

Curs d'actualització normativa en matèria d'arrendaments urbans

26 de febrer, 5, 12 i 19 de març de 2025



Diputació
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana



SESSIÓ 1. CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE: MARC LEGAL I RÈGIM JURÍDIC VIGENT

L'ARRENDAMENT D'HABITATGE.

1. RÈGIM JURÍDIC VIGENT.

**1.1. Normes imperatives en arrendaments d'habitatge.
L'article 4 de la LAU.**

1.2. Arrendaments d'habitatges anomenats sumptuaris.

1.3. La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Principals conceptes:

Concepte de Gran tenidor. Art. 3k Llei 12/2023.

” k) Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa”.

Supòsits problemàtics dins del concepte de gran tenidor. Els criteris jurisdiccionals no vinculants dels jutges de primera instància de Barcelona (Document n°1)

Casos de copropietat. Immobles que pertanyen a dos cònjuges.

Casos d'usdefruit.

Supòsits d'immobles en règim de copropietat. Propietat vertical.

Zones de mercat residencial tensat. Article 18 de la Llei 12/2023 (Document nº2).

Primera declaració: RESOLUCIÓ TER/2940/2023, d'11 d'agost, per la qual es declaren zona de mercat residencial tensat diversos municipis, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (Document nº3)

Segona declaració: RESOLUCIÓ TER/2408/2024, d'1 de juliol, per la qual es declara una nova zona de mercat residencial tensat formada per 131 municipis de Catalunya, d'acord amb la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge (Document nº 4)

**¿És una única zona de mercat residencial tensat o en són dues?
Repercussió en el concepte de gran tenidor.**

2. ÀMBIT D'APLICACIÓ.

¿Què s'entén per arrendament d'habitatge?

¿ I per ús diferent del d'habitatge?

Diferències entre els arrendaments de temporada i els arrendaments turístics.

3. DURADA DELS CONTRACTES.

Pròrroga legal obligatòria de l'article 9.1. Diferència entre persona física i persona jurídica, no entre gran tenidor o no.

El cas de les comunitats de propietaris.

Diferència entre durada convencional i pròrroga legal.

Recuperació de l'habitatge per causa de necessitat. L'article 9.3: una qüestió de tècnica contractual. Requisits.

4. Pròrrogues.

Possibles pròrrogues convencionals.

Les pròrrogues legals de l'article 10 de la LAU.

La pròrroga legal de l'article 10.1

Termini de preavis.

Durada de la pròrroga per l'arrendador i per l'arrendatari.

Les novetats introduïdes per la Llei 12/2023 respecte a les pròrrogues dels contractes.

Punt de partida: La Disposició Transitòria Quarta de la Llei 12/2023:

Disposició transitoria cuarta. Régimen de los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley.

1. Los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.

(...)

La pròrroga de l'article 10.2 de la LAU:

“2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento”.

Pressupostos per la seva aplicació:

Primer: Finalització de la pròrroga legal obligatòria de l'article 9.1 o de la pròrroga legal tàcita de l'article 10.1.

Segon: Que ho sol·liciti l'arrendatari que estigui en situació de vulnerabilitat social o econòmica (informe del darrer any).

Tercer: Ha de ser acceptada obligatòriament per l'arrendador quan és un gran tenidor, no quan no és un gran tenidor.

Quart: No exigeix que l'habitatge estigui en una zona de mercat residencial tensat.

Cinquè: S'exceptua el cas que es subscrigui un nou contracte entre les parts.

La pròrroga de l'article 10.3 de la LAU:

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Pressupostos per la seva aplicació:

Primer: Finalització de la pròrroga legal obligatòria de l'article 9.1 o de la pròrroga legal tàcita de l'article 10.1.

Segon: Que l'habitatge estigui en una zona de mercat residencial tensat.

Tercer: Que ho sol·liciti l'arrendatari.

Quart: Ha de ser acceptada per l'arrendador sigui o no sigui gran tenidor.

Cinquè: Excepcions:

La fixació d'altres termes o condicions entre les parts.

Que s'hagi subscrit un altre contracte d'arrendament amb les limitacions de renda establertes per l'article 17.6.

de Que l'arrendador faci ús de la facultat de recuperació de l'article 9.3

Algunes qüestions problemàtiques, interrogants, sobre les pròrrogues dels apartats 2 i 3 de l'article 10:

És possible la seva renúncia anticipada?

Com juguen aquestes pròrrogues entre si?

El joc de la tàcita reconducció. Els arts. 1566 i 1581 CCE:

“Artículo 1566

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento”.

“Artículo 1581

Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término”.

L'article 9.3 LAU. Recuperació per causa de necessitat.

“3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”.

Pressupostos per la seva aplicació.

Influeix d'alguna manera la durada pactada al contracte?

El desistiment de l'arrendatari. L'article 11.

“ Artículo 11. Desistimiento del contrato.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.

Rellevància del termini de durada en relació amb el desistiment de l'arrendatari.

Els casos de coarrendament.

La indemnització de l'article 11.

La subrogació en cas de mort de l'arrendatari. L'article 16 LAU. Anàlisi de la jurisprudència.

Artículo 16. Muerte del arrendatario.

1. En caso de muerte del arrendatario, podrán subrogarse en el contrato:

- a) El cónyuge del arrendatario que al tiempo del fallecimiento conviviera con él.*
- b) La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.*
- c) Los descendientes del arrendatario que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes.*
- d) Los ascendientes del arrendatario que hubieran convivido habitualmente con él durante los dos años precedentes a su fallecimiento.*
- e) Los hermanos del arrendatario en quienes concurra la circunstancia prevista en la letra anterior.*
- f) Las personas distintas de las mencionadas en las letras anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al 65 por 100, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el tercer grado colateral con el arrendatario y hayan convivido con éste durante los dos años anteriores al fallecimiento.*

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario no existiera ninguna de estas personas, el arrendamiento quedará extinguido.

2. Si existiesen varias de las personas mencionadas, a falta de acuerdo unánime sobre quién de ellos será el beneficiario de la subrogación, regirá el orden de prelación establecido en el apartado anterior, salvo en que los padres septuagenarios serán preferidos a los descendientes. Entre los descendientes y entre los ascendientes, tendrá preferencia el más próximo en grado, y entre los hermanos, el de doble vínculo sobre el medio hermano.

Los casos de igualdad se resolverán en favor de quien tuviera una minusvalía igual o superior al 65 por 100; en defecto de esta situación, de quien tuviera mayores cargas familiares y, en última instancia, en favor del descendiente de menor edad, el ascendiente de mayor edad o el hermano más joven.

3. El arrendamiento se extinguirá si en el plazo de tres meses desde la muerte del arrendatario el arrendador no recibe notificación por escrito del hecho del fallecimiento, con certificado registral de defunción, y de la identidad del subrogado, indicando su parentesco con el fallecido y ofreciendo, en su caso, un principio de prueba de que cumple los requisitos legales para subrogarse. Si la extinción se produce, todos los que pudieran suceder al arrendatario, salvo los que renuncien a su opción notificándolo por escrito al arrendador en el plazo del mes siguiente al fallecimiento, quedarán solidariamente obligados al pago de la renta de dichos tres meses.

Si el arrendador recibiera en tiempo y forma varias notificaciones cuyos remitentes sostengan su condición de beneficiarios de la subrogación, podrá el arrendador considerarles deudores solidarios de las obligaciones propias del arrendatario, mientras mantengan su pretensión de subrogarse.

4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de que las personas que puedan ejercitar tal derecho en virtud de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo se encuentren en situación de especial vulnerabilidad y afecte a menores de edad, personas con discapacidad

CAS PRÀCTIC SESSIÓ 1

Document 5