

4. El contracte d'arrendament



Un contracte de lloguer és un acord entre un propietari i un llogater pel qual el propietari cedeix al llogater l'ús d' un immoble durant un temps determinat a canvi d' una retribució prèviament pactada. Els contractes de lloguer d' habitatges són regulats per la Llei d'Arrendaments Urbans (LAU, Llei 29/1994, de 24 de novembre, reformada pel Reial Decret 21/2018, de 14 de desembre de mesures urgents d'habitatge i lloguer).

El contracte de lloguer pot ser oral o escrit. El contracte oral es pot demostrar per mitjà dels rebuts del pagament de la renda; és recomanable, però, fer el contracte per escrit.

Si opteu per la modalitat del contracte per escrit, no cal que seguiu un model en concret. N'hi ha prou que ambdues parts manifestin per escrit els acords a què han arribat. Per facilitar aquesta tasca, hi ha, però, un "contracte -tipus" de venda en estancs.

Si vols donar-li encara més formalitat al contracte, pots formalitzar-lo en escriptura pública davant del notari i després inscriure'l al Registre de la Propietat. Aquesta opció és la més cara, i no per això el contracte guanyarà validesa jurídica, però sí que guanyarà seguretat pel llogater en cas que el propietari decideixi vendre l'habitatge abans que finalitzi el contracte de lloguer.

4.1. Característiques



El contracte de lloguer pot ser verbal o escrit. Et recomanem que per evitar problemes, demanis contracte per escrit. En ell han de constar obligatòriament les següents dades:

- Identificació de l'habitatge: adreça completa especificant numeració del pis.
- Nom i cognoms del propietari/a i llogater/a, amb els seus DNI.
- Renda que s'ha de pagar mensualment (especificada en import mensual o anual).
- La durada del contracte i la data d'inici.
- La data de la signatura o de l'ocupació efectiva del lloguer. I seria convenient que hi constés:
 - La forma de pagament del lloguer.
 - La fiança.
 - La clàusula d'actualització de la renda.
 - La repercussió de les despeses.
 - Un inventari de mobles i electrodomèstics, si s'escau.

En tot cas, sempre et recomanem que abans de signar el contracte, llegeixis bé totes les clàusules i que davant de qualsevol dubte, consultis a un expert en aquests temes o al nostre servei d'assessoria jurídica.

4.2. Durada del contracte



En formalitzar un contracte de lloguer, la renda i la durada del contracte són les que les parts firmants hagin pactat. No obstant això, cal tenir en compte que, si bé la durada del contracte és lliure, la LAU estableix que, quan es pacta una durada inferior als 5 anys o 7, en cas que l'arrendador sigui una empresa, el contracte s'ha de poder prorrogar fins aquest termini. La pròrroga és potestativa per al llogater i obligatòria per al propietari, és a dir, que es prorroga sempre que el llogater vulgui fins als tres anys de contracte.

En contractes inferiors a cinc anys o set, en el cas que el propietari sigui una empresa, obligatòriament el propietari ha de prolongar el lloguer per terminis anuals fins a aquest termini, de no ser que sigui el llogater qui manifesti al propietari la seva intenció de posar fi al contracte. Per fer-ho, haurà de comunicar-ho per escrit com a mínim, amb trenta dies d'antelació a la data de finalització del contracte o de qualsevol de les seves prorrogues.

La Llei d'Arrendaments Urbans regula una excepció a aquesta prorroga legal; la de que el llogater, el seu cònjuge o parella de fet, pares o fills necessiti el pis abans de complir-se els tres anys de l'arrendament. Aquesta excepció a la prorroga legal es podrà fer valer sempre, encara que no s'indiqui en el contracte.

Passat el termini de pròrroga obligatòria, el propietari es podrà negar a renovar el contracte, sempre que preavisi al llogater amb trenta dies d'antelació a la data de finalització de contracte.

Si arriba la data final del contracte de lloguer, als 5 anys, o set anys com a mínim, i cap de les dues parts no comunica la voluntat de finalitzar-los, el contracte queda automàticament prorrogat per necessàriament per tres anys més.

4.3. Renda



La renda serà pactada lliurement per ambdues parts. Estarà llavors en funció de la oferta i la demanda i de l'acord propietari-llogater. No hi ha mínims establerts.

Els períodes de pagaments també poden ser pactats per les parts, però si res es diu en el contracte, la llei estableix que el pagament ha de ser mensual i s'efectuarà durant els primers 7 dies del mes. El pagament es farà anticipadament no a mes vençut, però d'acord amb la llei, l'arrendador no podrà demanar el pagament anticipat de més d'una mensualitat.

Arrendador i arrendatari poden pactar en el contracte el mitjà de pagament (xec, transferència bancària, metàl·lic) i el lloc on es farà el pagament. Si no es menciona res en el contracte, la llei preveu que el pagament es faci en metàl·lic i que l'arrendador el cobri a l'habitatge arrendat. També es podrà pactar lliurement per les parts, que durant un plaç determinat, la renda quedi compensada total o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar l'inmoble en les condicions pactades.

L'arrendador està obligat a fer entrega d'un rebut del pagament de la renda, sempre que no hi hagi un altre pacte al respecte. Aquest rebut ha de especificar per separat les diferents quantitats que configuren el total abonat. Si la renda es paga per algun mitjà que demostrï en sí mateix el compliment, com pot ser una transferència o un ingrés en compte, els comprovants bancaris d'aquestes operacions poden servir com a rebut, sempre que s'hagi estipulat així en el contracte.

El pagament de la renda és la principal obligació a que es compromet l'arrendatari. Per lo tant, no pagar les rendes en el termini pactat, es considera motiu de resolució del contracte.

Actualització de la Renda (article 18 de la Llei d'Arrendaments Urbans)

La renda haurà d'anar-se adaptant anualment al cost de la vida, és el que s'anomena actualització de la renda.

Es preveu llibertat de pacte, és a dir que a la pràctica el propietari ens pot imposar el mètode d'actualització que vulgui. En defecte de pacte no s'aplicarà la revisió de rendes. Generalment, l'actualització de la renda del contracte, anirà referenciada a un índex de referència determinat, generalment ens trobarem que l'actualització anual de la nostra renda es calcularà en relació a la pujada anual de l'Índex de Preus al Consum.

En el cas que es pacti l'actualització de la renda, però no es detalli índex de referència ni mètode de revisió, es prendrà com a referència l'Índex de Garantia de Competitivitat (IGC), aplicant la variació anual d'aquest a la data de la revisió del contracte.

Per tal de comprovar els índexs de referència i calcular l'actualització de la renda, podeu entrar a www.ine.es [1] on trobareu una eina que us calcularà la renda actualitzada.

La llei estableix clarament que només se li pot exigir al llogater el pagament de la nova renda a partir del mes següent a aquell que l'arrendador li hagi comunicat per escrit. Per fer-ho el propietari té dues opcions o fer-ho mitjançant el rebut de la darrera renda no actualitzada o notificar-li. En ambdós casos el propietari ha de informar el llogater del càlcul que ha fet per arribar a la renda actualitzada.

4.4. Fiança



La legislació actual estableix que, al formalitzar el contracte, el propietari exigeixi al llogater una fiança i que aquest la dipositi en metàl·lic. El propietari no pot renunciar a que l'arrendatari la doni. A més, l'incompliment que suposa la falta de pagament d'aquesta fiança pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament a instància de l'arrendador.

La quantitat dependrà del tipus d'arrendament, així pels arrendaments d'habitatge la llei estableix una mensualitat de renda.

El llogater farà entrega a l'arrendador de l'import de la fiança però aquest no pot quedar-se-la sense més, sinó que té l'obligació de dipositar-la en l'organisme públic que designi la comunitat autònoma corresponent. Si l'arrendador no compleix aquesta obligació deuria afrontar les responsabilitats establertes. La norma sobre fiança a Catalunya és la Llei 13/1996 de 29 de juliol i el Decret 147/1997 de 10 de juny.

A Catalunya, el registre i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya: L'Institut Català del Sòl (INCASOL) té la competència de recaptació i dipòsit de les fiances dels contractes de lloguer de Catalunya corresponents a finques urbanes destinades a locals i habitatges i la seva devolució posterior.

La fiança dels contractes s'ha de dipositar en el termini de 2 mesos, a comptar des de la formalització d'aquests, a l'Institut Català del Sòl, mitjançant entitats gestores (cambres de la propietat urbana de Catalunya) o financeres (Caixa d'Estalvis i de Pensions de Barcelona "La Caixa", Caixa de Catalunya, Caixa de Girona, Caixa Laietana, Caixa de Manlleu, Caixa de Manresa, Caixa del Penedès, Caixa de Sabadell, Caixa de Tarragona i Caixa de Terrassa).

La fiança podrà ser actualitzada fins a igualar-se amb la renda durant el temps de vigència del contracte i sempre després de passada la pròrroga obligatòria. Així un cop passada la pròrroga obligatòria de 5 o 7 anys si l'arrendador fos una empresa, el propietari, en prorrogar de nou el contracte, ens pot demanar la diferència de diners entre la fiança inicialment pagada i la renda actualitzada.

La fiança en metàl·lic ha de ser tornada al final de l'arrendament, un cop comprovat l'estat de l'habitatge i que el llogater està al corrent dels pagaments. El propietari té un mes per tornar-la, si no ho fa, el propietari haurà de tornar la fiança més una quantitat addicional d'interessos.

Les parts podran pactar qualsevol mena de garantia addicional a la fiança en metàl·lic per assegurar el compliment per l'arrendatari de les seves obligacions. És a dir que a efectes pràctics, l'arrendatari a més del mes de fiança ens pot demanar més quantitats de diners en concepte de dipòsit. **Actualment la llei limita aquest dipòsit addicional a dos mesos de renda.**

4.5. Drets i obligacions



Del contracte de lloguer, se'n deriven drets i obligacions per ambdues parts:

Drets i deures del propietari

Drets

- Dret a rebre la fiança com a garantia que l'habitatge li serà tornat en bones condicions.
- Dret a rebre el pagament de la renda fixada, que es destini l'habitatge a l'ús pactat i que se'n tingui cura.
- Dret a fer que el llogater reperi els danys que per causa seva s'hagi produït.
- Dret a augmentar la renda d'acord amb el que s'hagi especificat al contracte.
- Dret a elevar la renda per obres de millora fetes a l'habitatge un cop transcorreguts tres anys de durada del contracte, excepte que les parts hagin pactat el contrari.
- Dret a interrompre el sistema de pròrrogues de l'arrendament en cas que necessiti ocupar el pis abans de finalitzar la pròrroga obligatòria per destinar-lo a habitatge permanent per a ell.
- En cas que el llogater no compleixi els acords establerts per contracte, el propietari tindrà dret a instar-ne el compliment o bé a rescindir el contracte amb indemnització de danys i perjudicis
- Dret a rescindir el contracte per falta de pagament del llogater. També si aquest sotsarrenda l'habitatge sense el consentiment del propietari, fa obres sense el seu consentiment, per danys en l'habitatge o si el llogater porta a terme a l'habitatge activitats molestes, insalubres, nocives o perilloses.

Deures

- Garantir al llogater l'ús pacífic de l'habitatge
- Fer les reparacions necessàries de caràcter urgent i, si no ho fa, pagar-ne el cost al llogater.
- Garantir les condicions necessàries per fer que l'habitatge sigui habitable al llarg del contracte.
- No pot exigir el pagament anticipat de més d'una mensualitat.
- No pot pertorbar l'arrendatari en l'ús i la possessió pacífica de l'habitatge.
- Ha de complir les clàusules del contracte, sota pena de resolució per part del llogater.
- Està obligat a comunicar a l'arrendatari l'actualització de la renda un mes abans que tingui lloc.
- Resta obligat a justificar totes les despeses, en general, que provoquin un augment de la renda pactada inicialment, amb rebuts, factures d'obra...
- Facilitar a l'arrendatari la cedula d'habitabilitat i el Certificat d'eficiència energètica.

Drets i deures del llogater

Drets

- Dret a comprovar l'estat de l'habitatge i el mobiliari (en cas que estigui moblat) abans d'entrar-hi a viure.
- Dret a comprovar que qui li lloga l'habitatge n'és realment el propietari. Això es pot fer simplement anant al Registre de la Propietat. També es té dret a comprovar que la persona que actua en nom del propietari té poders notariaus suficients per fer-ho.
- Dret a l'ús pacífic de l'habitatge. La propietària o propietari no pot pertorbar aquest ús.
- Dret que el propietari garanteixi les condicions necessàries per tal que l'habitatge sigui habitable al llarg del contracte.
- Dret que l'arrendador no exigeixi el pagament anticipat de més d'una mensualitat.
- Dret a rebre el justificant per escrit dels rebuts que facin referència a la renda mensual i que acreditin tots i cadascun dels conceptes pels quals el llogater està pagant.
- Dret a tenir garantit el lloguer durant un període màxim de tres anys.
- Dret a fer obres de millora que no modifiquin la configuració de l'habitatge, sempre amb el consentiment del propietari.
- Dret a desistir del contracte un cop transcorregut sis mesos.
- Dret a recuperar la fiança a l'acabament del contracte, sempre que no hi hagi desperfectes a l'habitatge. Si el propietari es nega a tornar-la, el llogater té dret a exigir que li expliqui els motius i els acrediti. En cas que l'habitatge estigui moblat, és recomanable que abans de deixar-lo es comprovi, juntament amb el propietari, que tot està correcte i signar un full de conformitat.
- Dret a subrogar-ne en el contracte, en els termes establerts a la Llei

Deures

- Abans d'entrar-hi a viure, cal pagar la fiança.
- Pagar la renda mensual, fins al termini marcat en el contracte.
- Tenir cura de l'habitatge i no fer-hi activitats molestes, insalubres o il·legals.
- Destinar l'habitatge llogat a lloc per viure, personal o familiar, i no pas a altres usos diferents dels pactats amb el propietari.
- Fer-se càrrec de les despeses de manteniment de l'immoble (serveis, tributs, càrregues i responsabilitats que corresponguin a l'habitatge llogat), sempre que s'hagi pactat que sigui el llogater qui se'n faci càrrec
- Fer-se càrrec de les despeses per serveis (llum, aigua, gas), que s'han d'acreditar mitjançant rebuts de pagament facilitats pel propietari
- Reparar els danys que, bé per culpa del llogater, bé per negligència, s'hagin produït.
- Pagar les obres de millora fetes a l'habitatge, amb consentiment del propietari, sempre que aquestes no modifiquin l'estructura o la configuració de l'habitatge.
- Pagar la renda que falti fins a l'acabament del contracte en cas d'abandonar l'habitatge abans que finalitzi el contracte.
- Donar i abonar l'alta dels subministraments de l'habitatge.
- Pagar les despeses que originen el contracte.
- No sotsarrendar l'habitatge sense consentiment del propietari.

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 real·lotjament. 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 real·lotjament 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 perturbacions 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 altra 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 adquirent 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 .

Links:

[1] <http://www.ine.es>