercici de les seves competències desenvolupin les Administracions autonòmiques i municipals, el que suposa que a Espanya hi hagi una extensa varietat de normatives reguladores.

A Catalunya, en aquests moments la normativa sectorial turística ve establerta pels articles 66 i següents del Decret 159/2012, de 20 de novembre de 2012 (DOGC 5 de desembre de 2012) del Departament d'Empresa i Treball, que defineixen l'habitatge d'ús turístic i el seu àmbit d'aplicació per estades de temporada per un període de temps continu igual o inferior a 31 dies.

De l'aplicació d'ambdues normatives es desprèn que si l'arrendament de l'habitatge supera el termini dels 31 dies establert a la normativa catalana

-
2. Reial Decret 1462/2018, de 21 de desembre, pel qual es fixa el salari mínim interprofessional per a l'any 2019.
 3. En aquest sentit, SAP Barcelona, Secció 13a, 497/2013, de 18 de setembre (FJ 4t): *«la calificación del contrato como de temporada no deriva del plazo concertado sino de la finalidad de a ocupación, ajena a la ocupación como residencia habitual del arrendatario, siendo ocasional y esporádica, que son las características a las que debe acudir para su determinación y a consecuencia de ello el arrendamiento se hace en atención a la no necesidad «permanente» del arrendatario de establecer su vivienda, sino para ocuparla de una forma accidental y en épocas determinadas por razón de circunstancias distintas de la instalación de residencia permanente y domicilio habitual. Por tanto, el requisito de la temporalidad no está relacionado con el plazo acordado sino con la causa y la finalidad de la ocupación, que viene determinada por la transitoriedad (SSTS, 1ª, de 19 de febrero de 1982, de 10 de octubre de 1989, de 15 de diciembre de 1995 y de 15 de julio de 1996)».*

(article 66 apartat 3), i a manca de normativa sectorial específica que reguli expressament els supòsits en casos d'arrendaments per a més de 31 dies, l'arrendament quedarà sotmès a la LAU 1994, i, com hem exposat anteriorment, en tals casos, es considerarà un arrendament de temporada regulat dins l'article 3 apartat 2, d'ús diferent d'habitatge, sotmès al principi de llibertat de pacte entre les parts.

III. DURADA DEL CONTRACTE (ARTICLE 9 DE LA LAU)

Es manté la premissa que la durada del contracte serà la que lliurement estableixin les parts, sempre i quan es respecti la durada mínima que la Llei, imperativament, estableix en protecció dels arrendataris.

El més rellevant és que, després del RD-L 7/2019, tornem al termini de durada de 5 anys pels contractes d'arrendament d'habitatge, recuperant el termini de la LAU de 1994, i deixant de costat el de 3 anys que va fixar la Llei 4/2013, si bé amb certes peculiaritats.

La durada mínima de 5 anys, podrà veure's modificada atenent a si l'arrendador és persona física o jurídica. Caldrà doncs tenir en compte qui contracta: per imperatiu legal, si l'arrendador es una persona física el contracte tindrà una durada mínima de 5 anys; en el cas que l'arrendador sigui persona jurídica el contracte tindrà una durada mínima de 7 anys.

Remarcar que la LAU fa referència a la personalitat de l'arrendador (de qui té atribuït la facultat d'ús i gaudi de l'habitatge), i no del propietari. Per tant, ens podem trobar en situacions en les que, tot i que el propietari sigui una persona jurídica, l'ús el tingui atribuït una persona física, com ara un usufructuari (figura força comú a Catalunya), de manera que la durada del contracte es fixarà en 5 anys, per la condició de l'arrendador i no per la del nu propietari, que, de ser el cas, determinaria una durada de 7 anys al ser persona jurídica.

De pactar-se una durada inferior al termini mínim establert, el contracte es prorrogarà de manera obligatòria per terminis anuals fins que es compleixi la durada mínima, excepte que l'arrendatari opti per no continuar, supòsit en què ho haurà de comunicar a l'arrendador amb una antelació com a mínim de 30 dies a la data d'extinció del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues.

Establerta en la LAU la durada mínima del contracte, si es pactés contractualment una durada inferior, a través de l'anomenada pròrroga legal o forçosa (que estableix un període mínim de 5 anys en supòsits d'arrendador persona física i 7 anys en els de persona jurídica) quedarà a discrecionalitat

de l'arrendatari decidir si prorroga el contracte o opta per la seva extinció, excepte que concorri el supòsit de necessitat de l'arrendador. No cal doncs que l'arrendatari comuniqui la voluntat de continuar, ja que és una pròrroga legal o forçosa. Només ha de fer la comunicació en cas de no voler renovar. Es manté així la màxima que el contracte es prorroga obligatòriament per l'arrendador i facultativament per l'arrendatari fins que s'assoleixi la durada mínima obligatòria fixada a la Llei.

El desistiment del contracte per part de l'arrendatari, tal com estableix l'article 11 introduït per la Llei 4/2013, no podrà produir-se fins que hagin transcorregut com a mínim 6 mesos i sempre que es comuniqui a l'arrendador amb 30 dies d'antelació. Per tant, els sis primers mesos del contracte són de compliment obligatori, podent pactar les parts (per tant, caldrà pacte exprés al respecte) que en cas desistiment s'indemnitzi en una quantitat, que la pròpia Llei fixa en una mensualitat de renda en vigor per cada any de contracte que resti per complir, amb la previsió que els períodes de temps inferiors a l'any donaran lloc a la part proporcional de la indemnització.

Aquest obligat compliment de 6 mesos operarà fins i tot en el cas de no haver-se fet constar contractualment la durada del contracte, supòsit en el que la Llei fixa que la durada del contracte serà d'» 1 any, termini al que, lògicament, s'aplicarà la pròrroga legal fins completar la durada mínima legalment establerta de 5 anys en cas d'arrendador persona física i 7 anys en cas de persona jurídica.

El còmput de la durada del contracte serà des de la data del contracte o des de la data en la que l'habitatge es posi a disposició de l'arrendatari si aquesta disposició és posterior a la data de signatura del contracte. Val a dir que la LAU imposa a l'arrendatari la càrrega de la prova de la data de posada a disposició. Per tant, és recomanable que en els casos en què la data de formalització i la de posada en disposició no siguin coincidents, es faci constar així expressament al contracte i es signi un document posterior on consti que s'efectua l'entrega de la possessió.

IV. PRÒRROGA DEL CONTRACTE (ARTICLE 10 DE LA LAU)

Si es compleix el termini de venciment del contracte o qualsevol de les seves pròrrogues, i complert en tot cas el termini legalment establert (5 anys per persona física o 7 anys per persona jurídica) sense que cap de les parts el denunciï amb l'antelació mínima a la data del venciment (4 mesos en el cas de l'arrendador o de 2 mesos en el cas de l'arrendatari), es produirà una pròrroga legal tàcita del contracte per terminis anuals fins un màxim de 3 anys més.

Si la durada contractual s'ha pactat per un període superior als 5 anys per arrendador persona física o 7 anys per arrendador persona jurídica, s'estarà a la durada pactada, sense que operi pròrroga legal tàcita.

Al contracte prorrogat se li aplicarà el règim legal i convencional al que estigués sotmès.

La pròrroga legal tàcita del contracte només operarà si no hi ha hagut cap notificació ni de l'arrendatari ni de l'arrendador manifestant la seva voluntat de no renovar-lo, d'extingir-lo.

No s'exigeix que la notificació sigui fefaent, però lògicament el qui la vulgui fer valer estarà subjecte a acreditar la prova de la notificació. L'únic requisit exprés és que es notifiqui amb l'antelació mínima establerta a la Llei. La notificació fefaent efectuada en el domicili indicat en el contracte a efectes de notificacions haurà de tenir-se per ben feta en aquells casos en què l'arrendatari es negui a la seva recepció o deixi caducar la notificació sense recollir-la, segurament preveient el seu contingut.

La notificació pot fer-se immediatament després de la formalització del contracte, però els tribunals ja s'han pronunciat conforme no és vàlida la notificació continguda en el mateix contracte, ja que es tractaria d'una notificació de l'arrendador o renúncia de l'arrendatari en unitat d'acte al contracte que es formalitza, quelcom que es presenta com contrari al règim imperatiu de la LAU i, per tant, es té com a clàusula nul·la.

L'arrendador ha d'efectuar la notificació, com a mínim, amb 4 mesos d'antelació a la data de venciment del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues. És un termini de mínims; per tant, pot fer-ho quant ho consideri oportú un cop formalitzat el contracte. I si es té en compte que les anualitats es prorrogaran fins un màxim de tres anys més obligatòriament per l'arrendador i facultativament per l'arrendatari, cal tenir molt present efectuar la notificació si es té interès en què el contracte es resolgui i no passi a ser un contracte de 8 anys en cas d'arrendador persona física (5 anys durada mínima més 3 anys de pròrroga legal tàcita), o de 10 anys en cas d'arrendador persona jurídica (7 anys de durada mínima més 3 anys de pròrroga legal tàcita).

En el cas de l'arrendatari, el termini per notificar-ho es redueix a la meitat: 2 mesos. Ara bé, l'arrendatari sempre tindrà la possibilitat de no prorrogar el contracte al final de cada període anual, preavisant a l'arrendador amb 1 mes d'antelació a la data del venciment de qualsevol de les anualitats.

Val a dir que en aquest punt hi ha hagut forces discussions en si es produeix un error en la LAU, ja que mentre l'article 9 estableix un termini de 30 dies d'antelació a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves pròrrogues per a que l'arrendatari comuniqui a l'arrendador la seva

voluntat de no renovar-lo, l'article 10 estableix un termini de 2 mesos per tal de fer la comunicació. La diferència rau en què l'article 9 s'aplicarà mentre el contracte no assoleixi la durada mínima (5 anys en cas d'arrendador persona física i 7 anys en cas d'arrendador persona jurídica), i l'article 10 s'aplicarà un cop el contracte assoleixi la durada mínima (5 anys en cas d'arrendador persona física i 7 anys en cas d'arrendador persona jurídica), i només en referència a les pròrrogues legals tàcites.

Expirades les successives pròrrogues de les que ha disposat l'arrendatari el contracte quedarà reconduït per nous terminis que vindran determinats pel Codi Civil, en aplicació supletòria, de manera que si, a la terminació del contracte, l'arrendatari continua gaudint de la finca quinze dies, amb aquiescència de l'arrendador, l'article 1.581 del CC estableix que la durada del contracte serà per anys si la renda és anual, per mesos si es mensual, per dies si és diària.

Finalment, en el supòsit en què en el contracte d'arrendament s'hagi establert un termini contractual superior a la durada mínima legal, expirat el termini el contracte quedarà reconduït de conformitat amb el Codi Civil.

V. CAUSA DE NECESSITAT DE L'ARRENDADOR (ARTICLE 9.3 DE LA LAU)

El legislador ha optat, a l'article 9 apartat 3, perquè el contracte d'arrendament pugui ser resolt en aquells casos en què hi hagi necessitat de l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat. Lògicament, la necessitat de l'arrendador es donarà només en aquells supòsits en els que l'arrendador és persona física.

S'exigeix, però, que hagi transcorregut com a mínim el primer any del contracte i que, en el moment de la formalització del contracte, l'arrendador faci constar de forma expressa la necessitat d'ocupar-lo abans del transcurs dels 5 anys.

La possibilitat de recuperar l'habitatge arrendat per part de l'arrendador es va limitar amb la LAU de 1994, obligant a fer constar la causa de necessitat per a l'arrendador en el moment de formalitzar el contracte. Posteriorment, amb la Llei 19/2009 es va ampliar i es va formular en termes absoluts: era suficient que l'arrendador comunicés a l'arrendatari amb 2 mesos d'antelació que tenia necessitat de la finca per destinar-la a habitatge permanent per a ell mateix o per als seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o per el seu cònjuge en supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial perquè no procedís la prorroga obligatòria i s'extingís el contracte.

La nova redacció ha concretat la de la Llei 19/2009, exigint en l'article 9 apartat 3 que, per tal que prosperi la denegació de pròrroga, al formalitzar el contracte de «*forma expressa*» es faci constar «*la necessitat per l'arrendador d'ocupar l'habitatge arrendat*». Està clar que la voluntat del legislador, en les seves directrius de protegir a l'arrendatari, ha pretès que se l'adverteixi, al formalitzar el contracte, de la possibilitat que aquest es pot resoldre abans d'esgotar el termini mínim dels 5 anys.

L'exigència que la causa de necessitat es faci constar de «*forma expressa*» ve sancionada amb què, en cas que no es faci constar, tot i que concorri una causa de necessitat per l'arrendador aquest no podrà extingir el contracte durant el termini mínim dels 5 anys, atès que no va advertir a l'arrendatari que es podia produir aquesta possibilitat.

Hem de distingir dues possibles situacions⁴: i) aquells casos en què al formalitzar el contracte ja tenim constància que es produirà la necessitat, com, per exemple, el cas en què l'arrendador arrenda l'habitatge durant els dos anys que està destinat per feina a l'estranger però que al retornar vol recuperar l'habitatge. En aquets supòsits no hi ha dubte que cal fer-ho constar de forma expressa al contracte. I ii) aquells supòsits en què la necessitat neix durant el transcurs dels 5 anys de durada mínima del contracte i, al ser causes incertes, no es podien preveure anticipadament ni, per tant, fer-les constar de forma expressa al contracte, com pot ser que un fill pateixi un accident i s'hagi d'instal·lar a l'habitatge, pèrdua del lloc de treball, etc. Ens aquests casos només podria fer-se una referència genèrica o reserva de l'arrendador manifestant que, de concorre una causa de necessitat de destinar l'immoble a habitatge permanent per a si mateix o els seus familiars de primer grau de consanguinitat o adopció o pel seu cònjuge en els supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial, no procedirà la pròrroga obligatòria⁵.

La redacció actual no fa distinció. Es fa dur pensar que si la causa de necessitat neix durant el termini de durada mínima no pugui ser al·legada si no es va fer constar en el contracte. La recomanació, per tant, haurà de ser fer una previsió concreta i expressa si es té coneixement de la causa, o

-
4. Els dubtes dels tribunals de segona instància sobre aquest extrem s'exposen de forma clara a la SAP Madrid, Secció 8a, 304/2009, de 7 de juliol, amb cita a les prèvies: SAP Madrid, Secció 14a, de 4 de setembre de 2006, i SAP Madrid, Secció 18a, 552/2004, de 9 de setembre. En el mateix sentit, SAP Guipúscoa, Secció 3a, 86/2011, de 18 de març, i SAP Àlaba, Secció 1a, 135/2004, de 17 de maig.
 5. SAP Las Palmas, Secció 1a, 222/1996, de 15 de juny (FJ 2): «[...] *el precepto no exige que al tiempo de perfeccionarse el contrato exista una justificación o prueba clara de la necesidad que se alega, sino que basta con dejar constancia de la misma, de lo que tiene en ese momento pleno conocimiento el arrendatario, el cual no puede llamarse a engaño en el momento posterior de conclusión del período pactado, puesto que de antemano sabía, y así lo aceptó, que esa y no otro iba a ser la duración del contrato*».

una previsió de causes «*especificant la causa o causes*» de forma genèrica per aquells casos en què vulguem preveure la possibilitat de recuperar l'habitatge per causes de necessitat.

Del que no hi ha cap mena de dubte és que la possibilitat de recuperar l'habitatge no procedirà en supòsits en què de forma expressa al contracte no s'ha fet una reserva pel cas que sorgeixi o es produeixi la necessitat⁶. La raó de fons rau en la importància que l'arrendatari en el moment de formalitzar el contracte en pugui tenir coneixement, ja que aquest podrà subscriure'l o no, sabent que potser haurà de deixar l'habitatge abans dels 5 anys.

Per tant, podran redactar-se clàusules amb expressions de caràcter general i seran els tribunals qui, en la seva interpretació, determinaran si vulneren la tutela legal pretesa. Res impedeix preveure totes les possibles causes de necessitat que li pugui sorgir a l'arrendador (el tenor de la Llei és «*causa o causes*»). És possible que es discuteixi la validesa de la reserva, però el que està clar, i es reflecteix clarament a la Llei, és que de no fer-se constar no procedirà l'excepció de denegació de pròrroga.

La Llei no concreta ni especifica què s'entén per «*necessitat*» ni quines són les causes de necessitat, tot i que irònicament en el paràgraf segon de l'article 9 apartat 3 es diu «*especificant la causa o causes de les previstes en el paràgraf anterior*» (que res diu). Caldrà entendre que hi ha causa de necessitat⁷ quan ens trobem davant de situacions rellevants: manca d'ingressos, augment de

-
6. Com ja s'ha apuntat, com que es tracta d'una mesura tuïtiva a favor de l'arrendatari, en cas que el pacte sigui verbal correspondrà a l'arrendador la càrrega de la prova sobre el consentiment de les dues parts a la reserva i que aquesta es va formular en els termes imperatius («*de forma expressa*») de l'art. 9.3 LAU. En aquest sentit, no s'admet com a reserva expressa que, després de la signatura del contacte, «*s'apunti la qüestió d'una possible necessitat de l'arrendador*», però que això no passi «*de comentarís o d'una mera declaració d'intencions, sense que pugui deduir-se de les seves manifestacions que les parts arribin a un acord novatori del contracte que acaben de subscriure*» (SAP Barcelona, Secció 13a, 223/2017, de 2 de maig).
 7. SAP València, Secció 7a, 396/2012, de 9 de juliol (FJ 2n-I): «*El concepto de necesidad es de construcción jurisprudencial y debe entenderse no como lo forzoso u obligado e impuesto por causas ineludibles, sino como aquello opuesto a lo superfluo y en grado superior a lo conveniente para conseguir un fin útil, concepto que si bien es exige una interpretación restrictiva para no confundirla con la comodidad o conveniencia (debiendo atenderse al fin que se trata de conseguir con la ocupación), no implica, de manera alguna, que deba obligarse a nadie a vivir en una convivencia no deseada [...]*», amb cita a les SSTS, 1a, de 20 de gener de 1951, de 24 de desembre de 1954, de 27 de maig de 1958, de 13 de març de 1964, de 26 de maig de 1964, de 6 de juny de 1964, de 17 d'octubre de 1967, de 22 de febrer de 1969, de 6 de juny de 1974, de 4 de desembre de 1974 i de 19 de juny de 1975.

L'anterior sentència es complementa amb la SAP València, Secció 6a, 398/2017, de 14 de novembre (FJ 4t): «*[...] lo necesario viene a ser lo equidistante entre lo obligado strictu sensu y lo que es mera convivencia, y [...] la necesidad del arrendador no puede identificarse con la que se predica de las Leyes naturales, sino que ha de referirse a situaciones del hombre en relación con sus cosas, cuyo uso puede serle necesario para realizar un fin lícito y útil, no para conseguir comodidades y recreos que sin ellas no tendría o meramente proporcionarle lujo y ostentación*”.

membres de la unitat familiar, manca d'habitabilitat de l'habitatge de l'arrendador o persona vinculada⁸, etc. Però, a manca de paràmetres concrets, s'estarà sempre subjecte a valoració subjectiva. Així, l'acomiadament de la feina pot no ser, per si sol, causa de necessitat suficient si no s'acredita juntament que això suposa que no es disposa d'altres mitjans econòmics.

Cal precisar que la necessitat ha de ser pròpia o familiar de l'arrendador (no de tercers), per destinar la finca a habitatge permanent per ell o els seus familiars en primer grau de consanguinitat o per adopció o pel seu cònjuge en supòsits de sentència ferma de separació, divorci o nul·litat matrimonial. Ara bé, es fa impossible que l'arrendador pugui preveure el que succeirà en els següents 5 anys a la signatura del contracte.

Fa de mal preveure en el contracte de forma expressa el supòsit de ruptura matrimonial, i es troba a faltar la previsió per la necessitat de la parelles de fet, omissió que permetrà a l'arrendatari oposar-se i que suposa una evident discriminació que haurà de ser resolta.

En la notificació a fer a l'arrendatari comunicant i especificant la causa o causes de necessitat que justifiquen la recuperació de l'habitatge i qui té la necessitat –si l'arrendador o algun dels altres beneficiaris legalment establerts–⁹, serà convenient (sempre que sigui possible) i raonable aportar elements acreditatius que facilitin l'acceptació per l'arrendatari, encara que la Llei no exigeix que s'hagi d'acompanyar cap principi de prova.

La Llei no fa cap menció a les possibles causes d'oposició per part de l'arrendatari; per tant, seran totes les que es puguin plantejar. Tampoc es preveu cap ordre de prelació en el supòsit que l'arrendador disposi de diferents habitatges arrendats a diferents llogaters per establir sobre quin opera la denegació de pròrroga. En conseqüència, a falta de concreció a la Llei, cal entendre que l'arrendador, lliurement, podrà optar pel que vulgui.

La notificació s'haurà d'enviar amb una antelació, com a mínim, de 2 mesos a la data en què es pretengui la recuperació¹⁰. Val a dir que la Llei fa

8. SAP Barcelona, Secció 4a, 72/2019, de 7 de febrer.

9. SAP Àlaba, Secció 1a, 135/2004, de 17 de maig (FJ 1r): «[...] *no asumimos* [...] [que el ejercicio de la facultad del art. 9.3 LAU por el arrendatario] *exige una prueba plena de la causa de necesidad, bastando, por el contrario, según esta Sala, la mera alegación de la misma, previa su constancia contractual*».

10. SAP Barcelona, Secció 4ª, 75/2019, de 7 de febrer (FJ 3r): «*La comunicación debe contener suficientemente detalladas las circunstancias del hecho que sirven de base a la denegación de la prórroga y debe cumplir los requisitos formales de la misma. No porque se trate de simples formalidades, sino porque garantizan los derechos del arrendatario, para que disponga de un tiempo mínimo de residencia en la finca arrendada (un mínimo de un año), para que tenga tiempo suficiente para buscar otro lugar en el que vivir (un plazo de preaviso de dos meses) y para que conozca las*

referència a la data en «*què s'hagi de necessitar*», expressió desafortunada en la mesura que pot confondre quan la data en què neix la causa de necessitat no és coincident amb la necessitat real.

L'arrendatari, notificat amb la deguda antelació de 2 mesos, haurà d'entregar l'habitatge arrendat. L'entrega haurà de fer-se en els termes contractualment establerts. Això pot generar problemes, com ara si s'acorda restituir l'habitatge pintat i l'arrendatari considera que pel temps que hi ha estat no li correspon tornar-lo pintat de nou. Conscients de les dificultats que pot suposar haver de deixar un habitatge en 2 mesos a comptar des de la notificació i abans del termini de 5 anys, la Llei ha remarcat que les parts puguin arribar a acords diferents.

Si l'arrendatari s'oposa o decideix no abandonar l'habitatge en el termini legal establert de 2 mesos o el pactat, l'arrendador haurà d'instar el corresponent procediment declaratiu ordinari interessant la resolució del contracte d'arrendament d'habitatge per causa de necessitat (art. 249.1.6° de la LEC), i en seu d'oposició es discutirà la procedència de la causa de necessitat i el compliment dels requisits legals. A ningú se li escapa que, depenent del temps que resti per expirar el termini contractual, i donat el col·lapse d'alguns Jutjats de Primera Instància, pot ser més raonable optar per esperar l'expiració del termini que instar el procediment judicial.

Extingit el contracte, l'arrendador, els seus familiar o l'ex-cònjuge necessàriament hauran d'ocupar l'habitatge en el termini de 3 mesos. L'inici del termini es desprèn que serà a partir del moment en què pugui disposar de l'habitatge.

Si en els 30 dies posteriors a l'entrega de la possessió no s'ocupés la finca, l'arrendatari, podrà optar entre: i) retornar a l'habitatge en les mateixes condicions i per un nou termini de fins a cinc anys, més la indemnització de les despeses de desallotjament fins el moment de l'ocupació (que al marge de les despeses de trasllat pot incloure el diferencial de renda del nou lloguer, despeses de formalització de contracte, etc.); o ii) ser indemnitzat en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per any que restés per completar els 5 anys. S'entén aquesta quantitat calculada sobre l'última renda vigent en el moment d'entrega de la possessió¹¹.

necesidades exactas del arrendador. Por tanto, el citado requerimiento no puede entenderse como un mero trámite burocrático, sino un auténtico requisito de procedibilidad con finalidad informadora y garantista para el arrendatario sobre la situación del contrato, con un contenido mínimo inderogable y con unos plazos imperativos».

11. SAP Barcelona, Secció 4a, 344/2005, de 8 de juny, tot i que es refereix a la legislació en la redacció original de 1994.

Com a novetat que no es preveia a cap dels règims anteriors, es preveu com excepció a que l'arrendatari pugui reclamar qualsevol de les dues opcions el supòsit en què l'arrendador no pugui ocupar degut a un cas de força major (que es concreta en el casos que una llei així ho prevegi), o bé (obrint el ventall) en altres impediments que no haguessin pogut ser previstos o que, de ser-ho, fossin inevitables.

Un cop ocupada la finca per l'arrendador, és a dir, fixada allí l'habitatge permanent¹², no s'estableix un termini mínim d'ocupació, ni s'estableixen sancions pels casos que, recuperat l'habitatge, l'arrendador faci la cessió de l'ús o de la propietat a tercers. Evidentment, haurien de ser objecte de sanció les situacions de frau¹³, i l'arrendatari tindria acció vers l'arrendador i l'adquirent si ha actuat amb connivència amb aquell. Pel cas que l'adquirent fos tercer de bona fe es fa difícil poder exigir-li el retorn a l'habitatge, però es indubtable que l'arrendatari podrà exigir a l'arrendador la indemnització.

-
12. No es poden assimilar, des d'un punt de vista jurídic, els termes ocupar i habitar per interpretar l'art. 9.3 LAU (SAP Ciudad Real, Secció 2a, 12/2014, de 16 de gener; FJ 3r): «*se ha demostrado que las obras de reforma se iniciaron dentro de dicho periodo de tres meses. Es indiscutible que han existido actos de ocupación y de relación material con la finca, sin que queda efectuar una interpretación taxativa de la norma [...] que excluya de aquella supuestos en los que existe una causa justa como lo es el inicio en el plazo de la realización de obras de reforma que vedan transitoriamente el emplearla como morada cuando son signos inequívocos de la voluntad de habitarla*».
13. SAP Burgos, Secció 2a, 67/2002, de 31 de gener (FJ 4t): «*[...] para evitar fraudes en la utilización de la facultad prevista en el art. 9.3 LAU debe exigirse, en recta interpretación de dicho precepto, que el arrendador, tras desalojar al arrendatario por causa de necesidad, ocupe la vivienda durante un espacio de tiempo que acredite que la necesidad de ocupación alegada era no solo real, y no mera convivencia, sino también una necesidad de ocupación efectiva para destinar el piso arrendado a «vivienda permanente» [...]. En el presente supuesto no cabe dudar de que la causa alegada para el desalojo del arrendatario fuese real y grave, pues la demandada presentó una copia de la denuncia formulada contra su compañero, pero no es menos cierto que el arrendatario no puede quedar sujeto a las contingencias de la vida sentimental de la arrendadora, quien, si finalmente se reconcilió con su compañero [...] y decidió libremente reiniciar su convivencia con él en el piso familiar, pudo y debió ofrecer, al menos, de nuevo el piso al Sr. [actor-arrendatario], con la consiguiente indemnización por los perjuicios causados, o haber intentado paliar de otro modo tales perjuicios, sin que conste que lo haya hecho, de tal forma que, aunque no quepa fijar apriorísticamente una duración determinada para la ocupación de la vivienda por el arrendador, pues habrá de estarse a las circunstancias del caso concreto, sí se estima, desde luego, manifiestamente insuficiente el tiempo que la demandada sostiene (pero no prueba) que estuvo habitando la vivienda [unos tres meses]*». S'accedeix a la pretensió d'indemnització exercitada per l'arrendatari, en els termes de l'art. 9.3 LAU en la redacció vigent llavors, per analogia.

No s'aprecia frau, abús o mala fe de l'arrendador en la SAP Cadis, Secció 2a, 276/2012, de 25 de setembre, en què es va exercitar l'acció de recuperació per causa de necessitat per part de l'arrendador al·legant la malaltia dels pares de la propietària, per, un cop recuperada la possessió, tornar a arrendar l'immoble a través d'una agència immobiliària. Malgrat això, concedeix, per aplicació analògica de l'art. 9.3 LAU (FJ 8è) una indemnització a l'arrendatari pels perjudicis del desallotjament, tot i que modulada respecte la pretensió exercitada per la part demandant.

VI. RESOLUCIÓ DEL DRET DE L'ARRENDADOR (ARTICLE 13 DE LA LAU)

L'estabilitat contractual és segurament la raó principal per què sorgeix la regulació en arrendaments. I és lògic, ja que l'arrendatari que formalitza un contracte d'arrendament ho fa convençut amb tota seguretat que tindrà l'ús i gaudi de l'habitatge durant el termini contractual que hagi pactat.

No es pot oblidar el principi contingut a l'article 1.571 del Codi Civil de «*venta quita renta*», que va ser erradicat amb la LAU 1964, establint-se que, quan un tercer succeís a l'arrendador en els seus drets i obligacions, haurà de mantenir el contracte d'arrendament (excepte pacte en contrari o la seva constància registral). La LAU 1994 es va encarregar de matisar-ho interrelacionant els articles 7.2, 13 i 14.

La redacció actual de la LAU fa una regulació cercant aquesta estabilitat en els articles 13 (titulars amenaçats de resolució o aparents) i 14 (contractes atorgats per titulars plens no amenaçats, és a dir, en situació normal), que necessàriament han d'ésser interpretats de manera conjunta i integradora entre ells i en relació amb l'article 7.2 de la mateixa LAU.

L'article 13 s'aplica en aquells casos en què, d'origen, l'arrendador ostenta una titularitat amenaçada. Són, entre d'altres, els supòsits enumerats a l'article: retracte convencional, apertura de substitució fideïcomissària, venda forçosa derivada d'execució hipotecària o sentència judicial o exercici d'un dret d'opció de compra, etc. Cal entendre aquesta enumeració com un *numerus apertus*¹⁴.

Son supòsits que, produïts, comporten l'extinció del contracte, si bé la redacció actual ha establert que quedarà sempre salvaguardat el termini mínim de durada del contracte de 5 anys pels casos d'arrendador persona física i de 7 anys si és persona jurídica. L'inici del còmput serà des de la data de formalització del contracte o posada a disposició, amb independència que s'hagi inscrit o no el contracte d'arrendament al Registre de la Propietat o es tingui coneixement o s'hagués pogut conèixer la possible amenaça.

És excepció a la norma legal el cas que el contracte hagués estat inscrit en el Registre de la Propietat amb anterioritat al naixement dels drets determinants de la resolució dels drets de l'arrendador. En aquest cas el contracte durarà el que hagin pactat les parts.

14. YÚFERA SALES, Pedro L., *Arrendamientos urbanos. Análisis práctico de la normativa arrendaticia aplicable, sistematizada por conceptos*. Ed. Bosch, Barcelona, 2006.

VII. ALIENACIÓ DE L'HABITATGE ARRENDAT (ARTICLE 14 DE LA LAU)

La voluntat del legislador és molt clara i és la de respectar, en tot cas, la durada mínima del contracte d'arrendament d'habitatge de 5 anys pels supòsits en què l'arrendador és persona física i de 7 anys en el que és persona jurídica, fins i tot en el cas que en el contracte arrendador i arrendatari expressament hagin pactat que l'alienació de l'habitatge extingirà l'arrendament, estant el nou adquirent obligat a respectar únicament la durada mínima legalment establerta.

El nou adquirent queda subrogat en tots els drets i obligacions i haurà de respectar la durada del contracte, encara que concorrin en ell els requisits de l'article 34 de la LH. Excepcionalment, si el contracte té una durada superior a la mínima legalment establerta, i concorren en ell els requisits de l'article 34 de la LH, només vindrà obligat a respectar el termini que manqui per assolir el termini de durada mínima legalment establert de 5 anys pels supòsits en què l'arrendador és persona física i de 7 anys en el que és persona jurídica, sens perjudici d'haver d'indemnitzar a l'arrendatari.

La Llei ha concretat aquesta indemnització en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda en vigor per cada any de contracte que resti per complir dels que excedeixin del termini de durada mínima (de 5 anys pels supòsits en els que l'arrendador és persona física i de 7 anys en el que és persona jurídica), fins a completar el termini que contractualment s'hagués pactat.

VIII. DEFUNCIÓ DE L'ARRENDATARI (ARTICLE 16.4 DE LA LAU)

El contracte d'arrendament és un dret de naturalesa essencialment personal i, per tant, s'extingeix amb la mort del titular¹⁵ excepte que, per llei,

15. Sobre la subrogació del cònjuge supervivent en una societat de guanys, STS, 1^a, 487/2000, d'1 de juny (FJ 3r): «Como ya ha tenido ocasión de pronunciarse esta Sala (Sentencias, entre otras, de 20 y 26 de marzo de 1994, 11 de octubre de 1995 y 21 de febrero de 1997), en cuanto que los contratos solo producen efectos entre las partes que los concertaron y sus herederos (art. 1257 del Código Civil), la condición de arrendador y arrendatario la tienen quienes como tales figuran como contratantes en el arriendo, por más que con el contrato de arrendamiento se adquiriera el derecho de ocupación de la vivienda con las personas que dependan o estén unidas por vínculos familiares con el arrendatario. Derecho de ocupación no se puede confundir con el derecho de arrendamiento en sí. [...] [N]o cabe distinguir si el contrato de arrendamiento se celebró antes de contraer matrimonio o con posterioridad. [...] Aun admitiendo que los derechos arrendaticios pasasen a formar parte del patrimonio de la sociedad de gananciales –lo que es cuestión sumamente controvertida entendiéndolo un importante sector doctrinal que en el sistema de la LAU, que sustrae al contrato de numerosas materias al principio de libertad contractual favoreciendo extraordinariamente al arrendatario, el derecho derivado del contrato es personal e intransferible salvo en la medida estricta que marca la Ley– esta circunstancia tampoco determina cotitularidad alguna del cónyuge no firmante del contrato de tales derechos, siendo la doctrina científica y la

s'estableixi la legitimitat de la subrogació *mortis causa* sotmesa a unes regles determinades, que es detallen en l'actual article 16 de la LAU, on es fixen com a requisits¹⁶: i) que es produeixi la defunció o declaració de defunció durant el termini contractual o les seves pròrrogues; ii) que qui pretén la subrogació acrediti que ha conviscut a l'habitatge arrendat conjuntament amb el finat, de manera habitual i permanent; iii) durant un termini de 2 anys (no s'exigirà termini però si convivència amb el cònjuge, persones que haguessin conviscut amb l'arrendatari en anàloga relació d'afectivitat a la de cònjuge, amb independència de la seva orientació sexual, les que hagin tingut descendència comú amb el finat i els descendents sotmesos a pàtria potestat o tutela, els germans de l'arrendatari, i les persones diferents a les mencionades anteriorment que pateixin una discapacitat igual o superior al 65%, sempre que tinguessin una relació de parentiu fins el tercer grau colateral amb l'arrendatari); iv) en cas de vàries persones amb dret a subrogar-se que es concreti, per unanimitat un titular o s'apliquin els criteris legals per determinar-lo; v) que l'interessat en subrogar-se notifiqui a l'arrendatari dins el termini de tres mesos següents a la mort de l'arrendatari i per escrit la seva pretensió¹⁷; i vi) que acompanyi certificat registral de defunció, expressant la seva identitat com qui pretén subrogar-se i la seva relació amb el difunt i principi de prova que es compleixin els requisits legals a través de qualsevol mitjà de prova¹⁸.

La nova redacció de l'article 16 apartat 4 de la LAU preveu expressament la possibilitat que les parts pactin expressament la renúncia al dret de subrogació *mortis causa*, en contractes de durada superior a 5 anys en casos d'arrendador persona física i de 7 anys, en casos d'arrendador persona jurídica.

D'existir, la renúncia no operarà fins que no s'hagi complert com a mínim el termini de durada mínima de 5 i 7 anys, respectivament. Arribada la data

jurisprudencia constantes en configurar dicha comunidad ganancial como una mancomunidad sin atribución de cuotas, de forma que durante el matrimonio el consorcio no da lugar al nacimiento de una forma de copropiedad o cotitularidad de derechos, al faltar el concepto de parte característica de la comunidad de tipo romano, no teniendo los cónyuges cada uno de ellos la propiedad de la mitad de los gananciales, porque para ello es precisa la previa liquidación, sino un derecho expectante». Que el règim econòmic matrimonial sigui el de la societat de guanys no eximeix el cònjuge supervivent a procedir segons els requisits de l'art. 16.3 LAU (SSTS, 1a, de 3 d'abril de 2009 i de 22 de novembre de 2011).

16. STS, 1a, 343/2012, de 30 de maig: «*conurrencia de presupuestos subjetivos y objetivos*».
17. La STS, 1a, de 23 d'octubre de 2013 insisteix en què del tenor de l'art. 16.3 LAU 1994 s'infereix la necessitat de notificació per escrit fefaent, quelcom que no succeïa amb la LAU 1964. No pot deduir-se la notificació del coneixement de la mort.
18. És jurisprudència consolidada del Tribunal Suprem que «*el coneixement de la mort no pot equiparar-se al consentiment de la subrogació*» (mateixa STS, 1a, de 23 d'octubre de 2013, amb cita a les anteriors de 30 de maig de 2012 i de 22 d'abril de 2013, entre d'altres).

de compliment del termini de durada mínima del contracte, el contracte s'extingirà i els ocupants vindran obligats a entregar la possessió.

Es preveu una excepció en què no cabrà en cap cas la renúncia. Són els supòsits en què la renúncia és en perjudici de possibles subrogats que: i) es trobin en situació d'especial vulnerabilitat (la Llei no estableix que és el que cal interpretar com «*especial vulnerabilitat*» de manera que pot incloure múltiples situacions); i ii) que afecti a menors, persones amb discapacitat i persones majors de 65 anys. Si es posa en relació amb l'apartat 1 de l'article 16, que estableix qui podrà subrogar-se en el contracte, al no exigir-se que l'afecció sigui directament sobre ells, sinó genèrica d'existir alguna persona menor, amb discapacitat o majors de 65 anys, caldrà entendre que de conviure amb la persona amb dret a subrogar-se, serà motiu per accionar l'excepció i no acceptar la renúncia.

De pactar-se la renúncia en els supòsits que la Llei preveu la impossibilitat, serà contrària a la Llei i, per tant, nul·la.

Es tracta d'un article que de ben segur generarà conflictes, perquè si bé pot ser relativament fàcil determinar, en el moment de formalització del contracte, si conviuran amb l'arrendatari possibles subrogats en situació de vulnerabilitat o menors, persones amb discapacitat i/o persones majors de 65 anys i evitar una clàusula nul·la, es fa més difícil pensar que si les circumstàncies que es detallen en el supòsits d'exclusió apareixen amb posterioritat a la formalització d'un contracte d'arrendament amb renúncia al dret de subrogar-se, es faci valdre la renúncia enfront la protecció cap els possibles subrogats als que legalment s'ha volgut donar protecció.

IX. ACTUALITZACIÓ DE LA RENDA (ARTICLE 18 LAU). SISTEMA D'ÍNDEX DE REFERENCIA DEL PREU DEL LLOGUER D'HABITATGE (DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA)

Es manté inamovible el principi que la renda serà la que lliurement acordin les parts, si bé es concreta que l'actualització de la renda es limitarà i no podrà excedir de la variació percentual experimentada per l'Índex de Preus al Consum (IPC) a la data de cada revisió, establint-se una fórmula de càlcul que pren com a referència per a l'actualització el que correspongui a l'últim índex que estigüés publicat en la data de revisió del contracte.

La regulació evidencia que el marge de llibertat de pacte entre les parts queda restringit a decidir si la renda s'actualitza o no durant la vigència del contracte, i pel cas de decidir que sí, limitar-ho a l'IPC.

Aquest límit conforme a l'IPC no deixa de sorprendre, atès que la pròpia Llei estableix que si les parts han fet menció a que la renda s'actualitzarà, però no han establert el mecanisme, valor, índex o metodologia de referència a utilitzar, es farà servir l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC).

L'IGC es calcula a partir de dades corregides de l'IPC harmonitzat de l'Eurozona. Es tracta d'un índex limitat entre el 0% i l'objectiu d'inflació de l'Eurozona, que és decidit pel Banc Central Europeu. Aquest índex suposa que si la taxa de variació és negativa es pren el valor 0%, el que equival a que no s'aplicarà mai una revisió en negatiu.

Vehiculat a través de la disposició transitòria segona i sota la premissa de «*garantir la transparència i el coneixement de l'evolució del mercat dels habitatges de lloguer*», es crea el sistema estatal d'Índex de referències del preu del lloguer de l'habitatge, que està pendent d'elaboració, amb l'objectiu d'oferir una relació de valors mitjans de la renda mensual en €/m², i que permetrà aplicar mesures de política fiscal, com poden ser bonificacions en l'Impost de Béns Immobles de no superar-se la renda mitjana. Així mateix, es preveu que les Comunitats Autònomes puguin definir els seus propis índex de referència per dissenyar les seves polítiques i programes públics d'habitatge.

X. ELEVACIÓ DE LA RENDA PER MILLORES (ARTICLE 19 DE LA LAU)

La repercussió del cost de les obres de millora no podrà produir-se fins transcorreguts 5 anys de duració del contracte si l'arrendador és persona física i 7 anys si l'arrendador és persona jurídica. Les parts podran pactar (per tant, s'exigeix pacte exprés), l'exclusió de l'elevació. Un cop executades les obres s'incrementarà la renda en la quantitat que resulti d'aplicar el capital invertit a l'interès legal augmentat en tres punts, i descomptades les subvencions públiques. En cap cas la quantitat resultant pot superar el 20% de la renda vigent en el moment de finalització de l'obra. La repercussió serà segons superfície o quota de participació si la finca està en règim de propietat horitzontal.

S'incorpora una novetat en l'apartat 4 de l'article 19, amb la clara intenció de fomentar que es duguin a terme obres de millora a les finques. Aquest precepte ha previst la possibilitat que arrendador i arrendatari puguin en qualsevol moment acordar l'execució d'obres de millora per part de l'arrendador amb el corresponent increment de renda per l'arrendatari. S'estableixen legalment unes restriccions: i) que el pacte no tingui afectació sobre la durada del contracte (és a dir, que no suposi la paralització de la durada del contrac-

te, ni de les seves pròrrogues [forçosa o tàcita] o un nou inici de termini); i ii) que les obres que s'executin vagin més enllà del deure de conservació de l'habitatge, que correspon a l'arrendador i que l'obliga a executar totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat per destinar-lo a l'ús convingut.

XI. DESPESES GENERALS I DE SERVEIS INDIVIDUALS (ARTICLE 20 DE LA LAU)

Al marge d'adaptar el redactat de l'apartat 2 de l'article 20 a la nova durada mínima del contracte als 5 anys si l'arrendador és persona física i als 7 anys si és persona jurídica respecte el pacte que poden assolir per escrit arrendador i arrendatari acordant que les despeses generals siguin per compte de l'arrendatari en funció de superfície o coeficient en finques en règim de propietat horitzontal, el legislador s'ha atrevit a regular les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte.

Les despeses de gestió immobiliària i de formalització del contracte, que en el mercat immobiliari s'acostumaven a fixar en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda o en el 10% de la renda anual i que, en ocasions, havien generat conflictes sobre qui les havia de suportar (si l'arrendador per ser qui tria al gestor i li encarrega la preparació i coordinació de signatura del contracte o, com succeïa de forma més habitual, si l'arrendatari per ser, al cap i a la fi, l'interessat en contractar), han generat múltiples discussions que han estat resoltes establint-se que, en cas que l'arrendador sigui persona jurídica, els suportarà íntegrament sense possibilitat de repercutir-los a l'arrendatari. De pactar-se el contrari, al contravenir-se la Llei estarem davant un pacte nul.

En el cas que l'arrendador sigui persona física caldrà estar a allò que les parts, en exercici del principi de llibertat de pacte, hagin acordat.

XII. DRET D'ADQUISICIÓ PREFERENT (ARTICLE 25.7 DE LA LAU)

La regulació del dret d'adquisició preferent, en la seva doble vessant de dret de tempteig i dret de retracte, es manté en idèntics termes, si bé el que ha fet el legislador ha estat establir un dret d'adquisició preferent a favor de l'Administració Pública en els casos en què es vengui la totalitat dels pisos i locals de l'immoble.

Per a aquells supòsits previstos a l'article 25 apartat 7 de venda conjunta de l'habitatge arrendat amb tots els de titularitat de l'arrendador al mateix

immoble o venda conjunta de diferents propietaris a un mateix comprador de la totalitat de l'immoble, i si així ho estableix la legislació sobre habitatge, es podrà establir a favor de l'òrgan que designi l'Administració competent en matèria d'habitatge un dret de tempteig i retracte, que haurà d'exercir en els termes establerts a la Llei.

Tot i que la previsió pot ser molt encertada i que possiblement té el seu fonament en evitar vendes a fons d'inversió, la manca de capacitat econòmica de l'Administració pot suposar concedir una facultat buida de contingut per impossibilitat material d'exercitar-la.

Recordar que si al total immoble només existís un habitatge o local, l'arrendatari tindrà dret de tempteig i retracte.

XIII. FIANÇA I GARANTIES ADDICIONALS (ARTICLE 36 DE LA LAU). DIPÒSIT DE FIANCES (DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA)

Es manté l'exigència de prestar fiança en metàl·lic i en quantitat equivalent a una mensualitat de renda en els casos d'arrendament d'habitatge i de dues mensualitats de renda en el casos d'ús diferent al d'habitatge.

S'ha concretat a l'apartat segon de l'article 36 de la LAU que durant el termini mínim legalment establert de 5 anys en cas d'arrendador persona física o 7 anys en cas de persona jurídica no cabrà l'actualització de la fiança. Transcorregut aquest termini mínim o en els supòsits de pròrroga del contracte, si així ho van pactar les parts al contracte podrà actualitzar-se acomodant-se a l'alça o a la baixa, i en els termes pactats entre les parts, fins equipar-la a una o dues mensualitats de la renda vigent. En defecte de pacte la fiança s'actualitzarà en la mateixa proporció que la renda.

Al formalitzar el contracte caldrà valorar si s'opta per un sistema d'actualització de la fiança específic, conscients que, de no regular-se res, es farà de la mateixa manera que s'hagi pactat per la renda, que de conformitat amb l'article 18 apartat primer, no podrà, en cap cas, ser superior a l'IPC anual.

Es segueix permeten, sota el principi de llibertat de pacte, l'establiment de garanties addicionals a la fiança, però, en el cas de l'arrendament d'habitatge de fins a 5 anys en cas d'arrendador persona física o 7 anys si és jurídica, el valor d'aquesta garantia addicional queda topat en la quantitat equivalent a dues mensualitats de renda.

La limitació legal es concreta als supòsits de contractes de termini de durada mínima legalment establerta. Per tant, res impedeix a les parts que, en exercici de la seva autonomia i llibertat de pacte, formalitzin un contracte d'arrendament d'habitatge per un termini superior a 5 anys en cas d'arren-

dador persona física i de 7 en el de persona jurídica, establint les garanties addicionals en la forma i quantitats que considerin oportunes, ja que en aquests casos no opera cap limitació legal.

Finalment, a través del RD-L7/2019 s'ha incorporat un apartat segon *a* de la disposició addicional tercera que caldrà veure com es conjuga amb la Llei i Reglaments de Protecció de Dades, ja que sota les premisses de «*transparència i facilitar l'intercanvi d'informació*» per l'exercici de polítiques públiques, exigeix que, al fer el dipòsit de la fiança, de manera obligatòria «*hauran d'aportar-se*» per part de l'arrendador «*com a mínim*» les següents dades:

- a) Les dades d'identificació de las parts arrendadora i arrendatària, incloent els domicilis a efectes de notificacions.
- b) Les dades d'identificació de les finques, incloent la direcció postal, any de construcció i, en el seu cas, any i tipus de reforma, superfície construïda d'ús privatiu per usos, referencia cadastral i qualificació energètica.
- c) Les característiques del contracte d'arrendament, incloent la renda anual, el termini temporal establert, el sistema d'actualització, l'import de la fiança i, si escau, garanties addicionals, el tipus d'acord pel pagament de subministres bàsics, i si es lloga moblada.

Evidentment, facilitades totes aquestes dades, l'arrendador no pot estar en una situació de més transparència vers l'Administració, que podrà fer «intercanvi d'informació» amb altres departaments per l'exercici de les polítiques públiques.

XIV. LA INSCRIPCIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT

Retornant a la redacció original de l'article 7 existent a la LAU 1994, s'ha eliminat l'apartat 2 de l'article que va ser introduït per la Llei 4/2013, de manera que en l'actualitat no és necessari que els contractes d'arrendament estiguin inscrits al Registre de la Propietat per tal que produeixin efectes enfront tercers. El contracte, en protecció de l'arrendatari, subsisteix durant el període de durada mínima legalment establert (5 anys per arrendador persona física i 7 anys per arrendador persona jurídica), i el nou adquirent vindrà obligat a respectar la durada, encara que concorrin els requisits de l'article 34 de la LH.