

4.6. Causes de rescissió del contracte



[Causes extinció](#)

[Causes de resolució](#)

[Subrogació de l'habitatge](#)

[Sotsarrendament](#)

[Alienació de l'habitatge llogat](#)

Existeixen diverses causes per les quals un contracte d'arrendament pot finalitzar, algunes vegades intervé la voluntat de les parts i unes altres són causes alienes.

En primer lloc, cal distingir, entre l'extinció del contracte, que és la finalització de l'arrendament per causes alienes a la voluntat de l'arrendador i arrendatari, i la resolució, que és quan el contracte es dona per finalitzat a instància d'algun dels implicats. Perquè l'arrendador o arrendatari puguin resoldre el contracte legítimament, han de donar-se algun dels motius previstos en la llei, però aquests motius no causen per si sols la finalització del contracte, sinó que ha de ser alguna de les parts implicades qui la sol·liciti. Aquestes causes solen ser les derivades d'una falta de compliment del contracte.

Causes extinció

A més de la causa d'extinció per finalització del període pactat, la llei estableix dues causes d'extinció:

- Pèrdua de la finca arrendada per causa que no se li pugui atribuir a l'arrendador. Aquesta pèrdua pot ser de dos tipus: física i jurídica. La primera es produiria quan l'habitatge quedi totalment destruïda per un incendi, un esfondrament, un bombardeig o qualsevol altra catàstrofe. La pèrdua jurídica pot produir-se per expropiació de la finca.
- Declaració ferma de ruïna acordada per l'autoritat competent. Actualment l'autoritat competent en aquesta matèria són els Ajuntaments. Perquè la finca sigui declarada en ruïna ha de donar-se alguna d'aquestes circumstàncies:

a) Que l'edificació requereixi necessàriament una reparació el cost de la qual excedeixi del 50% del valor de

l'edifici o les plantes afectades (sense tenir en compte el valor del sòl).

b) Que l'edifici present un esgotament estructural general.

c) Que no es puguin efectuar les obres necessàries per estar l'edifici fora de l'ordenació urbanística.

En els dos casos d'extinció del contracte que acabem de veure, la llei preveu la protecció dels inquilins mitjançant el dret de reallotjament. Si per causa d'una actuació urbanística, és necessari desallotjar als ocupants legals d'un immoble que sigui el seu habitatge habitual, se'ls ha de garantir el dret de reallotjament en les següents condicions:

- Si es tracta d'una expropiació, l'Administració ha de proporcionar als ocupants legals de l'habitatge afectats habitatges en condicions de venda o lloguer similars a les de protecció oficial i superfície adequada.

- Si es tracta d'una rehabilitació completa o un enderrocament, el propietari ha de garantir als inquilins un allotjament provisional fins que sigui possible la tornada. Si es derroca l'immoble o es conserva solament la façana o l'estructura, els inquilins tenen dret que el propietari de la finca els proporcioni un habitatge de les mateixes característiques i en el mateix solar o en el seu entorn.

Causes de resolució

a) Per part de l'Arrendador

La llei fa una relació de motius que poden donar lloc a la resolució del contracte per part de l'arrendador. A més s'entén que si l'inquilí incompleix qualsevol de les condicions pactades en el contracte, l'arrendador té dret a optar entre exigir el compliment o resoldre el contracte.

Les causes explícitament esmentades per la llei són les següents:

- Falta de pagament de la renda o qualsevol de les quantitats que li correspongui pagar a l'inquilí.
- Falta de pagament de fiança i la seva actualització.
- Sotsarrendar voluntàriament danys en l'habitatge o realitzar obres sense consentiment de l'arrendador.
- Utilitzar l'habitatge per a activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·legals:
 - Activitats molestes: les quals produeixen incomoditats pels sorolls, vibracions, fums, gasos, olors, boires o pols que acomiadin.
 - Activitats insalubres: les quals acomiaden o evacuen productes que siguin directa o indirectament perjudicials per a la salut.
 - Activitats nocives: les quals acomiaden o evacuen productes que siguin perillosos per a la riquesa agrícola, repobla, ramadera o piscícola.
 - Activitats perilloses: les quals tinguin per objecte fabricar, manipular, expendre o emmagatzemar productes que puguin originar explosions, incendis, radiacions o altres riscos d'importància.
 - Activitats il·legals: aquelles que contravenen la llei.
 - Quan deixi de ser habitatge habitual de l'inquilí, del seu cònjuge o dels fills que depenguin d'ell.
 - Finalització del termini contractual

b) Per part de l'Inquilí

La llei dóna una llista de possibles causes que no ha d'entendre's com exhaustiva:

- Que l'arrendador no realitzi les reparacions necessàries per a mantenir l'habitatge en bon estat.

- Que l'arrendador causi pertorbacions o molèsties en la utilització de l'habitatge.

Subrogació de l'habitatge

La subrogació és el traspàs de la titularitat del contracte de lloguer a una altre persona en cas de defunció, divorci, separació o nul·litat matrimonial.

En cas de que la unitat familiar que ocupa un habitatge variï per separació, divorci o nul·litat matrimonial, el cònjuge o parella estable de l'inquilí titular del contracte podrà continuar pagant el lloguer i vivint a l'habitatge, passant a ser el titular.

En cas de defunció, el cònjuge o parella estable, els fills, pares més grans de 70 anys, ascendents o descendents i parents fins a tercer grau col·lateral amb una disminució del 65% com a mínim podran restar a l'habitatge pagant el lloguer. La única condició és que hagin viscut amb l'inquilí durant els dos anys anteriors a la seva mort.

En contractes amb una durada superior a tres anys, es podrà pactar que no hi hagi aquest dret de subrogació, si la mort de l'inquilí es produeix transcorregut els tres primers anys de duració del contracte.

Per a continuar el contracte d'arrendament en el lloc de l'arrendatari mort, s'ha de notificar a l'arrendador la defunció amb un certificat i s'ha d'aportar la identitat, el parentiu amb el mort, tot comprovant que es compleixen les requisits legals per a substituir-lo. Si en el termini de tres mesos des de la mort de l'arrendatari, l'arrendador no rep cap notificació per escrit de la mort, el contracte d'arrendament es dissol, i estan obligats a pagar la renda dels esmentats tres mesos tots els qui pogueren succeir l'arrendatari, excepte els qui renunciïn a la seva opció notificant-ho per escrit a l'arrendador en el termini del mes següent a la mort.

Sotsarrendament

El propietari no podrà sotsarrendar el contracte sense consentiment escrit del llogater. En cas de cessió, el nou adquiridor se subrogarà en la posició de l'antic posseïdor davant del llogater: és a dir, adquirirà tots els drets i obligacions que abans de la cessió corresponien al propietari.

Alienació de l'habitatge llogat

Qui compra un habitatge arrendat, únicament haurà de respectar el contracte d'arrendament si l'inquilí ha inscrit el contracte d'arrendament en el registre de la propietat abans de la venda de l'immoble.

Si el contracte no s'hagi inscrit en el registre de la propietat, el nou propietari podrà donar per acabat el contracte d'arrendament. L'inquilí pot quedar-se per tres mesos des de la data en què el nou adquirente li notifiqui que vol donar per acabat el contracte.

Durant aquests tres mesos, l'inquilí haurà de seguir pagant la renda corresponent al nou arrendador. L'arrendatari podrà exigir a l'antic arrendatari el pagament d'una indemnització pels perjudicis soferts .