

**AL DEPARTAMENT DE JUSTICIA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA**

**Referencia:** II-PART-2021-11-433

**Objeto:** APORTACIONS SOBRE L'AVANTPROJECTE DE LLEI DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉNS

**Destinatario:** DEPARTAMENT DE JUSTICIA

**Organización:** CONSELL CATALÀ DE COL·LEGIS D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA (API) DE CATALUNYA

**D. JOAN COMPANYY AGUSTÍ**, en la meva condició de president, i en nom i representació del **CONSELL CATALÀ DE COL·LEGIS D'AGENTS DE LA PROPIETAT IMMOBILIÀRIA (API) DE CATALUNYA**, en virtut de les atribucions estatutàries que tinc conferides, davant d'aquest Departament compareixo i, com millor procedeixi, **EXPOSO:**

1.- Creieu necessari adequar la normativa vigent d'arrendament de béns a les necessitats econòmiques i socials actuals?

*Cal adequar les normes al moment en que han de ser aplicades, si bé, cal fer-ho sempre mantenint l'equilibri contractual entre les parts intervinents.*

2.- Estimeu oportú afavorir la llibertat de pactes en el contracte d'arrendament d'habitatge? Creieu necessari, tot i respectar l'autonomia de la voluntat de les parts, establir un mínim normatiu de caràcter imperatiu per tal de protegir l'especial vulnerabilitat de la part arrendatària?

*En quan a la primera pregunta, la llibertat de pacte es desitjable respectant al màxim l'autonomia de la voluntat i l'equilibri entre drets i obligacions. La vulnerabilitat de la part arrendatària no pot repercutir al arrendador privat, li pertoca a l'administració pública proveir-ne la vulnerabilitat. L'arrendador privat haurà de ser compensat, car la mesura pot suposar intervenció en un mercat lliure no regulat. Aquestes mesures afectarien l'esfera privada de la contractació.*

*Per altra part, es lògic que la normativa d'arrendaments, garanteixi una estabilitat a l'arrendatari, establint uns terminis obligatoris de duració del contracte d'arrendament, però també caldria establir uns mecanismes legals que garanteixin una seguretat jurídica per l'arrendador en els casos d'incompliment del contracte, en el sentit que facilitin la resolució del contracte i la recuperació de la finca d'una forma ràpida.*

3.- Veieu coherent donar un tracte diferenciat a la persona arrendadora tenint en compte la seva condició de persona física o jurídica?

*No, la naturalesa de la persona arrendadora no ha de rebre cap tracte diferenciat, car no hi ha cap raó que ho justifiqui. En el mercat lliure operen sota forma societària mercantil, civil o personal operadors amb major o menor volum de propietats, de manera que qualsevol mesura que tingui en compte exclusivament la titularitat del immoble pot suposar una discriminació injustificada, el compliment de la funció social de la propietat privada es l'únic motiu que permetria introduir tractes diferents per aquells arrendadors que no la respectessin, i en tot cas, aquest el tracte no s'hauria de donar a la esfera privada de la contractació, sinó a la esfera fiscal.*

4.- Considereu equilibrada la relació contractual que es dona quan l'arrendadora és una empresa immobiliària i l'arrendatària un particular? En cas negatiu, opineu que seria adequat ajustar la regulació actual a la normativa de consum?

*Com ja s'ha dit a l'anterior pregunta, l'equilibri contractual no deriva de la naturalesa d'una de les parts i la condició d'empresària d'una d'elles de manera que la relació pot estar plenament equilibrada i mes si la contractació s'ha regit per l'autonomia de la*

*voluntat. La llei general de contractació dona eines per redreçar qualsevol desequilibri, i no veuríem adequat traslladar aquesta relació a una relació de consum.*

5.- Considereu que la regulació actual de l'arrendament d'habitatge atorga prou garanties jurídiques a les parts? Creieu que una normativa més clara ajudaria a reduir l'alta conflictivitat que genera la interpretació i aplicació dels contractes d'arrendament d'habitatge? De quina manera creieu que es podria millorar en claredat la normativa vigent?

*L'actual regulació en aquests moments es troba consolidada i no ofereix una conflictivitat elevada. Potser seria adient, aclarir conceptes, com obres de reparació versus obres de manteniment, desgast ordinari de determinades instal·lacions o serveis dels que pugui estar dotat l'immoble, com calderes, aires condicionats...*

6.- Veieu apropiat regular de manera específica tipologies contractuals que estan cada vegada més arrelades a la societat com ara, l'arrendament d'habitacions, de segona residència, de temporada i l'anomenada llar compartida? En què creieu que aquesta regulació hauria de posar èmfasi?

*Cal que la normativa s'adapti a la societat, si bé un excés de regulació o de la incorporació de determinades tipologies poden ser contraproductius i generar major conflictivitat i, per que no dir-ho, permetre picaresques i abusos en ambdues parts, especialment el lloguer d'habitacions. Les segones residències i de temporada ja tenen emparament legal i l'autonomia de la voluntat es la base que permet poder determinar quin es el destí i la finalitat del arrendament. Pel que fa a la figura de la llar compartida i el lloguer d'habitacions poden presentar similituds en la seva definició que poden generar conflictivitat i poca transparència, de manera que, tot i la voluntat de donar cobertura legal a aquestes figures, es pot produir l'efecte contrari al prestés pel legislador.*

7.- Creieu oportú sistematitzar la regulació de l'arrendament de local de negoci? Estimeu que hi ha alguna modalitat d'arrendament de local de negoci que caldria regular de manera específica? En cas afirmatiu, quina i amb quines peculiaritats?

*L'arrendament de local de negoci es recolza bàsicament en l'autonomia de la voluntat, i si de cas potser seria adequat referenciar aquells arrendaments dins de centres comercials que limitant en alguns casos la llibertat d'empresa.*

8.- Quines altres modalitats de contracte d'arrendament de béns considereu convenient regular?

*Al llarg de les anteriors preguntes ja s'ha abordat d'alguna manera les possibles noves tipologies, de manera que no trobem cap altra que no hagi estat mencionada.*

Consell de Col·legis Oficials  
d'Agents de la Propietat  
Immobiliària de Catalunya

AL·LEGACIONS MEMORIA LAU.-

1) Respecte als problemes que es pretén solucionar

(a) **Inexistència normativa integral catalana.**

En aquest punt res a dir al fet que efectivament respecte a la possibilitat de recollir en una mateix cos normatiu aquella legislació vinculada al arrendament. Malgrat això, i sense qüestionar les competències legislatives de la Generalitat de Catalunya en matèria de dret civil, no podem obviar si aquestes competències li permeten endinsar-se en matèria d'arrendaments d'habitatges i de manera especial pel que fa a la durada mínima i altres qüestions vinculades a la determinació del preu de renda. Aquest punt a estat debatut àmpliament i el dictamen del Consell de garanties Estatutàries de Catalunya ja va tenir ocasió de manifestar-se en relació a la Llei 11/2020 de 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, del dret a l'habitatge. En l'esmentat dictamen 7/2020 de 5 d'agost, el Consell entén que aquesta matèria no li correspon al legislador autonòmic, a títol exclusivament il·lustratiu reproduint un apartat en aquests sentit:

*"Aquest és, precisament, el cas de la mesura prevista a la disposició addicional segona de la citada legislació d'urgència estatal que, amb caràcter bàsic i a l'empara de la competència exclusiva sobre ordenació i coordinació de l'activitat econòmica (art. 149.1.13 CE), crea el sistema estatal d'índexs de referència del preu del lloguer d'habitatge, amb la doble funció de «garantir la transparència i el coneixement de l'evolució del mercat del lloguer d'habitatges» i implementar «polítiques públiques que incrementin l'oferta d'habitatge assequible i per facilitar l'aplicació de mesures de política fiscal» (apt. 1). Pel que ara interessa, convé retenir que si efectuem una interpretació integradora d'aquesta mesura (la creació del sistema estatal d'índexs de referència del preu de lloguer d'habitatge amb funcions de transparència i d'informació, com també instrumental de les polítiques públiques d'habitatge) amb el que disposa l'article 17.1 LAU (que manté el principi que la renda és la que lliurement pactin les parts), es confirma novament que la vigent regulació estatal de les rendes establerta amb caràcter de base a l'empara de l'article 149.1.8 CE exclou que el legislador autonòmic pugui condicionar o limitar imperativament la fixació per les parts del preu a satisfer com a lloguer.*

*Cal dir que la mateixa disposició addicional (apt. 2) admet que les comunitats autònomes, en els seus respectius àmbits, «poden definir de manera específica i adaptada al seu territori el seu propi índex de referència, per a l'exercici de les seves competències i a l'efecte de dissenyar les seves pròpies polítiques i programes públics d'habitatge»; però aquesta habilitació no les faculta per identificar —com pretén la Proposició de llei que estem examinant— les rendes amb els preus de referència que, amb caràcter vinculant, han de constituir el lloguer a l'hora de concloure el contracte d'arrendament. Com dèiem en el Dictamen 4/2019, «l'índex (sigui l'estatal o l'autonòmic) no es configura com a punt de referència que, imperativament, hagin d'emprar els contractants a l'hora de fixar la renda inicial o, si escau, la seva actualització» (FJ 3).*

*Per tant, del que s'ha exposat es desprèn clarament que l'establiment de criteris legals per a la determinació de la renda que l'arrendador pot arribar a percebre —tant si es basen en la llibertat de pactes com si fixen topalls— configura allò que podem denominar la medul·la o el cos essencial de*

*l'estructura obligacional dels contractes d'arrendament d'habitatge, és a dir, són criteris o directrius generals que, per aquesta raó, han de ser comuns i d'aplicació al conjunt de l'Estat (en aquest sentit, DCGE 4/2019, FJ 3)."*

Com es sabut, la llei en qüestió es troba recorreguda davant del Tribunal Constitucional, de manera l'aprovació de una nova normativa que incidís en aquests aspecte no faria mes que incrementar la inseguret jurídica que s'ha instal·lat en el mercat de lloguer a casa nostre.

#### **(b) Carestia Habitatge habitual i escassa oferta lloguer social**

La carestia del arrendament d'habitatge permanent es un problema que ningú qüestiona que s'hagi d'abordar, si mes no, com ja hem dit a l'anterior apartat, no li correspon al legislador autonòmic posar topalls a la determinació de la renda, ni intervenir-hi al incidir en la "*competència exclusiva del estat sobre ordenació i coordinació de l'activitat econòmica*". Si bé es cert que els tribunals s'han pronunciat respecte a clàusules abusives en l'àmbit contractual, no així respecte a la normativa aprovada en per abordar l'increment de les rendes, car, com ja hem dit està subjecte a resolució del Tribunal Constitucional aquestes disposicions legals aprovades en aquesta direcció. En tot cas, la possibilitat d'abordar la legalitat de les clàusules contractuals es efectiu en qualsevol moment i l'arrendatari sempre pot traslladar la seva reclamació a l'àmbit judicial i existeix el marc legal adequat en l'àmbit general de les normes en defensa dels drets de consumidors i usuaris, abordar aquesta mena de clàusules, de manera que no cal incrementar-ne la protecció.

A la memòria s'indica que l'oferta de lloguer es dèbil i cal revertir-la amb polítiques públiques, hi podríem estar d'acord si aquests polítiques públiques no recauen en l'àmbit exclusivament de la part arrendadora, car no s'entén com es diu que es garanteix l'equilibri contractual quan s'impedeix la lliure determinació de la renda, es vincula la renda a la realitat del arrendatari, i, sense cap mena de base, es justifica com a conseqüència de "*situacions onerosos o d'abús*". Ni es descriu quines son aquests situacions ni aquests abusos, com tampoc sobre quina base també s'afirma "*que els grans tenidors han estat durant anys, poc proclius a llogar el seu estoc d'habitatges*." Qui son aquests grans tenidors? Entitats financeres? La possibilitat d'exigir la màxima fiança addicional conforme l'article 36.5, quan no pot superar l'import de dues mensualitats, no es una mesura que pugui derivar en una suposada tria de la persona arrendatària, l'accés a l'habitatge es un dret que han de fer efectiu els poders públics però no ho han de fer, com ja hem dit a càrrec de la propietat privada, sigui persona física o jurídica. La dificultat per accedir a un habitatge, la dificultat de les famílies vulnerables per accedir-hi no porten causa de la regulació de la relació arrendatària (arrendador-arrendatari) no es un problema de la Lau, es un problema d'un mercat limitat on hi manquen habitatges, i no es la Lau qui farà que el parc immobiliari augmenti. Calen mesures d'altra naturalesa i no vinculades al àmbit contractual privat, totes elles derivades de polítiques de concertació del sector públic i privat que facin atractiva la inversió en el mercat. Es indispensable garantir una rentabilitat adequada, una seguret jurídica que permeti la recuperació del habitatge en cas d'incompliment, compensar al sector privat, quan el sector públic no disposi de parc públic

suficient per donar resposta a la necessitat habitacional de la població. Es per això que podem estar d'acord amb la necessitat d'incrementar el parc públic de lloguer. Qualsevol altra cosa, desincentiva l'arrendador que o bé se'n va a altres mercats més segurs i estables o bé decideix posar el immoble en venda.

Respecte al dret de tanteig i retracte, sembla que es pretén una regulació extremadament rigorosa i intervencionista i afirma, novament sense cap fonament, que s'incorpora en els contractes d'arrendament la renúncia com una clàusula tipus no negociada. En el suposat cas que la clàusula s'hagi estandarditzat, no és menys cert que el dret de renúncia s'ha de mantenir, i si de cas, garantir que no sigui una renúncia de futur, mantenint d'aquesta manera l'equilibri entre les parts.

#### **(c) Manca de regulació de noves tipologies d'arrendament d'habitatge.**

En aquest punt es fa referència a les llars compartides i al lloguer d'habitacions. En quan a les llars compartides, es pretén ampliar el seu actual marc regulador i permetre aquesta modalitat en una modalitat normalitzada que excedeixi l'àmbit estrictament turístic. Un excés de regulació pot ser contraproductiu i generar major conflictivitat i, per que no dir-ho, permetre picaresques i abusos en ambdues parts. Aquesta figura de fet ja estaria recollida en el sots-arrendament parcial del habitatge contemplat a l'article 8 de la Lau, de manera que s'hauria de deixar qualsevol altra aspecte de la relació del resident amb tercers usuaris ocupants, a l'autonomia de la voluntat.

Mateixa reflexió fem en la regulació d'habitacions on hi veiem una opció molt més complexa i on es poden donar més abusos, com de fet ja es dona en l'actualitat amb persones vulnerables. Estaríem en situacions que d'antic la Lau del 64 ja considerava, es permetia tenir fins a un màxim de dues persones "reallogades".

Aquestes dues figures en realitat quedarien incloses en el sotsarrendament, sigui compartint tot l'espai, sigui amb l'exclusivitat d'una habitació amb dret a altres instal·lacions, de manera que com hem dit, l'autonomia de la voluntat és la que ha de regir com volen les parts que sigui aquests sots-arrendaments.

Igualment tenim de dir respecte a segones residència i lloguers de temporada. El lloguer de una segona residència pot ser tractat com un lloguer de temporada –ja regulat– o com un habitatge "d'ús diferent al d'habitatge" i ens trobem novament en que l'autonomia de la voluntat és la que preval. En definitiva, la interferència normativa pot incidir negativament en les relacions que han de quedar sotmeses al principi de l'autonomia de la voluntat. En definitiva, cap de les tipologies es troba orfe de referent normatiu.

#### **(d) Noves tipologies local de negoci i arrendament de consum**

En aquest apartat, es d'aplicació el mateix que hem dit a l'anterior apartat en relació als habitatges, si bé és cert que les noves modalitats de treball poden generar incerteses entre els

titulars dels espais i els seus usuaris, de manera que definir aquesta modalitat pot contribuir a clarificar el concepte, si bé cal igualment respectar l'autonomia de la voluntat al màxim. Igual atenció es podria prestar als arrendaments vinculats als centres comercials.

En quan al arrendament de consum, no veiem on es produeix un desequilibri en un arrendament entre una "empresa immobiliària" i un particular. L'equilibri contractual no deriva de la naturalesa d'una de les parts i la condició d'empresària d'una d'elles, de manera que la relació pot estar plenament equilibrada i mes si la contractació s'ha regit per l'autonomia de la voluntat. La llei general de contractació dona eines per redreçar qualsevol desequilibri, i no veuríem adequat donar aquesta relació el tractament propi d'una relació de consum. A mes caldria aclarir que es vol dir per "empresa Immobiliària", una empresa que gestiona l'arrendament? Una empresa arrendadora? Una empresa intermediària? La falta de concreció fa difícil valorar els motius d'incloure i tracta aquesta relació com una relació de consum.

## 2) Objectius

Malgrat els objectius que la normativa vol assolir, moltes de les propostes poden arribar a produir l'efecte contrari al desitjat, car malgrat es considera com a objectiu no col·locar a la persona arrendadora en una situació de feblesa, les normes imperatives i especialment el topalls en la determinació de la renda l'hi poden posar. La regulació de la masoveria urbana –que de fet ja la trobem a la Lau- es una mesura adient per facilitar la incorporació al mercat de productes que per les seves pròpies característiques podria quedar-ne fora. Llevat d'aquesta figura, no veiem quines altres mesures de les reflectides a la memòria poden incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer.

No podem estar en contra de reduir la conflictivitat, com de molts d'altres objectius si bé, serà l'anàlisi del contingut de la llei el que en permetrà fer-ne la oportuna valoració.

## 3) Solucions alternatives normatives i no normatives

- (a) Manteniment situació actual.
- (b) Opcions normatives possibles

S'afirma que mantenir la situació actual no permetria atendre a las particularitats de cada modalitat d'arrendament, si be es reconeix que l'actual ordenament jurídic trobem disposicions legals que hi donarien resposta, no es faria ús de les pròpies competències en matèria de dret civil, i conseqüentment es justifica, un cop s'opta per normativitzar la matèria, en com cal fer-ho. Entenem que aquests punts en realitat son pròpies d'una valoració de caire polític respecte de la qual no ens hem de posicionar, car el que ens pertoca es analitzar la proposta sense consideracions ni valoracions d'aquesta naturalesa, des de una vesant tècnica i la incidència que pot tenir en el mercat.