

# ÍNDIX

ÍNDIX DE TAULES I FIGURES .....	15
PRÒLEG .....	17
ELS AUTORS .....	21
ABREVIATURES .....	25

## PART I UN NOU MARC D'ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGE PER A CATALUNYA

UN NOU MARC D'ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGE PER A CATALUNYA .. <i>Sergio Nasarre Aznar</i>	31
1. La necessitat d'un nou marc d'arrendament urbans d'habitatge, després de deu anys de crisi .....	31
2. Desenvolupament dels treballs i metodologia .....	36
3. Els paràmetres de la proposta de reforma .....	40
4. Estudis especialitzats .....	42
5. Metodologia de l'elaboració dels Principis .....	45
6. Conclusions .....	47

## PART II LÍNIES ORIENTADORES PER A UNA NOVA NORMATIVA D'ARRENDAMENTS URBANS D'HABITATGE

CAPÍTOL 1. ÀMBIT D'APLICACIÓ DE LA NORMATIVA .....	51
<i>Rosa Maria Garcia Teruel</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 .....	52

1.1. Normativa especial de protecció de l'arrendatari d'habitatge . . . . .	52
1.2. Pressupòsits per aplicar la Llei d'Arrendaments Urbans estatal . . . . .	52
1.3. Exclusions de la LAU . . . . .	54
2. Interpretació del criteri . . . . .	55
a) Arrendaments urbans d'habitatge . . . . .	55
b) Habitualitat de la necessitat d'habitatge . . . . .	56
c) Habitabilitat i certificat d'eficiència energètica . . . . .	57
d) Exclusions de la Llei . . . . .	58
e) Alteració de les circumstàncies . . . . .	59
3. Conclusions . . . . .	60

<b>CAPÍTOL 2. DRET SUPLETORI I RELACIÓ AMB EL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA . . . . .</b>	<b>61</b>
<i>Héctor Simón Moreno</i>	

<b>CAPÍTOL 3. LA DURADA DEL CONTRACTE . . . . .</b>	<b>67</b>
<i>Elga Molina Roig</i>	

1. Tractament a la LAU 1994 . . . . .	68
2. Tractament al dret comparat europeu . . . . .	71
3. Interpretació del criteri . . . . .	74
4. Proposta alternativa de criteri . . . . .	78
5. Conclusions . . . . .	80

<b>CAPÍTOL 4. LES CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE . . . . .</b>	<b>83</b>
<i>Gemma Caballé Fabra</i>	

1. Tractament a la LAU 1994 . . . . .	84
2. Problemes que planteja aquesta regulació de la LAU . . . . .	85
2.1. Necessitat d'habitatge de l'arrendador o dels seus familiars . . . . .	86
2.2. Nombre de mensualitats impagades . . . . .	86
2.3. Perjudici econòmic a l'arrendador . . . . .	87
3. Interpretació del criteri . . . . .	87
3.1. Causes ordinàries . . . . .	88
3.2. Causes extraordinàries . . . . .	91
4. Conclusions . . . . .	93

<b>CAPÍTOL 5. EL DESISTIMENT DEL CONTRACTE PER PART DE L'ARRENDATARI . . . . .</b>	<b>95</b>
<i>Rosa Maria Garcia Teruel</i>	

1. Tractament a la LAU 1994 . . . . .	95
2. Interpretació del criteri . . . . .	98
a) Desistiment en els arrendaments d'habitatge indefinits . . . . .	99
b) Desistiment en els arrendaments d'habitatge de durada determinada . . . . .	99

c) El desistiment en la rehabilitació per renda/masoveria urbana .....	102
3. Conclusions .....	103
<b>CAPÍTOL 6. LA CESSIÓ I EL SOTSARRENDAMENT .....</b>	<b>105</b>
<i>Gemma Caballé Fabra</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 .....	105
2. Problemes que planteja la regulació de la LAU .....	107
3. Interpretació del criteri .....	108
4. Conclusions .....	112
<b>CAPÍTOL 7. ELS DRETS LEGALS DE SUBROGACIÓ .....</b>	<b>115</b>
<i>Héctor Simón Moreno</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 .....	116
2. Interpretació del criteri .....	116
2.1. La nul·litat, separació o divorci del matrimoni .....	116
2.2. Mort, desistiment i abandonament de l'arrendatari .....	118
2.2.1. Mort de l'arrendatari .....	119
2.2.2. Desistiment i abandonament .....	120
2.3. Caràcter irrenunciable .....	121
2.4. Conversió del contracte estable en el temps en un contracte temporal .....	121
2.5. La notificació de l'arrendatari a l'arrendador de la voluntat de subrogar-se en el contracte .....	122
3. Conclusions .....	123
<b>CAPÍTOL 8. LA RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE PER PART DE L'ARRENDADOR ..</b>	<b>125</b>
<i>Rosa Maria Garcia Teruel</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 .....	125
2. Interpretació del criteri .....	128
2.1. Requisits per continuar el contracte d'arrendament .....	128
2.2. Efectes de la resolució del dret de l'arrendador .....	129
3. Conclusions .....	130
<b>CAPÍTOL 9. LA VENDA DE L'HABITATGE I ELS DRETS D'ADQUISICIÓ</b>	
<b>PREFERENT .....</b>	<b>131</b>
<i>Rosa Maria Garcia Teruel</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 .....	132
2. Interpretació del criteri .....	135
3. Conclusions .....	137

<b>CAPÍTOL 10. EL RÈGIM D'OBRES I REPARACIONS NECESSÀRIES</b> . . . . .	139
<i>Elga Molina Roig</i>	
1. Tractament a la LAU . . . . .	140
1.1. Obres i reparacions necessàries a l'habitatge . . . . .	140
1.2. Obres útils o de millora a l'habitatge . . . . .	142
1.3. Obres que pot dur a terme l'arrendatari . . . . .	143
1.4. Tractament al dret comparat europeu . . . . .	145
2. Interpretació del criteri i proposta de millora . . . . .	149
2.1. Obres i reparacions necessàries a l'habitatge . . . . .	149
2.1.1. Petites reparacions a càrrec de l'arrendatari . . . . .	149
2.1.2. Obres que pot fer l'arrendatari a càrrec de l'arrendador . . . . .	151
2.2. Obres útils o de millora a l'habitatge . . . . .	151
2.3. Obres que pot realitzar l'arrendatari . . . . .	153
3. Conclusions . . . . .	154
<b>CAPÍTOL 11. EL RÈGIM DE DESPESES CORRENTS DE L'HABITATGE</b> . . . . .	157
<i>Elga Molina Roig</i>	
1. Tractament a la LAU . . . . .	158
2. Tractament al Dret europeu . . . . .	159
3. Interpretació del criteri . . . . .	161
4. Conclusions . . . . .	162
<b>CAPÍTOL 12. LES CAUSES DE SUSPENSÍO DEL CONTRACTE</b> . . . . .	165
<i>Héctor Simón Moreno</i>	
1. Tractament a la LAU . . . . .	165
2. Interpretació del criteri . . . . .	166
2.1. Àmbit d'aplicació . . . . .	166
2.2. Drets de l'arrendatari . . . . .	168
3. Conclusions . . . . .	172
<b>CAPÍTOL 13. LES CAUSES D'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE</b> . . . . .	173
<i>Héctor Simón Moreno</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 . . . . .	173
2. Interpretació del criteri . . . . .	173
2.1. L'incompliment genèric de les clàusules contractuals . . . . .	174
2.2. L'impagament de la renda i la protecció processal de l'arrendatari . . . . .	176
2.3. Les causes d'extinció i resolució del contracte d'arrendament previstes a la resta de normes de l'ordenament jurídic . . . . .	178
2.4. Efectes de l'extinció . . . . .	179
3. Conclusions . . . . .	179

<b>CAPÍTOL 14. EL DIPÒSIT I D'ALTRES GARANTIES PER A L'ARRENDADOR . . .</b>	<b>181</b>
<i>Héctor Simón Moreno i Gemma Caballé Fabra</i>	
1. Tractament a la LAU 1994 . . . . .	182
2. Interpretació del criteri . . . . .	183
2.1. La fiança . . . . .	183
2.1.1. Funcions de la fiança . . . . .	183
2.1.2. Imperativitat de l'obligació de dipositar la fiança . . . . .	183
2.1.3. Quantia i actualització de la fiança . . . . .	183
2.2. Realització d'un inventari . . . . .	186
2.3. L'entrada del propietari i presa de possessió . . . . .	186
2.4. El règim de la penyora flotant . . . . .	189
3. Conclusions . . . . .	193
<b>CAPÍTOL 15. LA RENDA I LA SEVA ACTUALITZACIÓ . . . . .</b>	<b>195</b>
<i>Sergio Nasarre Aznar</i>	
1. El règim de la renda als Criteris . . . . .	196
2. Un sistema de renda referenciada . . . . .	197
2.1. Fonament per a la seva adopció . . . . .	197
2.2. L'adopció d'un modern sistema de renda referenciada . . . . .	199
2.3. La renda referenciada al sistema alemany . . . . .	201
2.3.1. Límits a l'establiment de rendes inicials (contractes nous de lloguer) . . . . .	201
2.3.2. Límits a l'actualització de les rendes (§ 557 BGB) . . . . .	203
2.4. Conseqüències i usos de l'adopció d'un índex de renda referenciada avançat. L'índex de Referència de Preus de Lloguer de Catalunya de 2017 . . . . .	208
3. Els lloguers abusius . . . . .	213
<b>CAPÍTOL 16. LES PRESTACIONS EQUIVALENTS A LA RENDA . . . . .</b>	<b>215</b>
<i>Rosa Maria Garcia Teruel</i>	
1. Tractament del preu de l'arrendament urbà a la LAU, amb especial referència a la reforma o rehabilitació de l'immoble . . . . .	215
2. Interpretació del criteri . . . . .	218
3. Conclusions . . . . .	221
<b>CAPÍTOL 17. LES ASSOCIACIONS DE PROPIETARIS I DE LLOGATERS . . . . .</b>	<b>223</b>
<i>Sergio Nasarre Aznar</i>	
1. Introducció . . . . .	223
2. Les funcions . . . . .	225
A) Funcions específiques en el context dels criteris per a un nou Dret d'arrendaments a Catalunya . . . . .	225
B) Representació . . . . .	227

C) Acompanyament i intervenció .....	228
D) Provisió d'informació i d'assessorament .....	229
E) Elaboració d'estudis i estadístiques .....	230
3. Conclusions .....	230

**CAPÍTOL 18. EL REGISTRE DE LLOGERS DE CATALUNYA .....** 233

*Héctor Simón Moreno*

1. Tractament a la LAU .....	233
2. Interpretació del criteri .....	234
2.1. Naturalesa del Registre .....	234
2.2. Funcions .....	236
2.2.1. Registre de contractes d'arrendament .....	236
2.2.2. Registre de sentències o laudes fermes d'impagaments de lloguer .....	237
2.2.3. Dipòsit i custòdia de fiances i altres funcions .....	239
2.3. Caràcter imperatiu o dispositiu .....	240
3. Conclusions .....	240

**PART III  
ESTUDIS ESPECIALITZATS**

**CAPÍTOL 19. L'ÚS DE MECANISMES EXTRAJUDICIALS DE RESOLUCIÓ DE  
CONFLICTES EN L'ÀMBIT DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT .....** 243

*Emma López Solé*

1. Introducció .....	243
2. Anàlisi de la viabilitat de l'ús de l'arbitratge, la conciliació i la mediació en els conflictes derivats del contracte de lloguer .....	248
2.1. Arbitratge .....	249
2.2. Conciliació .....	250
2.3. Mediació .....	251
2.4. Viabilitat de l'ús obligatori d'aquests mètodes de resolució de conflictes .....	253
3. Experiències en l'àmbit dels arrendaments urbans .....	256
4. Mediabilitat dels conflictes derivats dels contractes de lloguer .....	257
5. Conclusions .....	259

**CAPÍTOL 20. EL ROL DELS AGENTS IMMOBILIARIS EN LA SUBSCRIPCIÓ  
D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT .....** 261

*Gemma Caballé Fabra*

1. Introducció .....	261
2. La regulació de la professió .....	263

3. El concepte d'agent immobiliari i les funcions que exerceixen en els contractes d'arrendament. . . . .	266
4. El Registre d'Agents Immobiliaris de Catalunya. . . . .	269
5. Possible nou rol dels agents immobiliaris en l'àmbit dels contractes d'arrendament. . . . .	271
6. La particularitat de «l'objecte de treball» d'aquests professionals: els habitatges. . . . .	274
7. Conclusions . . . . .	276

**CAPÍTOL 21. LA FISCALITAT DEL LLOGUER . . . . . 279**

*Estela Rivas Nieto*

1. Introducció. . . . .	279
2. L'arrendatari. . . . .	281
3. L'arrendador. . . . .	285
4. Conclusions . . . . .	290

**CAPÍTOL 22. EL LLOGUER D'HABITACIONS. . . . . 293**

*Héctor Simón Moreno*

1. Introducció. . . . .	293
2. La problemàtica a nivell estatal: la regulació aplicable al lloguer d'habitacions . . . . .	294
3. La configuració del lloguer d'habitacions en un nou règim d'arrendaments urbans. . . . .	300
3.1. Fonament. . . . .	300
3.2. Anàlisi de les Conclusions de la Comissió. . . . .	301
3.2.1. Naturalesa jurídica. . . . .	301
3.2.2. La durada del contracte i els requisits formals. . . . .	303
3.2.3. Les obligacions i els drets de les parts. . . . .	304
3.2.3.1. Les obligacions i els drets de l'arrendador. . . . .	305
3.2.3.2. Les obligacions i els drets de l'arrendatari. . . . .	307
3.3. L'aplicació d'altres normes al lloguer d'habitacions . . . . .	308
4. Conclusions . . . . .	309

**CAPÍTOL 23. EL LLOGUER D'HABITATGES SOCIALS. . . . . 311**

*Núria Lambea Llop*

1. Introducció. . . . .	311
2. Determinació de l'objecte . . . . .	312
2.1. Aspectes per determinar el concepte d'habitatge de lloguer social . . . . .	312
2.2. Aproximació de les possibles classificacions d'habitatge de lloguer social en un nou règim d'arrendaments urbans. . . . .	313
3. Règim especial. . . . .	317

*Índex*

3.1. La durada del contracte . . . . .	317
3.2. Causes de resolució del contracte . . . . .	320
3.3. Desistiment per part de l'arrendatari . . . . .	322
3.4. Cessió i sotsarrendament . . . . .	323
3.5. Drets legals de subrogació . . . . .	325
3.6. Drets d'adquisició preferent . . . . .	327
3.7. Règim d'obres, reparacions i millores . . . . .	327
3.8. Dipòsit i d'altres garanties per l'arrendador . . . . .	330
3.9. La renda . . . . .	331
4. Conclusions . . . . .	333
<b>CAPÍTOL 24. LA COMPETÈNCIA DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA EN MATÈRIA D'ARRENDAMENTS URBANS. . . . .</b>	<b>337</b>
<i>Héctor Simón Moreno</i>	
1. Introducció . . . . .	337
2. Anàlisi de la distribució competencial en matèria civil a la Constitució Espanyola . . . . .	338
3. La connexió dels arrendaments urbans amb el Dret civil propi de Catalunya . . . . .	340
4. La competència de la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge . . . . .	344
5. Conclusions . . . . .	344
<b>BIBLIOGRAFIA . . . . .</b>	<b>347</b>
Legislació . . . . .	356
Sentències i resolucions . . . . .	361



# ÍNDEX DE TAULES I FIGURES

<b>Taula 1.</b>	Evolució de la taxa de les diferents formes de tinença de l'habitatge 1950-2015. ....	32
<b>Taula 2.</b>	Estabilitat, flexibilitat i assequibilitat de l'arrendatari a Suïssa, Alemanya i Àustria i als països del sud d'Europa. ....	37
<b>Taula 3.</b>	Aspectes positius i negatius i la solució alemanya d'introduir un sistema de renda referenciat en els arrendaments urbans d'habitatge. ....	209
<b>Taula 4.</b>	Liquidació de l'ITP a Catalunya per arrendament. ....	282
<b>Taula 5.</b>	Proposta de liquidació d'ITP a Catalunya per arrendaments estables en el temps amb la nova bonificació. ....	282
<b>Taula 6.</b>	Aplicació de la LAU i del CC al contracte de lloguer d'habitacions. ....	295
<b>Taula 7.</b>	Quadre resum de l'habitatge social existent a Catalunya, segons rang d'IRSC. ....	314
<b>Taula 8.</b>	Esquema del règim especial per a lloguers d'habitatges socials dividit per Subgrups. ....	334
<b>Figura 1.</b>	Preferències d'arrendador i arrendatari en un contracte de lloguer d'arrendaments urbans. ....	41
<b>Figura 2.</b>	Metodologia de treball en l'elaboració dels Principis proposats per la Càtedra UNESCO d'Habitatge URV. ....	46
<b>Figura 3.</b>	Presentació de la proposta de la durada del contracte de lloguer per a la seva discussió amb la Comissió de treball. ...	47
<b>Figura 4.</b>	Desistiment en arrendaments indefinits i de durada determinada a Europa. ....	101
<b>Figura 5.</b>	Diverses modalitats de renda referenciada, ordenades de més a menys liberal. ....	200
<b>Figura 6.</b>	Taula Mietspiegel de Berlín 2017. ....	205
<b>Figura 7.</b>	Motius dels escrits de queixa rebuts per la Unitat d'Atenció Ciutadana del CGPJ l'any 2015. ....	245