

CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE L'AVANTPROJECTE DE LLEI D'INCORPORACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE BÉNS AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

En data 18/11/2021 es va iniciar el tràmit de Consulta pública prèvia de l'Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya a través del Canal participa.

La finalitat principal d'aquesta consulta, que ha tingut una durada d'1 mes, ha estat conèixer el parer de la ciutadania i dels agents potencialment afectats per la norma per tal de poder detectar els problemes i les vicissituds que genera cada tipus contractual d'arrendament de béns i així poder-hi fer front de la millor manera possible amb la nova regulació del contracte.

Concretament, els aspectes objecte de la consulta han versat sobre la necessitat d'establir un marc normatiu del contracte d'arrendament de béns actual i integral, a través de la seva incorporació en el llibre VI del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes i conèixer, per tant,:

- Propostes per a equilibrar la relació de drets i obligacions entre la part arrendadora i arrendatària.
- Propostes per a aconseguir una major estabilitat en l'arrendament de d'habitatge en benefici de la part arrendatària.
- Propostes per a regular de manera acurada l'arrendament d'habitacions, de segona residència, de temporada i de l'anomenada llar compartida.
- Propostes per a regular els arrendaments de local de negoci, d'acord amb el context actual.
- L'opinió de la ciutadania i part implicades sobre la necessitat d'adaptar l'arrendament de consum a la normativa de consum.

A més, per orientar les aportacions s'han formulat les següents preguntes:

1. Creieu necessari adequar la normativa vigent d'arrendament de béns a les necessitats econòmiques i socials actuals?
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?
3. Veieu coherent donar un tracte diferenciat a la persona arrendadora tenint en compte la seva condició de persona física o jurídica?
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?
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?

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

El resultat de la consulta ha donat lloc a vint aportacions fetes per les nou persones i entitats següents:

1. Javier Santos, una aportació titulada **Bonificació en la llicència d'obres**.
2. Josep Mascaró, dues aportacions titulades **Igualtat de drets i obligacions per les 2 parts per igual** i **Aval lloguer Generalitat cobertura d'1 any de rendes**. Ha fet també comentaris a aportacions d'altres participants.
3. Sindicat de llogateres, vuit aportacions titulades **Paper de les organitzacions llogateres i mediació, Arrendador persona física o jurídica, Règim de contenció de rendes, Clàusules abusives i fiança, Habitatges compartits, Dret a retenir el lloguer, Honoris immobiliàries i Contractes renovables automàticament**.
4. Alicia, una aportació titulada **Opció contractes llarga durada**.
5. Àngel D., dues aportacions titulades **Incentius per incrementar el parc d'habitatge públic** i **Índex de lloguer només una referència**.
6. Finques Josa, tres aportacions titulades **Persona física-persona jurídica en contracte arrendament, Mantenir preus del contracte anterior i Modificació índex de referència contractes d'arrendament**.
7. Consell Català de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària (API) de Catalunya, una aportació que analitza la Memòria preliminar de l'Avantprojecte i respon a totes i cadascuna de les preguntes formulades en el tràmit de consulta pública prèvia.
8. Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya, una aportació que avalua la Memòria preliminar de l'Avantprojecte i respon a totes i cadascuna de les preguntes formulades en el tràmit de consulta pública prèvia.
9. Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), una aportació que se centra en examinar el contingut de la Memòria preliminar de l'Avantprojecte.

A continuació, es recull el contingut de les aportacions i les observacions corresponents a cadascuna d'elles:

1. Javier Santos

Aportació 1: Bonificació en la llicència d'obres.

En el lloguer de local sovint cal fer una reforma i elaborar un projecte d'obres amb un tècnic. Els contractes solen estipular que és responsabilitat de la persona llogatera però en moltes ocasions no s'acaben celebrant per motius econòmics o per la lentitud de la concessió de la llicència d'obres. Per evitar-ho, es podria bonificar la persona llogatera amb una carència o d'alguna altra manera per tal que es pogués elaborar el projecte d'obres fins a la concessió de la llicència preceptiva.

***Observacions:** cal deixar aquesta qüestió a l'autonomia de les parts que, en el seu cas, podran decidir pactar-la. No pot integrar el contingut d'una norma imperativa. S'ha de tenir present que, en l'àmbit del lloguer de local de negoci, la llibertat de pacte té un abast més ampli i que la posició de la persona arrendatària no té tanta protecció en relació amb la llogatera d'habitatge habitual.*

2. Josep Mascaró

Aportació 1: Igualtat de drets i obligacions per les 2 parts per igual.

No es poden emprar les lleis per buidar drets i omplir d'obligacions a les persones propietàries i, en canvi, donar drets i gairebé cap obligació a les persones llogateres. Quan una persona propietària posa un pis al mercat, el que busca principalment és que la persona llogatera li pagui puntualment la renda i li cuidi el pis. Cal, per tant, donar seguretat a la persona propietària que entrega el seu pis a una persona desconeguda i no tractar-la d'especuladora.

***Observacions:** es preveu que la norma imposi obligacions a ambdues parts. A tall d'exemple, la figura dels remeis en cas d'incompliment de la persona arrendatària està pensada per a protegir a la persona arrendadora.*

Aportació 2: Aval lloguer Generalitat cobertura d'1 any de rendes.

Donat l'allargament, pel col·lapse de feina dels jutjats, dels procediments de desnonament per impagament de rendes, es proposa que la cobertura de l'Aval lloguer de la Generalitat passi de cobrir dels 3 mesos de renda actuals a 12 mesos. Això afavoriria tant a la persona propietària (que tindria més seguretat en cas d'impagament) com a la futura persona llogatera, en especial de rendes baixes, ja que pot oferir a la persona propietària una seguretat en cas d'impagament i així evitar també donar més fiança.

***Observacions:** aquesta qüestió no és pròpia de la regulació del contracte d'arrendament en el Codi civil, regulador de les relacions entre persona*

arrendadora i arrendatària. Correspondria a la legislació administrativa, en norma ad hoc. En aquest àmbit, és una proposta a valorar si facilita la conclusió de contractes i aporta seguretat jurídica i econòmica.

3. Sindicat de Llogateres

Aportació 1: Paper de les organitzacions llogateres i mediació.

Incorporar i reconèixer el paper de les organitzacions llogateres en els processos de mediació i de representació de la persona arrendatària, entre d'altres processos. Qualsevol persona arrendatària pot demanar que una organització de persones llogateres representi els seus interessos davant la persona arrendadora. Així mateix, cal fomentar la mediació com a pas previ a la demanda.

***Observacions:** es pot valorar la incorporació d'una disposició addicional que promogui la mediació i l'arbitratge així com la possibilitat d'optar per la mediació o l'arbitratge de consum en cas que el contracte es promogui entre una empresa i una persona consumidora. Les entitats que defensen els interessos dels llogaters poden representar els seus associats i exercir les corresponents accions en defensa dels mateixos, i també, si acrediten una representativitat significativa, poden participar en la defensa dels interessos generals de les persones llogateres, però es considera que aquesta qüestió no escau incloure-la en una llei de regulació del contracte d'arrendament.*

Aportació 2: Arrendador persona física o jurídica.

No s'ha de fer distinció entre la personalitat jurídica o física de la persona arrendadora pel que fa a la durada del contracte, el pagament d'honoraris, ni cap altra condició. L'estabilitat en la tinença i l'accés a l'habitatge i la resta de drets de les persones llogateres ho han de ser per la seva condició de persones arrendatàries, no en funció de les característiques de la persona arrendadora. La naturalesa jurídica de la persona arrendadora tampoc ens dona una informació gaire exacte.

***Observacions:** des d'un punt de vista substantiu, es pot compartir aquesta opinió. De tota manera, a nivell competencial, sobretot respecte a la durada del contracte, caldrà tenir presents els dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries i també l'argumentació de la STC de 10 de març de 2022 en la mesura que es lliga les bases de les obligacions contractuals a l'economia interna del contracte, la configuració de la utilitat econòmica del bé arrendat i la unitat de mercat.*

Aportació 3: Règim de contenció de rendes.

Incloure el règim de contenció de rendes aprovat amb la Llei 11/2020. Es tracta d'una regulació innovadora i única, una eina indispensable per evitar que els preus del lloguer es disparin i posar fre a l'especulació.

Al respecte, el senyor Josep Mascaró comenta que el problema del regim de contenció de rendes és que a mig i a llarg termini no acaba sent productiu. Tal com demostra l'experiència d'altres països, no funciona, ja que si bé a molt curt termini pot frenar l'augment de preus, a llarg termini la persona propietària, donat que el seu valor és inferior al de mercat, acaba retirant el pis del mercat, ja sigui per vendre'l, perquè vagi a viure un familiar o per destinar-lo a altres usos. En definitiva, el mercat de pisos s'acaba reduint i l'oferta acaba sent poca i de mala qualitat (també genera pocs incentius a reformar els pisos, com passa amb els de renda antiga).

Observacions: *sense desconèixer que en alguns països s'ha optat per inserir aquesta normativa en el Codi civil (Alemanya), el seu caràcter temporal i altament variable fa preferible mantenir qualsevol possible regulació de la contenció de rendes separada del Codi, fent-hi la corresponent remissió. Des de la perspectiva de la competència sobre la matèria, cal tenir en compte la STC de 10 de març de 2022 que declara la inconstitucionalitat de la major part de la Llei 11/2020, de contenció de rendes i, en especial, la secció segona relativa al règim de contenció i moderació de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.*

Aportació 4: Clàusules abusives i fiança.

La fiança ha de ser d'una sola mensualitat i una mensualitat afegida en cas d'habitatges moblats. La Propietat no pot retirar la fiança dipositada al registre públic sense un document que acrediti l'extinció del contracte d'arrendament i l'acord signat per la persona arrendadora i la persona arrendatària. S'han de prohibir les garanties addicionals i que es cobri a les persones llogateres assegurances d'impagament.

Al respecte, el senyor Josep Mascaró manifesta que no és cert que es pugui demanar el retorn de la fiança a l'INCASOL sense el document signat per les parts. L'INCASOL demana el document signat per la persona llogatera conforme s'ha rescindit el contracte sinó no es pot demanar el retorn de la fiança. Respecte la prohibició de les garanties addicionals, seria nefast sobretot per a les persones llogateres amb menys ingressos: no es llogaria a estudiants sense ingressos sense l'aval dels seus pares ni a una persona/es amb baixos ingressos sense l'aval d'una persona amb més solvència. Prohibir garanties addicionals va en contra precisament de poder accedir a habitatge les persones amb menys ingressos i a la Propietat no li queda més remei que buscar gent amb contractes indefinits i bones nòmines.

Observacions: *en aquest punt, es valora seguir el mateix criteri que a la LAU (un més de fiança i dos mesos addicionals) amb possibilitat de demanar altres garanties que no impliquin desemborsament immediat a càrrec de la part arrendatària. La qüestió de les condicions de retirada de la fiança s'han de regular, si escau, en una altra seu (en la llei o el reglament que en regulen el dipòsit); no en aquesta llei.*

Aportació 5: Habitatges compartits.

Redactar el reglament d'habitatges compartits, de subarrendament i de lloguer d'habitacions per tal que no sigui una via a través de la qual possibilitar lloguer turístic sense llicència.

***Observacions:** la regulació del subarrendament (amb obligacions de comunicació a l'arrendador) i del lloguer d'habitacions (que remet a les limitacions imposades per la normativa sectorial en matèria d'allotjaments turístics i que, per tant, implica que l'arrendament d'habitació per menys de 31 dies sigui sempre d'allotjament turístic) hauria d'evitar el seu ús per escapar-se de l'aplicació de la normativa sobre lloguer turístic. Les sancions per contravenir aquesta normativa corresponen al regulador de la matèria de turisme.*

Aportació 6: Dret a retenir el lloguer.

Dret a retenir el lloguer per motius de manteniment com, per exemple, a l'Estat de Nova York. Limitar l'extinció dels contractes d'arrendament per impagament a aquells casos en què hi hagi una falta de manteniment i conservació de l'immoble o pèrdua de les condicions d'habitabilitat (en compliment de la 67/2015 i 141/2012).

***Observacions:** si l'aportació es refereix a la possibilitat de deixar de pagar el lloguer en cas que l'habitatge no sigui conforme al contracte per raó de manca de manteniment de l'habitatge a càrrec de l'arrendador o de pèrdua de les condicions d'habitabilitat, cal assenyalar que es valora determinar, entre els remeis a disposició de la part arrendatària, l'alliberament temporal del pagament o la reducció del preu.*

Aportació 7: Honoraris immobiliàries.

Els honoraris de la immobiliària els ha de pagar la persona propietària, tenint en compte que és qui n'obté benefici i perquè a la pràctica les immobiliàries defensen els interessos de la Propietat. Novament, com ja es fa a Europa.

Al respecte, el senyor Josep Mascaro manifesta que no és cert que les immobiliàries mirin només per la Propietat. A tall d'exemple, concreta que les immobiliàries gestionen les sol·licituds de carència que les persones llogateres demanen per les mudances, els canvis de titularitat al seu nom dels subministraments d'aigua, llum i gas i altres gestions amb les companyies de subministrament així com la presentació l'ITP a Hisenda. Afirmar que tampoc és cert que a Europa els honoraris els pagui la Propietat. En concret, exposa que ve d'Alemanya, país en el qual també la persona llogatera paga les immobiliàries però, en canvi, la figura de l'intermediari és molt més respectada, donada la rellevància del fet jurídic i l'interès d'ambdues parts en què la relació esdevingui segons el que marca la llei (per això la figura de la persona que intermedia). Afirmar que també passa a Estats Units i ho concreta atès que s'ha posat sovint l'exemple de la normativa de

Nova York de fa 50 anys però aquesta normativa ja l'ha paralitzat un Tribunal donades les greus externalitats negatives que provocava (moltes immobiliàries tancarrien).

Observacions: *en l'arrendament d'habitatge permanent i en el d'habitacions per a residència habitual permanent, es valora determinar que les despeses de contractació les pagui la part que contracta la prestació del servei, sense que la part arrendadora les pugui desplaçar a l'arrendatària. El que importa saber és a instància de qui es contracta el servei d'intermediació, no pas qui en surt beneficiat o qui se n'aprofita perquè, en realitat i en el fons, sempre seran les dues parts les beneficiades, perquè per això conclouen el contracte d'arrendament. El cost d'entrada al lloguer ja és prou alt com per sumar-hi el cost de la intermediació. En el seu cas, el cost sempre es podrà repercutir en la renda. Òbviament, si l'encàrrec és fet per ambdues parts, els costos de la intermediació han d'anar a càrrec d'ambdues.*

Aportació 8: Contractes renovables automàticament.

La persona propietària pot recuperar l'immoble si hi ha incompliment o si el necessita, però ho ha de justificar, com passa a França, Alemanya, i tots els països de l'entorn des de fa dècades. Aquest canvi, basat en la seguretat de tinença, és fonamental no només per donar seguretat a la ciutadania i aturar la sagnia dels desnonaments invisibles, sinó també per donar estabilitat al lloguer. A Alemanya, aquest canvi que es va impulsar l'any 1971 ha permès establir i estendre el sistema de lloguer.

Al respecte, el senyor Josep Mascaro manifesta que les pròrrogues indefinides lamentablement ja es varen provar a l'Estat fa molts anys. Ja durant la dictadura d'en Franco, als anys 50 i 60 es varen establir pròrrogues indefinides als contractes (la famosa renda antiga). Això va ser catastròfic i a Barcelona Ciutat es va passar del 70% de la població vivint de lloguer als anys 50, al 20% als anys 90, donat que gairebé cap persona propietària posava el seu pis al mercat de lloguer perquè literalment s'acomiadava d'ell. També es preveia, lògicament, que si la persona llogatera incomplia, per exemple, per falta de pagament, es resolva el contracte, però això no va ser incentiu suficient per portar a terme aquesta pràctica i el que va fomentar va ser el mercat de compravenda i no va ser fins la LAU del 1995, proposada pel PSOE (contractes de 5 anys de durada) en què es va començar a revertir la situació i va començar a augmentar el mercat de lloguer.

Observacions: *l'aportació sembla proposar la introducció d'un règim de contractes de lloguer durada indefinida, que només s'extingirien per necessitat de la part arrendadora o per incompliment de l'arrendatària. És una proposta que podria entrar en col·lisió amb la recent STC de 10 de març de 2022, sobre la Llei 11/2020, de contenció de rendes, i, en aquest sentit, cal tenir en compte que es tracta d'una qüestió que incideix centralment en l'economia interna del contracte i que, per tant, es podria considerar pertanyent a les bases de les obligacions contractuals, a la qual es refereix la sentència esmentada. No obstant això, es*

podria valorar la possibilitat d'introduir un règim de pròrrogues (voluntàries) més llargues, per donar més estabilitat a la part llogatera si el propietari no exerceix la seva facultat de posar fi al contracte en el seu venciment.

4. Alicia

Aportació 1: Opció contractes llarga durada.

Incloure una opció de contracte de llarga durada (per exemple, 10 anys). Donaria estabilitat a persones propietàries, a persones llogateres, facilitaria la integració al barri i la creació de vincles de suport. Es podria fixar una referència (apart de l'IPC) de revisió de rendes a l'inici de l'any 6, que automàticament adaptés aquesta a la variació del mercat i als impostos, i que permetés no haver de fer un nou contracte ni generés incertesa. Un certificat emès per un administrador de finques col·legiat 2 mesos abans serviria per aplicar-ho.

***Observacions:** aquesta opció es podria estudiar. En el seu cas, caldria establir un règim propi de mínims acomodat a la nova durada, que implicaria modificacions respecte de l'actual amb l'objectiu de mantenir l'equilibri establert en el text entre les posicions jurídiques d'ambdues parts: entre aquestes modificacions, hom pot esmentar per exemple el règim de desistiment de l'arrendatari, la revisió de renda o l'obligació de manteniment. No obstant això, cal tenir present que incidir en la durada legal mínima del contracte d'arrendament d'habitatge per a residència permanent, pot tenir conseqüències negatives en el control de constitucionalitat, amb fonament en la reserva competencial sobre les «bases de les obligacions contractuals», tal com es desprèn del Dictamen 4/2019, de 17 de juny, del Consell de Garanties Estatutàries i de la recent STC de 10 de març de 2022, sobre la Llei 11/2020, de contenció de rendes.*

5. Angel D.

Aportació 1: Incentius per incrementar el parc d'habitatge públic.

Per tal de tenir un mecanisme d'adequació en les rendes, els municipis haurien de disposar d'un parc de prou habitatge ampli que permetés la influència dels preus segons les necessitats socials del municipi. Aquest parc d'habitatges podria ser de propietat municipal o mitjançant acords amb persones propietàries.

***Observacions:** aquesta aportació pertany a l'àmbit de les polítiques públiques d'habitatge, en mans de l'Administració. No és una qüestió que afecti a la regulació del contracte d'arrendament.*

Aportació 2: Índex de lloguer només una referència.

Proposa que l'Índex de referència del lloguer sigui només una referència i no una obligació per a la persona arrendadora perquè aquesta obligació està produint conseqüències negatives al mercat del lloguer. L'oferta està disminuint a les zones on actualment està sent aplicat. Una altra conseqüència directa és el deteriorament del parc d'habitatges a causa del desincentiu en la reinversió. La disminució de l'oferta està provocant una migració de la demanda cap a municipis perifèrics amb increment de les seves rendes.

***Observacions:** el règim de la contenció i moderació de rendes proposat per la Llei 11/2020, ha estat declarat inconstitucional per la STC de 10 de març de 2022. Conseqüentment, l'aportació perd sentit perquè l'índex de referència de preus de lloguer d'habitatges determinat pel departament competent, ara esdevé una mera referència d'origen convencional i no pas una obligació d'origen legal (ex art. 5 Llei 11/2020).*

6. Finques Josa

Aportació 1: Persona física-persona jurídica en contracte arrendament.

Respecte a la despesa d'honoraris per a la realització de contracte i temporalitat (5/7 anys) no s'hauria de diferenciar entre persona física i jurídica, per unificar criteris i perquè si a la persona jurídica li suposa una despesa, realitzarà ella mateixa la intermediació perjudicant l'assessorament a la persona arrendatària dels professionals del sector o buscarà vendre l'habitatge el que comportarà la disminució del parc de lloguer o bé comportarà incentivar la celebració de contractes de curta estada en els quals pot cobrar més i sense cost d'honoraris.

***Observacions:** una de les opcions normatives que es té en consideració és no tenir en compte la diferència entre persona física i jurídica a l'hora de determinar la distribució de despeses pels serveis d'intermediació.*

Al respecte, el senyor Jordi Armadans manifesta que la diferenciació entre persona física i jurídica o la figura de gran tenedor no té sentit tal com es planteja. Si es vol habitatge de lloguer a preu raonable cal estimular l'oferta. Els grans fons no són significatius al mercat de lloguer de Catalunya. Manifesta el seu acord la senyora Maria José Martí.

***Observacions:** s'entén que la qüestió es planteja en relació amb la diferència de règim entre persona física i jurídica, com ara la durada del contracte. Per tant, la resposta al comentari és la mateixa que s'ha donat a l'aportació 2 del Sindicat de Llogateres.*

Aportació 2: Mantenir preus del contracte anterior.

Si el preu de l'últim contracte dels últims 5 anys és inferior a l'índex de referència cal agafar el més baix. És una mesura que perjudica enormement a aquelles persones

arrendadores que ja han estat mantenint preus baixos a les seves persones llogateres (ja sigui per ser bones pagadores, per tenir dificultats econòmiques, per ser una persona gran, etc) i quan queda lliure, aquesta persona propietària no pot actualitzar el seu pis almenys a preu indexat com la resta i no incentiva ni és rentable fer millores a l'habitatge.

En el mateix sentit, s'hi adhereixen Finques Asensio, Maria José Martí i Alicia. El senyor Jordi Armadans, per la seva part, no està d'acord amb el bloqueig de preus atès que les despeses associades i els impostos s'incrementen. A més, el bloqueig de preus redueix l'oferta perquè els més limitats passaran a la venda. Per altra part, el senyor Josep Mascaró opina que, en el supòsit que el preu més baix sigui el de l'anterior contracte i aquest s'hagi d'agafar com a valor, la Propietat mai rebaixarà el lloguer ja que si ha d'agafar el contracte anterior com a referència per a futurs contractes, no té cap incentiu per baixar-lo.

***Observacions:** actualment, arran de la STC de 10 de març de 2022 sobre la inconstitucionalitat del règim de contenció i moderació de rendes establert per la Llei 11/2020, el "bloqueig" o limitació de preu, ex art. 6.1, ha quedat anul·lat. De tota manera, aquest règim de contenció no és objecte de regulació en aquesta iniciativa normativa.*

Aportació 3: Modificació índex de referència contractes d'arrendament.

La regulació de preus amb índex és una bona mesura però, caldria mantenir els diferents índexs (mitjà, alt, baix) en funció de les característiques del pis, donat que unificar preus amb un únic índex fa que la Propietat no fomenti la rehabilitació perquè el rendiment és el mateix que un pis en mal estat i provoca que els pisos es deteriorin i no es millorin les seves característiques en detriment de la persona arrendatària que li costarà trobar un pis en condicions. Hi estan d'acord els participants en la consulta Maria José Martí i Alicia.

En canvi, manifesta el seu desacord el senyor Jordi Armadans que assenyala que els índexs no aporten absolutament res en l'accés a l'habitatge de les persones més necessitades. Tanmateix desincentiven la creació d'habitatge de lloguer. Així que es repeteixen errors de la Llei del 1964.

***Observacions:** ha desaparegut l'índex de referència de preus de lloguer obligatori arran de la STC de 10 de març de 2022, que l'ha declarat inconstitucional. Per tant, l'índex és lliure de pactar-se i no forma part del contingut imperatiu del contracte per a determinar el preu. A més, aquest règim de contenció no és objecte de regulació en aquesta iniciativa normativa.*

7. Consell Català de Col·legis d'Agents de la Propietat Immobiliària (API) de Catalunya

En la seva aportació analitza la Memòria preliminar de l'Avantprojecte i respon a les preguntes formulades per orientar les aportacions de la consulta pública prèvia.

D'aquesta manera, fa una anàlisi dels problemes que s'exposen en la Memòria preliminar:

Respecte la inexistència d'una normativa integral catalana d'arrendaments de béns, manifesta que cal tenir en compte quines són les competències de la Generalitat de Catalunya en aquesta matèria, especialment, en contenció de rendes que, si bé permeten a la Generalitat definir de manera específica i adaptada al seu territori el seu propi índex de referència, no l'habilita a identificar 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. En aquest sentit, esmenta un dictamen del Consell de Garanties Estatutàries així com la impugnació davant el Tribunal Constitucional de 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.

Observacions: *la legítima aspiració a comptar amb una regulació completa dels arrendaments de béns s'incardina en la tasca desenvolupament del Llibre VIè del CcC, la qual cosa és plenament compatible amb una regulació de contenció de rendes fora del CcC atès el seu caràcter contingent, tal com es va fer amb la Llei 11/2020 que ha resultat recentment declarada inconstitucional en la seva major part (STC de 10 de març de 2022).*

En quant a la carestia d'habitatge habitual i l'escassa oferta de lloguer social, estableix que no cal atorgar més protecció a la part arrendatària atès que ja existeix una normativa en defensa dels drets dels consumidors i usuaris i, la legalitat de les clàusules contractuals, sempre es pot sotmetre a les autoritats judicials. Està d'acord en incrementar el parc públic d'habitatges i, en cas que aquest sigui insuficient i s'hagi de recórrer al sector privat, no imposar a aquest el deure que correspon als poders públics de garantir l'accés a l'habitatge. Ans al contrari, cal atorgar seguretat jurídica a les persones propietàries per evitar que marxïn a altres mercats més segurs i estables. No es garanteix l'equilibri contractual quan s'impedeix la lliure determinació de la renda, es vincula la renda a la realitat de la persona arrendatària i no es descriu què entendre per situacions oneroses o d'abús. Cal mantenir la possibilitat de renunciar al dret de tempteig i retracte tot i poder garantir que no sigui una renúncia de futur.

Observacions: *si amb la darrera frase "no sigui una renúncia de futur", es vol dir que no hi càpiga la renúncia anticipada, es pot preveure en el sentit que, amb mesures garantistes per la part arrendatària, només es permeti la renúncia al dret de tanteig i de retracte un cop transcorregut un temps des de la conclusió del contracte d'arrendament i amb firmes legitimades notarialment.*

En relació amb la manca de regulació de les noves tipologies d'arrendament d'habitatge, considera que les llars compartides i l'arrendament d'habitacions ja es regeixen per la figura del sots-arrendament parcial contemplat en l'article 8 de la LAU i, per tant, ampliar el seu marc regulador pot ser contraproduent i generar picaresques i abusos per

ambdues parts. Defensa que tampoc és necessari regular el lloguer de segona residència atès que pot ser tractat com un lloguer de temporada o d'ús diferent a l'habitatge i, per tant, ja regulat normativament. En definitiva, considera que cal fer prevaldre l'autonomia de les parts.

Observacions: *tant l'arrendament d'habitatge com el de segona residència es preveuen regular en l'articulat de manera que s'atorgui claredat als supòsits de fet i es reforci la seguretat jurídica.*

Respecte a l'arrendament de local de negoci i arrendaments vinculats a centres comercials, considera que seria convenient definir aquesta modalitat contractual per clarificar el concepte si bé respectant l'autonomia de la voluntat de les parts el màxim possible. En quant a l'arrendament de consum, defensa que no hi ha un desequilibri que derivi de la naturalesa d'una de les parts, que la llei general de contractació ja dona eines per redreçar qualsevol desequilibri i que caldria concretar el terme empresa immobiliària.

Observacions: *es pot estudiar aquesta modalitat contractual d'arrendament de local situat en centres comercials i incloure la seva previsió en la regulació de local de negoci. Caldria conèixer les eventuals especialitats i partir del principi de l'autonomia de la voluntat de les parts.*

A continuació, se centra en els objectius que la norma vol assolir. Al respecte, concreta que moltes de les propostes poden implicar l'efecte contrari al desitjat. A tall d'exemple, les normes imperatives i els topalls en la determinació de la renda col·loquen a la part arrendadora en una situació de feblesa. En canvi, considera que la regulació de la masoveria urbana pot incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer perquè és una mesura adient per facilitar la incorporació al mercat de productes que, per les seves pròpies característiques, podrien quedar-ne fora.

Observacions: *La iniciativa preveu regular la masoveria urbana. Actualment, ve regulada per la Llei de l'habitatge (art. 3. k).*

Per últim i en relació amb les solucions alternatives normatives i no normatives, entén que els arguments tenen un caire polític respecte el qual no es posiciona.

Respecte les preguntes formulades, dona la resposta següent a cadascuna d'elles:

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.

***Observacions:** l'equilibri contractual és un principi de les obligacions i contractes. Ara bé, tenint en compte la diferent posició contractual de cada part, d'acord amb unes determinades circumstàncies econòmiques i socials, es pot justificar una major protecció, en general, de la part arrendatària en relació amb l'habitatge com a residència permanent.*

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 en l'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 durada 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.

***Observacions:** en qualsevol regulació d'arrendament d'habitatge del nostre entorn hi ha un marc d'imperativitat que les parts no poden obviar. Precisament, perquè la regulació de l'arrendament de l'habitatge per a residència permanent, més enllà d'establir una autoregulació de caràcter privat de la relació jurídica originada, també en compleix una de caràcter públic des de la perspectiva de la garantia constitucional a un habitatge digne per part de qualsevol ciutadà.*

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 de l'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 l'esfera privada de la contractació, sinó a l'esfera fiscal.

***Observacions:** des d'un punt de vista substantiu, es pot compartir aquesta opinió. De tota manera, a nivell competencial, sobretot respecte a la durada del contracte, caldrà tenir presents els dictàmens del Consell de Garanties*

Estatutàries i també l'argumentació de la STC de 10 de març de 2022 en la mesura que es lliga les bases de les obligacions contractuals a l'economia interna del contracte, la configuració de la utilitat econòmica del bé arrendat i la unitat de mercat.

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 més 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.

***Observacions:** d'acord amb la resposta fins a la darrera frase: "i no veuríem adequat traslladar aquesta relació a una relació de consum". La relació d'arrendament pot ser de consum o no, però no ho determinen les parts, no depèn de la voluntat d'una o d'ambdues parts. Si l'arrendadora – habitualment - o l'arrendatària - més escadusserament - ocupa la seva posició en el contracte conforme a la condició d'empresària/comerciant i l'altra part no (particular/consumidora), estarem davant d'una relació de consum que desplegarà la regulació protectora envers la part consumidora.*

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...

***Observacions:** la iniciativa persegueix estar actualitzada i ser homologable a la regulació del nostre entorn, desenvolupa i aclareix la normativa general fins ara aplicable (LAU). A tall d'exemple, en la línia de la resposta, es valora anar més enllà que la LAU i incorporar una delimitació conceptual i de règim pel que fa a les petites reparacions, la qual cosa ha d'ajudar a evitar conflictes. A França tenen en un reglament un llistat de petites reparacions, però a Espanya no hi ha tradició de regular-ho així.*

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 en el lloguer d'habitacions. Les segones residències i de temporada ja tenen emparament legal i l'autonomia de la voluntat és la base que permet poder determinar quin és 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 pretès pel legislador.

***Observacions:** la regulació proposada, que comprèn el que la resposta entén com a regulació prescindible, pretén evitar la conflictivitat, aportar més seguretat jurídica i, precisament, menys "picaresca". Es pretén tenir en compte la distinció entre lloguer d'habitacions i llar compartida, i no col·lidir amb la regulació administrativa de turisme.*

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.

***Observacions:** És convenient la regulació sistemàtica del lloguer de local de negoci i de modalitats actuals com ara el coworking. Es podria estudiar un règim de mínims per a aquests locals encabits en centres comercials.*

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.

***Observacions:** En una regulació general del contracte d'arrendament, hi caben diferents tipologies de naturalesa civil: arrendament d'empresa i rënting, per exemple, a banda del tipus més clàssics i tradicionals, com ara l'arrendament rústic.*

8. Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya

En primer lloc, se centra en avaluar la Memòria preliminar de l'Avantprojecte i considera rellevant explicitar que la matèria d'arrendament urbà no és un dret històric amb peculiaritats pròpies que mereixi una regulació específica diferent de la llei espanyola.

Per aquest motiu, assenyala que alguns dels objectius a assolir per la norma no es podran materialitzar per manca de competències. És el cas del règim de contenció de rendes del qual afirma que, d'acord amb el Consell de Garanties Estatutàries, la Generalitat de Catalunya no és competent per a regular-lo. Al respecte també manifesta que la contenció de rendes va ser configurada per la Llei 11/2020, de 18 de setembre com una mesura excepcional i d'emergència i que, per tant, no pot formar part d'una regulació sistèmica de l'arrendament de béns. Incorporar-la dins el sistema comú de la figura jurídica de l'arrendament, per una part, subverteix la naturalesa jurídica pròpia de l'arrendament i, per altra part, podria donar a entendre un reconeixement implícit conforme el qual les polítiques públiques d'habitatge no podran donar solució al problema de l'habitatge.

Observacions: *la legítima aspiració a comptar amb una regulació completa de l'arrendament de béns s'incardina en la tasca desenvolupament del Llibre VIè del CcC, la qual cosa és plenament compatible amb una regulació de contenció de rendes fora del CcC atès el seu caràcter contingent, tal com es va fer amb la Llei 11/2020, que ha resultat recentment declarada inconstitucional en la seva major part (STC de 10 de març de 2022).*

En canvi, sí considera assolibles legislativament amb les competències parlamentàries de Catalunya els objectius d'aconseguir un mercat de lloguer més estable i d'incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer però manifesta que cal que les actuacions per a fer-los efectius recaiguin sobre els poders públics, tal com exigeix l'article 39.1 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i l'article 47 de la Constitució espanyola. S'ha d'acceptar la funció social de la propietat i l'obligació dels particulars de contribuir en part a aquesta funcionalitat però no ha de recaure de manera unilateral sobre aquests, com s'està fent amb figures tals com la contenció de rendes (Llei 11/2020), el lloguer forçós d'habitatges buits (Llei 18/2007) i l'establiment d'un sistema de lloguer social obligatori (Llei 24/2015). Cal tenir en compte que la propietat immobiliària urbana destinada a lloguer està constituïda majoritàriament per a petits propietaris i, per tant, una de les maneres d'incentivar la posada d'immobles en el mercat de lloguer pot passar per garantir els legítims drets dels petits propietaris que, en la seva proporció, compleixen també una funció social en posar en lloguer els seus immobles.

Respecte la possible incorporació al futur text d'una regla equitativa sobre les conseqüències de l'onerositat sobrevinguda en les obligacions del contracte, entén que la clàusula *rebus sic stantibus* en ser un mecanisme que permet la revisió de les obligacions i contractes quan, per circumstàncies sobrevingudes i totalment fora del poder d'actuació de les parts, es trenca l'equilibri econòmic del contracte i a una de les parts li resulta impossible o molt gravós el seu compliment, no hauria d'incorporar-se

dins el quadre sistèmic de la figura de l'arrendament de béns. Davant de circumstàncies d'alteració extraordinària, el sistema legal ja dota els poders públics de mecanismes operacionals per a fer-les-hi front, mitjançant decrets que poden disposar mesures en situacions extraordinàries, excepcionals o de necessitat, com poden exemplificar diverses disposicions dictades en aquests darrers mesos com a conseqüència de la situació de crisi econòmica provocada per la pandèmia de la Covid-19.

Observacions: *Com a criteri general, cal dir que el reequilibri del contracte no és una qüestió que únicament s'hagi de resoldre per mitjà de la intervenció dels poders públics (l'Administració). Tots els ordenaments entenen com a raonable la previsió de solucions normatives de dret privat que alterin o modifiquin el contracte existent per a legitimar i justificar un reequilibri de les prestacions davant de circumstàncies extraordinàries sobrevingudes. De fet, les mesures que integren el contingut del Decret 34/2020 són un exemple del que s'acaba de dir: mitjançant la decisió/intervenció dels poders públics, s'incideix en el contracte existent per a cercar el reequilibri de les prestacions, en una mesura "inspirada" – que no coincideix - en la clàusula rebus sic stantibus. Cal tenir en compte que la distribució del risc que es valora incorporar a la iniciativa serà compatible amb la pròpia clàusula rebus. El que es pot considerar en els casos com el del Decret 34/2020, que es refereix al desequilibri del contracte ocasionat per mesures restrictives aprovades per la pròpia Administració (com es comenta en altres aportacions), és que l'Administració estableixi mesures compensatòries per al propietari.*

S'està valorant incorporar una previsió en la regulació de l'arrendament de béns d'una norma general que contempli una solució reequilibradora a l'onerositat sobrevinguda en el pagament de la renda i cal entendre-la com a convenient i positiva, sempre que respongui als cànons normatius de la raonabilitat, l'oportunitat i, finalment, a l'excepcionalitat front a la regla del pacta sunt servanda. Si ja existeix la possibilitat d'al·legar la rebus com a doctrina jurisprudencial, cal valorar i estudiar la possibilitat de positivitzar aquest criteri, aportant així major seguretat jurídica en establir les causes, els requisits i els efectes de la mesura. També cal tenir en compte que, un cop perdi vigència el Decret 34/2020, serà bo seguir comptant amb una resposta legislativa de l'arrendament que abasti més enllà de l'arrendament urbà, partint dels principis generals dels contractes; cal valorar si només en l'àmbit d'un sol tipus de contracte, com és el d'arrendaments (objecte de la regulació que ens ocupa) o en d'altres. Una altra cosa és que, en el seu dia, aquesta norma, degudament descontextualitzada de l'arrendament, es pugui traslladar a la part general de les obligacions i els contractes que en realitat és on, sistemàticament, pertocaria ubicar-la com una regla pròpia del contracte en general. Així que cal considerar la inclusió en el futur text d'una regla reequilibradora de les prestacions, arran la imprevisible onerositat sobrevinguda amb l'objectiu d'aportar major previsibilitat i seguretat jurídica.

En tot cas, considera que una nova regulació dels arrendaments urbans en el Codi civil de Catalunya hauria de mantenir aquells aspectes de la vigent LAU que s'han mostrat eficients al llarg dels anys. Si s'escau, davant d'una possible modificació de la LAU, les bases d'una futura reforma d'arrendaments urbans han de permetre pensar en el supòsit d'arrendament d'habitatge habitual com una alternativa real del dret de domini, i que no es pugui contemplar com una tinència merament residual, sinó el suficientment atractiva per a les dues parts, que puguin valorar la durada del contracte al llarg del temps, i també un congruent increment de renda per adaptar-se a les circumstàncies reals de cada moment, i que no quedin atrapades per un Decret Llei de congelació o de declaració d'àrea de mercat tens.

Observacions: *la Llei 11/2020 ha estat declarada inconstitucional en la seva major part. Es preveu que la futura norma, com la LAU, distingeixi també la durada dels contractes en funció de si la part arrendadora és persona física o jurídica.*

Concretament, proposa que la nova llei sigui equilibrada per ambdues parts, que configuri el contracte amb perspectives de continuïtat a través d'una regulació d'un increment prudent de renda i de costos de manteniment compartits entre les parts, que doni llibertat a la durada del contracte i contempli així la possibilitat de formalitzar un contracte temporal de durada mínima o bé un contracte de llarga durada que atorgaria estabilitat a la persona arrendatària i seria una bona opció per a la persona arrendadora si la contraprestació econòmica és correcta i permet també certa adaptació de la renda.

Observacions: *cal valorar el risc competencial que comportaria regular durades legals mínimes diferents a les previstes actualment per la LAU. Amb tot, la possibilitat d'un contracte de llarga durada, que certament és una opció desitjable, està en mans de les parts, ja que cal partir de la respectiva autonomia de la voluntat a l'hora de fixar-la.*

El legislador hauria d'establir els possibles desistiments unilaterals de les persones arrendatàries, amb o sense compensacions, fixar terminis de notificacions prèvies, decidir si es podran fer cessions o sotsarrendaments, amb o sense consentiment de la Propietat, preveure les possibles subrogacions i també garanties per a les persones llogateres, pels supòsits que la persona arrendadora perdés la condició de propietària, així com preveure si es poden exigir en l'arrendament d'habitatge garanties al marge de la fiança obligatòria i regular el règim d'obres i reparacions necessàries, tal com han fet molts estats europeus en determinar uns límits sobre qui pagarà un percentatge o altre, tenint en compte també la durada del contracte.

Observacions: *es preveu que la iniciativa reguli aquestes qüestions.*

Respecte els arrendaments de segones residències o de temporada, considera que la regulació actual, fonamentada en la llibertat absoluta de pactes, està funcionant de manera correcta i caldria respectar-la. En canvi, sí veu oportú que es regulin les noves

formes assimilades a l'arrendament com la llar compartida, l'arrendament d'habitacions, els arrendaments turístics, el cotreball o el *renting*. Pel que fa a la llar compartida, no creu que sigui idoni copiar el model que va néixer a Silicon Valley pensat per als joves en els inicis de la seva carrera tecnològica i que estava dirigit a solucionar els problemes de professionals o freelance amb zones comunes més sofisticades com spas o gimnasos i un espai privatiu per a la seva intimitat, no superior a 30 m². A Catalunya potser només seria aplicable a nivell de Barcelona, al seu entorn d'influència per la situació de superpoblació i potser també a Tarragona i a Girona. La regulació de la llar compartida ha d'establir una sèrie de garanties de dret civil i processal per a les persones arrendadores i ajuts a la rehabilitació que els assegurin un mínim de rendibilitat i, per a les persones arrendatàries, elements d'assequibilitat, flexibilitat i estabilitat, com s'ha fet a diversos països europeus per poder suplir el clàssic arrendament urbà com alternativa al dret de propietat difícil d'adquirir per aquest col·lectius.

Observacions: *es preveu regular aquestes “noves formes assimilades a l'arrendament” (llar compartida, coworking, renting, incloent el model de “llar compartida” inspirada en Silicon Valley). Aquest darrer model, que utilitza un concepte de llar compartida diferent al nostre és un contracte d'arrendament d'habitació – o d'habitatge -, al qual es vinculen una sèrie de serveis (piscina, gimnàs, espais d'esbarjo, etc.); pel títol legitimador d'accés a l'ús de les zones comunes on es presten els serveis (que acostumaran a ser elements comuns de l'immoble), s'assembla més al contracte d'allotjament en un hotel que a una multipropietat. Fins i tot, pot ser que el servei vinculat a l'ús de l'habitació o habitatge sigui determinant (o el més important) a l'hora d'establir el preu del lloguer. Es valora traslladar la regulació dels arrendaments turístics a la legislació d'àmbit administratiu de consum.*

El Consell General de Cambres de la Propietat Urbana de Catalunya finalitza la seva aportació donant resposta a cadascuna de les preguntes formulades en el tràmit de consulta pública prèvia:

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

Sí en el marc que preveuen l'EAC i la CE, per mentre no hi hagi competència total per part del Parlament de Catalunya per assumptió d'una sobirania real.

Observacions: *no es realitza cap comentari.*

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?

El marc de les relacions jurídic-privades no ha de ser objecte d'una regulació que es limiti a perjudicar a una de les dues parts, sense indemnitzacions o compensacions reals

per part dels poders públics a la part perjudicada per la normativa que introdueixi aquelles limitacions, tota vegada que correspon a les administracions públiques garantir el dret a un habitatge digne.

***Observacions:** es considera que s'ha donat resposta amb la referència a la STC de 10 març 2022.*

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

No hi ha raons objectives per a penalitzar les persones jurídiques. És més, quan fins ara s'han introduït tractes diferenciats, les normatives n'han exclòs l'aplicació d'aquest pacte precisament a les administracions públiques propietàries o els seus instruments societaris.

***Observacions:** des d'un punt de vista substantiu, es pot compartir aquesta opinió. De tota manera, a nivell competencial, sobretot respecte a la durada del contracte, caldrà tenir present els dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries i també l'argumentació de la STC de 10 de març de 2022 en la mesura que es lliga les bases de les obligacions contractuals a l'economia interna del contracte, la configuració de la utilitat econòmica del bé arrendat i la unitat de mercat.*

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?

La pregunta conté en sí mateixa la resposta que espera qui la formula. S'introdueix un factor de negativitat en les relacions jurídico-privades. Les administracions públiques no han dedicat recursos suficients per a la promoció d'habitatges o polítiques d'habitatge reals (més aviat hem de dir més que migrats), deixant en mans privades el sector immobiliari, fent només crítica del preu del lloguer, sense entrar en quina responsabilitat real tenen les administracions en el seu ascens, en la imposició de límits i sense entrar en resoldre el perquè dels sous i pensions actualment existents.

***Observacions:** no es realitza cap comentari.*

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?

Aquesta pregunta és un refregit de les anteriors.

***Observacions:** no es realitza cap comentari.*

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?

Sí ho veiem apropiat.

***Observacions:** es pretén incorporar aquesta regulació a la iniciativa.*

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? Aquest tipus d'arrendament no presenta cap problemàtica especial a la pràctica.

***Observacions:** malgrat no presentar l'arrendament de local cap problemàtica especial, es pretén establir un règim normatiu suficient en defecte de regulació convinguda per les parts i preveure una subsecció específica per a l'arrendament d'espais de treball compartits (coworking).*

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

Formular aquesta pregunta és com anticipar al dret a la realitat. Per definició el dret sempre ha de néixer "vell".

***Observacions:** no es realitza cap comentari a la resposta. Ja s'ha fet esment a la conveniència de la regulació de determinades modalitats (rènting, cotreball, llar compartida, etc).*

9. Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE)

Inicia la seva aportació manifestant que, d'acord amb els dictàmens del Consell de Garanties Estatutàries i la jurisprudència del Tribunal Constitucional, incorporar un marc íntegre del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya excedeix de l'àmbit competencial de l'article 129 de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya i contravé la legislació estatal fonamentada en l'article 149.1.8 de la Constitució espanyola. En particular, fa esment a la contenció de rendes, als terminis de durada, al dret de tempteig i retracte i a les garanties contractuals.

***Observacions:** no es considera oportuna l'apreciació respecte la manca de competència, ex art. 129 EAC. La regulació pretén establir un marc íntegre de l'arrendament de béns. Tot i així, caldrà valorar la recent STC de 10 de març 2022.*

Així mateix, considera que l'aprovació de la norma generarà més inseguretat jurídica atès que el Govern estatal té previst regular la matèria en la futura Llei estatal pel dret a l'habitatge i, de fet, en el mes d'octubre es va aprovar l'avantprojecte corresponent. Tanmateix, en els darrers anys, moltes de les normes catalanes dictades en la matèria han estat impugnades davant el Tribunal Constitucional.

Observacions: *es considera que es persegueix el contrari, és a dir, aportar una major seguretat jurídica en relació amb el règim de drets i obligacions de les parts. La projectada Ley de la Vivienda té poc a veure amb el règim de la relació jurídica d'arrendament.*

En aquest sentit i respecte la contenció de rendes, el passat mes d'octubre el Tribunal Constitucional va admetre a tràmit el recurs d'inconstitucionalitat contra 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, de manera que no té sentit incorporar aquesta mesura fins que el Tribunal Constitucional s'hi pronunciï. Així mateix, des d'Europa es pot comprovar que el control dels preus dels lloguers no és una mesura adequada. Concretament, a Berlín aquesta mesura va significar una disminució del 25% de l'oferta de lloguer i finalment en ser declarada nul·la per envair competències federals va generar una allau de reclamacions de persones propietàries afectades per la limitació de les rendes deixades de percebre en aplicació de la normativa declarada inconstitucional. Fet, que es pot donar també a Catalunya si el pronunciament del Tribunal Constitucional es fa en termes similars.

Observacions: *aspectes essencials del règim de la contenció de rendes establert per la Llei 11/2020, de 18 de setembre, han estat declarats inconstitucionals per la STC 10 març 2022. La declaració de nul·litat i inconstitucionalitat té efectes "pro futuro", per la qual cosa no hi haurà les mateixes conseqüències que a Alemanya.*

A més a més, el règim de contenció de rendes esmentat juntament amb una durada molt llarga dels contractes comportarà una reducció de l'oferta de lloguer. Actualment, d'acord amb la LAU, la durada és de cinc anys en el cas de persones físiques arrendadores, de set anys en el cas de persones jurídiques arrendadores i ambdós períodes poden ser prorrogats fins a tres anys més, de manera que és difícil preveure una durada contractual encara més llarga.

En la mateixa línia, l'establiment d'un règim contractual diferent en funció de si la part arrendadora és persona física o jurídica no es preveu que pugui tenir tampoc l'efecte esperat donat el precedent de la LAU que ja ho estableix i tenint en compte que el mercat immobiliari català està en mans de petits tenidors.

Observacions: *respecte la durada del contracte, caldrà valorar si seguir la línia establerta per la LAU. Pel que fa a la diferència de tracte segons la part*

arrendadora sigui persona física o jurídica, es dona per reproduït el que ja s'ha dit anteriorment.

En un altre ordre de coses, si s'opta per incorporar una regla equitativa en benefici de l'equitat del contracte i de la seguretat jurídica sobre les conseqüències de l'onerositat sobrevinguda en les obligacions del contracte, caldrà adoptar mesures de coresponsabilitat social en la pèrdua d'ingressos de les rendes de lloguer. Per contra, no creu oportú regular les tipologies d'arrendament de béns que disten de l'arrendament d'habitatge, a excepció de la llar compartida i de l'arrendament d'habitacions, en ser matèries conceptualment molt dispars.

Observacions: *pel que fa a l'onerositat sobrevinguda, es valora establir un règim excepcional a partir de la doctrina jurisprudencial, que és on fins ara s'ha plantejat gairebé exclusivament la clàusula rebus sic stantibus, que permet el reequilibri de les prestacions. Respecte a una correspondència entre la previsió legal, en "règim d'exclusivitat", amb una "inexcusable" adopció de mesures de coresponsabilitat social en la pèrdua d'ingressos que afecta al pagament de les rendes del lloguer, es pot considerar, com opció de l'Administració, l'establiment de compensacions o ajudes al llogater o fins i tot al propietari, en el cas que al primer se li redueixin les rendes, d'acord amb unes circumstàncies sobrevingudes imputables a l'Administració o de gran transcendència social, que obliguin la intervenció dels poders públics.*

Es pretenen regular les modalitats diferents de l'arrendament d'habitatge, com és propi d'una regulació que vol esdevenir completa de l'arrendament de béns al CcC i, per descomptat, l'arrendament d'habitacions i una manifestació especial d'aquest com és el de la llar compartida.

De manera paral·lela, considera que moltes de les qüestions plantejades són més pròpies d'una regulació reglamentària i no pas d'una llei amb vocació de permanència i proposa incorporar al debat les conclusions de les sessions celebrades amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya durant els anys 2016 i 2017.

En definitiva, considera que les Administracions Públiques han de garantir el dret a un habitatge digne amb la implicació i la col·laboració del sector privat però no traslladar-li tota la responsabilitat. El sector públic ha d'adoptar mesures que incentivin la construcció d'un parc d'habitatge social o de renda limitada suficient i estable en el temps mitjançant estímuls fiscals de tot tipus (bonificacions, subvencions, etc.) i no mesures restrictives de la llibertat de mercat ni penalitzadores. Hi ha el risc de repetir els errors d'una regulació anterior en què la llarga durada de l'arrendament i la impossibilitat d'actualitzar la renda varen dur a una reducció i a un deteriorament del parc d'habitatges de lloguer.

L'Associació aporta també el resultat de l'enquesta dels efectes de 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 destaca que, arrel de la seva aprovació, el 38% de les empreses ha posat a la venda algun dels habitatges que tenia o gestionava en lloguer. Així mateix, donada la inseguretat jurídica de la normativa i l'obligatorietat dels anomenats "grans tenidors" a assolir una funció d'emergència habitacional, de les inversions previstes a curt termini en el mercat del lloguer, el 28% de les empreses ha reorientat alguna de les promocions destinades al lloguer cap a la venda i el 48% afirma haver desestimat alguna de les inversions previstes de lloguer a mig termini. Respecte les inversions a llarg termini, el 55,3% ha parat la inversió fins un nou escenari, el 31,6% ha reduït la inversió i el 13,1% ha traslladat la inversió a un altre territori. Així, les principals conseqüències negatives pel sector han estat la fugida de la inversió i la desinversió en edificis de lloguer i en la seva rehabilitació.

Així, en el context actual de pressió de la demanda i d'oferta insuficient, és necessari recuperar la seguretat jurídica amb un marc jurídic estable. Això es traduirà en més inversions a llarg termini, increment de l'oferta i estabilització de preus. Cal generar tan habitatge de lloguer lliure, com habitatge assequible (amb rendes per sota del preu de mercat) i habitatge social (per a cobrir l'exclusió social residencial), amb la participació dels promotors privats ja sigui per a promoure lloguer privat i assequible com a través de la participació públic-privada en la construcció d'habitatges socials.

Per últim, s'adjunta un document elaborat per la Càtedra APCE-UPF "Habitatge i Futur", en què s'analitza la política de contenció de rendes des d'una vessant científica i empírica, amb especial atenció al cas de Catalunya.

Observacions: *un dels objectius principals de la iniciativa és atorgar seguretat jurídica a les parts a través de la incorporació de la regulació al CcC, en el sentit que un Codi, per definició, integra una normativa amb vocació d'estabilitat en la reglamentació dels interessos particulars i fuig de la contingència.*

Director general de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació