

Patricia Malca Cosme

**LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE LA PART
ARRENDADORA EN EL DRET
D'ARRENDAMENT CATALÀ**

TREBALL DE FI DE GRAU

dirigit pel Catedràtic Esteve Bosch Capdevila

Grau de Dret



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2023

El present Treball de Fi de Grau ha estat desenvolupat en la modalitat de:

- Treball de Recerca
- Simulació de judici
- Dictamen / Informe
- APS
- TGG vinculat a pràctiques

La recerca es presenta seguint les normes per a autors previstes en la revista jurídica *InDret*.

<https://indret.com/libro-de-estilo/>

La transmissió del dret de la part arrendadora en el dret d'arrendament català

Sumari

El present treball de recerca analitza críticament les conseqüències jurídiques que es produeixen pel canvi de titular del bé arrendat a causa de la transmissió que realitza l'arrendador del seu dret sobre el bé arrendat. Compara el règim espanyol amb el règim que preveu aprovar el Dret Català, i a partir dels resultats valora si la futura Llei catalana esdevindrà una eina facilitadora de la transmissió, que incrementi l'oferta d'arrendament, i enforteixi la relació arrendatària.

Sumario

El presente Trabajo de recerca analiza críticamente las consecuencias jurídicas que se producen por el cambio de titular del bien arrendado a causa de la transmisión que realiza el arrendador de su derecho sobre el bien arrendado. Compara el régimen español con el régimen que prevé aprobar el Derecho Catalan, y a partir de los resultados valora si la futura Ley catalana será una herramienta facilitadora de la transmisión, que incremente la oferta de arrendamiento y fortalezca la relación arrendataria.

Abstract

This research work critically analyses the legal consequences that are produced by the change of owner of the leased asset due to the transfer made by the lessor of his right over the asset. It compares the Spanish regime with the regime that envisages approving the Catalan Law, and based on the results assesses whether the future Catalan Law will be a tool to facilitate transmissions, which increases the supply of leases and strengthens the tenant relationship.

Paraules clau: transmissió, subrogació, subsistència, equilibri, estabilitat

Keywords: transmission, surrogacy, subsistence, balance, stability

ÍNDIX

| | |
|--|-----------|
| ABREVIATURES | 6 |
| INTRODUCCIÓ | 7 |
| 1. Estat de la qüestió | 9 |
| 2. Règim general del dret transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat. Anàlisi comparatiu i crític de l'art. 1571 CCEsp i l'art. 623-13 ACABLSCCCat | 11 |
| 2.1 Els principis informadors | 11 |
| 2.2 Adquisició del bé arrendat..... | 13 |
| 2.3 L'exercici de la facultat del <i>comprador</i> de l'art. 1571 CCEsp | 14 |
| 2.4 La subrogació de <i>la persona que adquireix</i> de l'art. 623-13 ACABLSCCCat | 16 |
| 2.5 Les excepcions a la facultat de l'art. 1571 CCEsp i les excepcions a la subrogació de l'art. 623-13 ACABLSCCCat | 17 |
| a. El pacte..... | 17 |
| b. La publicitat com excepció..... | 19 |
| c. La bona fe..... | 20 |
| d. L'onerositat i la bona fe..... | 21 |
| 3. Règim específic de l'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent. Anàlisi comparatiu i crític dels articles 13 i 14 LAU i els articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat | 24 |
| 3.1 El dret de l'arrendador de l'art. 13 i 14 LAU | 24 |
| a. Subrogació de l'adquirent | 26 |
| b. Termini superior al mínim legal..... | 27 |
| c. El pacte..... | 29 |
| d. Polítiques de control d'arrendaments | 29 |
| 3.2 El dret de l'arrendador dels articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat..... | 31 |
| a. Subrogació legal | 32 |
| b. Termini superior al mínim legal..... | 34 |
| c. Onerositat i bona fe..... | 35 |
| d. El pacte..... | 36 |
| e. Proposta de durada del contracte d'arrendament de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV37 | |
| CONCLUSIONS | 38 |
| BIBLIOGRAFIA | 40 |
| ANNEX ÚNIC | 42 |

ABREVIATURES

| | |
|--------------|---|
| Art. | Article de lleis o similars |
| ACABLSCCCat: | Avantprojecte de Llei d'incorporació del Contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya |
| CE | Constitució Espanola de 1976 |
| CCCat | Codi Civil de Catalunya |
| CCEsp | Codi Civil Español de 1889 |
| Cfr | Comparar |
| Dir | Director/a |
| Ed | Editor/a |
| Et al | En cas de tres o més autors o editors |
| LAU | Llei d'Arrendaments Urbans |
| LH | Llei Hipotecària |
| Núm | Número |
| Pp | Pàgina |
| Rev | Revista |
| SAP | Sentència Audiència Provincial |
| SJPI | Sentència de Jutjat de Primera instància |
| STC | Sentència del Tribunal Constitucional espanyol |
| STS | Sentència del Tribunal Suprem espanyol |
| STSJ | Sentència de Tribunals Superiors de Justícia |
| TS | Tribunal Suprem espanyol |

INTRODUCCIÓ

L'objectiu del present treball de recerca, és realitzar un anàlisi comparatiu i crític de la institució de l'arrendament, concretament quan esdevé el canvi de titular del bé arrendat a causa de la transmissió que es produeix sobre el dret de l'arrendador, que és part del contracte d'arrendament en vigor. La tipologia d'arrendament que és objecte d'anàlisi és l'arrendament d'habitatge habitual permanent.

La transmissió és pot produir per un acte de disposició del dret per part del seu titular (l'arrendador) o per l'extinció o resolució del dret de l'arrendador, aquestes circumstàncies provoquen l'anomenat per la doctrina «*conflicte trilateral*»¹ entre arrendador, arrendatari i tercer adquirent. Aquesta vicissitud del contracte d'arrendament es regula jurídicament en la legislació civil espanyola, en el *Código Civil Español* (en endavant CCEsp) estableix el règim general, i en la *Ley de Arrendamientos Urbanos* (en endavant LAU) el règim específic pels arrendaments d'habitatge permanent. El Dret Català té previst incorporar el seu propi règim (general i específic) en el Codi Civil de Catalunya (en endavant CCCat), si s'acaba aprovant l'*Avantprojecte de Llei d'incorporació del contracte d'arrendaments de béns al Llibre sisè del Codi civil de Catalunya*² (en endavant ACABLSCCCat).

Quan es produeix dita visssitud del contracte d'arrendament, en un arrendament d'habitatge permanent, els drets constitucionals que entren en *conflicte* són: per una banda el «*dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat*» establert a l'art. 47 Constitució Espanyola (en endavant CE); i per una altra banda el dret a la «*propietat privada*» contingut en l'art. 33 CE, degut a la rellevància dels drets, dels interessos en joc, i la transcendència social, econòmica i política que comporten, és imprescindible que el legislador ponderi adequadament aquests drets per a que el règim jurídic aplicable no es converteixi en un obstacle per a la consecució dels objectius de les parts, de les polítiques d'arrendament i de la societat en el seu conjunt.

Segons les últimes dades de l'Eurostat (2021), el 75,8% de la població viu en un habitatge en propietat, front el 24,2% que viu de lloguer, aquest grup s'havia anat incrementant progressivament fins l'any 2020, quan va arribar a un 24,9%, però a l'any 2021 ha iniciat una tendència a la baixa. Una altra dada a considerar és que «*un total de 28.552 personas sin hogar son atendidas en centros asistenciales de alojamiento y restauración en 2022, un 24,5% más que en 2012*»³

La hipòtesi del present treball de recerca sorgeix de la propera incorporació *al Llibre sisè del Codi civil de Catalunya del contracte d'arrendament de béns*, el legislador català conscient de la rellevància de la matèria i la seva transcendència ha desenvolupat un règim normatiu davant del canvi de titularitat del dret de l'arrendador per transmissió, resolució o extinció del seu dret sobre el bé arrendat que pretén equilibrar els drets i obligacions de les parts i garantir la seguretat jurídica.

L'objectiu del present treball és realitzar un anàlisi crític del règim jurídic establert quan es produeix el canvi de titular en el bé arrendat per les vicissituds esmentades, analitzarem la futura

¹ ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda». ADC, tomo LXXII, fasc. 1, 2019, pp. 53.

² Annex únic

³ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE), «Encuesta a las personas sin hogar – Año 2022», Notas de prensa de 19 de octubre de 2022, pp.1.

Llei catalana de contracte d'arrendaments de béns, la compararem críticament amb el règim jurídic estatal vigent (general i sectorial); i una vegada puguem extreure conclusions, verificarem si la futura *Llei catalana*, esdevindrà una eina facilitadora del canvi de titular del bé arrendat, si pot contribuir a ampliar l'oferta d'arrendament d'habitatge habitual, i si pot aconseguir enfortir l'estabilitat de la relació arrendatària.

La comparativa de la legislació estatal (CCEsp i LAU) front l'ACABLSCCCat en la modalitat arrendatària objecte d'estudi, es realitza a partir de l'anàlisi crític dels efectes i les conseqüències jurídiques que produeix l'aplicació de cada legislació, i a partir dels resultats obtinguts es determinen i concreten les semblances i diferències, i la seva adequació als objectius que es persegueix en matèria arrendatària. Tenint en compte que la configuració del règim de la qüestió analitzada, es correlaciona amb els règims de durada del contracte i renda convinguda, considerem que és lògic i coherent analitzar i avaluar críticament aquests règims per aconseguir un estudi complert de la matèria i poder donar respostes a les qüestions plantejades.

La metodologia emprada és: a) l'anàlisi crític-comparatiu dels règims jurídics establerts quan es produeix la qüestió analitzada; b) l'anàlisi històric mostrant que quan es produeix el canvi de titularitat del dret de l'arrendador d'habitatge habitual, els règims jurídics establerts han evolucionat amb la tendència d'adquirir una característica tuitiva vers l'arrendatari; c) la valoració de les solucions proposades des del món acadèmic; i d) verificació dels paràmetres establerts.

El present treball de recerca es desenvolupa en tres parts; en la primera part realitzem un breu anàlisi de l'estat de la qüestió objecte d'estudi per emmarcar les teories més rellevants al respecte. En la segona part, ens endisem en l'anàlisi comparatiu-crític del règim general de transmissió del dret de l'arrendador establert als articles 1571 CCEsp i 623-13 ACABLSCCCat. En la tercera part, desenvolupem el mateix anàlisi-crític dels règims específics de l'arrendament d'habitatge permanent establert en els articles 14 LAU i 623-50 ACABLSCCCat, en aquest mateix apartat també s'analitza-críticament els articles 13 LAU i 623-51 ACABLSCCCat perquè el seu règim preveu un canvi de titularitat del dret de l'arrendador; en el mateix apartat també s'inclou un breu anàlisi de les polítiques de control d'arrendaments i la proposta sobre la durada del contracte de la *Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV*. Amb tot això, arribem a les conclusions mitjançant l'examen dels paràmetres de verificació que s'han plantejat en el present treball de recerca.

Finalment, voldria manifestar al meu sincer agraïment al meu tutor, el Catedràtic Esteve Bosch per ajudar-me i encoratjarme a desenvolupar el tema del present treball de recerca, el seu suport acadèmic ha estat fonamental per aconseguir aquest resultat; també vull expressar el meu agraïment a tot el professorat de la Doble Titulació de Dret i Relacions Laborals i Ocupació, per la seva dedicació i paciència.

1. Estat de la qüestió

L'art. 1543 CCEsp és el precepte que regula a nivell estatal el contracte d'arrendament de bé i estableix que es produeix quan «*una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*», mentre que la futura regulació catalana estableix en el seu l'art. 623-1 ACABLSCCCat que el contracte d'arrendament, és aquell mitjançant el qual l'arrendador «*s'obliga a atribuir l'ús temporal d'un bé, conforme al contracte*», i la l'arrendatari «*s'obliga a pagar un preu i restituir la possessió del bé a l'arrendadora en el moment de l'extinció*».

D'acord la teoria general de les obligacions i contractes, el contracte d'arrendament és *consensual* perquè es perfecciona amb el consentiment de les parts respecte de la cosa i el preu, i té la particularitat que fins que l'arrendador no lliuri a l'arrendatari el bé arrendat el contracte no desplega plens efectes. Pel que fa a les obligacions el contracte d'arrendament és *bilateral* perquè genera obligacions recíproques, en la regulació general estatal es troben en els art. 1554 i 1555 CCEsp, i en la futura regulació autonòmica es contenen en l'ACABLSCCCat Subsecció Segona de la Secció Primera del Subcapítol Primer sobre *Contractes d'arrendament de béns*.

L'arrendador és titular d'un dret sobre el bé arrendat, dret que li permet obligar-se davant l'arrendatari perquè l'arrendament és un «*acto de administración, no por tanto un acto de disposición*»⁴; per tant, quan l'arrendador realitza un acte de disposició del seu dret, aquesta circumstància produeix un «*cambio de titular del bien arrendado*»⁵ i provoca una sèrie d'efectes amb les corresponents conseqüències jurídiques en la dimensió de la relació contractual arrendatària, i també en la dimensió jurídica del tercer adquirent perquè, en molts casos, passa a ser el nou titular del bé arrendat.

El règim jurídic específic que regulen, la resolució, l'extinció, i la transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat per habitatge habitual permanent, es troben en els articles 13 i 14 LAU respectivament; el seu equivalent en la futura legislació catalana es troba en els articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat. Aquests règims (estatal i autonòmic) presenten un caràcter més intens en la protecció de l'arrendatari per tractar-se d'un dret de rang constitucional i afectar a les polítiques públiques en matèria d'habitatge.

Les normes supletòries, que s'apliquen en tot allò que no vingui regulat en el règim específic, es troba en l'art. 1571 CCEsp, aquest precepte estableix el règim general de la transmissió de cosa arrendada a nivell estatal; i el seu anàleg comparativament és l'art. 623-13 ACABLSCCCat.

Són diversos els autors que han estudiat les conseqüències jurídiques que produeix la transmissió del dret que té l'arrendador sobre el bé arrendat, un dels primers va ser VALLET DE GOYTISOLO, segons aquest autor

El cambio de arrendador puede ofrecer las siguientes modalidades principales: a) El arrendador, propietario de la cosa arrendada, fallece y le suceden sus herederos o algun legatario en el dominio de la cosa y en su posición de arrendador, b) El arrendador vende la

⁴ POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY, BOSH CAPDEVILA, «El arrendamiento de cosas», POZO CARRASCOSA (ed.) / VAQUER ALOY (ed.) / BOSH CAPDEVILA (ed.), *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2021, pp. 523.

⁵ BOSCH CAPDEVILA, «La sucesión *inter vivos* en el contrato de arrendamiento», *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 3.

*cosa de su propiedad arrendada, c) El derecho del arrendador – usufructuario, fiduciario o con el dominio condicionado – en la cosa arrendada se resuelve o extingue*⁶.

La modalitat *a)* és una successió *mortis causa*, que queda fora del nostre àmbit d'anàlisi i estudi del present treball de recerca. Les modalitats *b)* i *c)* són arrendaments acordats pel propietari, o «*usufructuario, fiduciario, reservista, comprador con pacto de retro (si el vendedor ejercita el retracto)* y [qualsevol altre] *derecho sometido a caducidad o resolución*»⁷. La seva línia d'investigació respecte l'arrendador usufructuari, ens és de gran utilitat per entendre l'abast i efectes del seu règim.

Un altre autor destacat de la matèria és BOSCH CAPDEVILA, aquest autor ha analitzat les conseqüències jurídiques que preveu el règim del CCEsp i la LAU quan es produeix un «*cambio de titular del bien arrendado ya sea por la enajenación del bien o per la extinción, resolución o ineficacia del derecho del arrendador*»⁸, la seva línia d'investigació abasta les transmissions voluntàries i també quan aquesta és per causes inherents a la pròpia naturalesa del dret de l'arrendador com és el cas de l'usdefruit, o per l'efectivitat d'un dret preexistent com l'exercici d'una opció de compra, o per la revocació del dret del constituent com la revocació de la donació del bé arrendat. En aquests casos la seva investigació parteix dels efectes de l'art. 1571 CCEsp.

Finalment, ARRIETA SEVILLA analitza la regla de l'art. 1571 CCEsp des del seu «*nacimiento, su crisis, y su recuperación en los arrendamientos de vivienda a través de la relación entre los art. 7.2 y 14 LAU*»⁹ arrel de la reforma de la LAU per la Llei 4/2013, la seva línia d'investigació es centra en la recuperació i la rellevància de la regla general de l'art. 1571 CCEsp que l'adquirent «*tiene derecho a que finalice el arrendamiento*» i com la Llei 4/1013 va influir en aquesta recuperació de l'art. 1571 CCEsp perquè el legislador va promoure la inscripció registral.

⁶ VALLET DE GOYTISOLO, «Repercusión de la extinción del usufructo en los arrendamientos concertados por el usufructuario. Comentarios a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 enero 1955», *Sentencias comentadas*, Anuario del derecho civil, Madrid, 1955, pp. 984 i 985

⁷ *Ibidem*

⁸ BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 3.

⁹ ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda». *ADC*, tomo LXXII, fasc. 1, 2019, pp. 53

2. Règim general del dret transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat. Anàlisi comparatiu i crític de l'art. 1571 CCEsp i l'art. 623-13 ACABLSCCCat

2.1 Els principis informadors

L'art. 1571.I CCEsp estableix «*El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria*», d'acord la doctrina, basa la seva configuració en el principi *emptio tollit locatum*¹⁰ conegut com la regla de *venta treu renda*, és la solució que ofereix el CCEsp davant el *conflicte trilateral* provocat per un acte de disposició (voluntari o forçós) del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat, a favor d'un tercer, durant la vigència del arrendament. Per conèixer l'abast d'aquest principi considerem necessari un succint anàlisi històric.

En l'època clàssica del dret romà, segons ARRIETA SEVILLA

la regla emptio tollit locatum es coherente con la configuración del arrendamiento (locatio-conductio) como fuente de obligaciones tuteladas por acciones personales, que como tales, carecen de eficacia frente a quienes no sean deudor, y por otro lado, con el caracter absoluto del dominio [perquè no només era la transmissió del bé la que provocava l'extinció de l'arrendament, sinó també la] incompatibilidad y superioridad del dominium respecto de la possessió naturalis¹¹ [de l'arrendatari].

Per altre banda LÓPEZ PEDREIRA remarca que l'arrendament en aquesta època, en el que va sorgir la regla *emptio tollit locatum* era utilitzada sobre l'arrendament d'esclaus i animals, de manera que quan es va aplicar aquesta regla en l'arrendament de béns immobles, es va veure la necessitat d'incloure excepcions, com el pacte entre arrendador i adquirent per a mantenir a l'arrendatari en la seva possessió, i així atenuar l'eficàcia de la regla. En l'època medieval es va acceptar aquesta configuració afegint altres excepcions com els arrendaments pactats de per vida.

Així, en l'any 1889 es va aprovar el CCEsp, tot i que el legislador d'aquella època es va trobar «*con un panorama que cabe calificar de contradictorio con relación a la cuestión de si el comprador d'una finca arrendada debía respetar [o no] el arrendamento*»¹², va configurar l'art. 1571 CCEsp seguint la regla *emptio tollit locatum* i va establir que l'adquirent té dret a finalitzar l'arrendament, i va optar per atenuar l'eficàcia de la regla general mitjançant el *pacte* i la *Llei Hipotecària*.

El CCEsp va rebre la influència de la inscripció registral d'arrendaments establerta en la *Llei Hipotecària de 1861*, la qual dotava a l'arrendatari de protecció registral mitjançant l'oponibilitat de la seva inscripció front tercers, però tot hi poder gaudir d'efectes *erga omnes* alguns arrendaments, aquests no es convertien en un dret real perquè la *Llei Hipotecària* (en endavant LH) es basa en els principis de prioritat i oponibilitat i no en la naturalesa real o personal del dret; és per això que, l'art. 1571 CCEsp reconeix aquesta naturalesa personal de l'arrendament i accepta que el contracte d'arrendament vigent produeix efectes *inter partes*. En el següents

¹⁰ D'origen en el Dret Romà, la seva formulació es va trobar en textos de *Gaio*, *Ulpiano* i la *Constitució Imperial d'Alexandre Sever* que més tard *Justinià* la va recopilar en el *Corpus Ius Civilis*.

¹¹ ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda», pp. 56.

¹² BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 12.

apartats s'analitzarà que aquesta regla no és d'aplicació directa sinó una facultat que pot exercitar l'adquirent.

Per la seva banda, l'art. 623-13 ACABLSCCCat preveu una subrogació legal en cas de transmissió del bé amb contracte d'arrendament vigent, seguint així el principi *emptio non tollit locatum*, el naixement històric d'aquest principi també té el seu origen en el dret romà del segle III. En aquesta època el context social-econòmic era de crisi, l'imperi Romà es va fragmentar en tres parts, l'Emperador Dioclecià va instaurar el sistema anomenat «*tetrarquia*» i històricament es considera aquesta crisi com l'inici de la desintegració definitiva de l'Imperi Romà.

La societat romana, tradicionalment havia considerat que l'arrendatari era inferior respecte als propietaris, dominant la regla *emptio tollit locatum*, però va ser a partir d'aquesta època, que va començar a sorgir normativa de caràcter tuitiu vers l'arrendatari¹³, aquest canvi de paradigma va ser la resposta que va donar el dret romà als problemes d'estabilitat de l'arrendament derivat del context de crisi que patien. En el segle VI es va produir una harmonització dels drets de les parts del contracte d'arrendament la qual no va reduir les facultats dels propietaris sobre el bé arrendat, però reconeix el pacte com excepció a la regla general *emptio tollit locatum* perquè juristes i emperadors eren conscients que la situació de crisi social així ho exigia, i que a la pràctica l'excepció es convertia en la regla general.

Segons NASARRE AZNAR, el principi *emptio non tollit locatum* s'aplica de forma radical en països europeus amb una taxa superior d'arrendaments d'immobles per habitatge, i diversos Còdics civils continentals¹⁴ han configurat l'arrendament inspirant-se en la *emptio non tollit locatum*, el CCEsp va ser una de les excepcions (encara que el *Proyecto de Codi Civil* de 1851 el contenia).

La futura regulació catalana, coneixedora de tota aquesta evolució històrica ha redactat l'art. 623-13 ACABLSCCCat de la següent manera, «*Si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosament, el seu dret sobre el bé durant la vigència de l'arrendament, la persona que adquireix se subroga en la posició contractual de la que transmet i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte*».

Per tan, l'art. 623-13 ACABLSCCCat es fonamenta en el principi *emptio non tollit locatum*, la regla general és la subrogació obligatòria de l'adquirent quan l'arrendador transmet el seu dret, d'aquesta manera la transmissió no afecta a la subsistència i continuïtat de l'arrendament, ajustant-se així a les demandes d'estabilitat i seguretat jurídica del sector. Ara bé, recordem que aquesta disposició és d'abast general, i per tant, té caràcter supletori en tot allò que no vingui establert per les normes específiques dels diversos tipus d'arrendament, i l'art. 1571 CCEsp també té aquest caràcter supletori.

¹³ C.4.65.3 del 214 dC limitava taxativament la possibilitat als arrendadors de finalitzar anticipadament el contracte sempre que l'arrendatari compleixi amb la seva obligació de pagar la renda pactada. C.4.65.15 clàusula *poenitentialis* a favor del *conductor*. C.4.65.16 del 260 dC la tàcita reconducció.

¹⁴ Art. 1743 del Code civil Francès de 1804, Art. 1658 del Codice civile per gli stati de Parma, Piacenza e Guastalla de 1820, Art. 1057 Código civil portuguès de 1966 reformat en 2006.

2.2 Adquisició del bé arrendat

L'art. 1571.I CCEsp indica que és «*el comprador*» el subjecte que adquireix «*la finca*», en primer lloc analitzem el subjecte, al referir-se al «*comprador*», la doctrina¹⁵ entén que per aplicació de l'analogia de l'art. 4.1 CCEsp, és possible aplicar-ho a altres contractes onerosos com la permuta, la renda vitalícia, i la dació en pagament, així ho ha corroborat la jurisprudència del Tribunal Suprem¹⁶. Ara bé, BOSCH CAPDEVILA considera que també inclou la transmissió a títol oneros d'un dret d'usdefruit, basant-se en que l'art. 623-23 CCCat preveu que en els contractes de cultiu «*la subsistencia del contrato de arrendamiento durante el plazo legal es aplicable no solamente al caso de enajenación de la finca arrendada, sino también a la «constitución de un derecho real» que incluya la facultad de arrendar como por ejemplo un usufructo*»¹⁷.

Respecte si l'art. 1571 CCEsp inclou també les transmissions gratuïtes, existeix un debat doctrinal, segons BOSCH CAPDEVILA la seva redacció permet les dos interpretacions, i així ho corroboren les corrents doctrinals, per una banda MUCIUS SCAEVOLA afirma:

tan perfecto es el dominio del donatario y del legatario como el del comprador, porque unos y otros suceden singularmente en la plenitud de derechos, y que al comprador en homenaje a su atributo de libre disposición se le concede la facultad de rescindir los arrendamientos existentes al efectuarse la compra, no se le puede negar la propia facultad al que sucede en el dominio de la cosa arrendada por título de donación o de legado

I d'altre banda, QUICIOS MOLINA no admet la transmissió a títol gratuït perquè

*no estan contemplados en su tenor literal y no concurre la necesaria identidad de razón para que les sea aplicable analógicamente: la razón de ser de la norma es que un derecho de crédito, com el del arrendatario, no es oponible al derecho de propiedad del comprador, que es adquirente a título oneroso, por eso solo los adquirentes a título oneroso de la propiedad del inmueble pueden dar por extinguido el arrendamiento*¹⁸

Des del nostre punt de vista, aquesta segona corrent és la més alineada i coherent amb la solució que ofereix l'art. 1571.I CCEsp, perquè el bé objecte de la transmissió, és l'instrument que permet a l'arrendador complir la seva obligació arrendatària, i aquest és conscient que quan es produeixi la transmissió no podrà continuar complint amb la seva obligació, per tant les seves motivacions estaran més alineades amb la continuïtat de l'arrendament, és per això que la solució que ofereix l'art. 1571 CCEsp a l'arrendador és el pacte amb l'adquirent, però aquest adquirent haurà de tenir algun incentiu per a que l'arrendament continuï, en la pràctica actual (i també de l'època romana), l'acceptació del pacte per part de l'adquirent es tradueix en una reducció del preu d'adquisició del bé. Si l'adquirent és un donatari, difícilment trobarà un al·licient per pactar aquesta limitació a la seva facultat de disposició, quedaria al seu arbitri personal acceptar el pacte, desvirtuant així la finalitat de l'art. 1571 CCEsp en preveure el pacte. Per tant, no es pot donar el mateix tracte jurídic als adquirents a títol oneros que als adquirents a títol gratuït, perquè les motivacions i incentius que ofereix l'art. 1571 CCEsp no tindran la mateixa eficàcia en un adquirent a títol gratuït.

¹⁵ BOSCH CAPDEVILA (2022.792), QUICIOS MOLINA (2013, 11119), COBACHO GÓMEZ (2016, 419)

¹⁶ STS 4141/2021. Civil, de 15 de novembre (ECLI:TS:2021:4141).

¹⁷ BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 47

¹⁸ QUICIOS MOLINA, «Artículo 1571», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, 2013, pp. 11119

Respecte a l'objecte que adquireix «*el comprador*» de l'art. 1571.I CCEsp, es diu que és «*una finca arrendada*»; encara que pot generar dubtes, segons DEL POZO CARRASCOSA, aquest precepte «*se aplica también, sin lugar a dudas, a los arrendamientos de bienes muebles*»¹⁹, i la STS de 27 de setembre de 1905 (JC 52) va determinar que «*dicho artículo lo mismo se refiere a predios rústicos que a urbanos*». En el cas de l'art. 623-13 ACABLSCCCat, l'objecte arrendat poden ser «*béns immobles [rústics i urbans] com els béns mobles si són d'ús durador i no consumibles, i ja siguin presents o d'existència futura*»²⁰.

Per la seva banda, l'art. 623-13 ACABLSCCCat es refereix a l'adquirent com «*la persona que adquireix*», jurídicament l'adquirent és la «*persona que rep una cosa o un dret mitjançant un acte jurídic*»²¹, tenint en compte les corrents sobre la onerositat i la gratuïtat de l'adquirent de l'art. 1571 CCEsp abans analitzades, podem afirmar l'art. 623-13 ACABLSCCCat es refereix tant a l'adquirent a *títol gratuït* com a l'adquirent a *títol onerós*, perquè el precepte estableix que l'adquirent a «*títol onerós i de bona fe*» està exempt de complir la regla general del precepte (subrogar-se en la posició de l'arrendador), per tant una interpretació a *sensu contrari* del precepte estableix que l'adquirent a *títol gratuït* no podrà oposar-se a la subrogació, d'aquesta manera el precepte admet els adquirents a *títol gratuït* i desplega tota la seva virtualitat i eficàcia respecte els dos tipus d'adquirents.

Respecte a si la transmissió és voluntària o forçosa, la «*clasica sentencia [del TS] de 22 de diciembre de 1945, también admitió la aplicación del art. 1571 CC a la enajenación judicial de finca hipotecada, incluso respecto de los arrendamientos inscritos cuando la hipoteca ejecutada tenga rango registral preferente al arrendamiento*»²² per tant l'art. 1571 CCEsp regula les alienacions voluntàries i forçoses, igual que l'art. 623-13 ACABLSCCCat que, en el seu cas, ho preveu expressament.

L'anàlisi amb més intensitat dels adquirents es tractarà en el punt que s'analitzin els adquirents de l'art. 623-50 ACABLSCCCat, perquè la LAU preveu diferents règims en funció del tipus de transmissió, referint-se a «*la enajenación de la vivienda arrendada*» i la «*resolución del derecho del arrendador*», que des de la perspectiva de l'art. 623-50 ACABLSCCCat són totes dues transmissions i s'han de regular com a tals, perquè l'arrendador realitza un acte de disposició del seu dret sobre el bé arrendat (voluntària o forçosament) i això té com a conseqüència la transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat.

2.3 L'exercici de la facultat del comprador de l'art. 1571 CCEsp

L'art. 1571.I CCEsp estableix que «*el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arrendamiento vigente al verificarse la venta*», seguint així el principi *emptio tollit locatum* el precepte respecta el caràcter absolut del domini, i reconeix la naturalesa personal de l'arrendament, que d'acord l'art. 1257.1 CCEsp produeix efecte *inter partes* i als seus hereus. Partint d'aquesta premissa, l'adquirent de l'art. 1571.I CCEsp no forma part del contracte d'arrendament, és un tercer que no forma part de la relació obligacional entre l'arrendador i arrendatari, per tant, no té legitimació per extingir aquesta relació arrendatària.

¹⁹ POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY, BOSH CAPDEVILA, *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2021, pp. 522.

²⁰ Exposició de motius de l'ACABLSCCCat, III Contingut a) *Les disposicions generals*.

²¹ Definició jurídica del *Diccionari de dret civil català – (Termes jurídics ; 2)*, Arbre de camp «Dret Civil d'obligacions i contractes».

²² SAP Tarragona, Secció 3, de 19 de enero, ECLI:ES:APT:2023:32

Per una altre banda, les obligacions recíproques que tenen arrendador i arrendatari, els vinculen exclusivament a ells (*inter partes*), la transmissió del bé arrendat, provocarà que l'arrendador no compleixi amb la seva obligació, concretament la que estableix l'art. 1554 CC de «mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, por todo el tiempo del contrato» i d'acord l'art. 1124 CCEsp dit incompliment facultarà a l'arrendatari a resoldre la relació contractual.

Per tant, el dret que li confereix l'art. 1571.I CCEsp al *comprador*, és facultatiu, mitjançant el qual podrà (si té aquesta voluntat) desposseir del bé a l'arrendatari, fer-lo fora en el cas de béns immobles (judicial o extrajudicialment), i impedir que aquest cobri el seu crèdit, provocant així, que l'arrendador incompleixi la seva obligació i que en conseqüència l'arrendatari extingeixi el contracte per incompliment contractual, i es despleguin els efectes previstos en el contracte d'arrendament, que poden ser les conseqüències previstes en una clàusula penal, o tal i com estableix l'art. 1571.II CCEsp «que el vendedor indemnice los daños y perjuicios que se le causen» i que l'arrendatari haurà d'acreditar.

Des de la perspectiva de l'adquirent, segons QUICIOS MOLINA,

*el contrato debe de considerarse extinguido, a los efectos oportunos desde el momento en que el comprador comunica al arrendatario su voluntad contraria a la subsistencia del arrendamiento (por ejemplo, no se podrá exigir en adelante ninguna obligación propia del arrendador, y el arrendatario poseera sin título)*²³

És a dir, l'arrendatari es trobarà en situació de *precari*, que segons la jurisprudència és «una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión»²⁴

Així doncs, per a considerar-se en una situació de *precari* no ha d'existir títol habilitant per la possessió i aquesta ha de ser gratuïta, per tant, si el comprador va comunicar a l'arrendatari la seva voluntat de que aquest li restitueixi el bé arrendat, si l'arrendatari pagués la renda, aquest pagament és una indemnització a favor del comprador, i en cap cas s'haurà d'interpretar com una acceptació tàcita del comprador a la subsistència de l'arrendament, perquè segons QUICIOS MOLINA, l'art. 1571 CCEsp no estableix un termini determinat per a que l'adquirent exerciti la seva facultat despossessòria, per tant, segons aquesta autora, s'ha d'aplicar el termini que estableix l'art. 1964 CCEsp per les accions personals (5 anys des de que es pugui exigir el compliment de l'obligació).

L'adquirent pot exercitar la seva facultat despossessòria, en els 5 anys des de que adquireix el bé arrendat; ara bé, en el cas que no es manifesti ni a favor o ni en contra de la subsistència de l'arrendament, i per actes explícits accepti la continuïtat de l'arrendament, per exemple cobrar la renda, la jurisprudència i la doctrina han determinat que en aquest cas es produeix una acceptació *tàcita* de mantenir l'arrendament, i ja no podrà exercitar la seva facultat despossessòria de l'art. 1571 CCEsp.

Per tant, es dedueix que, en el transfons de la transmissió hi ha un indicatiu de subsistència de l'arrendament, en el cas que l'adquirent no exerceixi la seva facultat despossessòria, i manifesti de manera tàcita o expressa la seva voluntat de continuar amb l'arrendament, com no és part del

²³ QUICIOS MOLINA, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, 2013, pp. 11117 i 11118

²⁴ SAP Tarragona, Secció 3, de 28 de febrer, ECLI:ES:APT:2017:134

contracte d'arrendament vigent, el que podrà fer jurídicament és convertir-se en cessionari de l'arrendador, sempre i quan l'arrendatari consenteixi perquè hi ha un canvi de deutor (art. 1205 CCEsp), o una altre opció podria ser, concloure un nou contracte d'arrendament amb l'arrendatari.

2.4 La subrogació de la persona que adquireix de l'art. 623-13 ACABLSCCCat

L'art. 623-13 ACABLSCCCat estableix com regla general la subrogació legal en cas que l'arrendador transmeti el seu dret sobre el bé arrendat, seguint així el principi *emptio non tollit locatum*, amb la conseqüència jurídica que l'arrendament subsisteix tot i el canvi de titular. Sobre la subrogació legal, podem analitzar la jurisprudència del TS, tenint en compte que aquesta doctrina és refereix a l'art. 1210 CCEsp, pel TS són «*casos de subrogación legal, y consiguientemente automática -de pleno derecho, sin necesidad de voluntad de las partes ligadas por la relación obligatoria-, y compartimos tal conclusión*»²⁵.

Actualment, l'art. 14 LAU estableix la subrogació legal en cas d'alienació de l'habitatge arrendat, ens recolzarem en la seva doctrina per analitzar la subrogació legal de l'art. 623-13 ACABLSCCCat i destacar algunes notes característiques aplicables al seu règim. Respecte a la conseqüència jurídica de l'alienació «*lo apropiado es hablar de una verdadera cesión de la posición contractual del arrendador en favor y en contra del adquirente*»²⁶, per tant, el que produeix la subrogació legal és la modificació subjectiva de l'arrendador en el contracte d'arrendament (l'adquirent substitueix a l'arrendador) aconseguint així que el contracte d'arrendament subsisteixi, i no afecti a l'estabilitat de l'arrendament. A diferència de l'art. 1571CCEsp que la facultat de l'adquirent és un indicatiu de subsistència que en tot cas queda a la seva voluntat, i que en cas que l'adquirent no exerceixi la seva facultat despossessòria, queda en mans de l'arrendatari la continuïtat de la relació arrendatària (consentiment imprescindible).

L'efecte jurídic de la subrogació legal de l'art. 14 LAU, en l'arrendatari, és un efecte colateral perquè l'arrendatari hauria de ser informat pel seu arrendador o per l'adquirent que s'ha produït dita transmissió, d'aquesta manera l'arrendatari coneixerà qui és el seu nou arrendador (creditor i deutor) i així poder complir les seves obligacions i exigir, a la seva nova contrapart, el compliment de les seves obligacions. En el cas que l'arrendatari no sigui informat, els pagaments que realitzi al seu arrendador (transmitent) l'alliberen de la seva obligació (art. 1527 CCEsp).

Finalment, segons la doctrina, respecte la subrogació legal de l'art. 14 LAU, la substitució de l'adquirent en la posició de l'arrendador en el contracte d'arrendament, no impedeix que aquests subjectes (transmitent i adquirent) estableixin acords *accessoris* per reduir els efectes de la subrogació, perquè «*La cesión de la posición contractual del arrendador es, por emplear una terminología escolástica, un efecto natural de la enajenación, pero no esencial*»²⁷. Per tant, l'arrendador i l'adquirent podran pactar per exemple que la renda sigui abonada, encara després de la transmissió a l'arrendador (venedor) i no a l'adquirent. Això sí, en tot cas, s'ha d'informar a l'arrendatari sobre aquests acords *accessoris*.

²⁵ STS 268/2009, Civil, de 3 de febrer (ECLI:ES:TS:2009:268)

²⁶ COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LOPEZ, «Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 498

²⁷ *Ibidem*

2.5 Les excepcions a la facultat de l'art. 1571 CCEsp i les excepcions a la subrogació de l'art. 623-13 ACABLSCCCat

a. *El pacte*

Tant l'art. 1571 CCEsp com l'art. 623-13 ACABLSCCCat preveuen el pacte com excepció, però en el primer cas té com a finalitat la subrogació, a diferència del segon, que té com a finalitat la no subrogació, a continuació ho desenvolupem.

El pacte de l'art. 1571 CCEsp és una excepció, per a que l'adquirent no exerceixi la seva facultat de «*finalizar el arrendamiento vigente*», aquest pacte atorga primacia a l'autonomia privada, segons DíEZ-PICAZO que s'anteposi el pacte (creat per l'autonomia privada) a la facultat que li atribueix l'art. 1571 CCEsp a l'adquirent, ens permet classificar aquest precepte com una norma dispositiva²⁸. L'art. 1571 CCEsp no indica quins subjectes han de acordar aquest pacte, la doctrina²⁹ entén que en qualsevol cas, un d'aquests subjectes ha de ser l'adquirent perquè és qui renúncia a la seva facultat despossessòria, i permet la subsistència de l'arrendament; per tant el pacte podria ser entre adquirent i arrendador (transmitent) beneficiant a l'arrendatari, o entre adquirent i arrendatari beneficiant a l'arrendador (no incomplirà amb la seva obligació contractual), tots dos pactes són vàlids perquè determinen una estipulació a favor de tercer d'acord l'art. 1257.II CCEsp.

En el cas que el pacte l'acordin l'adquirent i l'arrendador, al tractar-se d'un pacte *inter partes* i no una imposició legal, el règim jurídic aplicable és el d'una *cessió de contracte*³⁰, en la que l'arrendador és el cedent, l'adquirent és el cessionari, i l'arrendatari és el cedit, i es requereix «*inexcusablemente para su eficacia*»³¹ el consentiment d'aquest últim. Com podem comprovar, l'efecte jurídic que és produeix, és el mateix que en el cas que el comprador no exerceix la seva facultat de finalitzar l'arrendament (expressa o tàcitament), en tots dos casos, queda en mans de l'arrendatari que dita cessió tingui eficàcia, per evitar aquesta dependència al consentiment de l'arrendatari, l'ordenament preveu un remei previ mitjançant una clàusula en el contracte d'arrendament (quan es negocia o posteriorment) que obligui a l'arrendatari a continuar amb la relació arrendatària en cas que es transmeti el bé.

Tot i que el pacte presumiblement és per afavorir l'estabilitat de la relació arrendatària, l'arrendatari pot tenir «*razones perfectamente legítimas que justifiquen tal renuncia*»³² i no consentir la *cessió de contracte* derivada del pacte, la doctrina ha determinat que podrà al·legar dites raons, sempre i quan no incorri en *abús de dret*, que es produeix quan «*a) el uso de un derecho, objetivo y externamente legal; b) daño a un interes, no protegido por una específica prerrogativa jurídica, y c) la inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada en forma subjetiva (ejercicio*

²⁸ DíEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, «La autonomía privada y el derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Anuario de derecho civil*, 1956, pp. 1149 ss.

²⁹ QUICIOS MOLINA, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, 2013, pp. 11120

³⁰ POZO CARRASCOSA, VAQUER ALOY, BOSH CAPDEVILA, «La modificación de la obligación», POZO CARRASCOSA (ed.) / VAQUER ALOY (ed.) / BOSH CAPDEVILA (ed.), *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2021, pp. 122 ss.

³¹ STS 1163/2000, Civil, de 21 de desembre (ECLI:ES:TS:2000:9499)

³² BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 16.

*del derecho con intención de dañar, con “animus nocendi”, o en forma objetiva (ejercicio anormal del derecho, de modo contrario a los fines económicos-sociales del mismo)*³³.

Passem a analitzar el *pacte* com excepció a la *subrogació* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat, en primer lloc els termes que utilitza són «*l'alienació del bé*», l'art. 14 LAU utilitza el mateix terme, i al respecte per QUICIOS MOLINA, es tracta de:

*cualquier transmisión inter vivos, a título oneroso o gratuito, de la titularidad dominical de la vivienda arrendada, además del legado de la vivienda arrendada; no se enajena, sin embargo, la vivienda arrendada cuando se hereda (se trata de una sucesión a título universal) ni cuando se adjudica por división del bien o patrimonio común (por ejemplo porque se disuelve la sociedad de gananciales a la que pertenecía la vivienda)*³⁴

Per tant, recolzant-nos en la doctrina de l'art. 14 LAU, el *pacte* que estableix l'art. 623-13 ACABLSCCCat, és aplicable en les transmissions del dret de l'arrendador quan sigui de forma voluntària *inter vivos*, la transmissió *mortis causa* a títol particular, i també els negocis assimilats a una transmissió dominical.

Pel que fa als subjectes que acorden aquest *pacte*, són arrendador i arrendatari perquè són les parts vinculades en el contracte d'arrendament i legitimades per acordar que en cas de transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat, s'extingirà automàticament la relació arrendatària establerta entre elles. Per tant, els efectes del *pacte* és extingir el contracte d'arrendament, presumiblement aquesta extinció afavoreix a l'adquirent, perquè aquest no es veurà obligat a subrogar-se en la posició de l'arrendador en el contracte d'arrendament, i tindrà total disponibilitat del bé arrendat.

Comparativament el *pacte* de l'art. 1571 CCEsp es diferencia del *pacte* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat en els subjectes que l'acorden, i també en la finalitat que persegueixen perquè coherentment cadascun d'aquests pactes és una excepció a la seva regla general respectivament; el *pacte* de l'art. 1571 CCEsp facilita la continuïtat del contracte d'arrendament perquè és una excepció al principi *emptio tollit locatium*, i el *pacte* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat extingeix el contracte d'arrendament perquè és una excepció al principi *emptio non tollit locatium*. Altres diferències entre aquests pactes són: a) el tercer afavorit de l'art. 1571.I CCEsp pot ser l'arrendador o l'arrendatari (en funció de qui acordi el *pacte*), en canvi el tercer afavorit de l'art. 623-13 ACABLSCCCat és l'adquirent, b) el *pacte* de l'art. 1571 CCEsp depèn del consentiment d'un tercer (arrendador o arrendatari), a diferència del *pacte* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat que no depèn de consentiment de tercers subjectes, i c) la finalitat i els efectes jurídics.

El *pacte* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat, té efectes extintius en el contracte d'arrendament en vigor, i tal com s'ha dit el principal beneficiari és presumiblement és l'adquirent, des del nostre punt de vista, la ponderació dels drets d'arrendatari i adquirent és correcta perquè la regla general és la protecció i subsistència de l'arrendament (*caràcter tuitiu vers l'arrendatari*), el *pacte* és preveu com una excepció i com a tal l'objectiu del precepte és que tingui una aplicació puntual i no es converteixi en la regla general. Altrament, hem de tenir en compte que és l'arrendatari qui acorda el *pacte* amb l'arrendador, per tant, l'arrendatari és coneixedor que es pot produir la transmissió i tot i això accepta. Finalment, també hem de recordar que aquest precepte és

³³ Sentència del Tribunal Suprem de 14 de Febrer de 1944 i STS 2859/2018, Civil, de 21 de juny (ECLI:ES:TS:2018:2859)

³⁴ QUICIOS MOLINA, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, 2013, pp. 11115

d'aplicació supletòria a la resta de tipologies arrendatàries que preveu l'ACABLSCCCat, com veurem més endavant el règim de transmissió del dret dels béns immobles arrendats per habitatge permanent de l'arrendatari el caràcter tuitiu de la seva posició s'intensifica.

b. La publicitat com excepció

Aquesta excepció la preveu l'art. 1571 CCEsp, fa referència a la «*Ley Hipotecaria*», segons GORDILLO CAÑAS la inscripció dels arrendaments és especial, perquè permet la inscripció d'un dret de naturalesa personal amb l'objectiu que l'arrendatari tingui un instrument en favor de la continuïtat i estabilitat del seu dret, i sigui compatible amb les exigències del tràfic econòmic⁵⁵. Per tant, aquesta inscripció proporciona un mitjà d'oponibilitat davant l'adquirent (art. 32 LH), aquest haurà de respectar el dret d'arrendament de l'arrendatari i permetre que es compleixi la durada del contracte d'arrendament, perquè l'art. 2.5 LH permet la inscripció de qualsevol arrendament d'immoble, amb independència de la seva durada.

Quan l'arrendatari fa oposable al seu dret, segons BOSCH CAPDEVILA els efectes poden ser dos, a) que l'oponibilitat de l'arrendament resolgui l'adquisició de l'adquirent, deixant-la sense efecte (efecte radical del principi d'oponibilitat), ó b) que l'adquirent substitueixi en el contracte d'arrendament a l'arrendador mitjançant una «*cesión del contrato ex voluntate* [perquè quan l'arrendatari inscriu el seu dret està consentint tàcitament un canvi d'arrendador, per tant] *admite que le es indiferente quien es el arrendador*»⁵⁶. En la nostre opinió, aquesta segona opció, és la més alineada amb l'objectiu que té l'art. 1571 CCEsp en preveure la publicitat com excepció a la regla general.

L'efectivitat de l'excepció a l'art. 1571 CCEsp mitjançant la protecció que proporciona l'oponibilitat del dret d'arrendament inscrit front l'adquirent (recordem que el CCEsp es va aprovar a l'any 1889), es va veure notablement afectada, pel que fa als arrendaments urbans, amb l'aprovació del Real Decret de 21 de juny de 1920 (conegut com *Decret de Bugallal*), perquè aquesta regulació va impulsar la subrogació en qualsevol transmissió, protegint així a l'arrendament no inscrit registralment; aquesta pèrdua d'efectivitat va continuar amb l'aprovació de la LAU de 1946. El canvi de paradigma es va produir amb l'aprovació de la Llei 4/2013 que va modificar la LAU i va tornar a circumscriure l'oponibilitat registral com a protecció de l'arrendament, en opinió de ARRIETA SEVILLA

*la reforma no viene a resolver una demanda jurídica ante un problema legal mal resuelto. Se trata, máss bien, de una reforma de principios que aspira a subrayar la relevancia de la publicidad tabular como paradigma de la seguridad jurídica a través de la eliminación de los añadidos, presuntamente perturbadores, que se incluyeron en la regulación especial del arrendamiento a partir de 1920*⁵⁷

La LAU va ser modificada mitjançant el Reial Decret-Llei 7/2019, tornant a perdre protagonisme l'oponibilitat registral del dret d'arrendament.

⁵⁵ GORDILLO CAÑAS, *El principio de inoponibilidad: el dualisme moderado de nuestro sistema inmobiliario registral*, Projecte PB 98-1159, 2001, pp. 503.

⁵⁶ BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 21.

⁵⁷ ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda», pp. 70.

Per la seva banda, l'art. 623-13 ACABLSCCCat no fa cap referència a inscripció registral com una excepció a la subrogació que imposa, prescindeix d'aquesta perquè el seu règim preveu com a excepció «*que l'adquisició sigui a títol oneros i de bona fe*», per tant, no necessita intensificar la protecció vers l'arrendatari ni vers l'estabilitat de la relació arrendatària, perquè si l'arrendament està inscrit l'adquirent ja no serà de bona fe; a diferència de l'art. 1571 CCEsp que va incorporar la inscripció registral com un «*reforzamiento ortopédico del derecho del arrendatario*»³⁸ per atenuar els efectes del principi *emptio tollit locatum*.

L'art. 623-13 ACABLSCCCat ha de preveure altres excepcions acords amb el principi que la fonamenta per a que la norma adquireixi efectivitat jurídica, però això no vol dir que no s'hagin de tenir en compte les inscripcions registrals d'arrendaments catalans, perquè segons EGEA FERNÁNDEZ «*la protecció en el tràfic immobiliari s'atorga a la confiança de qui per adquirir un immoble ... ho fa a l'empara d'allò que publica el Registre*»³⁹ i tenint en compte que l'ordenament civil català no conté una norma anàloga a la Llei Hipotecària espanyola, hem d'entendre que l'art. 623-13 ACABLSCCCat ens remet indirectament al règim de protecció que ofereix la inscripció registral.

c. *La bona fe*

L'art. 1571 CCEsp no menciona ni fa cap referència a la *bona fe* de cap dels subjectes als qual es dirigeix, la doctrina ha debatut aquesta qüestió, i poden trobar corrents oposades; segons BOSCH CAPDEVILA el règim de l'art. 1571 CCEsp és coherent amb l'oponibilitat que s'aconsegueix amb la inscripció registral de l'arrendament, perquè si l'arrendatari no inscriu el seu dret d'arrendament és irrellevant que l'adquirent tingui *bona* o *mala fe*, en qualsevol cas podrà exercitar la seva facultat de desposseir el bé a l'arrendatari. En el mateix sentit es pronuncia GUILARTE GUTIÉRREZ, segons aquest autor «*no precisa buena fe alguna por parte del adquirente, es decir, desconocimiento de la existencia del arriendo, sino que es precisamente su constatada existencia la que arrumba al legislador a través de la facultad resolutoria que el precepto contiene*»⁴⁰

Representants de la corrent oposada, com CARRASCO PERERA valora que:

*posesión equivaldrá a Registro y el adquirente que supo o pudo saber no podría prevalerse del artículo 1571. La sociedad civil española no toleraría hoy que a un arrendatario no inscrito que dispone de un derecho de uso por tres años se le pueda echar por el comprador que adquirió la cosa a sabiendas de la existencia del arriendo*⁴¹

SIMÓN MORENO, també es pronuncia en el mateix sentit però la seva argumentació en basa en que la remissió que fa l'art. 1571 CCEsp a la «*Ley Hipotecaria*», es pot entendre com una remissió a l'art. 34 LH i que un dels requisits que exigeix aquest precepte és la *bona fe* de l'adquirent.

Al nostre judici, la primera de les corrents és la més coherent amb la solució que ofereix l'art. 1571 CCEsp perquè l'excepció a la regla general és que l'arrendatari realitzi la inscripció registral del seu dret, i així aquesta inscripció produeix efectes d'oponibilitat front tercers, i és indiferent que l'adquirent conegui o no l'arrendament ja que l'excepció desplega efectes per l'actuació de

³⁸ GORDILLO CAÑAS, Projecte PB 98-1159, 2001, pp. 504

³⁹ EGEA FERNÁNDEZ, JOAN, *Bona fe i honradesa en els tractes en el dret civil de Catalunya. Discurs d'ingrés*, Departament de justícia, 2011, pp.40

⁴⁰ ARRIETA SEVILLA, «La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda», pp. 81.

⁴¹ CARRASCO PERERA, «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Núm. 4, 2012, pp. 134

l'arrendatari. Respecte a l'art. 34 LH, el que estableix aquest precepte són les conseqüències per al tercer quan el dret del seu atorgant és anul·lat o resolt, i no es pot pretendre aplicar aquest precepte com excepció a la regla general de l'art. 1571 CCEsp, des del nostre punt de vista s'estaria abusant d'una interpretació literal de l'art. 1571 CCEsp i desvirtuant la seva finalitat i efectivitat. Sobre l'art. 34 LH que sigui aplicable en seu de dret d'arrendament, la doctrina és molt crítica al respecte, com més endavant ho desenvoluparem quan analitzem l'art. 14 LAU.

d. *L'onerositat i la bona fe*

Iniciem així, l'anàlisi de l'onerositat i bona fe de de l'art. 623-13 ACABLSCCCat, aquests elements es configuren com excepció a la regla general de subrogació, quan l'adquirent sigui «a títol onerós i de bona fe» no està obligat a subrogar-se en el lloc de l'arrendador en la relació arrendatària vigent, i a més, el precepte faculta a aquest adquirent a «posar fi a l'arrendament». Aquest precepte combina bona fe amb onerositat, i és per això que s'han d'analitzar els dos elements conjuntament. Segons EGEA FERNÁNDEZ aquesta prescripció és una regla per garantir la seguretat del tràfic jurídic, fins al punt que aquest autor l'encimbellia a «categoria d'autèntic principi general del dret»⁴² perquè tant l'ordenament català com l'estatal han configurat aquests elements (onerositat i bona fe) per protegir al tercer que reuneixi aquests requisits front a altres possibles titulars.

L'art. 623-13 ACABLSCCCat utilitza aquest *principi general* per establir que només els adquirents que compleixen aquests requisits (onerositat i bona fe) no estan obligats a subrogar-se en la posició jurídica de l'arrendador en el contracte d'arrendament vigent, i a més, els hi atorga la «facultat posar fi a l'arrendament», facultat que l'adquirent potestativament pot exercitar, per tant tornem al efectes de l'art. 1571 CCEsp amb tots els matisos⁴³ interpretada en clau d'excepció a la subrogació de l'art. 623-13 ACABLSCCCat.

L'exigència d'onerositat en l'adquisició, clarament els hi reconeix un plus de protecció que no tenen les adquisicions a títol gratuït, el legislador català no les equiparà i fa que les adquisicions a títol gratuït cedeixin davant els interessos que protegeix l'ACABLSCCCat, que és donar estabilitat a la posició jurídica de l'arrendatari, per tant els adquirents a títol gratuït, encara que siguin de bona fe, no podran oposar la seva adquisició, i hauran de subrogar-se en el contracte d'arrendament.

Pel que fa a la bona fe, en la legislació catalana, no existeix una definició de bona fe, l'art. 111-7 CCCat el que fa és «qualificar-la com una exigència en les relacions jurídiques privades»⁴⁴, que d'acord la doctrina es distingeixen dos sentits: un *subjectiu* i un altre *objectiu*. La bona fe subjectiva es refereix a la «condició que té una persona en una concreta posició jurídica en relació amb el coneixement de les circumstàncies generals que l'envolten» i la bona fe objectiva és una «regla de conducta que adquireix valor normatiu».

Segons la jurisprudència la bona fe és:

Un estado psicológico determinado por el desconocimiento o equivocado conocimiento de la realidad..., y más concretamente un error del adquirente acerca de la disponibilidad del derecho por parte del transmitente, no es menos cierto que ese estado psicológico tiene también

⁴² EGEA FERNÁNDEZ, *Bona fe i honradesa en els tractes en el dret civil de Catalunya.*, pp. 40.

⁴³ Cfr. 2.3 L'exercici de la facultat del comprador de l'art. 1571 CC, pp. 12.

⁴⁴ EGEA FERNÁNDEZ, *Bona fe i honradesa en els tractes en el dret civil de Catalunya.*, pp. 19

*un componente objetivo consistente en el comportamiento exigible según el modelo socialmente admitido y, en definitiva, en la diligencia con la que ha de actuar el sujeto para merecer amparo del ordenamiento y para que, en el conflicto suscitado, prevalezcan sus intereses*⁴⁵

Aplicant la doctrina i jurisprudència, la *bona fe* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat obliga a l'adquirent a tenir una conducta activa i diligent per esbrinar l'existència del dret d'arrendament sobre el bé que pretén adquirir, fins al punt de no ometre circumstàncies que denotin aquesta existència. En aquest sentit BOSCH CAPDEVILA considera

*es difícil que el adquirente no lo conozca... la visibilidad posesoria del derecho del arrendatario supondría, o bien su conocimiento efectivo por el adquirente, o que su desconocimiento fuese inexcusable, salvo en casos muy puntuales (por ejemplo, que el arrendador aún no hubiese puesto el bien a disposición del arrendatario, o cuando este no utiliza el bien)*⁴⁶.

Per tant, podem concloure que a la pràctica seran pocs els casos que compliren amb la *bona fe* exigida en l'art. 623-13 ACABLSCCCat per a que l'adquirent no tingui l'obligació de subrogar-se en la posició de l'arrendador, i recordem que ha de sumar-se a *la bona fe, l'onerositat* de l'adquisició.

Per a finalitzar aquest apartat, volem analitzar el cas que l'arrendador (transmitent) no posa en coneixement de l'adquirent l'existència del dret de l'arrendatari sobre el bé objecte de la transmissió, i l'adquirent compleix els requisits *de bona fe i onerositat* que el faculta a exercitar la desposseïció del bé a l'arrendatari. L'art. 1571 CCEsp preveu aquesta situació (tot i ser irrellevant la *bona fe* de l'adquirent en el seu cas) i estableix que la conseqüència jurídica és per l'arrendador, aquest té l'obligació d'indemnitzar a l'arrendatari quan l'adquirent exerceix la seva facultat de posar fi a l'arrendament.

L'art. 623-13 ACABLSCCCat no es pronuncia al respecte, pot ser perquè preveu que aquesta situació es produirà en casos tan residuals (sobre tot pel requisit de *bona fe* de l'adquirent) i del caràcter supletori d'aquest precepte respecte dels altres tipus d'arrendaments de l'ACABLSCCCat, que no és necessari preveure-ho, però aquesta possibilitat no la podem acceptar ni contemplar perquè l'exigència de la *plenitud del dret* no ens ho permet.

Aquesta qüestió, ens remet a seu de Teoria del Dret, concretament al concepte de *plenitud del dret*, segons la doctrina és la «*propiedad por la que el ordenamiento tiene una norma para regular todo caso o toda conducta ... [i concretament] las lagunas se producen cuando no existe una solución jurídica dispuesta por el ordenamiento jurídico para un caso*»⁴⁷. En aquest cas, és la teoria general de l'incompliment de les obligacions i contractes⁴⁸, la que proporciona la resposta jurídica, quan l'adquirent *sigui a títol oneros i de bona fe*, i exerceixi la seva facultat de desposseïr del bé a l'arrendatari, les conseqüències jurídiques seran que el transmitent (l'arrendador) haurà d'indemnitzar els danys i perjudicis que acrediti l'arrendatari, el càlcul d'aquesta indemnització s'haurà de fer d'acord els articles 1106 i 1107 CCEsp.

⁴⁵ STSJ Catalunya, Civil, de 28 de febrer (ECLI:ES:TSJCAT:2011:1858)

⁴⁶ BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 19.

⁴⁷ RUIZ SANZ, et al., «Ordenamiento Jurídico», RUIZ SANZ (coord.), *Ejercicios y materiales de Teoría del Derecho*, Tirant lo Blanch, Tarragona, 2015, pp. 49.

⁴⁸ D'acord l'art. 111-5 del CCCat.

Fins aquí hem analitzat críticament el règim general de transmissió del dret de l'arrendador. Continuarem amb el mateix anàlisi respecte el règim específic de la qüestió pels contractes d'arrendament d'habitatge permanent.

3. Règim específic de l'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent. Anàlisi comparatiu i crític dels articles 13 i 14 LAU i els articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat

3.1 El dret de l'arrendador de l'art. 13 i 14 LAU

La regulació específica d'arrendaments urbans estatal, la LAU⁴⁹, distingeix entre arrendaments d'habitatge i arrendaments distint de l'habitatge, segons ORDÁS ALONSO

*Integrando el contenido de los artículos 1, 2.1 y 7.1 de la Ley obtenemos la siguiente definición legal de arrendamiento para uso de vivienda: es aquel arrendamiento que tiene por objeto una finca urbana con edificación habitable cuyo destino primordial es, bien el de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, bien el de servir de lugar de habitación al cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho o a los hijos dependientes del arrendatario.*⁵⁰

Per tant, per a que siguin aplicables les normes d'arrendament d'habitatge (*Títol II de la LAU*), en primer lloc l'arrendatari ha de satisfer la seva necessitat d'habitatge amb l'arrendament; i en segon lloc, s'ha de pactar entre arrendador i arrendatari que l'ús al que es destinarà l'habitatge serà d'habitatge permanent, perquè un habitatge pot tenir altres usos. En el cas que no es digui res respecte l'ús en el contracte d'arrendament, supletòriament s'ha d'aplicar l'art. 1555 CCEsp.

Una vegada hem determinat que considera arrendament d'habitatge habitual la LAU, entrem a l'anàlisi de la transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat durant la vigència d'aquesta relació arrendatària. La LAU estableix el seu règim jurídic en l'art. 14 LAU sota la denominació «alienació de l'habitatge arrendat», en primer lloc analitzem l'abast del terme «alienació», segons COLÁS ESCANDÓN

*Por «enajenación» hay que entender las transmisiones del derecho del arrendador, sean realizadas a título oneroso o a título gratuito. Por tanto, no constituyen enajenación las verificadas «mortis causa» a título universal...però si a título particular. También son enajenación los actos o negocios funcionalment asimilados a una transmisión dominical, tales como, por ejemplo, la dación en pago, la cesión para pago, la aportación a una sociedad o la adjudicación de bienes de una persona jurídica disuelta. No constituyen enajenación, en cambio, los negocios jurídicos que «lato sensu» podemos denominar divisorios: disolución de gananciales o de sociedad civil, partición de herencia, división de comunidad*⁵¹

Per tant, segons aquesta autora les transmissions que s'han de regir per l'art. 14 LAU són les voluntàries *inter vius* de la propietat, les transmissions *mortis causa* a títol particular, i també els negocis assimilats a una transmissió dominical. En el cas de que l'adquirent sigui *l'hereu* o el *cònjuge separat o divorciat* hauran d'aplicar al seu específic règim de transmissió, si la llei ho preveu, o en el cas que la llei no ho reguli hauran d'aplicar el règim de transmissió general de l'art. 1571 CCEsp.

⁴⁹ La LAU ha estat modificada en diverses ocasions, la última mitjançant el Reial Decret Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge.

⁵⁰ ORDÁS ALONSO, VALLADARES RASCÓN, «Artículo 2.1 Arrendamiento de vivienda», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 64.

⁵¹ COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LOPEZ, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 496.

L'altre règim jurídic que preveu la LAU pel dret de l'arrendador sobre el bé arrendat, és el que es produeixen a causa de la «*resolució del dret de l'arrendador*» establerta en l'art. 13 LAU, en aquestes *resolucions* també es produeixen un canvi de titularitat del dret de l'arrendador, aquest canvi de titularitat, en ocasions no afecta a la subsistència de la relació arrendatària, és per això, que també analitzarem el seu règim jurídic.

Les resolucions que regula l'art. 13.1 LAU es troben llistades al mateix precepte, que estableix «*Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por [el nou titular, en aquest cas ho és per] el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra*», com podem apreciar el precepte estableix un llistat de resolucions, en el següent apartat analitzarem els seu règim jurídic però aquí podem avançar que la relació arrendatària continua i per tant hi ha un canvi de titular del bé arrendat.

En el cas de l'art. 13.2 LAU, «*Los arrendamientos otorgados [l'arrendador és] usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley*», per tant, el règim que preveu la LAU, per aquests concrets arrendadors, és que l'extinció dels seus *drets de gaudi* produeixen l'extinció de l'arrendament, en aquests casos la LAU no preveu que es produeixi cap cessió de la posició contractual de l'arrendador perquè la LAU ho entenc com una «*desaparición del derecho del arrendador*»⁵².

En el cas que es produeixi una transmissió del *dret de gaudi* de l'arrendador, s'estaria produint una extinció de dit dret per voluntat del seu titular, segons RIVERO HERNÁNDEZ «*su incidencia en los derechos personales constituidos por aquél [per l'arrendador] por ser contrario a Derecho el perjuicio de tercero por acto voluntario del titular del derecho matriz*»⁵³, en aquest cas el tercer és l'arrendatari i l'acte voluntari és la transmissió del *dret de gaudi* de l'arrendador sobre el bé arrendat, aquesta transmissió no pot perjudicar a l'arrendatari, per aplicació del principi de *protecció de tercer* la llei l'ha de protegir, al respecte COLÁS ESCANDÓN

*aunque el texto del art. 14 LAU se refiere siempre a la «enajenación» de la vivienda, en su espíritu se comprenden sin duda todos aquellos supuestos en que la transmisión tiene por objeto no la propiedad de la vivienda arrendada, sino el derecho que el arrendador tiene sobre la vivienda y que en su momento le permitió la celebración del arrendamiento*⁵⁴

Per tant, seguint aquesta doctrina aplicarem el règim de l'art. 14 LAU quan l'arrendador titular d'un *dret de gaudi* com l'usdefruit, realitzi un acte de disposició de dit dret, a títol onerós o gratuït, perquè la protecció del tercer no depèn del tipus d'adquisició. Per acabar d'analitzar l'art. 13.2 LAU, hem de conèixer quins *drets de gaudi* es refereix aquest article, a més de l'usdefruit i la superfície, han de ser drets, que com aquests, que permetin al seu titular gaudir d'un bé aliè, que sigui possible arrendar-lo i cedir-lo a un tercer, que sigui un dret no ple (*limitat*) i que cedeixi en benefici d'un titular de millor condició.

⁵² COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LOPEZ «Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 475.

⁵³ RIVERO HERNÁNDEZ, «Protección de los derechos de tercero a la extinción del usufructo por consolidación», *InDret Revista para el análisis del derecho*, núm. 3, 2017, pp. 17.

⁵⁴ COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LOPEZ, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 495

L'art. 13.3 LAU estableix «*Durarán cinco años los arrendamientos de vivienda ajena que el arrendatario haya concertado de buena fe con la persona que aparezca com propietario de la finca en el Registro de la Propiedad, o que parezca serlo en virtud de un estado de cosas cuya creación sea imputable al verdadero propietario...*», aquest precepte és aplicable quan l'arrendador és propietari o titular aparent, al no tractar-se pròpiament d'una transmissió ni d'un canvi de titularitat per extinció o resolució de cap dret de l'arrendador sobre el bé arrendat, surt de l'àmbit del nostre objecte d'estudi i per aqueta raó no entrarem en el seu anàlisi.

a. *Subrogació de l'adquirent*

L'art. 14.I LAU estableix «*El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*», així doncs, aquest precepte conté com regla general la subrogació de l'adquirent en els drets i obligacions de l'arrendador (*emptio tollit no locatum*), durant els 5 anys d'arrendament si l'arrendador és persona física o 7 anys si l'arrendador és persona jurídica (en endavant 5 o 7 anys), encara que concorrin els requisits de l'art. 34 LH en l'adquirent, o que hagin pactat arrendador i arrendatari una clàusula extintiva en cas de transmissió de l'habitatge arrendat.

Per la seva banda, l'art. 13.1.I LAU estableix «*Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto [pel llistat de resolucions] el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente...*», per tant, com regla general prescriu la continuació de l'arrendament pel termini legal mínim (5 o 7 anys), també regeix el principi *emptio tollit no locatum* perquè aquesta continuació s'haurà de fer mitjançant una cessió de l'arrendador en favor del nou titular del dret, és a dir una subrogació d'aquest en el contracte d'arrendament en vigor.

Clarament aquests règims afavoreixen l'estabilitat de l'arrendament d'habitatge permanent, i estableixen que l'arrendatari es troba protegit hagi inscrit o no el contracte d'arrendament en el Registre de la Propietat. Hem de recordar que abans de la última reforma de la LAU s'exigia dita inscripció per part de l'arrendatari per a que el nou adquirent o nou titular del dret quedés vinculat a la subrogació de l'art. 13 i 14 LAU respectivament, era una exigència criticada per bona part de la doctrina i coherentment el legislador la va eliminar en l'actual redacció d'aquests articles. En el cas de l'art. 13.1.I LAU al establir «*en todo caso*» la inscripció del dret de l'arrendatari o del dret del nou titular del dret, no té cap efecte sobre la continuïtat que imposa aquest precepte.

Els efectes jurídics de la subrogació dels articles 13.1.I i 14.I LAU, la cessió de la posició contractual de l'arrendador en favor de l'adquirent o nou titular del dret⁵⁵. Ara bé, aquestes cessions es limiten a un termini determinat, que és fins que el contracte atenyi el termini mínim legal de 5 o 7 anys, a diferència de la subrogació dels articles 623-13 i 623-50 ACABLSCCCat que no limiten la durada de la subrogació (com a regla general).

⁵⁵ Cfr. 2.4 La subrogació de la persona que adquireix de l'art. 623-13 ACABLSCCCat, pp 14.

En el cas de l'art. 13.1.I LAU, si el contracte s'hagués pactat per un termini inferior als 5 o 7 anys, l'arrendatari gaudeix de la facultat de prorrogar (fins a complir el termini mínim legal) o no renovar el contracte (l'art. 9.1 LAU).

Finalment, quan la cessió finalitzi perquè el contracte d'arrendament hagi complert el termini mínim legal, si cap de les parts notifica a l'altre la seva voluntat de no renovar el contracte, l'art. 10 LAU desplegarà els seus efectes, per tant, el contracte es prorrogarà obligatòriament per terminis anuals, fins un màxim de 3 anys. Si alguna de les parts no té voluntat de prorrogar el contracte i ho notifica, aquest finalitzarà i el bé deixarà d'estar afectat a l'arrendament.

b. Termini superior al mínim legal

En el cas que l'arrendament s'hagi acordat per un termini superior al mínim legal (5 o 7 anys) l'art. 14.II LAU estableix que l'adquirent no haurà de subrogar-se durant el termini *extra*, sempre que concorrin els requisits de l'art. 34 LH. El primer requisit que estableix aquest precepte és la *bona fe* de l'adquirent, segons la doctrina és subjectiva perquè parteix de la «creença o confiança en l'exactitud del Registre»⁵⁶ i la jurisprudència ha ampliat l'abast de la *bona fe* d'aquest precepte incloent també el sentit objectiu, establint que «*la buena fe significa el desconocimiento de la inexactitud del mismo, no solo significa el desconocimiento total, sino también la posibilidad de conocer la exactitud*»⁵⁷.

Si la transmissió és una venda, d'acord l'art. 25.5 LAU el venedor té l'obligació de declarar l'arrendament vigent sota pena d'incórrer en falsedat de document públic, aquest precepte, tot i referir-se directament a la *bona fe* del venedor, indirectament té efectes sobre la *bona fe* de l'adquirent comprador, perquè si aquest és informat correctament pel venedor, no podrà al·legar que ho desconeixia.

Per tant, podem arribar a la mateixa conclusió de la *bona fe* de l'art. 623-13 ACABLSCCCat⁵⁸, que a la pràctica seran casos puntuals els que compliren aquest requisit. Els altres 3 requisits que exigeix l'art. 34 LH són que l'adquisició sigui a *títol oneros*, que la titularitat consti en registre, i que l'adquirent realitzi la inscripció de la seva adquisició. La doctrina ha criticat la remissió a l'art. 34 LH per part de l'art. 14.I i 14.II LAU perquè «*la subsistencia del arrendamiento es un tema de oponibilidad...[i aquest precepte regula] las consecuencias frente al tercer adquirente de la anulación o resolución del derecho del otorgante*»⁵⁹, i l'altre raó és que la «*LAU no aborda un problema atinente al tercero hipotecario, que seria el único reconduible al art. 34 LH*»⁶⁰.

Ara be, en el cas que l'adquirent compleixi els 4 requisits de l'art. 34 LH, i el termini del contracte d'arrendament sigui superior al termini legal mínim (5 o 7 anys), l'adquirent no té l'obligació de suportar el termini *extra* de l'arrendament, l'art. 14.II LAU preveu aquesta circumstància, tot i que es produirà puntualment. Hem de tenir present, que quan el contracte té una durada superior a la mínima legal, una vegada s'han produït els efectes de la subrogació (la modificació subjectiva de l'arrendador en el contracte d'arrendament) quan es compleix el termini legal mínim, els

⁵⁶ EGEA FERNÁNDEZ, *Bona fe i honradesa en els tractes en el dret civil de Catalunya*. pp. 40

⁵⁷ STS 1839/2001. Civil, de 8 de març (ECLI:ES:TS:2001:1839)

⁵⁸ Cfr. 2.5 c) *La bona fe*, pp. 18

⁵⁹ BOSCH CAPDEVILA, *Rev. Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp. 26.

⁶⁰ COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LÓPEZ, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 500.

efectes extintius en el contracte d'arrendament no seran automàtics perquè la LAU no la contempla com una causa extintiva la transmissió del bé immoble arrendat. La LAU no regula aquest extrem, per tant haurem d'aplicar supletòriament el CCEsp, anirem a l'art. 1571 CCEsp i el nou arrendador podrà acollir-se a la seva facultat de *finalitzar l'arrendament*.

En el cas que el nou arrendador exerceixi la seva facultat de *finalitzar l'arrendament*, estarà incomplint la seva obligació contractual (l'art. 1554.3º CCEsp) i com a conseqüència d'aquest incompliment haurà d'indemnitzar a l'arrendatari, i és aquí on l'art.14.II LAU entra a regular i estableix que és «*el enajenante*» qui té que complir amb aquesta obligació indemnitzatòria, fixada en «*una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir*».

Des de la perspectiva de l'arrendatari, segons COLÁS ESCANDÓN, aquesta indemnització legal, provoca dos efectes, un *positiu* i un *negatiu*; l'*efecte positiu* és que el seu dret és reconegut i no té que acreditar els danys i perjudicis soferts, però l'*efecte negatiu* és que el precepte limita la quantitat de la indemnització, i prescindeix de les regles generals dels art. 1106 i 1107 CCEsp, per tant, si l'arrendatari pateix uns danys i perjudicis superiors no seran indemnitzables, tot i ser acreditables.

Des de la perspectiva de l'alienant, és beneficiós per partida doble, perquè «*se ahorra el deber de indemnizar el mayor daño eventualmente causado al inquilino, y segundo porque podrá calcular anticipadamente el precio de su incumplimiento contractual* [per aquesta autora la quantificació de la indemnització de l'art. 14 LAU fa que] *la indemnización pierde su carácter reparador y se transmuta en una pena objetiva subsiguiente al incumplimiento contractual*»⁶¹.

Hem de tenir en compte que la quantificació de la indemnització es remet a la «*renta en vigor*» que és la renda del moment en que l'arrendador decideix exercitar la facultat de l'art.1571 CCEsp, i no la renda del moment de la transmissió, per tant, dependrà d'aquesta la quantitat indemnitzatòria, és a dir de les actualitzacions que s'hagi aplicat a la renda inicial i, del número de mensualitats que no es compliren del contracte d'arrendament. Tot i això, existeix la possibilitat que les parts del contracte d'arrendament pactin unes millors condicions indemnitzatòries (incrementant el mínim legal), que seran vàlides, sempre i quan no vagin en perjudici de l'arrendatari d'acord l'art. 6 LAU.

En el cas de l'art. 13.1.II LAU, si l'arrendament es va pactar per termini superior al mínim legal, una vegada es compleix la durada mínima legal (5 o 7 anys) el contracte s'extingeix automàticament, en aquest cas la LAU si que preveu aquesta com una causa d'extinció del contracte, però introdueix una excepció a aquesta regla general, la inscripció del dret d'arrendament per part de l'arrendatari, sempre i quan ho faci «*con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador*», si es compleix aquest requisit, l'arrendament ha de complir-se per la durada acordada, és a dir pel termini *extra*. El legislador es basa en el principi de prioritat i oponibilitat de la Llei Hipotecaria per a protegir els drets de l'arrendatari i arrendador.

⁶¹ COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LÓPEZ, BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 506.

En el cas que l'arrendatari no hagi inscrit el seu dret d'arrendament o la seva inscripció sigui posterior a la inscripció del dret de l'arrendador (dret que es resol i provoca el canvi de titularitat), el contracte s'extingeix automàticament quan compleixi el mínim legal (5 o 7 anys), en aquest cas el precepte no es pronúncia respecte a cap indemnització, per tant, s'ha d'entendre que l'arrendatari no tindrà dret a exigir els danys i perjudicis que li hagi causat l'extinció anticipada del contracte d'arrendament perquè coneixia dita situació per la inscripció registral del dret de l'arrendador o per que no va inscriure el seu dret.

c. *El pacte*

L'art. 14.III LAU també preveu que «*Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente solo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica*», al fer referència a la relació arrendatària, els legitimats per establir aquest pacte són l'arrendador i arrendatari perquè són les parts del contracte d'arrendament, i són les úniques que poden obligar-se en dit contracte. El que estableix l'art. 14.III LAU és que fins que el contracte no aconsegueixi complir la durada mínima legal (5 o 7 anys) l'adquirent té l'obligació de subrogar-se en la posició de l'arrendador, per tant el pacte és suspensiu i no desplega els seus efectes fins que no es compleixi el termini mínim legal.

Una vegada el contracte compleix el termini legal mínim, el pacte desplega el seu efecte extintiu sobre el contracte d'arrendament (en aquest cas el nou arrendador no caldrà que recorri al dret supletori de l'art. 1571 CCEsp), l'arrendatari tindrà l'obligació de desocupar l'habitatge, i en cap cas podrà exigir cap indemnització ni tampoc caldrà que l'adquirent compleixi els requisits de l'art. 34 LH perquè no es troba cobert pel supòsit de fet de l'art. 14.II LAU.

Aquest pacte es podria considerar que és contrari als interessos de l'arrendatari i, a l'estabilitat de l'arrendament, i segons l'art. 6 LAU es podria considerar una clàusula nul·la per anar en perjudici de l'arrendatari, però el mateix article l'exceptua «*los casos que la propia norma expresamente lo autorice*» com és el cas de l'art. 14.III LAU, que fixa l'eficàcia del pacte.

Fins aquest apartat hem analitzat el contingut dels articles 13 i 14 LAU, aquests preceptes contenen elements que són transversals en el règim jurídic de l'arrendament d'habitatge permanent, com són la durada mínima legal (5 o 7 anys) i la renda, és per aquest motiu, que en el següent apartat es tractaren succintament aquests factors i la seva rellevància en l'estabilitat de l'arrendament, el delicat equilibri dels drets i obligacions de les parts i la situació del mercat d'arrendament d'habitatge actual.

d. *Polítiques de control d'arrendaments*

A principis del segle XX, segons BENITO ARRUÑADA «*España contaba con un boyante mercado de alquiler de viviendas, con variedad de ofertas y muchos arrendadores de múltiples viviendas y, por tanto, relativamente especializados*»⁶² aquest panorama va canviar dràsticament amb el *Decret Bugallal* de 1920 que va atorgar l'opció a l'arrendatari de prorrogar el contracte sense augmentar la renda, aquesta regulació es va consolidar amb la LAU de 1946 que establia «*la prorroga*

⁶² BENITO ARRUÑADA, «Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler», *Apuntes. Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA)*, núm. 12, 2022, pp. 7.

indefinida, restringia los deshaucios y congelaba los precios en un entorno inflacionista»⁶³, així doncs, les polítiques de control d'arrendament van tenir breus cicles de liberalització (l'últim amb la Llei 4/2013), però en els últims anys s'han establert regles restrictives que limiten entre altres, l'actualització de la renda, imposen una durada mínima del contracte, i fan ineficaç el desnonament per impagament.

Segons GUNNAR MYRDAL «*el control de alquileres ha constituido en ciertos países occidentales, quizás, el peor ejemplo de mala planificación por parte de gobiernos carentes de coraje y visión*»⁶⁴, en el mateix sentit ASSAR LINDBECK «*el control de los alquileres parece ser el modo más efectivo de destruir una ciudad, con la excepción de los bombardeos*»⁶⁵. En un context inflacionari com el dels nostres dies, l'actualització de les rendes fa possible un equilibri entre les prestacions contractuals arrendatàries de les dos parts implicades, i tenint en compte que la LAU imposa un termini mínim legal de durada del contracte⁶⁶, la limitació d'actualització de les rendes provoca que es dificulti i encareixin els futurs arrendaments perquè l'arrendador no té incentius per arrendar i com menys oferta, els preus de la renda seran més alts, i així ho confirma l'informe del *Banco de España*:

*En particular, el establecimiento de amplios plazos en la duración mínima de los contratos de arrendamiento, la fijación de reglas de actualización que limitan el incremento de las rentas del alquilar a lo largo de extensos plazos de los contratos, o la existencia de restricciones a las cláusulas de rescisión, por ejemplo en el caso de impagos recurrentes o daños en la vivienda arrendada, reducen la oferta de vivienda en alquiler y desincentivan la entrada de nuevos agentes en el mercado de arrendamiento de vivienda*⁶⁷

També ho confirma el Real Decret Llei 7/2019, de 1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer, en el seu preàmbul justificava la necessitat de dites mesures en «*que el precio de los alquileres se ha incrementado en los últimos tres años, en más de un 15%, y en algunas localizaciones, el incremento duplica el registrado en el conjunto de España*».

Durant l'elaboració del present treball de recerca, el *Projecte de Llei pel dret a l'habitatge* ha estat aprovat definitivament pel Ple del Senat⁶⁸, acabant així la seva tramitació parlamentària, publicat així, en el *Boletín Oficial del Estado* mitjançant la Llei 12/2023, de 24 de maig, que ha entrat en vigor al dia següent de la seva publicació (amb excepció de la seva disposició final segona).

La Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge conté més restriccions contractuals, una d'aquestes s'aplica sobre les anomenades «*zones tensionadas*»⁶⁹ facultant a l'arrendatari de prorrogar extraordinàriament el seu contracte a un preu inferior al del mercat, aquesta mesura justament

⁶³ MALUQUER DE MOTES, «La inflación en España. Un índice de precios de consumo, 1830-2012», *Estudios de Historia Económica*, núm. 64, 2013, pp. 71.

⁶⁴ BENITO ARRUÑADA, «Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler», *Apuntes. Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA)*, núm. 12, 2022, pp. 5.

⁶⁵ *Ibidem*

⁶⁶ Segons informe de l'OECD 2022 «*Desde la reforma de 2018, la duración efectiva mínima de los contratos resulta ser en España de los más extensos de la OCDE*»

⁶⁷ Banco de España, Dirección General de Economía y Estadística (2020), «*El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019*», Documentos ocasionales, 2013, Madrid

⁶⁸ La norma ha estat aprovada sense modificacions, per 134 vots a favor, 117 en contra i una abstenció.

⁶⁹ Preàmbul III de la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge «*ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado...*»

en zones on l'oferta és deficient, el que provocarà serà encara menys oferta, com bé sentència BENITO ARRUÑADA «*es curioso y triste que, en los últimos años, nuestros legisladores insistan en repetir los errores de Bugallal, en 1920, y de Franco, en 1946*» i en el mateix sentit es pronuncia NASARRE AZNAR quan és consultat al respecte:

Tras haber esperado 44 años a que haya una Ley de vivienda de alcance nacional, era irrelevante ya esperar algo más, al menos hasta ser capaces de elaborar una norma realmente efectiva, cohesionadora e inspiradora o, al menos, constitucional, que ayudase definitivamente a los que más lo necesitan a acceder a una vivienda. Otra oportunidad perdida; una más.⁷⁰

3.2 El dret de l'arrendador dels articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat

L'ACABLSCCCat respecte els arrendaments d'habitatge permanent, en la seva *Exposició de motius* respecte l'*arrendament d'habitatge* proclama que el règim jurídic que preveu

s'orienta a complir el mandat constitucional de fer efectiu el dret de totes les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat ...[i que] Els dos elements del règim contractual que més poden incidir en aquest disseny són la durada del lloguer i la fixació de la renda. En el primer aspecte, fent un plantejament de millora gradual del marc legal que no perjudiqui l'oferta d'habitatge de lloguer en zones de major densitat poblacional, la llei no s'aparta substancialment del règim legal preexistent⁷¹

Podem apreciar que el legislador català és conscient del greu estat del mercat d'habitatge d'arrendament permanent en determinades zones del territori, i que inspirant-se en el règim actual pretén establir un règim que sobretot incideixi en la seva durada i la renda, per tot el que hem analitzat anteriorment, els efectes del règim jurídic d'aquests *elements* tenen conseqüències determinants en l'oferta i l'estabilitat del arrendament.

L'ACABLSCCCat distingeix entre les diferents tipologies d'arrendaments en consideració al seu objecte, una d'aquestes tipologies és l'arrendament d'habitatge (Secció Segona), i dins d'aquesta estableix unes modalitats arrendatàries, establertes a l'art. 623-36 ACABLSCCCat. L'arrendament d'habitatge permanent es configura com un arrendament per a residència habitual que *el seu destí primordial* sigui satisfer la necessitat d'habitatge de l'arrendador i la seva família (limitant aquest concepte de família a aquells que tenen dret a subrogar-se en el contracte d'arrendament dels articles 623-46 i 623-47 ACABLSCCCat), per tant, es configura en termes semblants a la LAU pel que fa al *destí primordial*.

No obstant, l'art. 623-36.2 ACABLSCCCat preveu que l'exercici d'activitats professionals o d'altres activitats realitzades per l'arrendatari o la seva família en l'habitatge arrendat, no faci que aquest perdi el seu caràcter d'habitatge permanent, i per tant, se li aplicarà el règim previst per aquesta modalitat. D'aquesta manera, el legislador català coneixedor que l'habitatge pot tenir altres usos, inclou aquesta previsió per tal que l'arrendador no pugui al·legar-la com una causa de resolució del contracte (art. 623-71a) ACABLSCCCat), recordem que la LAU aplica l'arrendament d'habitatge habitual sota el compliment de dos premisses: el *destí primordial* i l'*ús pactat* que de no complir-se, aquest últim, l'arrendador pot promoure la resolució del contracte. L'ACABLSCCCat també requereix d'aquestes dos premisses, però a l'introduir aquest us accessori

⁷⁰ NASARRE AZNAR, «El Proyecto de Ley de vivienda 2022», *Apuntes. Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA)*, núm. 11, 2022, pp. 23.

⁷¹ *Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya, Exposició de motius, III. Contingut, b) L'arrendament d'habitatge*, pp. 5.

a l'habitatge, aconseguim que no sigui s'incardini com una causa de resolució, flexibilitzant l'arrendament d'habitatge permanent i reequilibrar els drets d'arrendador i arrendatari.

En aquesta modalitat contractual d'arrendament d'habitatge habitual, la *transmissió del dret* de l'arrendador sobre el bé immoble, es regula en l'art. 623-50 ACABLSCCCat i l'*extinció, resolució i ineficàcia del dret* de l'arrendador s'estableix en l'art. 623-51 ACABLSCCCat, igual que la LAU, des del nostre anàlisi comparatiu, en aquests dos preceptes de l'ACABLSCCCat hi ha un subjecte (un tercer) que adquireix el dret sobre el bé arrendat, i de alguna manera l'arrendament subsisteix, per tant, és objecte dels nostre anàlisi crític comparatiu.

Hem de tenir en compte que els articles 623-50 i 623-51 ACABLSCCCat distingeixen clarament el règim jurídic de la *transmissió de dret sobre l'habitatge* per part de l'arrendador, del règim jurídic de l'*extinció, resolució, i ineficàcia de drets de caràcter temporal, drets preexistents, i drets* en general de l'arrendador. Tots dos preceptes tenen com objecte de regulació el dret de l'arrendador, per facilitar l'anàlisi comparatiu, tots aquests *drets* els definim sobre la base de les següents característiques comunes: a) que recaigui sobre una «*finca urbana que reuneixi els requisits legals per a constituir habitatge*» (art. 623-36.1 ACABLSCCCat); b) que siguin drets cedibles a un tercer en arrendament; c) que es tracti d'un dret real o un dret personal; d) que siguin un dret *ple* o un dret *limitat*; i e) que es tracti d'un dret *perpetu* o un dret *temporal*.

Comparativament, l'art. 623-51 ACABLSCCCat conté els adquirents de l'art. 13 LAU, però amb particularitats, els nous titulars per substitució fideïcomissària poden ser a termini o poden ser condicionals (ACABLSCCCat estableix diferents règims jurídics en cada cas); els nous titulars per exercici o resolució de drets d'adquisició de l'art. 623-51.2 ACABLSCCCat engloba els drets d'adquisició preferent com el retracte convencional, i els drets d'adquisició voluntària com el dret d'opció de compra, en aquest cas l'ACABLSCCCat els imposa el mateix règim jurídic. Respecte els *drets de gaudi*, l'art. 623-51.1 ACABLSCCCat els engloba dins dels drets de *caràcter temporal* (usdefruit i superfície) i l'ACABLSCCCat estableix el mateix règim jurídic que tenen els nous titulars per substitució fideïcomissària a termini.

Comparativament, l'art. 623-51.1 ACABLSCCCat i l'art. 13.2 LAU estableixen que l'*extinció dels drets de gaudi* de l'arrendador, produeixen com a regla general l'*extinció* de l'arrendament, la LAU no preveu que subsisteixi l'arrendament en cap cas, en canvi l'art. 623-51.1 ACABLSCCCat si que preveu la subsistència de l'arrendament excepcionalment quan no es compleixen uns requisits que en el següents apartats els analitzarem.

L'art. 623-51.3 ACABLSCCCat estableix el règim aplicable quan l'arrendador és titular d'un títol ineficax, considerem que igual de l'art. 13.3 LAU no es produeix pròpiament una transmissió o un canvi de titular per extinció o resolució de drets de l'arrendador sobre el bé arrendat, és per aquest motiu que no entrarem en el seu anàlisi.

a. *Subrogació legal*

Tenint en compte aquestes premisses, l'art. 623-50.1 ACABLSCCCat prescriu el règim aplicable quan l'arrendador transmet el seu dret sobre el bé arrendat per habitatge permanent, aquesta acte de disposició és tractat com una vicissitud de l'arrendament i estableix com regla general l'obligació de l'adquirent a subrogar-se en la posició contractual de l'arrendador, per tant, igual que els articles 13.1.I i 14.I LAU, estableix com regla general la subrogació (*emptio tollit no locatum*), així la diferència entre aquests dos règims, és que l'art. 623-50.1 ACABLSCCCat no

limita l'eficàcia de la subrogació a un termini, sinó que la regla general determina que la subrogació ha de ser fins la finalització de la durada del contracte d'arrendament, segons FERRER I RIBA «La prioritat que cal donar a l'estabilitat en el gaudi d'habitatge permanent s'ha de traduir també en una protecció forta del contracte enfront de transmissions de la titularitat dominical o d'altres vicissituds que poden afectar el dret de la part arrendadora»⁷².

L'efecte jurídic de la subrogació de l'art. 623-50.1 ACABLSCCCat, és que l'arrendador ha de cedir la seva posició contractual en favor de l'adquirent, i l'arrendatari ha de ser informat d'aquesta cessió. Aquesta cessió és un efecte natural de la transmissió i no és un efecte essencial, és per això que transmissió i adquirent podran pactar acords *accessoris* a la subrogació per tal de reduir els seus efectes, i si dits pactes *accessoris* afecten a l'arrendatari aquest haurà de ser informat per a poder complir les seves obligacions i exercitar els seus drets arrendataris.

Hem de tenir en compte, la durada mínima que imposa l'art. 623-42.2 ACABLSCCCat, tindrà efectes en els contractes cedits que s'hagin acordat per termini inferior als 5 anys o 7 anys, perquè les prorrogues obligatòries allargaren la durada del contracte cedit fins que aquest compleixi la durada mínima legal. Quan el contracte d'arrendament compleixi el seu termini, si cap de les parts notifica a l'altre la seva voluntat de no renovar el contracte, l'art. 623-42.3 ACABLSCCCat estableix que el contracte es prorrogarà obligatòriament per l'arrendador per terminis anuals, fins un màxim de 3 anys. Si alguna de les parts notifica la seva voluntat de no renovar el contracte, aquest s'extingirà per finalització del seu termini i l'arrendatari haurà de *restituir la possessió del bé* a l'arrendador (art. 623-21.1e) ACABLSCCCat).

L'art. 623-51.1 ACABLSCCCat, estableix el règim jurídic quan el dret de *caràcter temporal* de l'arrendador sobre el bé arrendat s'extingeix, la seva regla general és que el nou titular del dret «té la facultat de posar fi a l'arrendament» si es compleixen uns concrets requisits: a) que el dret temporal tingui data d'extinció certa i determinada en el moment de conclusió del contracte d'arrendament, i b) que la data d'extinció sigui coneguda o que l'arrendatari pugui raonablement conèixer-la. En aquest cas la facultat que li atorga la norma a l'adquirent és de fer fora a l'arrendatari de l'habitatge, podrà fer-ho judicial o extrajudicialment, però hem de tenir en compte que el requisit a) es compleix, per tant, l'extinció del dret de caràcter temporal hauria de coincidir amb la durada del contracte d'arrendament, perquè en el cas contrari, l'arrendador i l'arrendatari estarien acordant un contracte que esdevindrà ineficaç, a partir de la data que s'extingeixi el dret temporal de l'arrendador sobre l'habitatge arrendat, i que a partir de llavors l'arrendador incomplirà la seva obligació amb la facultat de l'arrendatari de resoldre la relació arrendatària (art. 1124 CC).

Per tant, el més coherent amb la norma és que el contracte d'arrendament s'acordi, com a màxim amb la mateixa durada del dret temporal de l'arrendador, si resulta que el termini acordat per aquesta causa és inferior a la durada mínima legal (5 o 7 anys) entenem que en aquest cas opera l'extinció igualment perquè la norma no estableix que el contracte hagi d'atènyer el termini mínim legal per a que l'adquirent exerceixi la seva facultat despossessòria, i l'extinció del dret de caràcter temporal de l'arrendador és una causa d'extinció del contracte d'arrendament (art. 623-35.1.f) ACABLSCCCat).

⁷² FERRER I RIBA, «L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per un nou marc legal», INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (Coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Documenta Universitaria, 2021, pp. 326.

Diferent és el cas en que no es compleixi algun, o els dos requisits, a) i b), en aquest cas l'art. 623-51.1 ACABLSCCCat si que imposa l'obligació que el nou titular del dret suporti l'arrendament fins que aquest atenyi el termini mínim legal (5 o 7 anys), jurídicament aquesta càrrega per l'adquirent es tradueix en una subrogació obligatòria d'aquest en la posició jurídica de l'arrendador (el nou titular del dret substituirà a l'arrendador) i l'arrendatari haurà de ser informat del canvi de deutor-creditor. Així, podríem dir que es sanciona al nou titular del dret de caràcter temporal pel fet de no haver donat publicitat del seu dret mitjançant la inscripció registral, perquè si ho hagués fet l'arrendatari no podria al·legar desconeixement (requisit b).

El requisit a) de l'art. 623-51.1 ACABLSCCCat, en el cas del dret de propietat temporal, la seva data d'extinció serà certa i determinada (art. 547-1 CCCat) i no pot ser inferior de 10 anys ni superar els 99 anys (art. 547-4.3 CCCat); en el cas del dret de superfície també la seva data d'extinció serà certa i determinada, perquè d'acord l'art. 564-3.2a) CCCat la durada del dret de superfície (màxima 99 anys) ha de constar en l'escriptura pública de constitució del dret. El dret de caràcter temporal que no podrà complir aquest requisit a) és l'usdefruit vitalici, en aquest cas existeix una incertesa sobre la data d'extinció del dret, per tant, en aquest cas l'arrendatari té el seu dret protegit perquè en tot cas el nou titular haurà de respectar l'arrendament, com a mínim fins que aquest compleixi el termini mínim legal (5 o 7 anys).

L'art. 623-51.2 ACABLSCCCat, s'aplica quan el dret de l'arrendador es resol per *l'exercici o efectivitat* d'un dret preexistent o qualsevol altre *dret subjecte a causa de resolució*, en aquests casos, el nou titular del dret ha de respectar obligatòriament el dret d'arrendament de l'arrendatari fins que el contracte compleixi el termini mínim legal (5 o 7 anys), per tant l'adquirent s'haurà de subrogar en el contracte d'arrendament i assumir els drets i obligacions de l'arrendador. L'art. 623-51.2 *in fine* ACABLSCCCat regula de la mateixa manera qualsevol altre causa de resolució del dret, d'aquesta manera es podrà aplicar aquest règim per «*altres casos de resolució, nul·litat, anul·lació, rescissió, resolució o revocació del títol de l'arrendador*»⁷³.

b. *Termini superior al mínim legal*

Tenint en compte que l'ACABLSCCCat, igual que la LAU, imposen la mateixa durada mínima del contracte d'arrendament d'habitatge permanent⁷⁴ (5 o 7 anys), la subrogació de l'art. 623-50.1 ACABLSCCCat desplegarà els seus efectes com a mínim durant aquest 5 o 7 anys; i en el cas que el contracte s'hagi acordat per un termini superior, la subrogació s'haurà de respectar durant tot aquest termini *extra*, llevat que es produeixi alguna de les excepcions que estableix l'art. 623-50.2 ACABLSCCCat.

Aquestes excepcions, limiten els efectes de la subrogació, perquè estableix que l'adquirent «*només ha de mantenir l'arrendament*» en el temps que falti per complir el termini mínim legal, si es donen un dels dos «*casos*»: a) que l'adquirent ho sigui a «*títol oneros i de bona fe*», o b) que en el contracte d'arrendament s'hagi pactat que la transmissió del bé arrendat extingiria el contracte d'arrendament.

⁷³ FERRER I RIBA, *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, 2021, pp. 329.

⁷⁴ Art. 623-42.2 ACABLSCCCat

c. *Onerositat i bona fe*

Anem a analitzar la primera excepció, que l'adquirent sigui a «*títol oneros i de bona fe*», aquestes requisits són dos dels requisits que exigeix l'art. 34 LH (*bona fe*, onerositat, que la titularitat consti en registre i que l'adquirent realitzi la inscripció de la seva adquisició), recordem que l'art.34 LH és utilitzat per l'art. 14.II LAU per limitar la durada de la subrogació legal en els contractes de més durada de la mínima legal. L'art. 623-50.2a) ACABLSCCCat també té el mateix objectiu de limitar la subrogació en la durada mínima legal quan es compleixin els requisits de *bona fe* i *onerositat*, prescindint completament dels altres requisits de l'art. 34 LH seguint així el criteri de la doctrina respecte a la inclusió d'aquest precepte en l'art. 14 LAU⁷⁵.

En el cas que es compleixin els requisits de l'art. 623-50.2a) ACABLSCCCat d'*onerositat i bona fe*⁷⁶ en l'adquirent, els efectes que té la subrogació es limiten a la durada mínima legal (5 o 7 anys), arribat aquest termini s'extingeix el contracte d'arrendament automàticament perquè l'art. 623-35.1f) ACABLSCCCat preveu com a causa d'extinció del contracte d'arrendament la transmissió realitzada per la part arrendadora, per tant, a diferència del efectes de la subrogació limitada de l'art. 14.II LAU, els efectes de la subrogació de l'art. 623-50.2a) ACABLSCCCat no fan necessari acudir al dret supletori aplicable, en canvi la LAU al no preveure com causa d'extinció la transmissió fa imprescindible acudir al dret supletori de l'art. 1571 CC.

Altrament, l'excepció d'*onerositat i bona fe* produeix un altre efecte, que és indemnitzatori a favor de l'arrendatari, així ho corrobora l'art. 623-50.3 ACABLSCCCat en establir que serà «*la part transmissent*» la que té l'obligació d'indemnitzar a l'arrendatari «*amb una quantitat equivalent a dues mensualitats de la renda en vigor*» pel termini *extra* que no es podrà complir del contracte d'arrendament. Aquest indemnització prevista legalment produeix els mateixos efectes jurídics que la indemnització establerta a l'art. 14.II LAU⁷⁷, la diferència rau en el *quatum* indemnitzatori perquè l'art. 623-50.3 ACABLSCCCat duplica el que preveu l'art. 14.II LAU.

Per tant, l'*efecte negatiu* que pateix l'arrendatari de l'art. 623-50.3 ACABLSCCCat tindrà menys intensitat que el que pateix l'arrendatari de l'art. 14.II LAU, perquè al duplicar la indemnització s'augmenta el límit d'aquesta i l'arrendatari podrà cobrir, si existeixen, els eventuals danys i perjudicis patits per la transmissió en una quantitat superior, per tant, es podria dir, que aquesta és presumiblement una avantatge per l'arrendatari. Pel que fa a l'arrendador, l'avantatge d'estalviar-se la indemnització d'un dany superior es veurà reduït, però no desapareix i continua tenint l'avantatge de conèixer anticipadament el cost que tindrà el seu incompliment.

Des del nostre punt de vista, quantificar la indemnització és una tècnica equivocada del legislador, perquè té més conseqüències perjudicials que avantatjoses vers l'oferta d'arrendament d'habitatges permanents i la seva estabilitat, perquè la indemnització (de l'art. 623-50.3 ACABLSCCCat i de l'art. 14.II LAU) està associada a la durada que «*ultrapassi la durada legal mínima o proporcional*», l'arrendador pot calcular i preveure aquesta indemnització i optarà per celebrar contractes de durada més curta (la mínima legal), per tant, aquesta indemnització desincentiva la celebració de contractes de llarga durada perquè com més anys incompleixi la seva obligació més indemnització haurà de pagar (recordem que l'arrendatari no ha d'acreditar el dany patit).

⁷⁵ Cfr. 3.1 b) *Termini superior al mínim legal*, pp 25.

⁷⁶ Cfr. 2.5 d) *L'onerositat i la bona fe*, pp. 19

⁷⁷ Cfr. 3.1 b) *Termini superior al mínim legal*, pp 26.

Tenint en compte que, segons GARCÍA MOLTALVO, a l'any 2019 més de 2,3 milions d'espanyols van declarar cobrar rendes que provenien d'arrendaments, i només un 5% del total d'habitatges arrendats eren de grans tenidors; i que tal situació a l'any 2022 no ha variat gaire⁷⁸. Podem concloure, que l'arrendador tipus és un particular i en el *context inflacionari* actual les necessitats creditícies i de liquiditat són factors crucials que multipliquen l'efecte perjudicial de la indemnització quantificada legalment.

En aquest sentit, la *Proposta de criteris* de la *Càtedra UNESCO d'habitatge de la URV* suggereix una indemnització mínima de 5 mesos⁷⁹ sense vincular-la al termini *extra* que no es complirà del contracte d'arrendament, considerem que aquesta proposta és més adequada per a reequilibrar els drets de les parts del contracte, perquè conté els efectes avantatjosos de quantificar la indemnització legalment (per les dues parts) sense produir efectes en la durada del contracte.

d. *El pacte*

L'altre causa que estableix l'art. 623-50.2b) ACABLSCCCat per limitar la subrogació al termini mínim legal, és el pacte extintiu del contracte d'arrendament en cas de transmissió, aquest pacte l'han d'acordar arrendador i arrendatari que són els únics legitimats per incloure una clàusula d'aquestes característiques en el contracte d'arrendament. El pacte de l'art. 623-50.2b) ACABLSCCCat, igual que el pacte de l'art. 14.III LAU té efectes suspensius, perquè fins que no es compleixi el termini legal mínim la subrogació és obligatòria, arribat aquest termini, el pacte desplega el seu efecte extintiu del contracte d'arrendament, finalitzant així les obligacions recíproques de les parts.

Aquest pacte es podria considerar que obliga a l'arrendatari a extingir el contracte, i segons l'art. 623-41.1i) ACABLSCCCat es podria considerar una clàusula que s'hauria de tenir per no posada, però en aquest cas és la pròpia ACABLSCCCat la que estableix la possibilitat que arrendador i arrendatari pactin aquesta clàusula extintiva, per tant, igual que el pacte de l'art. 14.III LAU, el que fan aquestes preceptes és fixar l'eficàcia dels seus respectius pactes, i no van en contra del caràcter tuitiu vers l'arrendatari d'habitatge permanent.

El que si que podríem aconsellar, des de la perspectiva de l'anàlisi del precepte que conté el llistat de clàusules que es tenen per no posades de l'art. 623-41.1 ACABLSCCCat, és que inclogui la previsió que *«llevat dels casos en que la llei ho permet»*, d'aquesta manera considerem que es facilitaria i milloraria la comprensió i posterior aplicació del precepte, tenint en compte que és *«una llista oberta i exemplificativa de clàusules que es tenen per no posades»*⁸⁰ i afecta a altres preceptes de la llei.

Fins aquest apartat hem analitzat el contingut de l'art. 623-50 ACABLSCCCat, i igual que l'art. 14 LAU, aquests preceptes contenen factors que són transversals en el règim jurídic de l'arrendament d'habitatge, com són la durada mínima legal i la renda, és per això que en el

⁷⁸ Segons un estudi elaborat per *Atlas Real Estate*, el 95% dels habitatges en arrendament són gestionats per propietaris particulars i només un 4,2% per operadors professionals.

⁷⁹ GARCIA TERUEL, «La venda de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent», NASARRE AZNAR (dir.) / SIMÓN MORENO (dir.) / MOLINA ROIG (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona, 2018, pp. 136.

⁸⁰ *Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya, Exposició de motius, III. Contingut, b) L'arrendament d'habitatge*, pp. 6.

següent apartat analitzarem les propostes que s'ha fet des de la *Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV* respecte la durada del contracte d'arrendament d'habitatge permanent.

e. *Proposta de durada del contracte d'arrendament de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV*

Dins de la proposta de la *Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV*, un dels temes cabdals és la durada mínima de l'arrendament, al respecte MOLINA ROIG considera i proposa que «*seria més beneficiós utilitzar la fórmula establerta a Àustria*»⁸¹ que estableix una durada mínima de tres anys⁸², que si les parts no el renoven ni el resolen es prorroga tàcitament per tres anys més i, si passat aquest termini si les parts no l'han renovat o no l'han resolt, el contracte esdevindrà indefinit.

Hem de tenir en compte que el legislador Austríac té preferència pels contractes indefinits i vitalicis, i estableix la seva fórmula (tres anys + tres anys + indefinit) com una alternativa a l'arrendador (és opcional), i no amb caràcter imperatiu com en el règim estatal espanyol i el futur règim català. A més, estableix també una obligació per l'arrendatari que hagi prorrogat el contracte inicial de 3 anys, en 3 anys més, si vol finalitzar el contracte prorrogat haurà d'esperar que transcorri, com a mínim, un any des de la finalització del primer contracte⁸³.

És per tot això, que MOLINA ROIG proposa una durada de 3 anys més 3 anys prorrogables, i després indefinit, entès com «*l'existència d'un contracte estable en el temps [que] es basa en la relació de confiança que s'ha establert entre l'arrendador i l'arrendatari que compleix les seves obligacions*»⁸⁴. Reforça aquest criteri la previsió que només es podrà resoldre el contracte al finalitzar els sis primers anys per causes taxades, en les que no es preveu la transmissió del dret sobre l'immoble arrendat; y en el cas que el contracte esdevingui indefinit, aquest es podria resoldre mitjançant l'aplicació d'un *sistema de causes taxades*, per exemple quan l'arrendador acreditati tenir una necessitat personal o econòmica.

En el cas que es produeixi dita transmissió, el que proposa la *Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV* és un *règim flexible* atorgant-li a l'arrendador la facultat de convertir l'arrendament indefinit o determinat a un contracte de durada determinada (3 anys + 3 anys + indefinit), és a dir tornar al principi de la relació obligacional amb l'objectiu de crear la confiança necessària entre el nou arrendador i l'arrendatari per a que el contracte esdevingui indefinit, i per tant muti a un arrendament estable.

⁸¹ MOLINA ROIG, «La durada del contracte», NASARRE AZNAR (dir.) / SIMÓN MORENO (dir.) / MOLINA ROIG (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona, 2018, pp. 75.

⁸² § 29.1.3.b del Mietrechtsgesetz (en endavant MRG) que és la Llei específica d'arrendaments d'Àustria.

⁸³ § 29.3.b del MRG

⁸⁴ MOLINA ROIG, NASARRE AZNAR (dir.) / SIMÓN MORENO (dir.) / MOLINA ROIG (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, 2018, pp. 76.

CONCLUSIONS

Podem concloure que el règim de transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat que preveu la futura *Llei catalana de contractes d'arrendament de béns*, enforteix l'estabilitat arrendatària, esdevé una eina facilitadora del canvi de titular del bé arrendat i, pot aconseguir potenciar l'oferta d'arrendament (sobre tot d'habitatge habitual).

Sobre l'estabilitat arrendatària, podem concloure que el règim de la qüestió analitzada es configura mitjançant la metamorfosi del principi *emptio non tollit locatum* que inspira les normatives més modernes de la qüestió en països amb més tradició arrendatària. La regla general de la subrogació obligatòria de l'adquirent, assegura la subsistència del contracte d'arrendament, en el règim d'arrendament d'habitatge permanent amb més intensitat perquè la subrogació ha de desplegar els seus efectes, com a mínim durant 5 o 7 anys; per tant, la subsistència de l'arrendament ofereix la possibilitat de que les parts (nou titular i arrendatari) es coneguin, interaccionin i compleixin les seves obligacions, incrementant així, les oportunitats que l'arrendament esdevingui durador en el temps.

Tot i això, la imperativitat de la durada mínima del contracte d'arrendament d'habitatge habitual, conté un efecte nociu en l'oferta d'arrendament d'aquest tipus, perquè les necessitats de liquidesa en un context *inflationari* com l'actual, desincentiven que els titulars de drets arrendables vegin l'opció d'arrendar com una eina efectiva i eficient pels seus interessos, considerem que un termini mínim legal de 3 anys prorrogables a 3 anys més, potenciaria l'oferta d'arrendament i no afectaria a l'estabilitat de la relació arrendatària, perquè la interacció entre les parts per efecte de la subrogació durant aquest termini és raonable.

La relació arrendatària també es reforça si les parts implicades en la transmissió del dret de l'arrendador sobre el bé arrendat, és a dir, arrendador, arrendatari i tercer adquirent, conèixen els seus drets i consideren que estan equilibrats. Al respecte, podem concloure que l'ACABLSCCCat és determinant en aquest aspecte, perquè no atorga el mateix tracte jurídic a les transmissions a títol oneros de les realitzades a títol gratuït, aquestes últims adquirents s'han de subrogar obligatòriament en la posició de l'arrendador transmissor.

L'ACABLSCCCat aconsegueix millorar l'equilibri dels drets de les parts del contracte d'arrendament, incloent un ús accessori al bé arrendat per habitatge habitual, aquesta previsió es converteix en un contrapès al dret de l'arrendador, en favor dels drets de l'arrendatari, perquè aquest, pot amortitzar millor el seu dret d'arrendament duent a terme altres activitats sense que el bé arrendat perdi el seu caràcter d'habitatge habitual, aquesta previsió compensa els drets de les parts, sense afectar el dret de disposició de l'arrendador.

La configuració de l'excepció a la subrogació dels adquirents a *títol oneros i de bona fe* de l'ACABLSCCCat, aporta un plus de seguretat jurídica, protegeix al tercer i incrementa la protecció a l'arrendatari, perquè la *bona fe* de l'adquirent requereix d'un coneixement actiu i diligent, i la possessió del bé arrendat o la inscripció registral de l'arrendament redueix notablement que es compleixi aquesta *bona fe* de l'adquirent, i per tant, aquesta excepció a la subrogació equilibra els drets de les parts implicades en la transmissió del dret de l'arrendador, fins al punt que en el cas que l'arrendatari d'habitatge habitual es vegi compel·lit a cedir el seu dret d'arrendament perquè l'adquirent és a *títol oneros i de bona fe*, la llei preveu que ha de ser compensat pel temps que excedeixi de la durada legal mínima, per l'arrendador (transmissor) amb una indemnització quantificada legalment.

Respecte la quantificació legal de la indemnització, tenint en compte que és pel temps que supera la durada mínima legal, podem concloure que els seus efectes són més perjudicials que avantatjosos, perquè provoca un desequilibri dels drets de les parts del contracte d'arrendament, l'arrendatari té limitada la quantificació del seu perjudici, pel contrari l'arrendador guanya en drets perquè no haurà de pagar el major dany causat, i té poder, perquè coneix l'import que haurà de pagar, per tant podrà negociar millor la transmissió del seu dret; en contrapartida, aquesta quantificació de la indemnització pot esdevenir un al·licient pels arrendadors d'incrementar l'oferta del mercat d'arrendament.

Finalment, la futura *Llei catalana de contractes d'arrendament de béns* preveu un règim concret quan es produeix l'extinció del dret de caràcter temporal de l'arrendador, que com regla general és l'extinció de l'arrendament, però en el cas de béns afectats per un dret d'usdefruit vitalici, el legislador català el revesteix de seguretat jurídica i aconsegueix potenciar l'oferta d'aquests arrendaments i fer-la més atractiva pels arrendataris, perquè la data d'extinció incerta del dret no sigui un dissuassor de potencials arrendataris.

BIBLIOGRAFIA

ARRIETA SEVILLA, LUIS JAVIER, «*La recuperación de la regla venta quita renta en los arrendamientos de vivienda*». ADC, tomo LXXII, fasc. I, 2019, pp. 53 ss.

BENITO ARRUÑADA, «Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler», *Apuntes de Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA), Colección Apuntes*, núm. 12, 2022, pp. 1 ss.

BOSCH CAPDEVILA, ESTEVE, «La sucesión inter vivos en el contrato de arrendamiento», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 792, 2022, pp.1 ss.

CAÑIZARES LASO, ANA, et al., «Libro IV – De las Obligaciones y Contratos en particular, derecho de daños y prescripción (Arts. 1445 al final)», ORDUÑA MORENO FCO. JAVIER, et al. *Código civil comentado*, V.4, Civitas, 2016. pp. 1 ss.

CARRASCO PERERA, ÁNGEL FRANCISCO, «Comentarios al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de viviendas», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Núm. 4, 2012, pp. 134.

COLÁS ESCANDÓN, MARÍN LOPEZ, «Artículo 13. Resolución del derecho del arrendador», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 431 ss.

COLÁS ESCANDÓN, ANA M^a, MARÍN LOPEZ, JUAN JOSÉ, «Art. 14. Enajenación de la vivienda arrendada», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 493 ss.

DEPARTAMENT DE JUSTÍCIA TERMCAT, CENTRE DE TERMINOLOGIA, «*Diccionari de dret civil – (Termes jurídics ; 2)*», COLOMER I ARTIGUES (dir.), Generalitat de Catalunya, 2005, pp. 24.

DÍEZ-PICASO PONCE DE LEÓN, Luis, «La autonomía privada y el derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos», *Anuario de derecho civil*, 1956, pp. 1149 ss.

EGEA FERNÁNDEZ, JOAN, *Bona fe i honradesa en els tractes en el dret civil de Catalunya. Discurs d'ingrés*, Departament de justícia, 2011.

FERRER I RIBA, JOSEP, «L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per un nou marc legal», INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT DE LA UNIVERSITAT DE GIRONA (Coord.), *Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Documenta Universitaria, 2021, pp. 326 ss.

GARCÍA-ESCUADERO MÁRQUEZ, PIEDAD, «*Nociones de técnica legislativa para uso parlamentario. Discurs d'ingrés*», *Asamblea: revista parlamentaria de la Asamblea de Madrid*, 13, 2005, pp. 121 ss.

GARCIA TERUEL, ROSA MARIA, «La venta de l'habitatge i els drets d'adquisició preferent», NASARRE AZNAR, SERGIO (dir.) / SIMÓN MORENO, HÉCTOR (dir.) / MOLINA ROIG, ELGA (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona, 2018, pp. 136.

G. M, ABEL, «El principio del fin. La crisis del imperio romano en el siglo III», *Revista National Geographic Historia*, versión digital, 2021.

GORDILLO CAÑAS, ANTONIO, *El principio de inoponibilidad: el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral*, Projecte PB 98-1159, 2001.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (INE), «Encuesta a las personas sin hogar – Año 2022», tercera edición, 2022.

MALUQUER DE MOTES, JORDI, «La inflación en España. Un índice de precios de consumo, 1830-2012», *Estudios de Historia Económica*, núm. 64, 2013, pp. 71.

MOLINA ROIG, ELGA, «La durada del contracte», NASARRE AZNAR, SERGIO (dir.) / SIMÓN MORENO, HÉCTOR (dir.) / MOLINA ROIG, ELGA (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, Atelier, Barcelona, 2018, pp. 75.

NASARRE AZNAR, SERGIO, OLINDA GARCÍA, MARÍA, XERRI, KURT, «¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta», *Teoría y derecho. Revista de pensamiento jurídico*, núm 16, 2014, pp. 188 ss.

NOTICIAS SENADO DE ESPAÑA, «El Pleno del Senado de esta semana ha aprobado el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda», *Noticias Senado de España*, versión digital, 2023.

ORDÁS ALONSO, MARTA, VALLADARES RASCÓN, ETELVINA, «Artículo 2.1 Arrendamiento de vivienda», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, sexta edición, 2013, pp. 64.

POZO CARRASCOSA, PERE DEL, VAQUER ALOY, Antoni, BOSH CAPDEVILA, ESTEVE, «El arrendamiento de cosas», POZO CARRASCOSA, PERE DEL (ed.) / VAQUER ALOY, ANTONI (ed.) / BOSH CAPDEVILA, ESTEVE (ed.), *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, Marcial Pons, Madrid, 2021.

QUICIOS MOLINA, MARÍA SUSANA, «Artículo 1571», BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO (dir.), *Comentarios al Código Civil*, Tirant lo Blanch, 2013, pp. 11115 ss.

RIVERO HERNÁNDEZ, FRANCISCO, «Protección de los derechos de tercero a la extinción del usufructo por consolidación», *InDret Revista para el anàlisis del derecho*, núm. 3, 2017, pp. 17.

VALLET DE GOYTISOLO, JUAN, «Repercusión de la extinción del usufructo en los arrendamientos concertados por el usufructuario. Comentarios a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 enero 1955», *Sentencias comentadas*, Anuario del derecho civil, Madrid, 1955.

ANNEX ÚNIC



Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya

Exposició de motius

I. Finalitat de la llei

Aquesta llei continua el desplegament de la regulació dels diferents tipus contractuals en el llibre sisè del Codi civil amb l'aprovació de la normativa dels contractes d'arrendament de béns. Conforme a la sistemàtica preestablerta per la llei que va encetar el llibre sisè i la tècnica del codi obert, aquests contractes s'incorporen al capítol III del seu títol II, en constituir la modalitat principal dels contractes sobre objecte aliè. Tant per la seva freqüència en el tràfic com per la rellevància dels interessos que se satisfan per mitjà del gaudi de molts tipus de béns en règim de lloguer, aquesta regulació té una transcendència econòmica i social considerable i palesa la voluntat del legislador de desenvolupar el dret civil català incidint en matèries que afecten de manera molt directa l'aprofitament ordinari dels recursos econòmics i el benestar de les persones.

La matèria regulada no és en absolut desconeguda en el nostre ordenament. D'una banda, presenta lligams clars amb materials històrics prenmatius que reflecteixen la tradició jurídica catalana i als quals s'ha referit expressament la jurisprudència constitucional, en la Sentència del Tribunal Constitucional 95/2017 entre d'altres, com a elements de connexió fonamentadors de la competència legislativa de la Generalitat (Memòria i articulat de les institucions del Dret civil de Catalunya de 1882; Avantprojecte d'apèndix de dret català de 1930; Projecte de Compilació de 1955). D'altra banda, enllaça també directament amb el dret compilat, postcompilat i codificat, on trobem regulats, primer de manera fragmentària i posteriorment amb completesa, els contractes de conreu i, dins d'ells, com a principal modalitat, l'arrendament de finca rústica; la perspectiva de la legislació postconstitucional com a "dret preexistent" sobre el qual exercir la competència per a desenvolupar el dret propi ha rebut un clar reconeixement de la doctrina constitucional en la Sentència del Tribunal Constitucional 132/2019.

En relació, més concretament, amb l'arrendament d'habitatge, aquesta llei completa la regulació de les diferents modalitats de tinença i gaudi de la propietat immobiliària que el dret català ha anat perfilant ja amb la normativa sobre el dret de propietat i el règim de propietat horitzontal, amb la regulació de les formes de tinença dites intermèdies (propietats temporal i compartida) i, en la vessant jurídic-pública, amb tota la normativa catalana que configura el contingut i exercici del dret a l'habitatge. La llei que ara s'aprova parteix d'aquests antecedents i presenta la matèria com escau a un codi civil, és a dir, amb una formulació perfectament recognoscible del tipus contractual genèric de l'arrendament de béns i, a continuació, la regulació de les especificitats del contracte per raó dels seus diversos objectes.

II. Estructura general de la llei

La incorporació al Codi civil de Catalunya d'una regulació tan extensa com aquesta ha fet

emergir un problema formal, fins ara latent, en relació amb els límits de la distribució interna codicular tal com l'estableix l'article 4 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre, *Primera Llei del Codi civil de Catalunya*. Haver de respectar aquella divisió menaria a encabir tota la regulació de l'arrendament en una sola secció, sense separar de manera suficient les diferents modalitats del tipus contractual i en detriment de la coherència interna i la claredat expositiva. D'entre les diverses solucions a la qüestió s'ha escollit la que afegeix el «subcapítol» com una nova i contingent divisió formal, entremig del capítol i la secció, ampliant així l'estructura de distribució interna i facilitant una presentació més ordenada del text legal. Conseqüentment, la Llei modifica el dit article 4 per a incloure la nova divisió dels subcapítols quan així es consideri necessari, per bé que la nova subdivisió no es configura com una unitat d'agrupació d'articles independent del capítol i, per tant, no altera en cap cas allò establert en l'article 5 de la mateixa Llei per a la numeració dels articles.

Conforme a aquesta sistemàtica, la Llei consta d'un article únic que substitueix tot el contingut actual del capítol III del Títol II, relatiu als "contractes sobre objecte aliè", i hi incorpora un subcapítol primer relatiu als contractes d'arrendament de béns dividit en sis seccions dedicades a les disposicions generals del contracte i als diferents tipus d'arrendament per raó de l'objecte. Aquesta estructura permet dotar algunes de les seccions que ho necessiten, com ara la de l'arrendament d'habitatge, de subseccions específiques per a cadascun dels subtipus contractuals (residència habitual permanent, altres usos i habitacions). Dins de les subseccions, les divisions addicionals que eventualment s'hi puguin trobar no van numerades i es formulen només títol informatiu. La Llei es completa amb dues disposicions transitòries i tres disposicions finals, la primera de les quals modifica l'article 4 de la Llei 29/2002 per a introduir-hi l'eventualitat de la divisió en subcapítols tal com fa, precisament, aquesta Llei.

III. Contingut

La Llei estableix, en el seu aspecte substantiu, el règim normatiu de les relacions jurídiques entre particulars derivades del contracte d'arrendament de béns, en general i dels seus diferents tipus. Com és propi de la matèria civil, la regulació té vocació de generalitat, permanència i estabilitat, unes característiques que venen reforçades per la integració d'aquesta regulació al Codi civil.

El contingut de la Llei reflecteix un marc normatiu complet, reconoscible i ordenat del contracte per a facilitar la desitjada i exigible seguretat del tràfic jurídic. La pretensió de completesa es palesa en anar més enllà dels tipus paradigmàtics de l'arrendament rústic i urbà fins al punt, respecte d'aquest darrer, de preveure l'arrendament de caràcter estacional o de regular modalitats com l'arrendament d'espais de treball compartit, conegut com a "coworking", o la del propi rënting, anglicisme que s'ha preferit al d'«arrendament operatiu» per haver assolit un ús habitual i identificar millor el contingut del contracte. Per a bastir el text legal s'ha tingut en compte tant la legislació fins ara aplicable a Catalunya com la dels altres ordenaments jurídics culturalment més pròxims, sense oblidar la doctrina jurisprudencial de l'Estat que, oimés en l'àmbit de l'arrendament urbà, ha anat aclarint les disposicions d'interpretació més dubtosa. En qualsevol cas, les regles del contracte d'arrendament de béns del Codi civil tindran, conforme a l'article 111-4, caràcter de dret comú front a altres modalitats de marcat caràcter mercantil com el lísing.

La regulació del contracte d'arrendament de béns en general i, en particular, el d'habitatge, també té en compte la seva funció com a peça clau per a l'activitat econòmica però, sobretot, aspira a constituir un text equilibrat pel que fa al règim jurídic dels drets i obligacions de les parts el qual, a partir de reconèixer clarament la llibertat de pacte com a principi i regla general, incorpora un aspecte tuitiu vers la posició jurídica de la part arrendatària, intensificat en l'arrendament d'habitatge residencial permanent, que, en qualsevol cas, s'articula tot reconeixent la importància de la posició de la part arrendadora, també com a agent econòmic essencial, per a aconseguir l'estabilitat desitjada de la relació contractual.

Continuant en l'àmbit de l'arrendament urbà, és obvi que els reptes que planteja l'accés a l'habitatge s'han d'abordar prioritàriament amb polítiques de foment del parc públic d'ús social i que el problema habitacional no se soluciona només amb una regulació equilibrada i garantista de l'arrendament d'habitatge residencial permanent, però no és menys cert que la regulació sectorial que es conté en aquesta llei pretén col·laborar de manera honesta en l'assoliment d'aquell objectiu, en resposta tant a la Moció 84/XII, aprovada el 9 de maig de 2019 pel Parlament de Catalunya, que va instar el Govern a impulsar l'aprovació de mesures legislatives, en el marc del dret civil propi, per a permetre que Catalunya compti amb una regulació pròpia del contracte d'arrendaments urbans, com al mandat legal de la disposició final primera de la Llei 11/2020, del 18 de setembre, de *mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge*, que encarregava al Govern, en un termini de nou mesos, interromput per les eleccions legislatives de 2021, la presentació al Parlament d'un projecte de llei de regulació integral dels contractes d'arrendament de béns com a part integrant del llibre sisè del Codi civil, relatiu a les obligacions i els contractes.

Una darrera qüestió abans de presentar el contingut de manera més detallada: la redacció de la llei, com és preceptiu, ha tingut en compte el llenguatge inclusiu sense que aquesta exigència hagi estat en cap cas un obstacle per a la claredat de la disposició legal.

a) *Les disposicions generals*

La secció primera es dedica a les disposicions generals, que són d'aplicació a qualsevol modalitat d'arrendament de béns en tot allò que no vingui modificat per les normes de les seccions següents. Es tracta d'una regulació d'un marcat caràcter dispositiu, llevat del cas que es tracti d'una relació jurídica de consum, és a dir, una relació en què una de les parts actui en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i l'altra principalment no, cas en el qual la part consumidora no pot renunciar els drets que li atribueix la llei en perjudici seu.

La subsecció primera tracta del concepte, constitució i vicissituds del contracte d'arrendament. L'arrendament es defineix com un contracte de naturalesa obligacional, en el qual la part arrendadora s'obliga a atribuir l'ús temporal d'un bé, que ha de ser conforme al contracte, i la part arrendatària a pagar un preu. Per tant, l'arrendatària no té un dret real sobre el bé, sinó només el dret a exigir l'altra part que li proporcioni el seu ús.

Poden ser objecte del contracte d'arrendament tant els béns immobles com els béns mobles si són d'ús durador i no consumibles, i ja siguin presents o d'existència futura. El

caràcter oneros del contracte admet diferents modalitats de contraprestació, tant en diners, com en fruits produïts pel bé o en qualsevol altra espècie.

La durada de l'arrendament és la fixada pel contracte o per la llei. Si no l'estableixen, s'entén que és de durada indefinida, cosa que implica que finalitzarà el dia que especifiqui la notificació de desistiment feta per qualsevol de les parts amb l'antelació establerta per la llei. S'admet que el temps de gaudi de l'arrendament no sigui continu, sinó discontinu i periòdic, qüestió que té una especial utilitat quan es tracta d'habitatges, locals comercials o altres béns que s'utilitzen majoritàriament en períodes de vacances.

La naturalesa personal de l'arrendament determina que, com a regla general, la part arrendatària no pugui cedir la seva posició contractual ni, en general, sotsarrendar el bé sense el consentiment exprés de la part arrendadora. En canvi, i amb la finalitat de protegir el dret de la part arrendatària, si la part arrendadora transmet el seu dret sobre el bé arrendat, la persona que adquireix se subroga en el contracte d'arrendament, llevat que l'adquisició sigui a títol oneros o de bona fe, o que s'hagi pactat que l'alienació del bé extingirà l'arrendament. La visibilitat de l'arrendament i el presumible advertiment de la part arrendadora a la persona que adquireix generalment impediran que aquesta pugui ser considerada de bona fe i, consegüentment, permetran que continuï l'arrendament, de manera que no es posi fi al contracte per la simple transmissió del bé.

En cas de mort d'una de les parts del contracte, s'estableix com a regla general la subsistència del contracte si qui mor és la part arrendadora i la seva extinció si és l'arrendatària, però s'exceptua el supòsit en què el bé està destinat a un ús comercial, industrial o professional i les persones successores mantenen el mateix ús. Això facilita la continuació del negoci, atès que l'arrendament constitueix generalment un element imprescindible per seguir desenvolupant l'activitat.

La subsecció segona regula els drets i les obligacions de les parts. L'arrendadora ha de lliurar la possessió del bé, mantenir-lo en estat de conformitat i garantir-ne el seu ús pacífic. La part arrendatària està obligada a rebre'l, a usar-lo amb la diligència deguda i a restituir-lo una vegada extingit el contracte. També ha de pagar el preu de l'arrendament, que en els casos en què consisteixi en una renda periòdica s'ha d'abonar dins dels primers set dies de cada període en què s'ha fraccionat el pagament, i satisfer mitjançant transferència o domiciliació bancària si qualsevol de les parts ho exigeix.

D'acord amb la moderna normativa europea de dret dels contractes, i tal com també es va fer en la regulació de la compravenda en el llibre sisè, s'incorpora el concepte de conformitat del bé al contracte. A diferència d'allò que s'esdevé en la compravenda, en l'arrendament la conformitat es projecta no només al lliurament del bé sinó que perdura al llarg de tota la relació contractual incloent l'obligació de manteniment del bé, i per tant de reparar-lo, i la garantia del seu ús pacífic. La llei imposa a la part arrendadora com a regla general l'obligació de fer les reparacions, siguin ordinàries o extraordinàries, llevat de les ocasionades per un ús no conforme o sense la diligència deguda i de les petites reparacions derivades del desgast produït per la utilització normal del bé, i es reconeix a la part arrendatària la facultat de fer les obres de manteniment i reparacions per si mateixa, amb reemborsament immediat de les despeses, si la part arrendadora no ofereix fer-les en un termini raonable, si no les fa dins del termini convingut, o si es tracta de reparacions urgents.

La subsecció tercera estableix els remeis que les parts contractants tenen en cas d'incompliment. Se'n fa una regulació unitària, que parteix del principi de preservació del contracte. Es preveu, en primer lloc, que ambdues parts poden exigir el compliment específic del contracte, sempre que sigui possible i que el cost que se'n derivi no sigui desproporcionat respecte al benefici que se n'obtindria. La resolució del contracte es pot demanar només quan l'incompliment és essencial o quan, tot i no ser-ho, persisteix després d'haver estat requerit el compliment i d'haver fixat un termini adicional per a complir adequat a les circumstàncies, sempre que la part que la pretengui hagi complert les seves obligacions. D'altra banda, si la part arrendatària veu impedit o disminuït l'ús convingut o esperat del bé, pot alliberar-se de l'obligació de pagament del preu o reduir el seu import de manera proporcional a la pèrdua d'utilitat. Tots aquests remeis es poden acumular amb la indemnització de danys i perjudicis i, a reserva del que puguin disposar altres lleis, s'extingeixen en un termini de tres anys a comptar des del moment en què el titular de la pretensió coneix o pot raonablement conèixer l'incompliment que la justifica, llevat de la facultat de resolució, que caduca al cap d'un any.

La darrera subsecció de la secció primera estableix les causes d'extinció de l'arrendament. En cas de pèrdua total del bé es preveu la possibilitat de mantenir el contracte, a instàncies de la part arrendatària, si la part arrendadora actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i el bé perdut és substituïble, sempre que la pèrdua no sigui imputable a la part que demana la substitució i aquesta no tingui un cost desproporcionat o sigui objectivament impossible.

b) *L'arrendament d'habitatge*

La regulació dels diversos tipus d'arrendament s'inicia, en la secció segona, amb l'arrendament d'habitatge, dins del qual s'inclouen, en tres subseccions consecutives, el lloguer d'habitatge per a residència habitual permanent, el lloguer d'habitatge per a altres usos i el lloguer d'habitacions.

La normativa del contracte d'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent s'orienta a complir el mandat constitucional de fer efectiu el dret de totes les persones a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Si bé aquest mandat incumbeix primordialment a les polítiques públiques d'habitatge, la regulació del contracte de lloguer en aquesta llei pretén contribuir-hi amb disposicions que promouen l'estabilitat en el gaudi de l'habitatge i que afavoreixen la seva assequibilitat inicial i continuada al llarg d'una relació que aspira a ser en la major part dels casos de durada mitjana o llarga.

Els dos elements del règim contractual que més poden incidir en aquest disseny són la durada del lloguer i la fixació de la renda. En el primer aspecte, fent un plantejament de millora gradual del marc legal que no perjudiqui l'oferta d'habitatge de lloguer en les zones de major densitat poblacional, la llei no s'aparta substancialment del règim legal preexistent, un règim que assegura a la part arrendatària una durada mínima del contracte d'entre cinc i set anys segons si la part arrendadora és una persona física o jurídica. L'interès de la part arrendatària a gaudir d'estabilitat es reforça amb diverses mesures, com ara amb la substitució de la tàcita reconducció després de la pròrroga triennal per un sistema de pròrroques anuals, amb l'establiment d'un règim més protector de la permanència del contracte en els supòsits de transmissió de l'habitatge o d'extinció o

ineficàcia sobrevinguda del dret de la part arrendadora, i també amb l'atribució a la part arrendatària d'un dret d'adquisició preferent de l'habitatge en cas que l'arrendadora pretengui alienar-lo.

És evident, d'altra banda, l'impacte que té en l'assequibilitat del lloguer el sistema d'establiment i actualització del preu. La llei que ara s'aprova parteix de la llibertat de les parts per a fixar la renda del contracte i, dins de certs límits, per establir els criteris per a actualitzar-la, preveient que el contracte pugui quedar subjecte a un règim de contenció de rendes.

La rellevància de l'interès residencial de la part arrendatària determina que el règim contractual d'aquesta modalitat d'arrendament tingui un accentuat caràcter tuitiu, que exclou la possibilitat de renunciar als drets reconeguts a la part arrendatària, llevat dels casos en què la llei ho permet. Això, naturalment, és sens perjudici de la protecció addicional que ofereix a la part arrendatària la normativa sobre condicions generals de la contractació i sobre la contractació de consum, en cas que siguin aplicables.

És destacable l'èmfasi que posa la nova llei a regular, de manera bastant més detallada que en el marc legal vigent fins ara, totes les qüestions relacionades amb el procés de conclusió del contracte. Per la naturalesa del contracte, la seva durada i els interessos que ha de satisfer, com també per una elemental exigència de seguretat jurídica, s'ha considerat oportú que la llei estableixi amb precisió el contingut mínim i indiqui la documentació amb la qual s'ha d'acompanyar. A fi de minimitzar els conflictes que a vegades se susciten respecte de l'estat i manteniment de l'habitatge al llarg de la relació contractual i sobretot en el moment de la seva restitució, les parts també es poden exigir l'enregistrament fotogràfic o audiovisual d'aquest estat i de l'equipament de l'habitatge. Una altra novetat important, que ha de contribuir a l'assequibilitat inicial del lloguer, és el règim de les despeses de contractació. Seguint l'exemple recent d'ordenaments propers en el dret comparat, la llei posa el pagament de les retribucions de serveis d'intermediació a càrrec de la part que n'ha contractat la prestació i, en particular, no permet desplaçar aquestes despeses a la part arrendatària si els serveis han estat contractats per la part arrendadora o prestats efectivament a aquesta. Finalment, dins el conjunt de mesures adoptades per generar més seguretat jurídica en la contractació i prevenir possibles abusos de poder negociador, la llei conté una llista oberta i exemplificativa de clàusules que es tenen per no posades. En aquesta mateixa línia, en els contractes d'arrendament que tinguin la consideració legal de contractes de consum, s'estén l'aplicació del règim de les clàusules abusives a les que, com s'esdevé amb freqüència, s'hagin predisposat en el contracte i imposat a la part arrendatària amb la intervenció de prestadors de serveis immobiliaris.

La llei aborda també la regulació de les diverses vicissituds que es poden produir durant la vigència de l'arrendament i provocar una alteració de les parts del contracte o afectar la continuïtat de la relació contractual. És remarcable, en aquest sentit, la facultat que es concedeix a la part arrendatària per sotsarrendar l'habitatge per un període breu, de fins a un any, sense que calgui el consentiment de l'arrendadora, facultat que contribueix també a l'estabilitat del lloguer en la mesura que pot facilitar que la part arrendatària no es vegi forçada a desistir del contracte si ha de desocupar l'habitatge durant un període transitori. La llei manté les facultats de subrogació per desistiment del contracte, per abandonament de l'habitatge o per mort de la persona titular del contracte, amb lleus

ajustos procedimentals o de contingut respecte de la normativa vigent fins ara i reformula el règim de continuació de l'arrendament per raó de crisi matrimonial o de convivència. Els cònjuges o convivents en parella estable podran acordar la cessió del contracte d'arrendament a fi de fer efectiu el dret d'ús de l'habitatge atribuït a aquell d'ambdós que no era arrendatari **part arrendatària**, però, si no ho fan, la llei parteix del manteniment de la titularitat contractual preexistent conjuntament amb el reconeixement d'un dret d'ús de l'altre cònjuge o convivent, fórmula que s'adiu millor amb el criteri establert en el llibre segon del Codi i que respecta l'expectativa de recuperació de l'ús de l'habitatge pel titular del contracte un cop finalitza el dret d'ús de l'exparella.

En els casos que, durant la vigència del contracte, té lloc una transmissió del dret de la part arrendadora, tant si és voluntària com forçosa, la llei prioritza l'estabilitat de la part arrendatària afirmant la subsistència de l'arrendament, fins i tot si s'havia pactat que la transmissió l'extingiria, cas en el qual s'haurà de respectar almenys la durada legal mínima. La llei dona la mateixa protecció a la part arrendatària, circumscrita a la durada legal mínima, si durant aquest període el dret de la part arrendadora s'extingeix, queda resolt o esdevé ineficax per alguna raó que la persona llogatera desconeixia o fins i tot quan, coneixent la contingència, no fos certa i predeterminada la data d'extinció del dret, com típicament s'esdevé en l'usdefruit vitalici. La innovació més important en aquest context, però, és l'atribució a la part arrendatària d'un dret d'adquisició preferent en les vendes, dacions en pagament i alienacions forçoses que es pretenguin dur a terme durant la vigència del contracte. Aquest dret només es podrà renunciar un cop hagin passat tres mesos de la conclusió del contracte i es podrà exercitar per mitjà de tanteig, de retracte o d'una oferta de compra feta a la part arrendatària en els sis mesos anteriors a l'alienació de l'habitatge, sempre que s'hagi fet en unes condicions iguals o menys oneroses que les de la posterior alienació.

En el tractament dels drets i obligacions de les parts, la llei recolza sobre les disposicions generals del contracte d'arrendament i les adapta a les característiques del lloguer d'habitatges, amb previsions específiques pel que fa al manteniment de l'habitatge, la seva habitabilitat i la necessitat o conveniència de fer-hi obres o millores durant la vigència del contracte, sigui a instàncies d'una o altra part. Cal ressenyar, en aquest context, la incorporació a la llei de la possibilitat que les parts puguin acordar substituir el pagament de renda per l'obligació de fer obres de reparació, manteniment o millora de l'habitatge. La regulació d'aquest pacte i dels seus efectes específics, propis d'un contracte d'obra, desenvolupa, si més no en alguna de les seves possibles modalitats, el tipus contractual anomenat de masoveria urbana, que ja té carta de naturalesa en el nostre ordenament però que es trobava, fins ara, mancat de desplegament normatiu.

La regulació dels remeis a disposició de les parts aprofita també les disposicions comunes a tots els contractes d'arrendament de béns i hi fa remissió. Les parts disposen, segons escaigui, de pretensions de compliment específic, de reducció o alliberament temporal del pagament de la renda, de resolució contractual –amb l'afegit d'algunes causes de resolució específiques d'aquesta modalitat de lloguer– i d'indemnització de danys i perjudicis. El compliment de les obligacions de la part arrendatària és objecte de garantia legal per mitjà de la prestació de caució dinerària en import equivalent a una mensualitat de renda i pot ser objecte de garanties addicionals, si bé amb restriccions que eviten la imposició d'una sobrecàrrega econòmica excessiva en el moment de concloure el contracte que faci que el lloguer esdevingui inassequible d'entrada. Amb aquesta mateixa voluntat, la llei formula

també en aquest punt una previsió de fraccionament temporal en la prestació de la caució adreçada a les persones o famílies que es trobin en situació de risc d'exclusió residencial.

El contracte d'arrendament d'habitatge per a altres usos es caracteritza, com és habitual en tots els ordenaments del nostre entorn, per una major disponibilitat del seu contingut normatiu, en termes que permeten a les parts negociar la durada de la relació, el preu que s'haurà de pagar i com es modificarà i, en general, el nivell de protecció dels drets respectius que creguin més adient. En aquesta modalitat contractual, les parts tenen també llibertat per admetre o no i regular, si escau, la facultat de cedir l'arrendament i la de sotsarrendar, com també la subrogació de terceres persones en la posició de la part arrendatària. Poden igualment fixar amb discrecionalitat les conseqüències de la transmissió de l'habitatge o de l'extinció o ineficàcia del dret de la part arrendadora, atribuir o no drets d'adquisició preferent i pactar garanties superiors a la legal mínima. Atesa aquesta major llibertat i, consegüentment, menor protecció imperativa, es considera essencial que en el contracte es faci constar necessàriament el lloc de residència habitual permanent de la part arrendatària o la raó que justifica que la necessitat de l'habitatge sigui ocasional o limitada en el temps. Les parts són, tanmateix, lliures de convertir el contracte en un arrendament per a residència habitual permanent si canvia la destinació de l'habitatge o si, arran d'una crisi familiar, l'habitatge és atribuït amb el caràcter de residència habitual a la parella de la part arrendatària, sempre però amb el consentiment de la part arrendadora.

Una novetat destacable de la llei és la incorporació d'un conjunt de normes dedicades al lloguer d'habitacions, una modalitat d'arrendament que es trobava fins ara desproveït de normativa pròpia i que ha crescut substancialment els darrers anys, no només per a un ús temporal predeterminat, sinó també, en alguns casos, per a esdevenir lloc de residència més permanent. L'absència de regulació ha generat molta incertesa i desprotecció, sobretot en els lloguers amb vocació d'estabilitat. La llei posa remei a aquestes mancances amb una regulació que obliga a formalitzar el contracte en termes anàlegs als altres contractes d'arrendament d'habitatge i que distingeix el lloguer d'habitació per a ús temporal, que s'ha de considerar el tipus bàsic per defecte, i el lloguer per a residència habitual permanent. Aquest compta amb estàndards de protecció més elevats per a la part arrendatària, particularment pel que fa a la seva durada, que es pot prorrogar fins a un mínim de tres anys, i al dret a continuar en l'arrendament en els casos de transmissió de l'habitatge o d'extinció o ineficàcia sobrevinguda del dret de la part arrendadora. La llei preveu el supòsit en què la persona arrendadora viu al mateix habitatge, que esdevé així llar compartida, cas en el qual l'arrendament d'habitació segueix la sort del dret de la part arrendadora. També posa cura la llei a configurar el règim de fixació i modificació de la renda, tenint en compte l'eventualitat que l'habitatge pugui estar ubicat en una àrea legalment subjecta a contenció de rendes i l'oportunitat de fixar criteris per a repartir el pagament, si escau d'acord amb la llei o el contracte, de despeses comunes de l'immoble o de l'habitatge per raó d'obres de manteniment i millora o per raó de serveis o subministraments.

c) L'arrendament de local

La secció tercera regula els arrendaments de local i és dividida en dues subseccions, la primera dedicada a les disposicions comunes i la segona a l'arrendament d'espais de treball compartit.

La subsecció primera, d'entrada, configura l'arrendament de local com aquell contracte d'arrendament que recau sobre una finca urbana edificada o sobre una part d'ella destinada principalment a l'exercici d'una activitat comercial, industrial, professional, cultural o qualsevol altra d'anàloga. El règim té, per regla general, un marcat caràcter dispositiu i es remet en allò no previst pel contracte o per les disposicions de la secció a les normes aplicables de l'arrendament d'habitatge per a usos diferents al de residència habitual permanent i, en el seu defecte, a les disposicions generals de l'arrendament de béns.

El contracte cal formalitzar-lo per escrit i, en exigir-se un contingut mínim, es pretén una precisa identificació d'allò convingut, tant pel que fa al local i els seus serveis circumstancials com en relació als drets i obligacions de les parts. La seva durada, si no hi ha pacte, s'entén que és per un any, prorrogable anualment per voluntat de les parts; només quan en el local es desenvolupen activitats comercials, industrials o professionals per un treballador autònom o una microempresa, la part arrendatària té el dret a obtenir pròrrogues successives fins a un termini de quatre anys. La part arrendatària no té un dret d'adquisició preferent en cas d'alienació del local llevat que així s'hagi pactat expressament, en el qual cas el dret s'exercirà conforme a la regulació prevista per a la preferència adquisitiva de l'habitatge destinat a residència habitual permanent. El preu, igualment que la seva actualització i revisió, respon a la llibertat de pacte i es preveu que la renda pugui ser substituïda, total o parcialment, per la realització d'obres de reforma, rehabilitació, adaptació o millora del local arrendat. S'estableix una caució mínima per un import de dues mensualitats de renda si el contracte dura un any o més i les parts són lliures d'incrementar-la o d'exigir garanties addicionals. D'acord amb el que és la pràctica habitual en aquests contractes i llevat de pacte en contrari, no s'exigeix el consentiment de la persona arrendadora per a què l'arrendatària pugui sotsarrendar el local o cedir el contracte d'arrendament, si bé l'arrendadora tindrà dret, en aquest cas, a incrementar la renda. D'altra banda, si per la voluntat de la part arrendadora no es renova el contracte i ella o un tercer aprofiten el local per a dur a terme la mateixa activitat o una altra de similar, la part arrendatària té dret a ser indemnitzada en proporció als anys que ha durat el seu contracte d'arrendament fins a un màxim de divuit mensualitats de renda. Pel que fa a les causes de resolució del contracte, a més de manllevar les generals de l'arrendament de béns, la regulació incorpora entre les causes específiques la pròpia d'incomplir l'obligació de destinar el local a l'activitat prevista en el contracte. Finalment, la part arrendatària no té dret de retenció sobre el local en finalitzar el contracte per raó d'aquelles despeses que li hagin de ser reemborsades.

La subsecció segona incorpora com a novetat legislativa la regulació de l'arrendament d'espais de treball compartit, habitualment conegut amb el terme anglès de *coworking*, que consisteix en un contracte pel qual la part arrendadora, a canvi d'un preu, s'obliga a atribuir a l'arrendatària l'ús temporal d'un o més espais de treball dins d'un local, siguin oficines, escriptoris, sales de reunions o altres dependències, amb caràcter exclusiu, i d'altres espais, serveis i equipaments existents en el local, amb caràcter compartit. La llei té una cura especial en exigir un contingut mínim del contracte, en termes anàlegs a d'arrendament de local, al que es remet, i amb el mateix objectiu d'identificar l'objecte del contracte i precisar els drets i obligacions de les parts, per bé que en aquest cas es matisa i s'amplia aquell contingut en atenció a la idiosincràsia de l'objecte sobre el que recau, és a dir, el que resulta de la combinació d'espais en ús exclusiu i d'espais i serveis compartits: en són exemples paradigmàtics del contingut propi d'aquest contracte el desglossament,

en el preu del lloguer, de la quota de participació que eventualment la part arrendatària hagi d'assumir en les despeses de serveis i subministraments comuns del local, i el reglament de règim intern respecte dels espais, equipaments o serveis d'ús compartit, l'incompliment del qual constitueix una causa específica de resolució del contracte.

d) L'arrendament de finques rústiques i els contractes de conreu

En l'àmbit de l'arrendament rústic, el repte no se situa pas en el contingut regulador que, substancialment, té una clara línia continuista amb el vigent fins ara, sinó en una qüestió de notable importància estructural i sistemàtica.

En efecte, la nova regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya obliga a reassignar sistemàticament el de finca rústica tenint en compte la seva veritable naturalesa, és a dir, la de constituir un tipus d'arrendament més que no pas una modalitat de contracte de conreu: és per això que el rústic, igual que els altres tipus – d'habitatge, de local, d'empresa i rènting –, s'ubica en una secció pròpia, la quarta. La decisió d'excloure la regulació de l'arrendament rústic del marc formal dels contractes de conreu ha exigít haver de resoldre l'encaix d'aquesta categoria de contractes en la nova organització sistemàtica: des d'una perspectiva material i tenint en compte que, atès el seu contingut, les disposicions generals dels contractes de conreu han estat majoritàriament manllevades per constituir les de l'arrendament rústic i, per tant, referides ara a qualsevol aprofitament agrari – agrícola, ramader o forestal –, se'ls ha atorgat una regulació de mínims coincident amb la residualment pròpia i comuna a qualsevol contracte de conreu, això és, d'exclusiu aprofitament agrícola; des d'un punt de vista formal i invertint l'ordre anterior, els contractes de conreu constitueixen ara, potser com una solució circumstancial, una subsecció de la secció de l'arrendament de finques rústiques.

La preponderància de l'arrendament rústic com l'habitual relació jurídica de cobertura de l'arrendament per a pastures, de la masoveria i també de la parceria en general, tal com ho palesa que el seu règim els sigui supletòriament aplicable, justifica la inclusió d'aquestes figures en la mateixa secció; per la seva part i mentre no es trobi una millor solució sistemàtica, la inclusió en la mateixa secció del contracte de custòdia del territori respon a què, en general, consisteix en una cessió temporal de l'ús i gestió d'una finca i que, a més, en el cas de ser oneros, la contraprestació pot consistir en una part d'allò obtingut amb el seu aprofitament agrari.

D'acord amb la idea rectora inicial, tota la remodelació sistemàtica anterior s'ha dut a terme, com ja s'ha apuntat, sense modificar substancialment el contingut de les normes afectades ni alterar el règim dels contractes concernits.

e) L'arrendament d'empresa i el rènting

La secció cinquena regula l'arrendament d'empresa, pel qual la part arrendadora s'obliga a cedir a l'arrendatària, a canvi d'un preu, l'explotació d'un conjunt organitzat de béns i d'elements immaterials afectes a una activitat econòmica de producció de béns o de prestació de serveis al mercat que constitueix una unitat patrimonial. A més de les seves normes específiques, d'un marcat caire dispositiu, l'arrendament d'empresa es regeix per les normes dels arrendaments de local en allò que es refereix a la durada, el dret d'adquisició preferent, la fixació i el pagament del preu, i l'actualització i revisió de la renda.

La norma ofereix un seguit de pactes que poden integrar el contingut del contracte que, en allò que escaigui, ha de reunir el mínim previst per a l'arrendament de local, a més d'un inventari de béns i drets cedits, obligacions assumides i posicions contractuals transmeses, és a dir, una informació el més acurada possible de l'actual situació patrimonial de l'empresa. En l'àmbit dels drets i obligacions destaca el deure d'ambdues parts, per bé que disponible per la part arrendadora mitjançant pacte en contrari, d'abstenir-se, durant l'arrendament, d'exercir activitats empresarials que facin la competència a l'empresa arrendada; a més cal assenyalar, per a la part arrendadora, l'obligació de proporcionar a l'arrendatària els coneixements i assistència tècnica necessaris per a gestionar l'empresa de manera eficient i mantenir la rendibilitat i, per a la part arrendatària, la d'explotar l'empresa amb la diligència d'una persona empresària ordenada i la d'assumir les pèrdues que eventualment es produeixin. El contracte pot legitimar a la part arrendatària per a que pugui disposar dels béns de l'empresa i, a manca de pacte, s'entén que pot disposar de l'actiu circulat i de béns mobles de l'immobilitzat material no registrats ni de valor extraordinari per tal de renovar-los i mantenir o incrementar, així, la productivitat. Precisament, el deteriorament greu de la situació patrimonial de l'empresa és causa específica de resolució del contracte, amb la conseqüència d'haver d'indemnitzar la part arrendadora, llevat de pacte en contrari, si la depreciació es deu a accions o omissions imputables a la part arrendatària.

Finalment, la sisena i darrera secció es dedica al contracte de rënting, terme anglès amb el qual és socialment i jurídicament coneguda la modalitat d'arrendament que recau sobre béns mobles i que es caracteritza perquè el manteniment integral dels béns cedits, que inclou tant la prestació dels serveis necessaris per a la seva instal·lació com per a garantir la seva disponibilitat i ús conforme al contracte, és una obligació que integra típicament la posició de la part arrendadora. El preu es configura com a unitari, englobant l'ús del bé i el seu manteniment integral, i es pot modular en funció de les circumstàncies, com ara la intensitat de l'ús. En relació als drets i obligacions de les parts, destaca la de la part arrendadora de fer-se càrrec, llevat de pacte en contrari, de les despeses per a posar i mantenir el bé en funcionament d'acord amb la normativa aplicable, la contractació d'assegurances i el pagament de tributs associats a la propietat del bé; la part arrendatària ha d'assumir el cost de les reparacions ordinàries i extraordinàries del bé ocasionades per la seva culpa, llevat que quedi cobert per una assegurança contractada per la part arrendadora. L'àmbit més restringit de l'autonomia de la voluntat es palesa en la nul·litat del pacte d'exoneració de responsabilitat de la part arrendadora per compliment defectuós de les obligacions essencials de lliurament i manteniment integral, malgrat s'hagi establert que sigui ~~un tercer~~ una tercera persona qui les hagi de complir directament.

f) *La part final de la llei*

En l'àmbit del dret transitori se segueix el criteri general ordinari en virtut del qual cada contracte es regeix per les disposicions vigents en el moment de concloure'l; així, s'estableix que les disposicions d'aquesta llei s'apliquen només als contractes conclusos després de la seva entrada en vigor.

La primera disposició final, tal com s'ha dit, duu a terme la necessària modificació de l'article 4 de la Llei 29/2002 per a introduir-hi la nova i eventual divisió en subcapítols.

Article únic. Incorporació del contracte d'arrendament de béns al Codi civil de Catalunya mitjançant la modificació del capítol III del títol II del llibre sisè.

Es modifica el capítol III del títol II del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, que resta estructurat i redactat amb el contingut següent:

Capítol III. Contractes sobre objecte aliè

SUBCAPÍTOL PRIMER. Contractes d'arrendament de béns

SECCIÓ PRIMERA. Disposicions generals

SUBSECCIÓ PRIMERA. El contracte

Article 623-1. Concepte

L'arrendament de béns és el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir l'ús temporal d'un bé conforme al contracte i la part arrendatària s'obliga a pagar un preu i restituir la possessió del bé a l'arrendadora en el moment de l'extinció.

Article 623-2. Arrendament de consum

En els contractes d'arrendament de consum, en els quals una de les parts actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional i l'altra principalment no, els drets que es reconeixen a la part consumidora no són renunciables en perjudici seu.

Article 623-3. Objecte

1. El contracte d'arrendament pot tenir per objecte béns mobles d'ús durador i no consumibles o béns immobles, siguin presents o futurs, **materials o immaterials**.
2. Llevat de pacte en contrari, l'arrendament inclou tots els annexos i accessoris del bé arrendat.

Article 623-4. Preu

1. El preu pot consistir en una renda o en una altra contraprestació.
2. La renda es pot fixar en diners, en fruits produïts pel bé o en qualsevol altra espècie.
3. Si el preu no ha estat determinat ni el contracte tampoc estableix els mitjans per a determinar-lo, s'entén que és el generalment pagat en circumstàncies comparables en el moment de la conclusió del contracte i amb relació a béns de naturalesa similar.
4. En l'arrendament de consum, el preu total no pot ésser superior a l'informat en l'oferta o a l'anunciat públicament, el qual ha d'incorporar els tributs de repercussió legalment obligada i altres despeses addicionals. Si no es pot calcular el preu total abans de la conclusió del contracte, la part arrendadora ha d'informar de la manera com es determina.

Article 623-5. Forma

1. El contracte d'arrendament s'ha de formalitzar per escrit en cas que una disposició legal ho estableixi o a petició de qualsevol de les parts.
2. Les parts contractants es poden compel·lir en qualsevol moment a formalitzar el contracte íntegrament en escriptura pública, amb les despeses a càrrec de la part que ho demani.

Article 623-6. Durada

1. L'arrendament dura el temps establert pel contracte o per la llei. Si no ho estableixen, s'entén que és per temps indefinit.
2. L'arrendament comença en el moment que acorden les parts o, si no ho fan, en el moment en què el bé es troba en poder de la part arrendatària o ha estat posat a disposició d'aquesta per la part arrendadora.
3. L'arrendament per un temps determinat finalitza el dia establert en el contracte, sense necessitat de preavís, i no se'n pot desistir anticipadament llevat que s'hagi pactat altrament o que una disposició legal ho permeti.
4. L'arrendament per temps indefinit finalitza el dia que especifiqui la notificació de desistiment del contracte feta per qualsevol de les parts contractants. Llevat de pacte o disposició legal en contrari, en l'arrendament de béns immobles la notificació ha de ser fefaent i s'ha de fer amb dos mesos d'antelació, i en el de béns mobles, s'ha de fer amb quinze dies.
5. Els arrendaments de durada superior a quinze anys són actes d'administració extraordinària.

Article 623-7 Arrendament estacional

1. L'arrendament es pot pactar, amb caràcter estacional, per temps discontinu i periòdic.
2. L'arrendament estacional es regeix per les disposicions generals de l'arrendament de béns i per les pròpies de cada modalitat d'arrendament sempre que s'ajustin a la seva naturalesa específica.
3. A l'arrendament estacional no se li apliquen les regles sobre pròrroga legal, llevat de disposició legal o de pacte en contrari. Tampoc se li aplica la reconducció tàcita.

Article 623-8. Reconducció tàcita

1. Si en finalitzar l'arrendament per un temps determinat, la part arrendatària continua en la possessió del bé durant quinze dies sense l'oposició de la part arrendadora i compleix les seves obligacions, s'entén que hi ha reconducció tàcita i l'arrendament esdevé per temps indefinit, llevat de disposició legal en contrari. En aquest cas, ambdues parts poden manifestar la voluntat de no continuar en l'arrendament, notificant-ho a l'altra part en els terminis que estableix l'article 623-6.4.
2. Si té lloc la reconducció tàcita, s'extingeixen les garanties atorgades per tercers.

Article 623-9. Cessió del contracte

1. La cessió de l'arrendament per la part arrendatària requereix el consentiment exprés de la part arrendadora.
2. La persona cessionària se subroga en la posició de la cedent enfront de la part arrendadora i assumeix els drets i obligacions derivats del contracte des de la data de la cessió, llevat que s'hagi pactat que assumeixi també els drets i obligacions anteriors en lloc de la part cedent o de manera solidària amb aquesta.

Article 623-10. Sotsarrendament

1. El sotsarrendament requereix el consentiment exprés de la part arrendadora.
2. La part arrendatària que ha sotsarrendat el bé segueix vinculada enfront de l'arrendadora per les obligacions derivades del contracte d'arrendament. En cas que les incompleixi, la part arrendadora té acció directa contra la sotsarrendatària fins al límit d'allò de què aquesta hagi de respondre en virtut del sotsarrendament.
3. La part sotsarrendatària té acció directa contra l'arrendadora fins al límit d'allò de què aquesta hagi de respondre enfront de l'arrendatària.

4. El sotsarrendament s'extingeix sempre amb l'extinció del contracte d'arrendament.

Article 623-11. Mort de la part arrendadora o de la part arrendatària

1. L'arrendament no s'extingeix en cas de mort de la part arrendadora, llevat de pacte en contrari.
2. L'arrendament s'extingeix en cas de mort de la part arrendatària, llevat de pacte en contra o de disposició legal que permetin la subrogació a favor de persones determinades o la successió per causa de mort en l'arrendament.

Article 623-12 Subrogació per causa de mort de la part arrendatària en els béns destinats a un ús comercial, industrial o professional

1. Si el bé arrendat està destinat a un ús comercial, industrial o professional, l'arrendament no s'extingeix per mort de la part arrendatària sempre que el bé continuï destinat al mateix ús per part de les persones que la succeeixin en l'arrendament i aquest no s'hagués conclòs en funció de les qualitats personals de la part arrendatària.
2. El dret a subrogar-se en l'arrendament correspon a la persona o persones que el causant hagi designat, les quals podran decidir lliurement si se subroguen en el contracte o si l'extingeixen. Si el causant no ha fet cap designació, el dret a subrogar-se correspon als successors universals de la part arrendatària, els quals hauran d'acordar si continuen tots o alguns d'ells en l'arrendament o si extingeixen el contracte.
3. Per a subrogar-se en l'arrendament cal estar al corrent en el compliment de les obligacions del contracte i notificar per escrit la voluntat de continuar-lo a la part arrendadora en un termini de sis mesos a comptar de la mort de la part arrendatària, amb aportació del certificat registral de defunció d'aquesta i acreditació suficient dels fets que fonamenten la facultat exercida.
4. Si en el termini que estableix l'apartat 3 la part arrendadora no ha estat degudament notificada, pot donar per extingit el contracte. Les persones designades per a subrogar-se en el contracte responen solidàriament enfront de la part arrendadora del pagament de la renda pel temps transcorregut entre la mort de la part arrendatària i la restitució del bé, llevat de les que van notificar a la part arrendadora la seva renúncia a fer-ho dins del mes següent a la mort de l'arrendatària. Si l'exercici del dret a subrogar-se corresponia als successors universals de la part arrendatària, en respon el cabal relicte.

Article 623-13. Transmissió del dret de la part arrendadora sobre el bé arrendat

Si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosa, el seu dret sobre el bé durant la vigència de l'arrendament, la persona que adquireix se subroga en la posició contractual de la que transmet i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, llevat que s'hagués pactat que l'alienació del bé extingiria l'arrendament o que l'adquisició sigui a títol oneros i de bona fe. En aquest darrer cas, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament.

Article 623-14. Extinció, resolució i ineficàcia del dret de la part arrendadora

1. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora sobre el bé arrendat s'extingeix pel seu caràcter temporal, queda resolt per l'exercici o l'efectivitat d'un dret preexistent o per alguna altra causa de resolució, o esdevé ineficaç, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament, llevat de pacte o disposició legal en contrari.
2. Si el dret de la part arrendadora s'ha extingit per voluntat de la persona titular, l'arrendament manté la seva vigència fins que no venç el termini de durada del dret o no

es produeix el fet o la causa que n'hauria comportat l'extinció.

SUBSECCIÓ SEGONA. Drets i obligacions de les parts

Article 623-15. Obligacions de la part arrendadora

1. La part arrendadora està obligada a:

- a) Lliurar a la part arrendatària la possessió del bé conforme al contracte.
- b) Mantenir el bé en estat de conformitat al contracte durant tot el període de l'arrendament i fer-hi les reparacions necessàries per garantir aquesta conformitat.
- c) Mantenir a la part arrendatària en l'ús pacífic del bé durant tot el període de l'arrendament.
- d) Rebre el bé quan, una vegada extingit el contracte, li sigui retornat per la part arrendatària.

2. En cas de cotitularitat en la part arrendadora, les obligacions dels cotitulars tenen caràcter solidari, llevat de pacte en contrari.

Article 623-16. Lliurament de la possessió del bé

1. La part arrendadora ha de lliurar la possessió del bé a la part arrendatària en el moment i en el lloc que hagin acordat.

2. A manca de pacte, i si el moment i el lloc del lliurament no es poden determinar per les circumstàncies del contracte o per l'ús aplicable, el bé s'ha de lliurar sense dilació indeguda a partir de la conclusió del contracte i en l'establiment o el domicili de la part arrendadora o en el lloc on es troba el bé arrendat si és un immoble.

3. Són d'aplicació supletòria al contracte d'arrendament les disposicions sobre l'obligació de lliurament del bé en el contracte de compravenda.

Article 623-17. Conformitat del bé al contracte

1. El bé és conforme al contracte si compleix els requisits següents:

- a) Correspondre a la descripció feta en el contracte i tenir les qualitats, prestacions i funcionalitats que s'hi estableixin.
- b) Ser idoni per a l'ús convingut en el contracte, inclòs l'ús particular manifestat per la part arrendatària a la part arrendadora com a molt tard en el moment de la conclusió del contracte, si la part arrendadora n'ha expressat l'acceptació.
- c) Ésser lliurat amb la documentació, equipament, accessoris i instruccions pactats en el contracte i, si escau, establerts per la llei.

2. La conformitat exigeix també, llevat que l'arrendatori **la part arrendatària**, degudament **informada**, hagi acceptat de manera expressa el contrari o que per les circumstàncies del cas algun dels següents criteris no sigui aplicable, que el bé:

- a) Tingui les qualitats i les prestacions que la part arrendatària pugui raonablement esperar segons la naturalesa i característiques del bé en relació amb els del mateix tipus i, si escau, segons les declaracions de la part arrendadora o de terceres persones, d'acord amb el que disposa l'article 621-25.
- b) Sigui idoni per a l'ús habitual a què es destinen normalment els béns del mateix tipus.
- c) Se subministri amb l'equipament, accessoris i instruccions que la part arrendatària pugui raonablement esperar.

3. La part arrendatària ha de posar en coneixement de l'arrendadora l'existència de manques de conformitat sense dilació indeguda. Si es tracta d'una manca existent en el moment de la conclusió del contracte, ha de ser corregida sense demora.

Article 623-18. Obligació de manteniment del bé conforme al contracte i d'efectuar les reparacions

1. La part arrendadora està obligada a mantenir el bé en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament i ha de fer a costa seva les reparacions necessàries, de caràcter ordinari o extraordinari, llevat de les que, d'acord amb l'article 623-25, són a càrrec de la part arrendatària.

2. La part arrendatària ha de posar en coneixement de l'arrendadora la necessitat de realitzar obres de manteniment i reparacions sense dilació indeguda i ha de permetre'n la verificació a la part arrendadora, personalment o per mitjà del personal tècnic que aquesta designi.

3. La part arrendadora ha de fer les obres de manteniment i reparacions escaients en un termini raonable des que la part arrendatària l'hagi assabentat de la necessitat de fer-les o des de la seva exigibilitat d'acord amb la llei o la resolució judicial o administrativa que les ordeni.

4. Si la part arrendadora no fa les reparacions dins del termini convingut o no ofereix fer-les en un termini raonable, la part arrendatària les pot fer per si mateixa, sens perjudici de la facultat d'exigir-ne el compliment forçós o de fer valer quan escaigui el seu dret a l'alliberament temporal del pagament o a la reducció de la renda d'acord amb l'article 623-31. Això mateix s'aplica si les reparacions són urgents i la part arrendadora no les fa a la major brevetat possible. Si la urgència no admet cap dilació, la part arrendatària té la mateixa facultat de fer-les encara que l'arrendadora no estigui en mora, però cal comunicar-li-ho tan bon punt sigui possible.

5. En els supòsits regulats a l'apartat 4, la part arrendatària pot reclamar el reemborsament immediat de l'import de les despeses fetes. També pot, prèvia justificació documental a la part arrendadora de la reparació efectuada i de l'import de la despesa, compensar aquest import amb les rendes futures a mesura que vencin, llevat que la part arrendadora objecti fonamentadament i sense demora la procedència de la reparació o la quantitat esmerçada.

6. La part arrendatària ha de suportar la realització d'obres de manteniment i reparacions que no es puguin demorar raonablement fins a l'extinció de l'arrendament. Si això impedeix transitòriament o disminueix l'ús convingut o esperable del bé, la part arrendatària té dret a l'alliberament temporal o a la reducció del preu d'acord amb l'establert en l'article 623-31, sempre que la necessitat de realitzar les obres o reparacions no li sigui imputable. En aquest mateix cas, si l'impediment o la disminució en l'ús són substancials i persistents, també pot desistir del contracte sense haver d'indemnitzar a la part arrendadora. La part arrendadora pot excloure l'exercici d'aquests remeis si ofereix la substitució, sense demora, del bé per un altre que sigui conforme al contracte.

7. En l'arrendament de consum:

a) la part arrendatària que sigui persona consumidora, a banda dels remeis previstos en l'apartat 6, pot optar per demanar la substitució del bé per un altre que sigui conforme al contracte, llevat que això resulti desproporcionat o objectivament impossible;

b) és nul el pacte que obliga la part arrendatària que sigui persona consumidora a fer-se càrrec de les despeses previstes per aquest article i el que permet que la part arrendadora augmenti la renda per la realització de les obres que s'hi preveuen.

Article 623-19. Obligació de mantenir la part arrendatària en l'ús pacífic del bé

1. La part arrendadora ha de garantir a la part arrendatària l'ús pacífic del bé arrendat davant les pertorbacions ocasionades per terceres persones que pretenguin tenir algun dret raonablement fonamentat sobre el bé i respon de les que la part arrendatària li hagi notificat d'acord amb l'article 623-26.1 i de les que no pugui desconèixer si actua amb

bona fe.

2. La part arrendadora no respon de les pertorbacions de fet causades per una tercera persona en el bé arrendat.

Article 623-20. Recepció del bé per la part arrendadora

1. La part arrendadora ha de dur a terme tots els actes que raonablement siguin exigibles perquè la part arrendatària pugui complir la seva obligació de restituir la possessió del bé.

2. La part arrendadora ha de rebre el bé en els termes establerts pel contracte i pot rebutjar la restitució anticipada si té un interès legítim per fer-ho.

Article 623-21. Obligacions de la part arrendatària

1. La part arrendatària està obligada a:

a) Rebre el bé arrendat.

b) Pagar el preu de l'arrendament i, si escau, les despeses a càrrec seu d'acord amb el contracte i la llei.

c) Usar el bé amb la diligència deguda.

d) Assabentar la part arrendadora de qualsevol circumstància que pugui afectar la integritat o la titularitat del bé.

e) Restituir la possessió del bé a la part arrendadora a l'extinció de l'arrendament.

2. En cas de cotitularitat en la part arrendatària, les obligacions dels cotitulars tenen caràcter solidari, llevat de pacte en contrari.

Article 623-22. Recepció del bé per la part arrendatària

La part arrendatària ha de rebre el bé arrendat en el moment i el lloc regulats per l'article 623-16.

Article 623-23. Pagament de la renda

1. La part arrendatària ha de pagar la renda en els termes pactats.

2. A manca de pacte, la renda s'ha de pagar en el lloc de lliurament del bé i en el moment en què comença el contracte d'arrendament.

3. En els supòsits de pagament periòdic de la renda i a manca de pacte, la renda s'ha de pagar dins dels primers set dies de cada període en el que s'ha fraccionat el pagament. Qualsevol de les parts té dret a exigir que la renda se satisfaci mitjançant transferència o domiciliació bancària.

4. La part arrendatària pot exigir a la part arrendadora un rebut de la renda pagada.

Article 623-24. Ús conforme al contracte

La part arrendatària ha d'usar el bé arrendat de conformitat amb el contracte i amb la diligència deguda, que s'ha de valorar segons la naturalesa del bé i l'ús convingut.

Article 623-25. Despeses

1. La part arrendatària, llevat que es pacti altrament, ha de fer-se càrrec de les despeses següents:

a) Les de reparació del bé, siguin ordinàries o extraordinàries, ocasionades per un ús no conforme o sense la diligència deguda de la part arrendatària.

b) Les de conservació del bé o de petites reparacions, derivades del desgast produït per la utilització normal del bé per la part arrendatària.

2. La part arrendatària no pot fer millores en el bé arrendat, tret que la part arrendadora ho hagi autoritzat o que es puguin retirar en finalitzar el contracte sense deteriorar el bé.

Article 623-26. Intromissions

1. La part arrendatària ha d'informar la part arrendadora, sense dilació indeguda, de qualsevol circumstància material o jurídica que pugui afectar la integritat del bé, la seva titularitat, o el seu us pacífic. Si no ho fa, respon dels danys i perjudicis causats a la part arrendadora.
2. La part arrendatària ha de tolerar la inspecció del bé per la part arrendadora.
3. La part arrendatària ha de permetre que la part arrendadora, prèvia notificació amb l'antelació suficient, efectuï les obres i reparacions previstes a l'article 623-18.1.

Article 623-27. Restitució del bé

1. En finalitzar el contracte, la part arrendatària ha de restituir el bé arrendat en el mateix estat en què el va rebre, tret dels deterioraments normals deguts al pas del temps i a l'ús pactat.
2. Si allò arrendat és un bé moble, s'ha de restituir en el mateix lloc on es va lliurar inicialment, tret que s'hagi pactat altrament.
3. Una vegada restituït el bé arrendat, si la part arrendatària va prestar garantia en compliment de les seves obligacions, la part arrendadora l'ha d'alliberar sense dilació indeguda. El retard injustificat en la devolució de la caució dinerària merita l'interès legal incrementat en tres punts.
4. El retard en la restitució faculta la part arrendadora per seguir exigint el pagament de la quantitat fixada com a renda i les despeses que hagi assumit, sens perjudici de les responsabilitats que aquest fet pugui ocasionar.
5. Si, finalitzat l'arrendament, la part arrendatària no s'ha rescabalat de l'import de les despeses a les que es refereixen els supòsits de l'article 623-18.4, només pot retenir el bé arrendat fins al seu complet pagament si s'han complert els requisits establerts per l'apartat 5 del mateix article per a fer efectiva la compensació.

Article 623-28. Pèrdua o deteriorament del bé imputables a la part arrendatària

La part arrendatària respon dels deterioraments i de la pèrdua total o parcial del bé produïts per culpa seva.

SUBSECCIÓ TERCERA. Remeis de les parts

Article 623-29. Remeis

1. Ambdues parts contractants, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden, en els supòsits regulats pel contracte i la llei:
 - a) Exigir el compliment específic.
 - b) Reduir el preu o alliberar-se'n temporalment del pagament, en el cas de la part arrendatària.
 - c) Resoldre el contracte.
 - d) Reclamar la indemnització per danys i perjudicis.
2. En tot allò no regulat en aquesta subsecció, els remeis es regeixen per les disposicions relatives als remeis ~~del comprador i del venedor~~ **de la part compradora i de la venedora**, en la mesura que siguin conformes a la naturalesa i contingut del contracte d'arrendament.

Article 623-30. Compliment específic

1. L'incompliment per la part arrendadora o arrendatària de les respectives obligacions

faculta l'altra part a exigir-ne el compliment específic, llevat que sigui impossible, que hagi esdevingut il·lícit o que el cost que se'n derivi sigui desproporcionat respecte al benefici que se n'obtidria.

2. La part arrendatària pot exigir a l'arrendadora que corregeixi la manca de conformitat del bé durant tota la vigència del contracte, sens perjudici de la seva facultat de fer reparacions per si mateixa en els supòsits legalment previstos.

Article 623-31. Alliberament temporal del pagament o reducció del preu

1. La part arrendatària té dret a alliberar-se de l'obligació de pagament de la renda o a reduir el seu import de manera proporcional a la pèrdua d'utilitat, durant els períodes en els quals:

a) Es produeix un retard en el lliurament del bé.

b) Veu impedit o disminuït substancialment l'ús convingut o esperable del bé com a conseqüència de l'incompliment per la part arrendadora de la seva obligació de manteniment del bé conforme al contracte o de la realització les obres de conservació o reparació regulades a l'article 623-18.1.

c) Té lloc una pertorbació basada en el dret d'un tercer **d'una tercera persona** que impedeix o disminueix l'ús convingut o esperable del bé.

2. En els casos d'impediment o de disminució substancial i persistent de l'ús, la part arrendatària té dret a què es prorrogui el contracte d'arrendament per un temps equivalent al del període afectat.

3. En els casos de les lletres b) i c) **de l'apartat 1 d'aquest article**, la part arrendatària pot fer valer el seu dret si la part arrendadora no ofereix esmenar la manca de conformitat en el termini convingut o no ho fa en un termini raonable. A aquest efecte, ha de notificar prèviament a la part arrendadora els fets que justifiquen l'alliberament temporal del pagament o la reducció de l'import de la renda i manifestar la voluntat d'exercir aquesta facultat. A manca d'acord sobre la procedència de l'alliberament temporal o sobre l'import de la reducció escaient, si la part arrendatària ha continuat pagant la renda íntegrament pot demanar la restitució d'allò satisfet en excés a comptar de la data de la notificació.

Article 623-32. Resolució del contracte

1. Ambdues parts contractants poden resoldre el contracte, sempre que hagin complert les seves obligacions, si l'altra part incorre en un incompliment essencial.

2. En particular, són causes de resolució del contracte per la part arrendatària:

a) La manca de lliurament de la possessió del bé per la part arrendadora o el lliurament amb manca substancial de conformitat al contracte.

b) La manca de realització per la part arrendadora de les obres o reparacions que li pertoquen d'acord amb l'article 623-18.1, si l'incompliment causa un perjudici substancial i persistent.

c) La pèrdua total o parcial del bé i l'impediment o la disminució substancial i persistent del seu ús conforme al contracte en el supòsits regulats a l'article 623-18.6, si aquestes eventualitats són imputables a la part arrendadora.

d) L'existència de pertorbacions basades en drets de tercers que impedeixin l'ús pacífic del bé de manera substancial i persistent.

3. En particular, són causes de resolució del contracte per la part arrendadora:

a) La manca de pagament del preu o de les despeses a càrrec de la part arrendatària.

b) La destinació del bé a un ús exclòs o diferent del previst en el contracte o no adequat a la naturalesa i característiques del bé.

c) La causació de danys en el bé amb dol o negligència greu.

d) La realització d'obres no consentides en el bé, si la llei o el contracte exigeixen el consentiment de la part arrendadora.

e) El sotsarrendament fet amb incompliment dels requisits legals o pactats i la cessió no consentida del contracte.

4. L'incompliment no essencial també pot donar lloc a la resolució del contracte si, un cop requerit el compliment i fixat un termini addicional per a complir adequat a les circumstàncies, persisteix l'incompliment. Aquesta regla s'aplica també al supòsit de la lletra a) de l'apartat 3, si el pagament és una obligació periòdica, però la part arrendatària només pot gaudir de la concessió del termini addicional per a evitar la resolució una sola vegada.

5. La facultat de resoldre el contracte s'exerceix per mitjà d'una notificació a l'altra part. En els supòsits de l'apartat 4, no cal aquesta notificació si en l'acte de concessió del termini addicional s'adverteix a la part arrendatària que la resolució serà automàtica al seu venciment.

6. El requeriment i la notificació establertes per aquest article han de ser fefaents en l'arrendament de béns immobles.

7. Si l'arrendament de béns immobles està inscrit en el Registre de la Propietat i la resolució és per manca de pagament, serà títol suficient per practicar-ne la cancel·lació registral el contracte d'arrendament i una còpia de l'acta notarial de requeriment de la que resulti que no s'ha contestat pel requerit de pagament o que s'ha contestat acceptant la resolució de ple dret. Si hi han càrregues que recauen sobre l'arrendament, cal justificar també la notificació fefaent als seus titulars al domicili que consti en el Registre i acreditar la consignació al seu favor, davant el mateix notari o notària, de la caució prestada per la part arrendatària.

Article 623-33. Indemnització per danys i perjudicis

1. Les parts contractants poden acumular els remeis establerts a l'article 623-29 amb la indemnització per danys i perjudicis.

2. La part arrendatària té dret a ser indemnitzada pels danys i perjudicis patits per manca de conformitat del bé si l'ha notificada tempestivament a la part arrendadora. En cas de notificació tardana, el dret abasta els danys produïts a partir de la mateixa. No cal haver efectuat la notificació prèvia en els casos següents:

a) Si la part arrendatària no coneixia ni hauria pogut raonablement conèixer la manca de conformitat del bé abans de la producció dels danys.

b) Si, tractant-se d'una manca de conformitat existent en el moment de conclusió del contracte, la part arrendadora no la va revelar a la part arrendatària i no la podia desconèixer actuant de bona fe.

Article 623-34. Prescripció i caducitat

1. Les pretensions derivades del contracte d'arrendament prescriuen al cap de tres anys comptats d'acord amb el que estableix l'article 121-23, llevat que la llei disposi altrament.

2. La facultat de resolució caduca al cap d'un any de conèixer la part que pot exercir-la l'incompliment que la justifica.

SUBSECCIÓ QUARTA. Extinció del contracte

Article 623-35. Extinció

1. El contracte d'arrendament s'extingeix per les causes següents:

- a) El venciment del termini pactat i, si escau, de les pròrrogues.
 - b) L'acord de les parts amb caràcter anticipat.
 - c) El desistiment o la resolució del contracte per causa legal o convinguda per les parts.
 - d) L'expropiació o la pèrdua total del bé arrendat, conforme als termes de l'article 532-2.1, per causa no imputable a la part arrendadora.
 - e) La mort de la part arrendadora o de l'arrendatària, en els casos establerts per la llei o convinguts per les parts.
 - f) La transmissió, extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora, en els casos establerts per la llei o convinguts per les parts.
 - g) Altres que resultin del contracte o de la llei.
2. Si el bé arrendat és moble i la part arrendadora actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional, en cas de pèrdua total no imputable a la part arrendatària aquesta pot optar per demanar la substitució del bé per un altre que sigui conforme al contracte, llevat que això resulti desproporcionat o objectivament impossible.
3. Si l'expropiació o la pèrdua del bé arrendat són parcials, la part arrendatària pot optar per:
- a) Desistir del contracte.
 - b) Mantenir-lo subsistent respecte de la part que resti del bé amb reducció proporcional de la renda, sens perjudici de la facultat de resoldre el contracte per la part arrendadora si la pèrdua és imputable a la part arrendatària.
 - c) Si es compleixen els requisits establerts a l'apartat 2, demanar la substitució del bé.

SECCIÓ SEGONA. Arrendament d'habitatge

SUBSECCIÓ PRIMERA. Tipologia

Article 623-36. Concepte i modalitats

1. Es considera arrendament d'habitatge el contracte d'arrendament de finca urbana que reuneixi els requisits legals per a constituir un habitatge, sigui per a residència habitual permanent o per a altres usos.
2. L'arrendament d'habitatge s'entén per a residència habitual permanent si aquest està destinat a satisfer la necessitat ordinària d'habitatge de la part arrendatària o dels membres de la seva família amb dret a subrogar-se en el contracte. L'arrendament no perd aquest caràcter si la part arrendatària o els membres de la seva família també exerceixen a l'habitatge la seva professió o hi duen a terme alguna altra activitat.
3. L'arrendament d'habitatge s'entén que és per a altres usos si està destinat a residència secundària o a satisfer necessitats d'habitatge ocasionals o limitades en el temps de la part arrendatària, per raons personals, laborals, d'estudis, vacacionals o d'una índole semblant. Si la part arrendatària és una persona jurídica, l'arrendament s'entén sempre fet per a altres usos.
4. L'arrendament d'habitatge per a altres usos es pot convertir en arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent, per acord exprés de les parts contractants, si canvia la destinació de l'habitatge d'acord amb el que disposa l'apartat 2. En aquest cas, el temps ja transcorregut computa a efectes de la durada mínima del contracte establerta a l'article 623-42, llevat que les parts pactin altrament.
5. L'arrendament d'habitatge pot ser parcial i quedar circumscrit a una o diverses habitacions i altres dependències.

Article 623-37. Contractes exclosos

No es consideren arrendament d'habitatge els contractes següents:

- a) Els contractes de cessió temporal per a ús turístic d'habitatges, habitacions o altres unitats d'allotjament, els quals queden sotmesos a la normativa sectorial en matèria de turisme.
- b) L'arrendament d'habitatges assignats a persones per raó del seu càrrec, d'una relació laboral o de prestació de serveis, o per altres circumstàncies que subjectin l'arrendament a una normativa sectorial.

Article 623-38. Naturalesa imperativa

1. Les normes reguladores dels contractes d'arrendament d'habitatge per a residència habitual són imperatives llevat que admetin expressament el pacte en contrari. Les clàusules contractuals que les contradiguin són nul·les i es tenen per no posades. Els drets reconeguts a la part arrendatària no són renunciables en perjudici seu, llevat dels casos en què la llei ho permeti expressament o això es desprengui clarament de la seva naturalesa.

2. S'exceptuen del que estableix l'apartat 1 els contractes que tinguin per objecte un habitatge de superfície superior a 300 metres quadrats o en els quals la renda inicial superi 3'5 vegades el salari mínim interprofessional. En aquests casos, s'apliquen les normes reguladores dels contractes d'arrendament d'habitatge per a altres usos, tenint en compte, quant als requisits de la conformitat, que l'ús d'aquests habitatges pot ser residencial.

SUBSECCIÓ SEGONA. Arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent

Conclusió del contracte

Article 623-39. Contingut i forma del contracte

1. El contracte s'ha de formalitzar per escrit, amb el contingut mínim següent:

- a) La identificació i domicili de les parts contractants i, si escau, la identificació de les persones que les representen.
- b) La data de formalització del contracte i la d'inici del període d'arrendament.
- c) La descripció i condicions físiques de l'habitatge, amb indicació de la seva adreça, superfície útil expressada en metres quadrats, referència cadastral i qualificació energètica.
- d) La descripció dels serveis individuals, instal·lacions i subministraments de què disposa l'habitatge, com ara calefacció o aire condicionat, llum, aigua o gas.
- e) La indicació de si l'arrendament inclou o no l'ús dels annexos de l'habitatge i d'altres dependències, espais o serveis accessoris de l'immoble d'ús comunitari o d'ús vinculat a l'habitatge arrendat i també si inclou o no mobiliari i equipament.
- f) La durada de l'arrendament.
- g) El preu de l'arrendament, amb fixació de la quantia de la renda, la seva forma de pagament i les regles per a la seva revisió, i també, de manera desglossada, les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble i de serveis i subministraments comuns que eventualment assumeixi la part arrendatària.
- h) La quantia de la caució que presta la part arrendatària i, si escau, les regles per a la seva actualització, com també les garanties addicionals que eventualment es pactin.
- i) Els drets i obligacions de les parts, en tot allò no previst per la llei.
- j) El preu de referència, expressat en euros per metre quadrat, que resultaria de l'aplicació

de l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges que elabora el departament competent, sempre que l'habitatge estigui ubicat en un municipi o part de municipi on l'índex sigui aplicable.

k) Els mecanismes que les parts eventualment prevegin per a la resolució de conflictes.

2. Amb la formalització del contracte la part arrendatària té dret al lliurament d'una còpia de la cèdula d'habitabilitat o acreditació equivalent i del certificat d'eficiència energètica. Si l'habitatge és arrendat amb mobiliari i equipament, cal també addicionar al contracte un inventari dels béns mobles i elements d'equipament que s'hi inclouen, amb indicació del seu estat de conservació.

3. Les parts contractants es poden exigir, en el moment de la conclusió del contracte, que l'estat de l'habitatge, el seu equipament i mobiliari i els seus annexos siguin objecte d'enregistrament fotogràfic o audiovisual i que les imatges obtingudes s'incorporin a un document digital, a disposició d'ambdues parts, en un format que preservi la integritat del seu contingut.

4. Si el contracte no s'ha fet per escrit però les parts han començat a complir-lo, ambdues parts es poden compel·lir a formalitzar-lo amb el contingut previst a l'apartat 1. Llevat que es provi altrament, el contracte s'entendrà conclòs amb aplicació de les disposicions legals, amb la durada legal mínima i amb la renda generalment pagada en circumstàncies comparables respecte de béns de naturalesa similar.

5. Les parts contractants es poden compel·lir, en qualsevol moment, a formalitzar el contracte d'arrendament amb els seus annexos en escriptura pública, amb les despeses a càrrec de la part que ho demani.

Article 623-40. Despeses de contractació

1. Les retribucions per serveis d'intermediació en la preparació, conclusió o novació del contracte són a càrrec de la part que ha contractat la seva prestació.

2. Són nuls els pactes que desplacin a la part arrendatària, en tot o en part, l'import de retribucions per serveis d'intermediació contractats per la part arrendadora o prestats efectivament a aquesta.

Article 623-41. Clàusules que es tenen per no posades

1. Són nul·les i es tenen per no posades en el contracte les clàusules següents:

a) La que obliga la part arrendatària a tolerar visites a l'habitatge durant el període de vigència del contracte amb la finalitat de la seva possible venda o futur lloguer.

b) La que imposa a la part arrendatària l'obligació de contractar una assegurança amb la companyia asseguradora que li indiqui la part arrendadora.

c) La que imposa la responsabilitat de la part arrendatària en cas de deteriorament d'elements comuns de l'edifici.

d) La que obliga la part arrendatària a pagar abans del seu venciment despeses comunes de l'edifici, si s'ha pactat que les ha d'assumir aquesta part.

e) La que exonera de responsabilitat la part arrendadora per manques de conformitat de l'habitatge pel fet d'haver delegat l'obligació de manteniment o rehabilitació de l'habitatge en una tercera persona.

f) Les que imposen a la part arrendatària un tipus d'interès de demora superior al legal per retard en l'impagament de renda.

g) Les clàusules penals per incompliment de les obligacions de la part arrendatària.

h) Les que imposen la repercussió a la part arrendatària dels honoraris de defensa, representació tècnica i altres despeses processals en cas de desnonament, sens perjudici del règim d'imposició de costes que escaigui d'acord amb la legislació processal.

i) Les que obliguen a la part arrendatària, a l'extinció del contracte, a fer obres de repàs pel deteriorament normal de l'habitatge degut al seu ús ordinari.

2. Són nul·les i es tenen per no posades les clàusules que tenen la consideració legal d'abusives d'acord amb la normativa de protecció ~~de~~ **consumidors de les persones consumidoras**, si les ha predisposat i incorporat al contracte una de les parts que actua en l'àmbit de la seva activitat empresarial o professional o bé amb la intervenció d'una persona física o jurídica prestadora de serveis immobiliaris i les ha imposat a l'altra part, sempre que aquesta tingui la condició legal de consumidora.

Durada i vicissituds de l'arrendament

Article 623-42. Durada

1. L'arrendament té la durada que estableixin les parts en el contracte, a comptar de la data que s'hi indiqui o, si no s'hagués fixat, de la de posada efectiva del bé a disposició de la part arrendatària. Si les parts no han fixat la durada, s'entén que és d'un any, sens perjudici dels drets a pròrroga a què es refereixen els apartats 2 a 4.

2. Arribat el dia del venciment, si la durada pactada en el contracte és inferior a cinc anys o a set si la part arrendadora és una persona jurídica, l'arrendament s'ha de prorrogar necessàriament per terminis anuals fins a arribar a una durada mínima de cinc o de set anys respectivament. Tanmateix, la part arrendatària pot notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de dos mesos, la seva voluntat de no continuar l'arrendament a la data del venciment del termini pactat.

3. Arribat el dia del venciment del termini de durada legal mínima o del termini pactat si té una durada superior, si cap de les parts ha notificat a l'altra la voluntat de no continuar l'arrendament amb una antelació mínima de quatre mesos en cas de la part arrendadora i de dos mesos en cas de l'arrendatària, l'arrendament es prorroga necessàriament per a la part arrendadora per terminis anuals fins a un màxim de tres anys més. En aquest cas, la part arrendatària pot notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima de dos mesos, la seva voluntat de no continuar l'arrendament a la data del venciment de qualsevol de les pròrrogues.

4. Si, transcorregudes les pròrrogues regulades a l'apartat 3, la part arrendadora no ha notificat a l'arrendatària, amb una antelació mínima de dos mesos, la seva voluntat d'extingir el contracte i aquesta manté la possessió de l'habitatge i compleix les seves obligacions, l'arrendament es prorroga successivament per terminis d'un any. En aquest cas, qualsevol de les parts pot manifestar la voluntat de no continuar l'arrendament si ho notifica a l'altra amb una antelació mínima de dos mesos al venciment de cada pròrroga.

Article 623-43. Recuperació de l'ús per raons personals o familiars

1. La part arrendadora es pot reservar en el contracte la facultat de recuperar l'ús de l'habitatge arrendat per raó de necessitat, ~~inclosos~~ fins i tot abans del transcurs del període de durada mínima establert a l'article 623-42, per a ocupar-lo ella mateixa, els seus pares o els seus fills. La facultat de recuperació de l'ús s'ha de pactar de manera expressa i només es pot fer valer per a destinar l'habitatge a residència habitual permanent d'alguna de les persones assenyalades en el contracte.

2. La facultat regulada a l'apartat 1 només es pot exercir ~~sempre que~~ si, com a mínim, han transcorregut dos anys des de l'inici del contracte. La part arrendadora ha de notificar de manera fefaent a l'arrendatària, almenys amb quatre mesos d'antelació, que té necessitat de l'habitatge, tot indicant la persona a favor de la qual el vol recuperar d'entre les indicades en el contracte i la data en què l'arrendament ha de quedar extingit.

3. Si al cap de tres mesos de l'extinció de l'arrendament o de l'efectiu desallotjament de l'habitatge, aquest no ha estat ocupat per la persona indicada en la notificació amb la destinació establerta a l'apartat 1, la part arrendatària té dret a ser reposada en l'ús de l'habitatge en les condicions contractuals existents al temps de l'extinció del contracte, amb indemnització pels danys i perjudicis patits pel seu desallotjament i real·lotjament. Si no vol exercir la facultat de reposició en l'ús, la part arrendatària té dret a la mateixa indemnització, incloent-hi una quantitat equivalent a una mensualitat per cada any que quedés de contracte, o part proporcional en els períodes inferiors a un any, fins a completar-ne cinc. La part arrendatària té aquest mateix dret a ser indemnitzada si, abans de transcórrer el període que mancava per a completar els cinc anys, l'habitatge ha tornat a ser arrendat.

Article 623-44. Desistiment

1. La part arrendatària pot desistir de l'arrendament en qualsevol moment sempre que hagin transcorregut sis mesos des del seu inici, mitjançant preavís de dos mesos, sense necessitat d'al·legar els motius. Si [el seu cònjuge o parella estable viu a l'habitatge, la part arrendatària ha d'informar de la seva identitat a la part arrendadora als efectes del que disposa l'article 623-46.2. \(Echeverría 19.12.22\)](#)

2. Les parts poden pactar en el contracte que, en cas de desistiment, la part arrendatària hagi d'indemnitzar l'arrendadora amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda per cada any que resti per arribar al venciment del termini pactat o de la pròrroga en curs, o a la part proporcional pels períodes inferiors a un any, fins a un màxim de tres mensualitats.

3. En cas de cotitularitat en la part arrendatària, aquesta facultat s'ha d'exercir conjuntament per tots els cotitulars.

Article 623-45. Sotsarrendament

1. La part arrendatària pot sotsarrendar l'habitatge en la seva totalitat, per causa justificada i per un període màxim d'un any, sense que calgui el consentiment de l'arrendadora.

2. Si no ha estat exclòs en el contracte, la part arrendatària també pot sotsarrendar l'habitatge parcialment en modalitat de llar compartida, amb subjecció a les normes de l'arrendament d'habitacions.

3. La part arrendatària ha de notificar a l'arrendadora el sotsarrendament abans de concloure'l, tot indicant la seva causa, la seva durada, la identitat de la part sotsarrendatària i el preu convingut.

4. El preu del sotsarrendament d'habitatge no pot superar el que paga la part arrendatària, llevat que l'arrendadora ho consenti expressament. En cas de sotsarrendament parcial, no pot ultrapassar la part del preu que paga la part arrendatària que sigui proporcional a la superfície de l'espai sotsarrendat.

5. Són d'aplicació al sotsarrendament d'habitatge les normes dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 623-10.

Article 623-46. Subrogació per desistiment o abandonament

1. En cas que la part arrendatària desisteixi de l'arrendament, manifesti la voluntat de no prorrogar-lo en els supòsits en què té dret a fer-ho o abandoni de fet l'habitatge sense voluntat de continuar l'arrendament, i ho faci sense consentiment del seu cònjuge o parella estable, aquests, si conviven a l'habitatge amb la part arrendatària, es poden subrogar en el contracte pel temps que manqui per a la seva extinció.

2. **Perquè** el desistiment o la voluntat de no prorrogar el contracte siguin efectius, la part arrendatària ha de comunicar la decisió al seu cònjuge o parella estable i informar de llur identitat a la part arrendadora, a fi que aquesta pugui requerir-los per a que manifestin si es volen subrogar en el contracte. A més de la ineficàcia del desistiment o de la voluntat de no prorrogar el contracte, la part arrendatària respon davant la part arrendadora dels danys i perjudicis que l'ocasioni per la manifestació falsa que l'habitatge arrendat no constitueix habitatge familiar o per l'omissió total o parcial de les dades del cònjuge o parella de fet.

3. Per a exercir la facultat de subrogació cal estar al corrent en el compliment de les obligacions del contracte i notificar per escrit a la part arrendadora la voluntat de subrogar-s'hi en un termini de dos mesos a comptar del requeriment fet en el supòsit regulat en l'apartat 2, o de l'abandó de fet de l'habitatge per la part arrendatària.

4. L'abandó de fet de l'habitatge per la part arrendatària no l'eximeix de continuar complint les seves obligacions. Tanmateix, el seu cònjuge o parella estable, mitjançant notificació a la part arrendadora acreditant la seva condició i el fet de l'abandó, es poden subrogar en el contracte en qualsevol moment, sempre que s'estigui al corrent en el compliment de les obligacions del contracte.

Article 623-46. Subrogació per desistiment, per manifestació de la voluntat de no prorrogar el contracte o per abandonament

1. En cas que la part arrendatària desisteixi de l'arrendament, manifesti la voluntat de no prorrogar-lo en els supòsits en què té dret a fer-ho o abandoni de fet l'habitatge sense voluntat de continuar l'arrendament, i ho faci sense consentiment del seu cònjuge o parella estable, aquests, si conviven a l'habitatge amb la part arrendatària, es poden subrogar en el contracte pel temps que manqui per a la seva extinció.

2. Perquè el desistiment o la voluntat de no prorrogar el contracte siguin efectius, la part arrendatària ha d'informar de la identitat del cònjuge o parella estable a la part arrendadora, a fi que aquesta pugui requerir-los perquè manifestin si es volen subrogar en el contracte. En tot cas, **la part arrendatària respon davant la part arrendadora dels danys i perjudicis que li ocasioni l'incompliment de l'esmentat deure d'informació.** (Echeverria 19.12.22)

3. Per a exercir la facultat de subrogació cal estar al corrent en el compliment de les obligacions del contracte i notificar per escrit a la part arrendadora la voluntat de subrogar-s'hi en un termini de dos mesos a comptar del requeriment fet en el supòsit regulat en l'apartat 2, o de l'abandó de fet de l'habitatge per la part arrendatària.

4. L'abandó de fet de l'habitatge per la part arrendatària no l'eximeix de continuar complint les seves obligacions. Tanmateix, el seu cònjuge o parella estable, mitjançant notificació a la part arrendadora acreditant la seva condició i el fet de l'abandó, es poden subrogar en el contracte en qualsevol moment, sempre que s'estigui al corrent en el compliment de les obligacions del contracte.

Article 623-47. Subrogació per mort de la part arrendatària

1. En cas de mort de la part arrendatària, el seu cònjuge o parella estable se subroguen en el contracte si conviven a l'habitatge amb la persona difunta, llevat que notifiquin per escrit a la part arrendadora la voluntat de no subrogar-s'hi en un termini de tres mesos a comptar de la mort de la part arrendatària.

2. A manca de cònjuge o parella estable, o en cas que aquests no vulguin subrogar-se en el contracte, tenen dret a fer-ho, si havien conviscut a l'habitatge amb la persona difunta almenys durant l'any immediatament anterior a la mort, les persones següents per aquest

ordre de prelación:

- a) Els convivents en una relació d'ajuda mútua.
 - b) Els fills de la part arrendatària, amb preferència dels menors d'edat o amb necessitats de suport per a l'exercici de la capacitat jurídica i, a manca de fills, els nets, amb la mateixa preferència.
 - c) Els progenitors de la part arrendatària i, a manca d'aquests, els altres ascendents.
 - d) Els fills del cònjuge o convivent en parella estable de la part arrendatària.
 - e) Altres persones amb vincles familiars amb la part arrendatària o la seva parella, si estan en situació de dependència de grau II o III o pateixen discapacitat psíquica igual o superior al 33% o discapacitat física o sensorial igual o superior al 65% declarada per resolució administrativa o judicial.
3. Si hi ha diverses persones en el mateix grau de prelación que pretenen fer valer la facultat de subrogació i no arriben a un acord sobre quina o quines d'elles l'exercirà, hom ha de preferir les que es trobin en situació de dependència o de discapacitat, per ordre de major gravetat. De no haver-n'hi, hom ha de preferir la persona descendent de menor edat o l'ascendent de major edat.
4. Per a que les persones relacionades en l'apartat 2 puguin exercir la facultat de subrogació cal estar al corrent en el compliment de les obligacions del contracte i notificar per escrit a la part arrendadora la voluntat de subrogar-s'hi en un termini de tres mesos a comptar de la mort de la part arrendatària, amb aportació del certificat registral de defunció d'aquesta i acreditació suficient dels fets que fonamenten la facultat exercida, incloent, si escau, la declaració del cònjuge o parella estable de l'arrendatari de no voler subrogar-se en el contracte.
5. Si el cònjuge o parella estable manifesten la seva voluntat de no subrogar-se en el contracte i cap de les persones amb facultat de subrogació no ha notificat tampoc dins de termini la seva voluntat de fer-ho amb compliment dels requisits legals, el contracte s'extingeix i ~~els~~ **les persones** ocupants de l'habitatge han de desallotjar-lo i restituir-lo. ~~Tots els~~ **Totes les persones** ocupants amb dret a subrogar-se en el contracte responen solidàriament enfront de la part arrendadora del pagament de la renda pel temps transcorregut entre la mort de la part arrendatària i la restitució de l'habitatge, llevat dels que van notificar a l'arrendadora la seva renúncia a fer-ho dins del mes següent a la mort de l'arrendatària.

Article 623-48. Limitació convencional del dret a subrogació

Si la durada pactada en el contracte d'arrendament és superior a la durada legal mínima de l'arrendament, les parts poden limitar l'exercici del dret a subrogació que regulen els articles 623-46 i 623-47 al període de durada legal mínima.

Article 623-49. Continuació en l'arrendament de l'habitatge familiar per raó de crisi matrimonial o d'extinció de la convivència en parella estable

1. En cas de nul·litat matrimonial, separació legal, divorci o extinció de la parella estable, si l'ús de l'habitatge és atribuït al cònjuge o parella estable de la part arrendatària, la persona a qui es concedeixi l'ús pot continuar ocupant l'habitatge arrendat fins a l'extinció del seu dret d'ús per les causes legals o pactades o, si és una data anterior, fins a l'extinció del contracte d'arrendament.
2. La persona a qui s'ha atribuït l'ús de l'habitatge familiar ha de comunicar a la part arrendadora la seva voluntat de continuar en l'ús de l'habitatge en el termini de dos mesos a comptar de la data d'atorgament de l'escriptura pública o de la notificació del decret o la resolució judicial que l'atribueixi, que ha d'acreditar si així li és requerit per la part

arrendadora.

3. En cas de crisi matrimonial o d'extinció de la convivència en parella estable, els cònjuges o convivents poden també acordar que el dret d'ús de l'habitatge atribuït a aquell d'ambdós que no és arrendatari **part arrendatària** es faci efectiu per mitjà de la cessió del contracte d'arrendament. En aquest cas, s'ha de comunicar a la part arrendadora la voluntat de cedir el contracte i acreditar de manera suficient la procedència del dret d'ús, si així és requerit per la part arrendadora, però no cal el seu consentiment.

Article 623-50. Transmissió del dret sobre l'habitatge

1. Si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosa, el seu dret sobre l'habitatge durant la vigència de l'arrendament, la persona adquirent se subroga en la posició de la transmissent i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte.

2. La persona adquirent només ha de mantenir l'arrendament el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima d'acord amb l'article 623-42.2, en qualsevol dels dos casos següents:

a) Si ha adquirit a títol oneros i de bona fe.

b) Si en el contracte d'arrendament es va pactar que la transmissió del dret de la part arrendadora extingiria l'arrendament.

3. En el supòsit que regula la lletra a) de l'apartat 2, si el contracte d'arrendament s'havia pactat per una durada superior, la part transmissent ha d'indemnitzar l'arrendatària amb una quantitat equivalent a dues mensualitats de la renda en vigor per cada any de contracte que ultrapassi la durada legal mínima o part proporcional en els períodes inferiors a un any.

Article 623-51. Extinció, resolució i ineficàcia del dret de la part arrendadora

1. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora s'extingeix pel seu caràcter temporal, com ara una propietat temporal, una substitució fideïcomissària a termini, un usdefruit o un dret de superfície, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament sempre que en el moment de la conclusió del contracte d'arrendament fos certa i determinada la data d'extinció del dret i la part arrendatària la conegués o pogués raonablement conèixer-la; altrament, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament durant el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima d'acord amb l'article 623-42.2.

2. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora queda resolt per l'exercici o efectivitat d'un dret preexistent, com ara un dret d'adquisició, una substitució fideïcomissària condicional o com a conseqüència d'una execució forçosa, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament fins a l'acabament del seu període de durada legal mínima. El mateix efecte es produeix si l'arrendament va ser atorgat per persona titular d'un dret subjecte a alguna altra causa de resolució i el dret es resol durant la vigència de l'arrendament.

3. Si durant la vigència de l'arrendament el títol de la part arrendadora és declarat ineficax, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament fins a l'acabament del seu període de durada legal mínima, sempre que l'arrendament hagi estat conclòs de bona fe per la part arrendatària amb persona que apareix en el Registre de la Propietat com a propietària o titular d'un dret real que inclogui la facultat d'arrendar o amb persona que ho sembli en virtut de circumstàncies o esdeveniments imputables a la propietària vertadera. Altrament, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament.

Article 623-52. Preferència adquisitiva de la part arrendatària

1. La part arrendatària té un dret de tanteig i retracte de l'habitatge en les vendes, dacions en pagament i alienacions forçoses que es produeixin durant la vigència del contracte d'arrendament. A aquest efecte, la part transmissió ha de declarar si l'habitatge es troba o no arrendat.
2. Sens perjudici dels drets d'adquisició preferent establerts a favor de les administracions en la normativa sectorial en matèria d'habitatge, no procedeix el dret de tanteig i retracte en els casos següents:
 - a) Si l'habitatge arrendat es transmet conjuntament amb la resta d'habitatges i locals pertanyents a la part arrendadora que estiguin situats en el mateix immoble.
 - b) Si havent-hi en un immoble diversos habitatges i locals, les persones que en són propietàries els transmeten conjuntament a la mateixa adquirent.
 - c) Si la transmissió es fa al cònjuge, a la parella estable o a una persona amb una relació de parentiu fins al segon grau de consanguinitat o per adopció amb la part arrendadora.
 - d) Si l'adquisició és conseqüència de l'exercici o de l'eficàcia d'un dret preexistent inscrit en el Registre de la Propietat abans de la conclusió del contracte d'arrendament, llevat que es tracti d'una adquisició derivada d'un procediment d'alienació forçosa que no comporti la seva extinció.
 - e) Si es transmet una quota sobre la titularitat de l'habitatge.
3. Tampoc procedeix el dret de tanteig i retracte si la part arrendadora acredita que, en els sis mesos anteriors a la venda de l'habitatge arrendat a una tercera persona, va oferir, per unes condicions iguals o menys oneroses a les de la venda, l'adquisició de l'habitatge a la part arrendatària, i aquesta no va acceptar l'oferta. El règim de l'oferta i la seva acceptació es regeix pel que disposen els apartats primer i segon de l'article 623-53.
4. El dret de tanteig i retracte no és renunciable anticipadament, llevat que la renúncia es faci en document amb firmes legitimades notarialment, un cop passats tres mesos de la data de conclusió del contracte d'arrendament. La renúncia té un període màxim d'eficàcia d'un any, transcorregut el qual pot ser reiterada.
5. El règim legal per a exercir el dret de tanteig i retracte no es pot modificar en perjudici de la part arrendatària.

Article 623-53. Dret de tanteig

1. La part arrendatària pot exercir el dret de tanteig respecte de l'habitatge arrendat en un termini de dos mesos a comptar des de l'endemà del dia en què la part arrendadora, mitjançant notificació notarial personal feta en els termes i amb els efectes que estableix la legislació notarial, li comuniqui la seva voluntat de transmetre l'habitatge o l'acord de la transmissió amb una tercera persona, el preu i la resta de condicions essencials de la transmissió, i el requereixi per a què li manifesti si exerceix o no el dret de tanteig dins del termini esmentat, amb l'advertiment que, si res no declara, s'extingeix el seu dret.
2. Per a l'exercici del dret de tanteig la part arrendatària ha de manifestar que accepta la conclusió del contracte en els termes establerts en la notificació. En la mateixa notificació, la part arrendatària ha de convocar a la part arrendadora dins dels quinze dies següents per a formalitzar la transmissió, indicant dia, hora i notaria. En el cas que arribada la data indicada la part arrendatària no satisfés el preu establert, la part arrendadora pot optar entre exigir a la part arrendatària el compliment del contracte o tenir-la per desistida i transmetre l'habitatge al tercer en les condicions previstes.
3. En cas d'alienació de l'habitatge arrendat en subhasta judicial o extrajudicial, el termini per a l'exercici del dret de tanteig es compta des de l'endemà del dia en què es notifiqui a la part arrendatària l'aprovació del remat i les condicions de l'adjudicació, la qual se suspèn fins al transcurs del termini de dos mesos per a l'exercici del dret de tanteig o fins que hi

renunciï la part arrendatària.

4. Els efectes de la notificació caduquen si, transcorreguts sis mesos des què es va fer, no s'ha dut a terme la transmissió.

Article 623-54. Formalització de la transmissió de l'habitatge arrendat a una tercera persona

1. Si la transmissió de l'habitatge arrendat es formalitza en escriptura pública, el venedor ha d'acreditar, mitjançant l'aportació de la documentació corresponent que el notari ha d'incorporar a l'escriptura:

a) Que no procedeix el dret de tanteig i retracte perquè la part arrendatària no va acceptar l'oferta d'adquisició de l'habitatge, d'acord amb el que estableix l'apartat 3 de l'article 623-52; o,

b) Que la part arrendatària ha renunciat a la seva preferència en els termes establerts per l'apartat 4 de l'article 623-52; o,

c) Que ha dut a terme la notificació a la que es refereix l'apartat 1 de l'article 623-53 i que la part arrendatària ha renunciat al dret de tanteig o bé que ha transcorregut el termini sense que la part arrendatària l'hagi exercit.

2. Si la part transmissió no acredita el que estableix l'apartat 1, i també en el cas què el notari o notària constati que les condicions de la venda són diferents de les notificades, només es pot autoritzar l'escriptura quan la part adquirent, prèviament advertida de les conseqüències, ho accepti i es faci constar en l'escriptura. En aquest cas, el notari o notària, als efectes del possible exercici del dret de retracte, ha de notificar a la part arrendatària la transmissió realitzada en la forma establerta per l'article 623-55.3.

Article 623-55. Dret de retracte

1. Una vegada produïda la transmissió a una tercera persona, la part arrendatària pot exercir el dret de retracte respecte a l'habitatge arrendat en els següents casos:

a) Si no se li ha notificat l'acord de la transmissió en la forma regulada per l'article 623-53.1.

b) Quan la transmissió s'ha produït abans del termini regulat per l'article 623-53.1.

c) Quan les condicions de la transmissió són menys oneroses que les notificades.

2. Per a exercir el dret de retracte la part arrendatària, dins del termini que estableix l'apartat 3, ha de pagar o consignar notarialment o judicial a disposició de la part adquirent el preu de l'alienació o dipositar aval bancari de caràcter solidari per l'esmentat preu i ha de requerir-la per tal que, sense dilació indeguda, formalitzi la transmissió.

3. El dret de retracte caduca en el termini de dos mesos a comptar a partir de l'endemà del dia en què, mitjançant notificació notarial personal feta en els termes i amb els efectes que estableix la legislació notarial, es lliura a la part arrendatària còpia de l'escriptura en què es va formalitzar la transmissió, i se la requereix per tal que manifesti si exerceix o no el dret de retracte, si és el cas, amb l'advertiment que s'extingeix el seu dret si res manifesta dins del termini esmentat.

4. En cas d'alienació de l'habitatge arrendat en subhasta judicial o extrajudicial, el termini per a l'exercici del dret de retracte es compta des de l'endemà del dia en què es notifiqui a la part arrendatària l'adjudicació de l'habitatge, o en què aquesta tingui tota la informació necessària per exercitar el dret de retracte.

Article 623-56. Extinció

1. El contracte d'arrendament s'extingeix per les causes establertes a l'article 623-35.

2. L'extinció del contracte d'arrendament per expropiació o per pèrdua total de l'habitatge

arrendat, inclosa la declaració ferma de ruïna, s'entén sens perjudici dels drets de real·lotjament o de retorn en els casos i amb els efectes establerts per la normativa sectorial en matèria d'urbanisme.

Obligacions de les parts

Article 623-57. Conformitat de l'habitatge al contracte

1. L'habitatge és conforme al contracte si compleix els requisits establerts a l'article 623-17. En particular, ha de tenir condicions d'habitabilitat, ser idoni per a l'ús residencial i disposar dels serveis, instal·lacions i, si escau, mobiliari acordats.
2. Si en el contracte no s'ha establert el contrari, s'entén que l'arrendament inclou l'ús dels annexos de l'habitatge i d'altres dependències, espais o serveis accessoris de l'immoble d'ús comunitari o d'ús vinculat a l'habitatge arrendat.

Article 623-58. Obligació de manteniment de l'habitatge i reparacions

1. La part arrendadora està obligada a mantenir l'habitatge en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament i ha de fer a costa seva les obres i reparacions necessàries de caràcter ordinari o extraordinari en els termes previstos a l'article 623-18, llevat de les que, d'acord amb l'article 623-63, són a càrrec de la part arrendatària.
2. En el cas que la comunitat hagi de dur a terme obres o reparacions dels elements comuns de l'immoble que afecten directament l'habitatge arrendat, la part arrendatària té acció directa enfront de la comunitat per a exigir-ne la realització i reclamar-li indemnització per danys i perjudicis si no es fan en un termini raonable o, si són urgents, a la major brevetat possible. S'aplica a aquestes reparacions el que disposa l'article 623-31.

Article 623-59. Habitabilitat

1. Si la necessitat de fer obres de conservació o rehabilitació o l'existència de perturbacions basades en drets de tercers afecten l'ús de l'habitatge fins al punt que esdevé inhabitable i cal desallotjar-lo, la part arrendatària té dret a:
 - a) Alliberar-se temporalment del pagament del preu d'acord amb l'article 623-31.
 - b) Desistir del contracte d'acord amb l'article 623-18.6 o, si escau, resoldre'l d'acord amb l'article 623-32.2 amb indemnització de danys i perjudicis.
2. En cas de resolució del contracte per la part arrendatària, la indemnització per danys i perjudicis inclou l'import d'una mensualitat de renda per cada any que quedés per transcórrer de la durada legal mínima de l'arrendament i la part proporcional d'una mensualitat pels períodes inferiors a un any.
3. La part arrendatària que queda impedida de continuar en l'ús de l'habitatge en els supòsits regulats en aquest precepte i no opta per posar fi al contracte manté el dret de retorn a l'habitatge tan bon punt s'hagin remogut les perturbacions o acabat les obres.

Article 623-60. Millores fetes per l'arrendador

1. La part arrendadora pot fer millores en l'habitatge durant la vigència de l'arrendament amb el consentiment de la part arrendatària.
2. La part arrendadora pot fer també millores, encara que manqui el consentiment de l'arrendatària, en cas que no es puguin ajornar raonablement fins a la conclusió de l'arrendament. S'entén que no es pot exigir l'ajornament de les obres de millora següents:
 - a) Les imposades per la llei o per una resolució judicial o administrativa.
 - b) Les acordades per la comunitat de propietaris que afectin l'habitatge arrendat.

- c) Les que comportin un augment de l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge.
 - d) Les que hom pretén realitzar en compliment del deure de manteniment de l'habitatge i de fer reparacions, si el cost d'aquestes i les alternatives existents justifiquen econòmicament i tècnicament que es faci la millora.
3. En els supòsits de l'apartat 2, la part arrendadora ha de notificar per escrit a l'arrendatària la data aproximada en què començaran les obres, la durada i, si la millora li dona dret a incrementar la renda o la quantitat que ha de pagar l'arrendatari en concepte de despeses, el cost previst de la millora. La notificació s'ha de fer almenys amb tres mesos d'antelació a l'inici de les obres, llevat que, en els supòsits de les lletres a) i b), la resolució que les ordeni o l'acord de la comunitat en disposin l'inici en un termini més breu. Dins del mes següent a la notificació, la part arrendatària pot manifestar la seva voluntat de desistir del contracte, llevat que l'abast de les obres no afecti substancialment l'habitabilitat. El desistiment, en aquest cas, produeix efectes des de la data fixada per la part arrendatària i no dona a l'arrendadora dret a indemnització.
4. Si la realització de les millores disminueix l'ús convingut o esperable de l'habitatge, la part arrendatària té dret a una reducció de l'import de la renda en proporció a la pèrdua d'utilitat.
5. La facultat de fer millores no inclou la de fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o els seus annexos, llevat de consentiment exprés de la part arrendatària.

Article 623-61. Fixació i actualització del preu

1. El preu és convingut lliurement per les parts, llevat que el contracte quedi subjecte a un règim legal de contenció de rendes. Les parts poden pactar que l'obligació de pagament de renda sigui substituïda, en tot o en part i pel període que s'estableixi, per altres contraprestacions.
2. Les parts poden pactar l'actualització de la renda per mitjà de clàusules d'estabilització en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte. A manca de pacte exprés, s'entén que la renda no ha de ser actualitzada.
3. El pacte d'actualització de renda ha d'incloure l'índex de referència aplicable, que ha de ser d'escala mòbil. Si s'ha convingut l'actualització sense indicar l'índex aplicable, cal atènyer-se a la variació anual de l'índex de garantia de competitivitat a data de cada actualització, prenent com a mes de referència per a l'actualització el que correspongui al darrer índex que estigüés publicat en la data d'actualització del contracte.
4. La part interessada a fer valer l'actualització ha de notificar per escrit a l'altra l'import resultant de la mateixa, amb indicació de la forma de càlcul i acreditació suficient de l'índex utilitzat o remissió al seu lloc de publicació.
5. La renda actualitzada és exigible a partir del mes següent a la notificació.
6. El règim d'actualització de la renda pactat d'acord amb aquest article s'aplica també en cas de pròrroga voluntària del contracte. Si la renda fixada arran de l'establiment d'una pròrroga és superior a la que resultaria de l'actualització en aplicació d'aquestes regles, la part arrendatària té dret al reemborsament de les quantitats pagades en excés amb meritació de l'interès legal des de la data de pagament.

Article 623-62. Increment de renda per obres de millora

1. La part arrendadora pot incrementar la renda per raó d'obres de millora si les ha fet amb consentiment de l'arrendatària i en els termes que ambdues parts hagin convingut.
2. La part arrendadora pot també incrementar la renda per raó d'obres de millora en els supòsits regulats a l'article 623-60.2, si s'han executat un cop transcorregut el període de durada mínima del contracte. En queden excloses les millores a què es refereixen les lletres

a) i b) de l'article i apartat esmentats, sens perjudici que la part arrendatària pugui haver d'assumir enfront de l'arrendadora part del cost de les acordades per la comunitat en virtut del pacte sobre despeses a què es refereix l'article 623-63. La facultat d'increment de la renda es pot limitar o excloure per pacte, però no agreujar en perjudici de la part arrendatària.

3. La quantia de l'increment a què fa referència l'apartat 2, en termes anuals, resulta d'aplicar a l'import invertit en la millora el tipus d'interès legal del diner en el moment d'acabament de les obres, augmentat en tres punts, sense que pugui excedir del 20% de la renda vigent en aquell moment. Per al càlcul de l'import invertit, hom ha de descomptar, si escau, el de les subvencions públiques obtingudes per a la realització de les obres i la part del cost d'aquestes que la part arrendadora hagués hagut d'esmerçar igualment per complir el deure de manteniment de l'habitatge.

4. Si les obres de millora es fan a diversos elements privatis en règim de propietat horitzontal, per a calcular la quantia de l'increment cal repartir l'import invertit entre tots els elements privatis que tenen el deure de contribuir a la seva realització d'acord amb la seva quota de participació, llevat que la llei, els estatuts de la comunitat o els acords de la junta estableixin altrament. En cas de no haver-hi règim de propietat horitzontal, l'import s'ha de repartir a proporció de la superfície dels habitatges, locals o altres espais físics afectats.

5. La part arrendadora, un cop acabades les obres, ha de notificar per escrit a l'arrendatària la quantia de l'increment, amb el detall dels càlculs per a la seva determinació i aportació de còpies dels documents que acreditin el cost de les obres. L'increment es merita a partir del mes següent a la notificació.

Article 623-63. Despeses a càrrec de la part arrendatària

1. Són a càrrec de la part arrendatària les despeses a què es refereix l'article 623-25.1. La part arrendatària ha d'assumir les despeses de conservació i de petites reparacions sempre que el seu cost anual no superi en conjunt el deu per cent de la renda anual vigent, llevat de pacte que estableixi un percentatge inferior o que n'exoneri la part arrendatària del pagament .

2. Les parts poden pactar que el pagament de les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble i per raó de serveis i subministraments comuns que hagin de ser satisfetes pel titular de l'habitatge arrendat, com també els tributs que gravin l'habitatge, siguin a càrrec de la part arrendatària. Els pactes sobre despeses s'han de formalitzar per escrit i han d'incloure per a la seva validesa l'import anual de les despeses assumides a la data de conclusió del pacte.

3. Si l'immoble es troba en règim de propietat horitzontal, l'import de les despeses a què es refereix l'apartat 2 es determina en funció de les regles aplicables per a fixar la contribució al pagament de les despeses comunes en la comunitat. En cas de no haver-hi règim de propietat horitzontal, s'han de repartir a proporció de la superfície dels habitatges, locals o altres espais físics afectats.

4. La quantitat que la part arrendatària ha de pagar en concepte de les despeses a què es refereix l'apartat 2 és revisable en la data en què es compleixi cada any de vigència del contracte. La part arrendadora ha de notificar per escrit a l'arrendatària l'import resultant de la revisió, amb indicació de la forma de càlcul i acreditació suficient de les despeses satisfetes, incloent, si escau, còpia de l'acta d'aprovació del darrer pressupost de la comunitat de propietaris. Tanmateix, durant el període de durada legal mínima de l'arrendament, la quantitat anual a pagar en concepte de despeses no es pot incrementar, respecte de la indicada en el contracte o de la pagada en l'any anterior, en un percentatge

superior al doble del percentatge en què s'incrementi la renda, si és el cas.

Article 623-64. Pacte de substitució de renda per realització d'obres

1. Les parts poden pactar que el pagament de renda sigui substituït, en tot o en part, per l'obligació de fer obres de reparació, manteniment o millora de l'habitatge.
2. El pacte de substitució de renda per realització d'obres s'ha de formalitzar per escrit i ha d'incloure:
 - a) Una descripció detallada de les obres que s'obliga a realitzar la part arrendatària, amb indicació de si aquesta ha d'aportar els mitjans i materials necessaris per a la seva execució i del cost total previst.
 - b) El termini de realització de les obres i el termini durant el qual la part arrendatària queda exempta de pagar renda.
 - c) La quantia de la renda, la seva forma de pagament i les regles per a la seva revisió, si el termini previst d'exempció de renda no abasta la durada legal mínima de l'arrendament o si l'obligació de fer les obres determina només una exempció parcial de la renda.
 - d) Les conseqüències de l'incompliment o compliment defectuós de l'obligació de realitzar les obres i els efectes d'una eventual extinció del contracte abans del seu acabament.
3. La part arrendatària pot dur a terme les obres per si mateixa o recórrer a personal auxiliar i també subcontractar-ne l'execució, si en el contracte no s'ha disposat el contrari.
4. La part arrendadora té dret a verificar i inspeccionar periòdicament les obres per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que designi, amb avís previ a la part arrendatària, i donar instruccions adreçades a concretar-ne l'execució.
5. Si en el transcurs de l'execució de les obres la part arrendadora adverteix defectes materials greus no esmenables o retards substancials que facin evident que les obres no es podran completar conforme a allò pactat, pot resoldre el contracte.
6. La part arrendadora ha de rebre l'obra acabada d'acord amb el que s'hagi pactat. A manca de pacte, ambdues parts poden exigir-ne la recepció tan bon punt l'obra estigui finalitzada, encara que l'arrendament no s'hagi extingit. En l'acte de recepció, la part arrendadora, per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que hagi designat per a la supervisió de l'execució de les obres, pot fer reserves respecte dels defectes que siguin aparents per a la seva correcció.
7. En tot allò no previst pel contracte o per aquesta llei, cal aplicar respecte de l'obligació de realitzar les obres les disposicions del contracte d'arrendament d'obres.

Article 623-65. Caució

1. La part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària, en garantia del compliment de les seves obligacions, en import equivalent a una mensualitat de renda.
2. La caució ha de prestar-se en efectiu en el moment de la conclusió del contracte i la part arrendadora està obligada a dipositar-la a l'òrgan administratiu establert per la llei en el termini de dos mesos.
3. La part arrendatària que, personalment o amb la seva unitat familiar, es troba en situació legal de risc d'exclusió residencial pot fraccionar la prestació de la caució, durant el primer any de l'arrendament, en dotze terminis mensuals de quantia equivalent. En aquest cas, la part arrendadora ha de dipositar la meitat del seu import transcorreguts els primers sis mesos i la resta en acabar l'any.
4. Transcorregut el període de durada legal mínima de l'arrendament, les parts es poden exigir, cada vegada que l'arrendament sigui prorrogat, que la caució sigui actualitzada fins a igualar l'import d'una mensualitat de renda en el moment en què es reclama l'actualització.

5. El saldo de la caució ha de ser restituït a la part arrendatària, un cop s'hagi extingit el contracte d'arrendament, dins del mes següent al lliurament de les claus. Transcorregut aquest termini, el deute merita l'interès legal incrementat en tres punts.

Article 623-66. Garanties addicionals

1. Les parts contractants poden pactar garanties addicionals del compliment de les obligacions respectives per mitjà de fiança personal, aval, assegurança de cobrament de rendes o multirisc, o altres modalitats de garantia personal o real.

2. Si en el contracte s'ha pactat una durada no superior a la legal mínima, la part arrendadora no pot exigir a l'arrendatària en concepte de garantia addicional l'abonament anticipat de més de dues mensualitats de renda o avals bancaris per més d'aquest valor. Si el contracte compleix els requisits per a accedir al règim de cobertura de cobrament de les rendes establert per la normativa sectorial sobre plans d'habitatge, la part arrendadora només pot exigir com a garantia addicional l'abonament en concepte de caució d'una segona mensualitat de renda, amb aplicació del que estableix l'article 623-65.

Article 623-67. Obres de la part arrendatària

1. La part arrendatària no pot fer obres que modifiquin la configuració de l'habitatge o els seus annexos, ni hi pot introduir millores que no sigui possible retirar sense cap deteriorament del bé, llevat del cas en què el contracte ho permeti o la part arrendadora hi consenti per escrit.

2. Si les obres o millores eren permeses pel contracte o han estat consentides per la part arrendadora, quan s'extingeix l'arrendament la part arrendatària pot reclamar l'abonament de l'augment de valor subsistent o, en el cas de les millores, retirar-les si és possible fer-ho sense deteriorament de l'habitatge, llevat, en ambdós casos, que s'hagués acordat altrament. Si les obres o millores es van fer sense permís o en termes diferents als consentits, la part arrendatària no n'és compensada i l'arrendadora, si no vol conservar-les, pot exigir la reposició de l'habitatge a l'estat anterior sempre que sigui econòmicament raonable o, altrament, reclamar indemnització pels danys causats.

3. Per excepció al que estableix l'apartat 1, la part arrendatària pot realitzar, a costa seva i prèvia notificació per escrit a l'arrendadora, les obres següents:

a) Les adreçades a facilitar l'accés a serveis de telecomunicacions o a millorar l'eficiència energètica o hídrica de l'habitatge.

b) Les d'adequació de l'habitatge a situacions de discapacitat o a les necessitats pròpies de l'edat que afectin la part arrendatària, el seu cònjuge o parella o els familiars que hi convisquin.

4. En els supòsits de l'apartat 3, quan s'extingeix l'arrendament, la part arrendadora pot demanar que es reposi l'habitatge al seu estat anterior, sempre que sigui econòmicament raonable. Altrament, si les obres han comportat una millora, aquesta queda en benefici de la part arrendadora, llevat que l'arrendatària opti per retirar-la si és possible fer-ho sense deteriorament de l'habitatge. En el cas de les millores a què es refereix la lletra a) la part arrendatària que no les retira té dret al reemborsament de l'import de la despesa fins al límit de valor subsistent de la millora.

Article 623-68. Restitució de l'habitatge

En finalitzar l'arrendament, la part arrendatària ha de restituir l'habitatge d'acord amb el previst en l'article 623-27, sense dret a retenir-lo per raó de despeses que li hagin de ser reemborsades.

Remeis

Article 623-69. Remeis

Són aplicables al contracte d'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent els articles 623-29 a 623-34 en matèria de remeis.

Article 623-70. Reducció del preu

1. A banda dels supòsits regulats en els articles 623-31 i 623-35.3, la part arrendatària té dret a la reducció del preu si la superfície habitable de l'immoble és inferior en una desena part a la que consta en el contracte, llevat que la part arrendadora no hagi de respondre d'aquesta manca de conformitat en aplicació de les regles de l'article 621-26.
2. Si la part arrendatària està obligada a pagar despeses generals o per serveis, la reducció n'abasta també l'import.

Article 623-71. Causes de resolució

Son causes de resolució del contracte per la part arrendadora, a banda de les regulades en l'article 623-32.3:

- a) L'incompliment per la part arrendatària de la destinació de l'habitatge a residència habitual d'ella mateixa o dels membres de la seva família amb dret a subrogar-se en el contracte.
- b) La manca de pagament de la caució o, si escau, de la seva actualització.
- c) La realització a l'habitatge d'activitats il·lícites, prohibides per la normativa urbanística o d'habitatge, insalubres, que posin en perill la seguretat de l'immoble, contràries a la convivència normal en la comunitat o que infringeixin prohibicions d'ús establertes en el contracte.

Article 623-72. Incompliment no essencial i retard en el compliment

1. L'incompliment no essencial pot donar lloc a la resolució del contracte d'acord amb l'establert en l'article 623-32.4 i 5.
2. En els supòsits de la lletra a) de l'article 623-32.3 i de la lletra b) de l'article 623-71, la part arrendadora no pot resoldre el contracte sense haver requerit l'arrendatària, mitjançant notificació fefaent en l'habitatge arrendat, que efectui el pagament en un termini almenys de trenta dies, amb indicació de la quantitat deguda.

SUBSECCIÓ TERCERA. Arrendament d'habitatge per a altres usos

Article 623-73. Conclusió del contracte

1. El contracte s'ha de formalitzar per escrit, amb el contingut mínim establert a l'article 623-39, llevat de la inclusió del preu de referència. S'hi ha de fer constar també el lloc de residència habitual permanent de la part arrendatària o, si no en té, la raó que justifica que la seva necessitat d'habitatge en arrendament sigui ocasional o limitada en el temps.
2. Les retribucions per serveis d'intermediació a què es refereix l'article 623-40 són a càrrec de la part que ha contractat la seva prestació, llevat que les parts contractants pactin una altra cosa.

Article 623-74. Durada

1. L'arrendament té la durada que fixen les parts, sens perjudici de les limitacions que estableixi la normativa sectorial en matèria d'habitatges d'ús turístic. Si les parts no l'han

fixat, s'entén que és d'un any.

2. Si al venciment del contracte cap de les parts ha notificat a l'altra la voluntat de no renovar-lo amb una antelació mínima de dos mesos, el contracte es prorroga per terminis anuals. En aquest cas, qualsevol de les parts pot manifestar la voluntat de no continuar l'arrendament si ho notifica a l'altra amb un preavís de dos mesos. Si la durada pactada és inferior a l'any, el contracte es prorroga per mesos i es pot manifestar la voluntat de no continuar-lo amb un preavís d'un mes.

3. La part arrendatària pot desistir de l'arrendament d'acord amb el que disposa l'article 623-44. En el contracte es pot pactar que la part arrendatària hagi d'indemnitzar l'arrendadora amb la quantia que lliurement s'estableixi, fins a un màxim de dues mensualitats de la renda per cada any que resti per arribar al venciment del termini pactat o de la pròrroga en curs o la part proporcional pels períodes inferiors a un any.

Article 623-75. Modificacions subjectives

1. La cessió de l'arrendament per la part arrendatària, el sotsarrendament de l'habitatge i la subrogació de terceres persones en la posició contractual de la part arrendatària s'admeten només en els termes que hagi previst el contracte o, altrament, amb el consentiment exprés de la part arrendadora.

2. En cas de nul·litat matrimonial, separació legal, divorci o extinció de la parella estable, si l'ús de l'habitatge és atribuït al cònjuge o parella de la part arrendatària per conveni regulador o resolució judicial per a satisfer la seva necessitat ordinària d'habitatge, la part a qui es concedeix el dret pot continuar ocupant l'habitatge arrendat fins a l'extinció del seu dret d'ús per les causes legals o pactades o, si és una data anterior, fins a l'extinció del contracte d'arrendament, amb aplicació del que estableixen els apartats 2 i 3 de l'article 623-49. En aquest cas, el contracte manté la seva qualificació d'arrendament per a altres usos, llevat que la part arrendadora consenti a convertir-lo en arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent.

Article 623-76. Transmissió del dret sobre l'habitatge i extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora

1. Si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosa, el seu dret sobre l'habitatge durant la vigència de l'arrendament, la persona que adquireix se subroga en la posició de la que transmet i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte, llevat que s'hagués pactat que l'alienació de l'habitatge extingiria l'arrendament o que l'adquisició sigui a títol oneros i de bona fe. En aquest darrer cas, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament i, si l'exerceix, la part transmissora ha d'indemnitzar l'arrendatària amb una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que quedés de contracte o part proporcional en els períodes inferiors a un any.

2. Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora sobre el bé arrendat s'extingeix pel seu caràcter temporal o queda resolt per l'exercici o l'efectivitat d'un dret preexistent o per alguna altra causa de resolució, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament sempre que en el moment de la conclusió del contracte d'arrendament la part arrendatària conegués o pogués raonablement conèixer el caràcter temporal del dret de la part arrendadora o l'existència del dret preexistent o la causa de resolució del dret. Altrament, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament durant el temps que manqui per a completar la seva durada legal mínima.

3. Si durant la vigència de l'arrendament el títol de la part arrendadora és declarat ineficax, la part arrendatària té dret a continuar en l'arrendament pel termini d'un any a comptar de la declaració d'ineficàcia del títol de la part arrendadora o, si fos inferior, pel temps

restant de durada del contracte, sempre que l'arrendament hagi estat conclòs de bona fe per la part arrendatària amb persona que apareix en el Registre de la Propietat com a propietària o titular d'un dret real que inclogui la facultat d'arrendar o amb persona que ho sembli en virtut de circumstàncies o esdeveniments imputables a la propietària vertadera. Altrament, la nova persona titular del dret té la facultat de posar fi a l'arrendament.

Article 623-77. Preferència adquisitiva de la part arrendatària

En cas de transmissió de l'habitatge arrendat, la part arrendatària té dret d'adquisició preferent si s'ha pactat en el contracte. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir en els termes previstos pels articles 623-52 a 623-55.

Article 623-78. Obligacions i facultats de la part arrendadora

1. La part arrendadora té les obligacions que estableixen els articles 623-15 a 623-20, les quals han de ser complertes d'acord amb el que disposen els articles 623-57 i 623-58, tenint en compte, quant a la conformitat, el tipus d'ús a què està destinat l'habitatge.
2. La part arrendadora té la facultat de fer millores en l'habitatge d'acord amb el que disposa l'article 623-60.

Article 623-79. Obligacions i facultats de la part arrendatària

1. La part arrendatària ha de destinar l'habitatge a l'ús convingut i complir les obligacions que estableixen els articles 623-21 a 623-26, 623-28, 623-67 i 623-68.
2. El preu és convingut lliurement per les parts, amb la possibilitat de pactar la seva substitució per realització d'obres d'acord amb el previst en l'article 623-64. Les parts poden pactar també, en els termes que lliurement estableixin, l'actualització i revisió de la renda i el seu increment per obres de millora, així com l'assumpció del pagament de despeses per la part arrendatària.

Article 623-80. Caució i altres garanties

1. La part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària en import equivalent a dues mensualitats de renda si el contracte té una durada d'un any o superior. Si aquesta és inferior a un any, l'import de la fiança ha de ser proporcional a la durada pactada.
2. Si el contracte és prorrogat, les parts es poden exigir que la caució sigui actualitzada fins a igualar l'import de dues mensualitats de renda si la pròrroga es fa per un any o més o la part proporcional si es fa per una durada inferior.
3. La part arrendadora té l'obligació de dipositar la caució i de restituir-ne el saldo un cop extingit el contracte d'arrendament, d'acord amb l'establert en l'article 623-65.
4. Les parts poden pactar garanties addicionals de qualsevol tipus i en la quantia que lliurement estableixin.

Article 623-81. Remeis

Ambdues parts, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden fer valer els remeis previstos en l'arrendament d'habitatge per a residència habitual permanent.

SUBSECCIÓ QUARTA. Arrendament d'habitacions

Article 623-82. Concepte i modalitats

1. L'arrendament d'habitació és el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir

a l'arrendatària l'ús exclusiu d'una habitació i el dret a utilitzar altres estances o espais de l'habitatge d'ús comú, com ara la cuina, les cambres higièniques o els espais de pas, a canvi d'un preu.

2. L'arrendament d'habitació pot ser per a residència habitual permanent de la part arrendatària o per a ús temporal. Si en el contracte no es fa constar expressament el contrari, l'arrendament s'entén fet per a ús temporal.

Article 623-83. Nombre d'habitacions i d'ocupants

1. La part arrendadora pot arrendar la totalitat o una part de les habitacions existents en l'habitatge. Si resideix a l'habitatge, l'arrendament s'entén fet en modalitat de llar compartida.

2. L'arrendament d'habitacions ha de respectar els estàndards de superfície per persona i l'indar màxim d'ocupació de l'habitatge fixats per la normativa sectorial en matèria d'habitatge i especificats en la cèdula d'habitabilitat.

Article 623-84. Contingut i forma del contracte

1. El contracte s'ha de formalitzar per escrit i, a més del contingut establert en l'article 623-39.1 en allò que s'escaigui, s'hi ha de fer constar:

a) La descripció de l'habitació, amb la superfície útil expressada en metres quadrats, i la de les estances i espais d'ús comú que poden ser utilitzats per l'arrendatari.

b) La indicació de si l'arrendament inclou l'ús d'altres dependències, espais o serveis accessoris de l'immoble, i també si inclou mobiliari i equipament.

c) En la referència al preu, de manera desglossada, la part que eventualment assumeixi la part arrendatària en les despeses de serveis i subministraments comuns de l'habitatge i, si escau, de l'immoble, i la manera de calcular-la.

d) El nombre màxim de persones que poden ocupar l'habitació, respectant el que estableix la normativa sectorial en matèria d'habitatge.

e) Les regles de convivència que eventualment tinguin l'habitatge per a l'ús adequat de les estances i espais d'ús comú.

2. S'aplica a l'arrendament d'habitació el que disposen els apartats 2 a 5 de l'article 623-39 i l'apartat 1 de l'article 623-40. Si l'habitació és arrendada per a constituir residència habitual permanent, s'aplica també el disposat en l'apartat 2 d'aquest darrer article.

Article 623-85. Durada

1. L'arrendament té la durada que fixen les parts, sens perjudici de les limitacions que estableixi la normativa sectorial en matèria d'allotjaments turístics. Si les parts no l'han fixada, s'entén que és d'un any.

2. Si l'arrendament és per a residència habitual permanent i la durada pactada del contracte és inferior a tres anys, arribat el venciment del contracte aquest s'ha de prorrogar necessàriament per terminis anuals fins a arribar a una durada mínima de tres anys. Tanmateix, la part arrendatària pot notificar a l'arrendadora, amb una antelació mínima d'un mes, la seva voluntat de no continuar l'arrendament a la data del venciment del termini pactat o de qualsevol de les pròrroques.

3. Si, transcorregudes les pròrroques regulades a l'apartat 2, la part arrendadora no ha notificat a l'arrendatària, amb una antelació mínima de dos mesos, la seva voluntat d'extingir el contracte, i aquesta part manté la possessió de l'habitació i compleix les seves obligacions, l'arrendament es prorroga successivament per terminis semestral. En aquest cas, qualsevol de les parts pot manifestar la voluntat de no continuar l'arrendament si ho notifica a l'altra part, amb una antelació mínima de dos mesos en cas de la part

arrendadora i d'un mes en cas de l'arrendatària al venciment de cada pròrroga.

4. Si l'arrendament és a per a ús temporal, arribat el venciment del termini pactat del contracte, s'aplica el que disposa l'apartat 3.

5. La part arrendatària pot desistir del contracte, mitjançant preavís d'un mes, sense necessitat d'al·legar-ne els motius. Les parts poden pactar en el contracte que, en cas de desistiment, l'arrendatària hagi d'indemnitzar l'arrendadora amb una quantitat equivalent a una mensualitat de la renda per cada any que resti per arribar al venciment del termini pactat o de la pròrroga en curs, o la part proporcional pels períodes inferiors a un any, fins a un màxim de tres mensualitats.

Article 623-86. Renda i despeses a càrrec de la part arrendatària

1. El preu és convingut lliurement per les parts. Si en el moment de la conclusió del contracte l'habitatge està ubicat en una àrea subjecta a un règim legal de contenció de rendes i l'arrendament d'habitatge és per a residència habitual permanent, la renda no pot ultrapassar l'import que resultaria d'assignar a l'habitatge una part de la quantia màxima que hom podria pactar com a renda inicial d'un contracte d'arrendament de l'habitatge, repartida entre els espais susceptibles d'ocupació independent en funció de la seva superfície.

2. La part arrendadora pot incrementar la renda per raó d'obres de millora d'acord amb el que disposa l'article 623-62, sempre que la millora aprofiti a l'habitatge o a les estances i espais d'ús comú que poden ser utilitzats per la part arrendatària. Si l'import invertit en la millora no es pot individualitzar en relació amb l'habitatge arrendat, cal repartir-lo entre tots els espais susceptibles d'ocupació independent que es beneficiïn de la millora feta, a proporció de la seva superfície.

3. Si s'ha pactat que la part arrendatària ha d'assumir el pagament de despeses per raó de serveis i subministraments comuns de l'habitatge i no s'ha especificat com s'han de repartir, cal fer-ho entre els espais susceptibles d'ocupació independent a proporció de la seva superfície. Si la part arrendatària també ha d'assumir per contracte despeses relatives al manteniment de l'immoble, s'aplica el que disposa l'article 623-63.

Article 623-87. Sotsarrendament

La part arrendatària no pot cedir el contracte ni sotsarrendar l'habitatge sense consentiment de l'arrendadora.

Article 623-88. Vicissituds del dret de la part arrendadora i drets d'adquisició preferent

1. En cas de transmissió voluntària o forçosa de l'habitatge o d'extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora durant la vigència de l'arrendament, s'aplica el que disposen els articles 623-50 i 623-51 si l'arrendament d'habitatge és per a residència habitual permanent i el que disposa l'article 623-76 si és per a ús temporal.

2. En cas de transmissió onerosa de l'habitatge on es troba l'habitatge arrendat, la part arrendatària té dret d'adquisició preferent si així s'ha pactat en el contracte. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir d'acord amb el que disposen els articles 623-52 a 623-55. Si hom hagués atorgat drets d'adquisició preferent a diversos arrendataris, la seva prelació ve determinada per l'antiguitat del contractes.

Article 623-89. Garanties

La part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària, en garantia del compliment de les seves obligacions, d'acord amb el que disposen els articles

623-65 o 623-80, segons l'arrendament d'habitació sigui per a residència habitual permanent o per a altres usos, respectivament. Les parts també poden convenir garanties addicionals en els termes corresponents a la modalitat d'arrendament que es tracti.

Article 623-90. Extinció

1. El contracte d'arrendament d'habitació s'extingeix per les causes generals d'extinció del contracte d'arrendament d'habitatge de béns.

2. A banda de les causes de resolució regulades en els articles 623-32.1 i 623-71, aplicables quan escaigui, és causa de resolució del contracte d'arrendament d'habitació el fet de dur a terme activitats o incórrer en conductes que pertorbin greument la convivència amb la resta d'ocupants de l'habitatge on es troba l'habitació arrendada.

3. Si l'arrendament s'ha fet en modalitat de llar compartida s'extingeix també en els supòsits de resolució, extinció o ineficàcia del dret de la part arrendadora.

4. El contracte de sotsarrendament d'habitació s'extingeix també en cas d'extinció de l'arrendament per qualsevol causa.

SECCIÓ TERCERA. Arrendaments de local

SUBSECCIÓ PRIMERA. Disposicions comunes

Article 623-91. Concepte

Es considera arrendament de local el contracte d'arrendament de finca urbana edificada o d'una part d'aquesta destinada principalment a una activitat comercial, industrial, professional, artesanal, recreativa, assistencial, cultural, docent, esportiva o qualsevol altra d'anàloga.

Article 623-92. Règim jurídic

1. Les normes reguladores dels contractes d'arrendament de local admeten pacte en contra, llevat que estableixin expressament llur imperativitat o que aquesta es dedueixi necessàriament de llur contingut.

2. En tot allò que no s'hagi establert per pacte o que no estigui regulat en aquesta subsecció, els contractes d'arrendament de local es regeixen per les normes aplicables als arrendaments d'habitatge per a usos diferents al de residència habitual permanent i, en el seu defecte, per les disposicions generals sobre l'arrendament de béns, sempre que no siguin contràries a la seva naturalesa específica.

Article 623-93. Contingut i forma del contracte

1. El contracte s'ha de formalitzar per escrit i ha d'indicar com a mínim:

- a) La identificació i domicili de les parts contractants i, si escau, la identificació de les persones que les representen.
- b) La data de formalització del contracte i la d'inici del període d'arrendament.
- c) La descripció i condicions físiques de la finca, amb indicació de la seva adreça, superfície i referència cadastral.
- d) La descripció dels serveis individuals, instal·lacions i subministraments de què eventualment disposa la finca.

- e) La durada de l'arrendament.
 - f) El preu de l'arrendament, amb fixació de la quantia de la renda, la seva forma de pagament i, si escau, les regles per a la seva actualització i revisió, i també, de manera desglossada, les despeses ordinàries de manteniment de l'immoble i de serveis i subministraments comuns que eventualment assumeixi la part arrendatària.
 - g) La quantia de la caució que presta la part arrendatària i, si escau, les regles per a la seva actualització, com també les garanties addicionals que eventualment es pactin.
 - h) Els drets i obligacions de les parts, en tot allò no previst per la llei.
 - i) La descripció de l'activitat que s'hi hagi de desenvolupar.
 - j) Qualsevol altra circumstància que sigui necessària per a desenvolupar i executar adequadament el contracte.
 - k) Els mecanismes que les parts eventualment estableixin per a la resolució de conflictes.
2. S'aplica a aquests contractes allò que estableixen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 623-39 i també, si el local és arrendat amb mobiliari i equipament, l'apartat 2 del mateix article.

Article 623-94. Durada

1. L'arrendament té la durada que les parts estableixin en el contracte. Si les parts no l'han fixada, s'entén que és d'un any.
2. Arribat el dia del venciment, si la durada pactada en el contracte és d'un any o un període superior, l'arrendament es prorroga per terminis successius d'un any llevat que qualsevol de les parts notifiqui a l'altra, amb una antelació mínima de dos mesos abans del venciment, la voluntat de no continuar l'arrendament. Els contractes de durada inferior a un any es prorroguen per terminis equivalents a l'inicial si cap de les parts no manifesta a l'altra la voluntat de no continuar l'arrendament abans del seu venciment.
3. Si en el local arrendat es desenvolupa una activitat comercial, industrial o professional per un treballador autònom o per una microempresa d'acord amb la remissió de l'article 111-1.2, b) del Codi de consum de Catalunya i la durada pactada de l'arrendament, sigui per temps continu o amb caràcter estacional, és inferior a quatre anys, la part arrendatària té dret a pròrrogues successives d'un any fins a assolir aquesta durada, sempre que ho notifiqui a la part arrendadora amb una antelació mínima de dos mesos i sens perjudici d'allò previst a l'apartat anterior. Aquest dret és irrenunciable en perjudici de la part arrendatària.
4. La part arrendatària pot desistir de l'arrendament abans del seu venciment si així s'ha pactat en el contracte, amb el pagament, si escau, de la indemnització que lliurement s'hagi establert. Si el contracte es troba en període de pròrroga, la part arrendatària pot desistir-ne mitjançant preavís de dos mesos, o de sis mesos si es tracta d'un arrendament estacional, llevat que s'hagi pactat altrament.

Article 623-95. Dret d'adquisició preferent

En cas de transmissió de la finca arrendada, la part arrendatària té dret d'adquisició preferent si així s'ha pactat en el contracte. Si no s'ha establert altrament, el dret s'ha d'exercir d'acord amb el que disposen els articles 623-52 a 623-55.

Article 623-96. Fixació i pagament del preu

1. El preu és convingut lliurement per les parts.
2. Les parts poden pactar que l'obligació de pagament de renda se substitueixi, en tot o en part i pel període que s'estableixi, per la realització per la part arrendatària d'obres de reforma, rehabilitació, adaptació o millora del local arrendat. La realització de les obres no dona dret a exigir una compensació addicional pel seu cost, llevat de pacte en contra.

3. Si la part arrendatària incompleix l'obligació establerta per l'apartat 2, o la part arrendadora adverteix anticipadament que no es podrà complir allò pactat, aquesta pot optar entre exigir la realització de les obres pactades, exigir el pagament de les rendes substituïdes, o resoldre el contracte, a més de reclamar els danys i perjudicis que hagi sofert.

Article 623-97. Actualització i revisió de la renda

1. Les parts poden pactar l'actualització de la renda. Si no han especificat els criteris d'actualització, s'aplica l'índex de garantia de competitivitat.
2. La renda també es pot revisar quan així ho hagin establert les parts per adequar-la a la renda de mercat.
3. Si en el local arrendat es desenvolupa una activitat comercial, industrial o professional per un treballador autònom o per una microempresa i la part arrendatària exerceix el dret a prorrogar el contracte d'acord amb l'article 623-94.3, la part arrendadora té dret a incrementar la renda en un màxim del vint per cent sobre la renda inicial pactada sempre que aquest increment no excedeixi la renda de mercat. Aquesta limitació és irrenunciable en perjudici de la part arrendatària.

Article 623-98. Caució i altres garanties

1. La part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària en garantia del compliment de les seves obligacions, que la part arrendadora ha de dipositar a l'òrgan administratiu establert per la llei en el termini de dos mesos.
2. Les parts tenen llibertat per a fixar la quantia de la caució, però aquesta no pot ser inferior a dos mesos de renda, llevat que la durada del contracte sigui inferior a un any. En aquest cas, la quantia de la caució és proporcional al termini de durada del contracte, tenint en compte que les dues mensualitats es corresponen a un contracte d'un any de durada.
3. En cas de pròrroga del contracte, les parts es poden exigir que la caució sigui actualitzada fins a igualar l'import de dues mensualitats de la renda vigent al temps de la pròrroga.
4. El saldo de la caució ha de ser restituint a la part arrendatària, un cop s'hagi extingit el contracte d'arrendament, dins del mes següent al lliurament de les claus. Transcorregut aquest termini, el deute merita l'interès legal incrementat en tres punts.
5. Les parts poden pactar garanties addicionals de qualsevol tipus i en la quantia que lliurement estableixin.

Article 623-99. Obres d'adequació del local

1. Llevat de pacte en contra, la part arrendatària, prèvia comunicació per escrit a la part arrendadora amb un mes d'antelació al seu inici, pot fer obres al local arrendat amb la finalitat d'adequar-lo a l'activitat econòmica que s'hi hagi de desenvolupar i que hagi estat descrita en el contracte, sempre que estiguin legalment permeses, no afectin l'estructura, no posin en risc l'estabilitat o la seguretat de l'immoble i aquest es pugui reposar a l'estat original en finalitzar l'arrendament.
2. La part arrendadora pot exigir que la part arrendatària acrediti haver contractat una assegurança de responsabilitat civil per a cobrir l'eventualitat de danys derivats de l'execució de les obres. A manca d'aquesta acreditació, la part arrendadora es pot oposar a la realització de les obres.

Article 623-100. Cessió del contracte i sotsarrendament

1. Llevat de pacte en contra, la part arrendatària pot sotsarrendar el local o cedir el contracte d'arrendament sense consentiment de la part arrendadora, però li ho ha de notificar en el termini màxim d'un mes des que el sotsarrendament o la cessió s'haguessin convingut.
2. Llevat de pacte en contra, la part arrendadora té dret a un increment de la renda del vint per cent en cas de cessió o de sotsarrendament total i d'un percentatge proporcional a la part del local sotsarrendada en cas de sotsarrendament parcial.
3. No es considera cessió el canvi de subjecte en la part arrendatària com a conseqüència de la seva fusió, transformació, escissió, segregació o qualsevol altra modificació estructural de la persona jurídica.

Article 623-101. Indemnització a la part arrendatària de local comercial

1. Llevat de pacte en contra, la part arrendatària té dret a exigir a la part arrendadora una indemnització per la negativa d'aquesta a la renovació de l'arrendament si es compleixen tots els requisits següents:
 - a) Haver exercit la part arrendatària una activitat comercial oberta al públic en el local arrendat amb una durada mínima de cinc anys.
 - b) Haver manifestat la part arrendatària, amb un mínim de quatre mesos d'antelació al venciment del contracte, la seva voluntat de renovar-lo per un mínim de cinc anys més i per una renda de mercat.
 - c) Haver complert la part arrendatària puntualment les seves obligacions durant la vigència del contracte.
 - d) Exercir la part arrendadora o un tercer en el mateix local, dins els sis mesos següents a l'extinció del contracte, la mateixa activitat o una de similar a la que venia desenvolupant la part arrendatària.
2. La indemnització consisteix en una quantitat equivalent a una mensualitat de renda per cada any que hagi durat l'arrendament, amb un màxim de divuit mensualitats.

Article 623-102. Resolució del contracte

1. La part arrendatària pot resoldre el contracte per les causes regulades en l'article 623-32.2 i les específiques que s'hagin pactat.
2. La part arrendadora pot resoldre el contracte, a més de per les causes regulades en l'article 623-32.3 i les específiques que s'hagin pactat, per les causes següents:
 - a) L'incompliment de l'obligació de destinar el local a l'activitat que s'hi hagi de desenvolupar conforme al contracte.
 - b) La manca de pagament de la caució o, si escau, de la seva actualització.
 - c) La realització en el local d'activitats no autoritzades en el contracte, il·lícites, prohibides per la normativa urbanística, insalubres, que posin en perill la seguretat de l'immoble o contràries a la convivència normal en la comunitat.

Article 623-103. Restitució del local

1. En finalitzar l'arrendament, la part arrendatària ha de restituir el local d'acord amb el previst en els apartats 1 i 3 de l'article 623-27, sense dret a retenir-lo per raó de despeses que li hagin de ser reemborsades.
2. En cas de manca de restitució del local en el moment de finalització de l'arrendament, les parts poden pactar que l'arrendadora pugui exigir el pagament d'un import màxim equivalent al doble de la renda mensual fins llavors vigent per cada mes de retard, sens perjudici de la indemnització dels danys i perjudicis superiors que es puguin provar.

SUBSECCIÓ SEGONA. Arrendament d'espais de treball compartits

Article 623-104. Arrendament d'espais de treball compartits

L'arrendament d'espais de treball compartits és el contracte pel qual la part arrendadora, a canvi d'un preu, s'obliga a atribuir a l'arrendatària l'ús temporal exclusiu d'un o més espais de treball dins d'un local, siguin oficines, escriptoris, sales de reunions o altres dependències, i d'altres espais, serveis i equipaments existents en el local, amb caràcter compartit.

Article 623-105. Contingut del contracte

En el contracte, a més del contingut establert a l'article 623-93 en allò que escaigui, s'hi ha de fer constar:

- a) La descripció de l'espai o espais objecte d'atribució en ús exclusiu i, si escau, el mobiliari i materials inclosos.
- b) La descripció de les dependències, espais accessoris, equipaments i serveis d'ús compartit que es posen a disposició de la part arrendatària.
- c) En la referència al preu, de manera desglossada, la quota de participació que eventualment assumeixi la part arrendatària en les despeses de serveis i subministraments comuns del local i, si escau, de l'immoble, i la manera de calcular-la.
- d) El preu o tarifa d'altres serveis que la part arrendadora posi a disposició de l'arrendatari per a l'exercici de la seva activitat professional i, si escau, les regles per a la seva actualització i revisió.
- e) El nombre màxim de persones que poden ocupar els espais atribuïts a la part arrendatària.
- f) Les regles de funcionament, reglament o protocol que eventualment tingui el local respecte dels espais, equipaments o serveis d'ús compartit.
- g) El compromís de confidencialitat que assumeix la part arrendatària respecte de la informació personal i professional relativa a la resta de persones arrendatàries que desenvolupen la seva activitat al local i les conseqüències previstes per l'incompliment d'aquest compromís.

Article 623-106. Conformitat

La part arrendadora garanteix la prestació dels serveis contractats i la disponibilitat convinguda dels espais, mobiliari, material i equipament d'ús exclusiu i compartit inclosos en el contracte i està obligada a mantenir-los en estat conforme al contracte durant tot l'arrendament.

Article 623-107. Despeses per raó de serveis i subministraments comuns

Si s'ha pactat que la part arrendatària assumeixi el pagament de despeses per raó de serveis i subministraments comuns del local en el que es troba l'espai arrendat i no s'ha especificat com s'han de repartir, cal fer-ho entre els espais susceptibles d'ocupació independent en proporció a les seves respectives superfícies.

Article 623-108. Cessió del contracte i sotsarrendament

La part arrendatària no pot cedir el contracte ni sotsarrendar l'espai arrendat sense consentiment de l'arrendadora.

Article 623-109. Garanties

Les parts poden pactar lliurement l'obligació de prestar caució dinerària o qualsevol altra modalitat de garantia del compliment de les obligacions respectives.

Article 623-110 Resolució

Són causes de resolució, a mes de les generals del contracte d'arrendament de local, l'incompliment greu de les regles de funcionament, reglament o protocol, i el de la prestació dels serveis contractats.

SECCIÓ QUARTA. Arrendaments de finques rústiques

SUBSECCIÓ PRIMERA. Disposicions generals

Concepte i règim jurídic

Article 623-111. Concepte

1. Es consideren contractes d'arrendament rústic els contractes pels quals se cedeix onerosament i de manera temporal l'aprofitament agrari, ja sigui agrícola, ramader o forestal, d'una finca rústica conforme al contracte.
2. El contracte d'arrendament rústic pot incloure una explotació agrària, entesa com un conjunt de béns i drets que conformen una unitat econòmica.

Article 623-112. Contractes exclosos

No es consideren contractes d'arrendament rústic els relatius a finques rústiques en els casos següents:

- a) Si el conreu per al qual se cedeix la finca és de durada inferior a un any agrícola.
- b) Si la finalitat és la preparació de la terra per a la sembra o plantació o una altra prestació de serveis al propietari.
- c) Si se cedeix només el dret a adobar amb dejeccions ramaderes.
- d) Si se cedeixen només aprofitaments relatius a la caça.
- e) Si se cedeix una explotació ramadera de caràcter intensiu.
- f) Si la cessió de l'ús de la finca no té la finalitat de destinar-la a una activitat agrícola, ramadera o forestal.

Article 623-113. Règim jurídic

1. Les normes reguladores dels contractes d'arrendament rústic són imperatives llevat que admetin expressament el pacte en contrari. Les clàusules contractuals que les contradiguin són nul·les i es tenen per no posades. Els drets reconeguts a la part arrendatària no són renunciabls en perjudici seu, llevat dels casos en què la llei ho permeti expressament o això es desprengui clarament de la seva naturalesa.

2. En allò no previst per una norma imperativa ni convingut entre les parts, els contractes d'arrendament rústic es regeixen per l'ús i costum de la comarca i, supletòriament, per les disposicions generals del contracte d'arrendament de béns en la mesura que no resultin contràries a la seva naturalesa específica.

Conclusió del contracte

Article 623-114. Conreador directe i personal

1. S'entén per conreador o conreadora directa i personal la persona física que, tota sola o amb la col·laboració de persones que hi conviuen o, si no hi ha convivència, de descendents o ascendents, duu a terme efectivament l'activitat agrària i assumeix els riscos de l'explotació si el 50% de la seva renda total s'obté d'activitats agràries o d'altres de complementàries, sempre que la part de la renda procedent directament de l'activitat agrària efectuada a la seva explotació no sigui inferior al 25% de la seva renda total i el temps de treball dedicat a activitats agràries o complementàries sigui superior a la meitat del seu temps de treball total, sens perjudici que pugui contractar personal auxiliar.
2. Tenen la condició de conreadora directa i personal les societats agràries de transformació, les comunitats de béns, les cooperatives o seccions de cooperativa de producció agrària i les societats civils, mercantils i laborals, per a l'aprofitament de què es tracti, sempre que incloguin en llur objecte social finalitats de caràcter agrari i que la majoria de drets de vot correspongui a les persones físiques a què fa referència l'apartat 1.
3. Les administracions públiques i llurs empreses i entitats vinculades arrendatàries de finques rústiques tenen la condició de conreadora directa i personal a tots els efectes d'aquest Codi.

Article 623-115. Drets de pagament directe i altres vinculats

Els drets de pagament directe i els derivats d'altres modalitats d'ajuda vinculats a les finques o les explotacions integren el contingut del contracte d'arrendament rústic, llevat que les parts els excloguin expressament si ho permet la normativa que els estableix.

Article 623-116. Habitatge i aprofitaments complementaris

1. El contracte d'arrendament rústic no s'estén a les edificacions destinades a habitatge que hi hagi a la finca, però sí a les altres construccions, a la maquinària i a les eines, llevat, en ambdós casos, de pacte en contra i del que estableix l'article 623-144.
2. El contracte d'arrendament rústic no comprèn la caça ni els altres aprofitaments de la finca no vinculats a l'explotació agrària, que corresponen al propietari, llevat de pacte en contra.
3. La realització d'activitats agroturístiques a la finca per la part arrendatària necessita un pacte exprés entre les parts i ha d'ésser compatible amb l'activitat d'aprofitament agrari.

Article 623-117. Preu

1. El preu de l'arrendament és el que les parts convenen lliurement. Si consisteix en una renda, s'ha de satisfer en diners, llevat que les parts n'acordin el pagament en una quantitat determinada i no alíquota dels fruits.
2. Sens perjudici de les limitacions imposades per la normativa sectorial, les parts poden pactar que la contraprestació de l'arrendatària consisteixi, en tot o en part, en l'obligació de millorar la finca arrendada, que pot incloure els treballs de rompre la terra, artigar-la, posar-la en conreu i fer esplanacions, construccions o altres obres anàlogues.
3. Són nuls de ple dret els pactes pels quals s'obliga la part arrendatària al pagament total o parcial de qualsevol dels tributs que graven la propietat de la finca arrendada.
4. Les parts poden pactar l'actualització de la renda cada any agrícola o període anual de referència. Si s'ha convingut l'actualització sense indicar l'índex aplicable, cal atènyer-se a l'índex de preus percebuts agraris que publica el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 623-118. Forma

1. Els contractes d'arrendament rústic s'han de formalitzar per escrit. Hi ha de constar una

descripció de la finca objecte del contracte i, si escau, un inventari dels elements i dels drets vinculats a l'explotació que se cedeix, així com qualsevol altra circumstància que calgui per a desenvolupar i executar adequadament el contracte.

2. Les parts contractants es poden compel·lir en qualsevol moment a formalitzar el contracte íntegrament en document públic, amb les despeses a càrrec de la part que ho demani.

Durada i vicissituds de l'arrendament

Article 623-119. Durada

1. L'arrendament dura el temps establert pel contracte, que ha de ser com a mínim de set anys.
2. Arribat el dia del venciment, si cap de les parts ha notificat a l'altra la voluntat de no continuar l'arrendament amb una antelació mínima d'un any, l'arrendament s'entén prorrogat de cinc anys en cinc anys.
3. La part arrendatària pot desistir de l'arrendament al final de cada any agrícola o període anual, mitjançant preavís d'almenys sis mesos i sense necessitat d'al·legar els motius ni obligació d'indemnitzar la part arrendadora.

Article 623-120. Transmissió del dret de la part arrendadora sobre el bé arrendat

1. Si la part arrendadora transmet, voluntàriament o forçosa, el seu dret sobre el bé durant la vigència de l'arrendament, l'adquirent se subroga en la posició contractual de la transmissent i assumeix íntegrament els drets i les obligacions derivats del contracte durant el termini legal o el pactat si és superior.
2. El desconeixement per l'adquirent de l'existència de l'arrendament de la finca no priva la part arrendatària dels seus drets.

Article 623-121. Extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora

Si durant la vigència de l'arrendament el dret de la part arrendadora s'extingeix pel seu caràcter temporal, queda resolt per l'exercici o efectivitat d'un dret preexistent, o és declarat ineficaç, s'aplica el règim establert a l'article 623-51.

Article 623-122. Sotsarrendament

1. La part arrendatària no pot sotsarrendar la finca, llevat que el contracte li ho faculti o que la part arrendadora hi consenti expressament.
2. La cessió d'aprofitaments marginals no és sotsarrendament, sempre que aquests no representin més d'una desena part del rendiment total que s'obté de la finca.

Article 623-123. Subrogació per mort de la part arrendatària

1. El dret de la part arrendatària és transmissible per causa de mort, amb aplicació dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 623-12.
2. Si les persones amb dret a succeir en l'arrendament opten per no continuar-lo, s'han de fer càrrec de l'explotació fins a l'acabament de l'any agrícola o període anual de referència i han d'abonar les rendes corresponents, llevat que s'hagi pactat un altre tipus de compensació. El mateix efecte s'esdevé si la part arrendadora dóna per extingit el contracte per manca de notificació de l'exercici del dret a succeir-hi dins del termini legal.

Article 623-124. Dissolució d'una societat

Si la part arrendatària és una societat i es dissol, el dret a continuar l'arrendament correspon a la persona associada a la qual s'hagi adjudicat aquest dret en la liquidació. Aquesta circumstància s'ha de notificar a la part arrendadora. Si no es fa la notificació en el termini de sis mesos a comptar de l'acord de dissolució, la part arrendadora pot donar per extingit l'arrendament, amb aplicació del que estableix l'article 623-123.2. La mateixa norma s'aplica si la persona adjudicatària del dret opta per no continuar en l'arrendament.

Article 623-125. Preferència adquisitiva de la part arrendatària

1. La part arrendatària té un dret de tanteig i retracte de la finca arrendada en cas d'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a societat i en les alienacions forçoses que es produeixin durant la vigència del contracte d'arrendament. A aquest efecte, en tota alienació de finca rústica s'ha de declarar si es troba o no arrendada.

2. No procedeix el dret de tanteig i retracte en els casos següents:

a) Si la part arrendatària no té la consideració de conreadora directa i personal d'acord amb l'article 623-114.

b) Si l'alienació es fa a favor del cònjuge, convivent en parella estable, ascendents, descendents o parents consanguinis o per adopció fins al segon grau de la part arrendadora, o a favor de la persona copropietària de la finca.

c) Si la finca no té la qualificació de rústica.

d) Si l'adquisició és conseqüència de l'exercici o de l'eficàcia d'un dret preexistent inscrit en el Registre de la Propietat abans de la conclusió del contracte d'arrendament, llevat que es tracti d'una adquisició derivada d'un procediment d'alienació forçosa.

e) Si es transmet una quota sobre la titularitat de la finca.

3. Tampoc procedeix el dret de tanteig i retracte si la part arrendadora acredita que, en els sis mesos anteriors a la venda de la finca arrendada a una tercera persona, va oferir, per unes condicions iguals o menys oneroses a les de la venda, l'adquisició de la finca a la part arrendatària, i aquesta no va acceptar l'oferta. El règim de l'oferta i la seva acceptació es regeix pel que disposen els apartats primer i segon de l'article 623-53.

4. El dret de tanteig i retracte de la part arrendatària no es pot renunciar anticipadament, llevat que es faci d'acord amb el que estableix l'article 623-52.4, i és preferent al retracte legal de confrontants regulat pels articles 568-16 a 568-20.

5. En el cas de transmissió d'una finca només arrendada en part o a diferents arrendataris, el dret de la part arrendatària es limita a la porció de la finca que es té en arrendament, llevat que l'altra part arrendatària no exerceixi aquest dret, supòsit en el qual el dret de la primera s'estén a tota la finca. Si la finca arrendada no es pot segregar o dividir per aplicació de la legislació sobre unitats mínimes de conreu o unitats mínimes forestals, pot exercir aquest dret la part arrendatària que té la porció de terreny de menor extensió i, en igualtat de circumstàncies, decideix la sort.

6. Les persones arrendatàries o propietàries de finques confrontants, si exerceixen el dret de tanteig i retracte, estan obligades a destinar la finca adquirida a activitats agrícoles, ramaderes o forestals durant un període mínim de cinc anys. L'incompliment d'aquesta obligació o l'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a societat de la finca abans d'acabar els cinc anys faculta les persones propietàries anteriors i les seves successores a demanar la reversió a la situació anterior, sempre que ho reclamin en el termini d'un any a comptar de l'acabament dels cinc anys esmentats.

7. La part arrendatària pot exercir el dret de tanteig i retracte d'acord amb el que estableixen els articles 623-53 i 623-55. Per a la formalització de la venda de la finca arrendada a una tercera persona s'ha d'observar el que preveu l'article 623-54.

Obligacions de les parts

Article 623-126. Pagament de la renda

La part arrendatària ha de pagar la renda en els termes pactats. A manca de pacte, s'ha d'abonar per anualitats vençudes i en el termini d'un mes, en el domicili de la part arrendadora si està ubicat en la mateixa comarca que la finca rústica o, altrament, en el domicili de la part arrendatària, sens perjudici del dret de les parts a exigir que se satisfaci mitjançant transferència o domiciliació bancària.

Article 623-127. Despeses ordinàries

1. Les despeses ordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació derivades de l'activitat agrària són a càrrec de la part arrendatària, que no té dret a reembossament.
2. Si la part arrendatària, havent estat requerida a assumir les despeses ordinàries, no les assumeix, ho pot fer la part arrendadora, amb dret a reembossament.

Article 623-128. Despeses extraordinàries

1. Les despeses extraordinàries de conservació i reparació de la finca o l'explotació derivades de l'obligació de mantenir-la en un estat que serveixi per a l'activitat agrària són a càrrec de la part arrendadora, que no té dret a apujar la renda.
2. En relació amb aquestes despeses, és d'aplicació el que disposen els apartats 2 a 6 de l'article 623-18.

Article 623-129. Millores obligatòries

1. La part arrendadora i, si escau, la part arrendatària, han de dur a terme les obres o millores que els siguin imposades per llei, per resolució judicial o administrativa ferma o per acord d'una comunitat de regants o d'altres entitats similars en les quals s'integri la finca.
2. Si les obres obligatòries les ha de fer la part arrendadora i comporten un increment notable en el rendiment de la finca, com ara la transformació de secà en regadiu, la part arrendadora té dret a apujar la renda en proporció a l'augment del rendiment i la part arrendatària té dret a desistir del contracte si l'increment no li convé.
3. Si la part arrendadora, havent estat requerida a fer les obres o millores obligatòries, no les fa, les pot fer la part arrendatària, amb aplicació del que disposen els apartats 2 a 6 de l'article 623-18.
4. Si les obres obligatòries les ha de fer la part arrendatària i comporten una millora notable en la finca que subsisteix a la fi del contracte, la part arrendatària té dret a ésser compensada per la part arrendadora per l'import actualitzat del cost material de la millora.

Article 623-130. Millores voluntàries

1. La part arrendatària pot dur a terme obres ordinàries de millora de la finca, com ara els accessos, el replanament de terres o la supressió de separacions entre peces de terra, sens perjudici de les limitacions imposades per la normativa sectorial.
2. La part arrendatària ha de notificar prèviament i de manera fefaent la voluntat de dur a terme les obres ordinàries de millora i la part arrendadora s'hi pot oposar en un termini de quinze dies. Si no s'hi oposa expressament, les obres s'entenen autoritzades.
3. En el cas que les obres ordinàries comportin una millora de la finca, la part arrendadora no té dret a incrementar la renda. En el cas que subsisteixin a la fi del contracte, la part arrendatària té dret a ésser compensada per la part arrendadora per l'increment del valor

de la finca que les millores han generat.

Remeis

Article 623-131. Remeis en cas d'incompliment

Ambdues parts contractants, en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part, poden, en els supòsits previstos pel contracte i la llei, utilitzar els remeis establerts als articles 623-29 a 623-34.

Article 623-132. Resolució del contracte

1. Ambdues parts contractants poden resoldre el contracte, sempre que hagin complert les seves obligacions, si l'altra part incorre en un incompliment essencial.
2. A més de per les causes regulades en l'article 623-32.3, la part arrendadora també pot resoldre el contracte per incompliment de la part arrendatària en els casos següents:
 - a) Deixar d'explotar la finca per abandonament, destinar-la a un ús o aprofitament diferent dels que estableix l'article 623-111, o incomplir les bones pràctiques agràries i l'ús i el costum de la comarca, sens perjudici del que estableixi la normativa sectorial específica.
 - b) Malmetre o esgotar greument la finca o les seves produccions.
 - c) No fer les obres o millores obligatòries que li corresponguin o les acordades amb la part arrendadora.
 - d) Fer obres voluntàries de millora amb l'oposició de la part arrendadora o sense haver fet la notificació que estableix l'article 623-130.2.
3. Si l'incompliment és no essencial també pot donar lloc a la resolució en els termes previstos en l'article 623-32.

Extinció

Article 623-133. Extinció del contracte

1. El contracte s'extingeix per les causes generals d'extinció del contracte d'arrendament.
2. La part arrendadora pot posar fi a l'arrendament pel canvi de qualificació urbanística de la finca, com a sòl urbà o urbanitzable, quan impliqui efectivament un impediment d'ús per a la producció agrària.
3. En finalitzar el contracte, la part arrendatària ha de restituir la finca en el mateix estat en què la va rebre, llevat que s'hagués pactat altrament, i té dret a tot allò que calgui per aprofitar i recollir els fruits pendents. En aquest cas ha de permetre a la nova part arrendatària l'accés a la finca per a preparar el següent període d'explotació.

SUBSECCIÓ SEGONA. Contractes de conreu

Article 623-134. Concepte

S'anomenen contractes de conreu els contractes d'arrendament rústic o de parceria i, en general, tots els contractes, qualsevol que sigui llur denominació, pels quals se cedeix onerosament i de manera temporal l'aprofitament agrícola d'una finca rústica conforme al contracte.

Article 623-135. Any agrícola

L'any agrícola comença l'1 de novembre d'un any i acaba el 31 d'octubre de l'any següent, llevat del que pactin les parts d'acord amb els usos concrets de cada comarca i els referits als diferents tipus de conreu.

Article 623-136. Contingut

1. La part arrendatària ha de conrear la finca i té dret a fertilitzar-la i a plantar-hi i a sembrar-hi el que més li convingui per a fer-ne seus els fruits.
2. La cessió per la part arrendadora a un tercer del dret a adobar amb dejeccions ramaderes requereix el consentiment per escrit de la part conreadora.

Article 623-137. Ús i costum de la bona pagesia

És obligació derivada del contracte de conreu, encara que no hagi estat pactada expressament, la de conrear segons l'ús i el costum de la bona pagesia de la comarca, amb respecte als drets d'espigolar i de rostoll, si escau, i d'acord amb les bones pràctiques agràries i les limitacions específiques a què estiguin sotmeses determinades zones del territori.

SUBSECCIÓ TERCERA. Arrendament per a pastures

Article 623-138. Arrendament per a pastures

1. El contracte d'arrendament de finques rústiques pot consistir només en la cessió de l'aprofitament d'una finca per a pastures.
2. En l'arrendament per a pastures, la part arrendatària no està obligada a conrear la terra.
3. El contracte d'arrendament per a pastures té una durada mínima de cinc anys. Si té per finalitat el manteniment i control de la massa forestal o, en general, la realització d'activitats de silvopastoralisme, la seva durada s'estén al període o cicle lliurement convinguts.
4. L'arrendament per a pastures es regeix pel que lliurement hagin convingut les parts o, si no hi ha pacte, per les normes de l'arrendament rústic en allò que siguin compatibles.

SUBSECCIÓ QUARTA. Parceria, masoveria i custòdia del territori

Parceria

Article 623-139. Concepte

1. En el contracte de parceria la persona titular d'una finca o explotació agrària en cedeix l'aprofitament a la parceria a canvi d'una participació en els productes obtinguts, amb contribució o sense contribució de la primera a les despeses.
2. Les participacions corresponents a ambdues parts contractants es poden convenir lliurement sense que hagin de correspondre al valor de llur contribució a l'explotació de la finca.

Article 623-140. Durada

1. La parceria dura el temps establert pel contracte, que ha de ser com a mínim d'un any.
2. Arribat el dia del venciment, si cap de les parts ha notificat a l'altra la voluntat de no continuar el contracte amb una antelació mínima d'un mes, la parceria s'entén prorrogada

d'any en any.

Article 623-141. Obligacions en la parceria

El parcer o parcera està obligat a:

- a) Informar adequadament la persona cedent sobre el desenvolupament de l'activitat agrària i, si escau, sobre les altres activitats de l'explotació, independentment del dret d'aquesta a fer les comprovacions que consideri convenients.
- b) Avisar anticipadament la persona cedent perquè, si vol, pugui presenciar la recol·lecció dels productes obtinguts.
- c) Ocupar-se, llevat de pacte en contra, de la comercialització dels productes de l'explotació, amb l'obligació de retre comptes a la persona cedent amb la periodicitat convinguda o, si no hi ha pacte, segons l'ús i el costum de la comarca.

Article 623-142. Extinció

Són causes específiques de resolució del contracte de parceria:

- a) L'explotació manifestament deficient de la finca.
- b) L'incompliment dels deures d'informació i comunicació a càrrec del parcer o parcera.
- c) La deslleialtat en perjudici de la persona cedent en el còmput de la part que li pertoca i en el lliurament dels productes de la finca.

Article 623-143. Règim jurídic

En allò no previst en aquesta subsecció, regeix el que hagin convingut les parts i les normes sobre arrendaments rústics en la mesura que ho permeti la naturalesa de la parceria.

Masoveria

Art. 623-144. Masoveria

1. Els contractes d'arrendament rústic i de parceria poden incloure el dret i l'obligació de la part arrendatària o parcera d'habitar el mas existent a la finca i l'obligació de dur a terme altres activitats que se li hagin encomanat de conformitat amb el contracte.
2. El masover o masovera no ha de pagar cap contraprestació per l'ús del mas, però aquest segueix la sort del contracte.
3. La masoveria es regeix per les normes del contracte d'arrendament rústic o de parceria, segons escaigui. El dret i l'obligació d'habitar el mas es regeixen per allò que lliurement hagin convingut les parts i, a manca de pacte, pels usos i costums de la comarca.

Custòdia del territori

Article 623-145. Custòdia del territori

1. En el contracte de custòdia del territori, la persona cedent permet totalment o parcialment l'ús o la gestió d'una o diverses finques a la part cessionària, amb caràcter temporal, amb l'obligació que hi dugui a terme activitats d'assessorament, de divulgació, de planificació o de gestió i millorament adreçades a conservar la biodiversitat, el patrimoni natural i cultural i el paisatge o a promoure la sostenibilitat dels recursos naturals.
2. La part cessionària ha d'ésser una entitat que tingui entre les seves finalitats la custòdia del territori.
3. Les parts contractants estableixen lliurement les obligacions respectives i els remeis en cas d'incompliment, la durada del contracte i, si escau, les garanties.

4. Si el dret constituït a favor de la part cessionària té naturalesa real, es regula pels articles 563-1 a 563-4, llevat que les parts el configurin altrament.

SECCIÓ CINQUENA. Arrendament d'empresa

Article 623-146. Concepte

L'arrendament d'empresa és el contracte pel qual la part arrendadora, a canvi d'un preu, s'obliga a cedir a l'arrendatària l'explotació d'un conjunt organitzat de béns i d'elements immaterials afectes a una activitat econòmica de producció de béns o de prestació de serveis en el mercat.

Article 623-147. Contingut i forma del contracte

1. El contracte s'ha de formalitzar per escrit i ha d'incloure les dades i els pactes enunciats a l'article 623-93.1 en allò que escaigui.
2. El contracte pot incloure també pactes relatius a:
 - a) Les facultats de la part arrendatària per a la contractació de personal, proveïdors o prestadors de serveis a l'empresa.
 - b) Les facultats de la part arrendatària per a disposar dels béns de l'empresa i els efectes de l'alienació.
 - c) El règim de manteniment, reparació i renovació dels béns de l'empresa i l'assumpció de les despeses corresponents.
 - d) L'obligació d'abstenir-se de desenvolupar activitats susceptibles de fer competència a l'empresa, en el transcurs de l'arrendament i fins i tot després de la seva extinció, i l'abast i durada d'aquestes obligacions.
 - e) Les compensacions que, si escau, una part contractant hagi d'abonar a l'altra en el moment d'extinció de l'arrendament, en cas de revalorització o depreciació de l'empresa.
3. Cal addicionar al contracte un inventari detallat dels béns materials de l'empresa, amb indicació del seu estat de conservació, i una relació dels drets cedits, obligacions assumides i posicions contractuals transmeses.
4. S'aplica a aquests contractes allò que estableixen els apartats 3, 4 i 5 de l'article 623-39.

Article 623-148. Obligacions de la part arrendadora

La part arrendadora està obligada a:

- a) Lliurar a la part arrendatària la possessió dels béns i atribuir-li l'exercici i gaudi dels elements immaterials que integren l'empresa conforme al contracte.
- b) Proporcionar a la part arrendatària els coneixements i l'assistència tècnica necessaris per a gestionar l'empresa eficientment i mantenir-ne la rendibilitat.
- c) Mantenir a la part arrendatària en l'ús pacífic dels béns lliurats i els drets cedits durant tot el període de l'arrendament.
- d) Fer-se càrrec de les reparacions extraordinàries necessàries per a mantenir els béns en estat de servir a la seva destinació empresarial, llevat que la necessitat de reparació sigui imputable a la part arrendatària o al personal de l'empresa, amb aplicació de l'establert als apartats 2 a 6 de l'article 623-18.
- e) Abstenir-se d'exercir durant el transcurs de l'arrendament, en nom propi o per persona interposada, activitats empresarials que, pel seu objecte, ubicació o altres circumstàncies facin competència a l'empresa arrendada, llevat de pacte en contrari.
- f) Rebre l'empresa una vegada extingit el contracte.

Article 623-149. Conformitat

1. La part arrendadora respon de la manca de conformitat dels béns existent en el moment del seu lliurament i de les pertorbacions en el seu gaudi o en l'exercici dels drets cedits que provinguin de pretensions de terceres persones, amb aplicació del que estableix l'article 621-23.

2. La part arrendadora respon de la legitimitat dels crèdits cedits a la part arrendatària, però no de la solvència de les persones deutores, llevat que s'hagi pactat altrament o que la part cedent conegués o no pogués raonablement ignorar la insolvència.

Article 623-150. Obligacions de la part arrendatària

La part arrendatària està obligada a:

- a) Pagar el preu de l'arrendament i les despeses a càrrec seu d'acord amb el contracte i la llei.
- b) Prestar la caució legal o pactada i, si escau, actualitzar-ne l'import.
- c) Explotar l'empresa amb la diligència d'una persona empresària ordenada sense alterar-ne la destinació, llevat que la part arrendadora hi consenti si el dret que ostenta sobre el local li ho permet fer.
- d) Fer-se càrrec de la conservació, manteniment, reparació ordinària i subministrament dels béns de l'empresa, com també dels tributs que en graven l'exercici de l'activitat.
- e) Informar la part arrendadora, amb l'abast i la periodicitat que s'hagin establert, sobre el gir i tràfic de l'empresa i les vicissituds que puguin afectar-ne substancialment la capacitat productiva i la rendibilitat.
- f) Abstenir-se d'exercir durant el transcurs de l'arrendament, en nom propi o per persona interposada, altres activitats empresarials que, pel seu objecte, ubicació o altres circumstàncies facin disminuir el valor o la rendibilitat de l'empresa arrendada.
- g) Assumir les pèrdues de l'explotació que eventualment es produeixin.
- h) Restituir la possessió de l'empresa a la part arrendadora a l'extinció de l'arrendament, tot mantenint la responsabilitat per les obligacions pendents de compliment.

Article 623-151. Alienació de béns

1. La part arrendatària pot disposar dels béns de l'empresa en els termes i amb els efectes que s'hagin pactat en el contracte. A manca de pacte, pot disposar:

- a) Dels béns de l'actiu circulant lliurement, amb l'obligació, en el moment de l'extinció del contracte, de reposar-ne altres de la mateixa espècie i qualitat o de reemborsar-ne el valor.
- b) De béns mobles de l'immobilitzat material no registrats ni de valor extraordinari en relació amb el de l'empresa, només si cal renovar-los per mantenir o incrementar la productivitat de l'empresa, amb subrogació dels béns adquirits en substitució dels alienats i atribució a la part arrendatària del dret a ser compensada en el moment d'extinció de l'arrendament pels augments de valor subsistents.

Article 623-152. Modificacions subjectives

1. La cessió de l'arrendament per la part arrendatària i el sotsarrendament de l'empresa requereixen el consentiment de la part arrendadora, llevat que s'hagi pactat altrament.
2. En cas de mort de la part arrendatària, s'aplica el que disposa l'article 623-12, llevat que s'hagi pactat altrament.

Article 623-153. Caució i altres garanties

1. Les parts poden pactar garanties de qualsevol tipus i en la quantia que lliurement

estableixin.

2. Si l'arrendament d'empresa inclou l'atribució de l'ús d'un local, la part arrendatària té l'obligació de prestar caució dinerària, d'actualitzar-la si escau i de dipositar-la d'acord amb l'establert en els apartats 1 a 3 de l'article 623-98.

3. Si es pacta una caució global en garantia del compliment del conjunt d'obligacions de la part arrendatària, cal quantificar la part corresponent al local d'acord amb la llei a efectes de la fixació del seu import mínim i del seu dipòsit.

Article 623-154. Resolució del contracte

1. Ambdues parts contractants poden resoldre el contracte, sempre que hagin complert les seves obligacions, si l'altra part incorre en un incompliment essencial de les obligacions que li corresponen o en una causa de resolució específica que s'hagi pactat. També poden resoldre el contracte per incompliments no essencials d'acord amb l'establert en l'article 623-32.4.

2. En particular, són causes de resolució del contracte per la part arrendadora:

a) La realització en l'empresa d'activitats il·lícites o no autoritzades en el contracte.

b) El deteriorament greu de la situació patrimonial de l'empresa.

3. En particular, és causa de resolució del contracte per la part arrendatària la denegació o pèrdua de llicències per a l'exercici de l'activitat empresarial per causa que no li sigui imputable.

4. En cas de manca de conformitat, pertorbació o incompliment que afecti béns o drets singulars, la part arrendatària pot resoldre el contracte si el bé o el dret són indispensables per a la explotació normal de l'empresa o si es pot constatar clarament que no l'hauria conclòs sense el bé o el dret afectats.

Article 623-155. Efectes de l'extinció

1. En finalitzar l'arrendament, la part arrendatària ha de restituir a la part arrendadora la possessió dels béns integrants de l'empresa en l'estat en què es trobin i cedir-li o retrocedir-li els drets existents, amb aplicació del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 623-27 i sense dret a retenció per raó de despeses que li hagin de ser reemborsades.

2. Per al cas d'incompliment de l'obligació de restitució, les parts poden pactar la indemnització prevista en l'article 623-103.2.

3. La part arrendatària ha d'indemnitzar l'arrendadora si l'empresa s'ha depreciat per accions o omissions que li siguin imputables, llevat que s'hagués exclòs la responsabilitat per culpa.

4. Si no s'ha pactat altrament, la part arrendatària, dins dels sis mesos següents a la restitució dels béns de l'empresa, ha d'abstenir-se d'exercir, en nom propi o per persona interposada, activitats empresarials que pel seu objecte, ubicació o altres circumstàncies facin competència a l'empresa arrendada.

Article 623-156. Règim jurídic

1. S'aplica als contractes d'arrendament d'empresa el règim jurídic dels arrendaments de local en allò que es refereix a la durada, el dret d'adquisició preferent, la fixació i el pagament del preu, i l'actualització i revisió de la renda.

2. En cas de transmissió, extinció, resolució o ineficàcia del dret de la part arrendadora, s'aplica el que disposa l'article 623-76.

SECCIÓ SISENA. Rènting

Article 623-157. Rènting

El rènting és una modalitat d'arrendament de béns mobles en la qual la part arrendadora està obligada a fer-se càrrec del manteniment integral del bé.

Article 623-158. Manteniment integral

1. L'obligació de manteniment integral del bé inclou:

a) La prestació dels serveis necessaris per a la instal·lació del bé i per a garantir-ne en tot moment la disponibilitat i l'ús conforme al contracte.

b) L'obligació de fer sense demora totes les reparacions del bé, incloses les previstes en l'article 623-25.1 b).

c) L'obligació de facilitar la substitució del bé, d'acord amb l'establert a l'article 623-18.7 a), si l'impediment o la disminució en l'ús són substancials i persistents.

2. Llevat de pacte en contrari, són a càrrec de la part arrendadora les despeses exigibles per a posar i mantenir en funcionament el bé d'acord amb la normativa aplicable, la contractació d'assegurances i el pagament de tributs per raó de la propietat del bé.

3. La part arrendatària ha d'assumir el cost de les reparacions del bé, siguin ordinàries o extraordinàries, ocasionades per incompliment de les instruccions del fabricant o per un ús no conforme del bé o sense la diligència deguda, llevat que quedi cobert per una assegurança contractada per la part arrendadora.

Article 623-159. Preu

El preu s'estableix de manera unitària en relació amb l'ús del bé i el seu manteniment integral i pot ser modulats per la intensitat de l'ús o altres circumstàncies.

Article 623-160. No exoneració de responsabilitat

Són nuls els pactes que exoneren la part arrendadora de responsabilitat per incompliment o compliment defectuós de les obligacions de lliurament del bé o de manteniment integral si en el contracte s'estableix que hagin de ser complertes directament pel fabricant del bé o per alguna altra persona.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Contracte d'arrendament de béns i altres negocis incorporats

Les normes incorporades per aquesta llei al Codi civil de Catalunya que regulen el contracte d'arrendament de béns i altres negocis jurídics s'apliquen als contractes conclusos a partir de la seva entrada en vigor.

Segona. Contractes de conreu

Els contractes de conreu conclusos abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei es regeixen íntegrament per les normes vigents en el moment de la seva conclusió.

DISPOSICIONS FINALS

Primera. Modificació de l'article 4 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya

Es modifica l'article 4 de la Llei 29/2002, de 30 de desembre. Primera llei del Codi civil de Catalunya, que resta redactat de la manera següent:

"Article 4. Distribució interna

Cada llibre del Codi civil de Catalunya es divideix en títols, i aquests, en capítols. Els capítols es poden dividir en subcapítols i uns i altres, segons escaigui, en seccions i aquestes, eventualment, en subseccions".

Segona. Marc competencial

Aquesta llei es dicta a l'empara de l'article 129 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya, pel qual s'atribueix a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria de dret civil, excepte en les matèries que l'article 149.1.8 de la Constitució atribueix a l'Estat, i de l'article 137 de l'Estatut d'autonomia, pel qual s'atribueix a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge.

Tercera. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor [*al cap de tres/sis mesos*] de la seva publicació al Diari Oficial de la Generalitat.

[Alternativa: *Aquesta llei entra en vigor el dia (xxx)*].