

Informe relatiu a la consulta sobre un contracte de lloguer en el qual l'arrendatari haurà de fer petites obres a canvi d'una part de l'import de la renda

I. Antecedents

La direcció de Programes Socials de l'Habitatge ha formulat a través de la Bústia de Serveis Jurídics una consulta (2019/528) relativa a la possibilitat de realitzar un contracte d'arrendament a través de la XMLLS on l'arrendatari haurà de fer petites obres a canvi d'una part de l'import de la renda que haurà d'abonar.

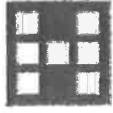
I. Fonaments de dret

Primer.- La normativa vigent, que a continuació especificarem, contempla dues figures jurídiques força similars per materialitzar i plasmar contractualment el pagament en espècie d'una part de l'import acordat pel pagament de la renda dins d'un negoci jurídic d'arrendament d'habitatge. La qüestió és que a pesar de les seves similituds no son dues figures totalment iguals.

Segon.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, preveu la figura de la masoveria urbana, en el seu article 3.k. Aquest article defineix una sèrie de conceptes en matèria d'habitatge, als efectes previstos per la Llei esmentada. La masoveria urbana la defineix de la següent manera:

k) Masoveria urbana: el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge cedeixen el seu ús, durant el termini acordat, a canvi que els cessionaris duguin a terme els treballs de rehabilitació i manteniment.

Com sigui que la normativa catalana esmentada res més regula sobre aquesta figura, incorporada per primer cop a l'ordenament jurídic català, i per tant no desenvolupa un règim jurídic específic corresponent a la masoveria urbana, cal buscar el seu desplegament jurídic i normatiu a través d'una figura similar, que no idèntica, recollida a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.



Tercer.- La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans, va introduir a través de la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat de lloguer d'habitatges, un instrument que possibilita la formalització d'un contracte de lloguer on la renda pecuniària o part d'ella sigui substituïda per la rehabilitació o reforma de l'habitatge objecte d'arrendament. Aquesta figura que "de facto" ja venia essent una pràctica habitual en les relacions arrendatàries, a partir de la reforma introduïda per la Llei 4/2013 es regula a través de l'article 17.5 de la Llei d'arrendaments Urbans 29/1994, el qual passa a tenir la següent redacció:

Article 17

Determinació de la renda

....

5. En els contractes d'arrendament les parts poden acordar lliurement que, durant un termini determinat, l'obligació del pagament de la renda es pugui reemplaçar totalment o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble en els termes i condicions pactats. En finalitzar l'arrendament, l'arrendatari no pot demanar en cap cas una compensació addicional pel cost de les obres realitzades a l'immoble. L'incompliment per part de l'arrendatari de la realització de les obres en els termes i condicions pactats pot ser causa de resolució del contracte d'arrendament i és aplicable el que disposa l'apartat 2 de l'article 23.

Quart.- Com es pot comprovar, ambdues figures jurídiques son molt similars, encara que tenen determinats punts que les distingeixen, els quals passem a destacar a continuació:

- Pel que fa a les obres de conservació de l'habitatge, la masoveria urbana inclou com a obligació del cessionari la de dur les tasques de rehabilitació i manteniment de l'habitatge cedit, mentre que l'arrendament subjecte a allò que determina l'article 17.5 de la LAU, obliga a l'arrendatari a adquirir el compromís de reformar o rehabilitar la finca arrendada en els termes i condicions pactades. Com podem observar, en el primer supòsit el cessionari s'ha de fer càrrec del manteniment de la finca mentre que en el segon supòsit l'arrendatari no s'ha de fer càrrec del manteniment de l'habitatge, atès que d'aquest últim es farà càrrec l'arrendador, tal i com així ho estipula l'article 21 de la LAU quan diu que aquest últim està obligat a realitzar, sense dret a elevació de la renda, totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per a servir a l'ús convingut.
- Pel que fa al pagament de la renda l'article 17.5 de la LAU preveu que l'obligació de pagament pugui substituir-se total o parcialment pel compromís de l'arrendatari de reformar o rehabilitar l'immoble, la qual cosa possibilita un pagament parcial pecuniari, mentre que l'article 3 k) de la Llei 18/2007 res diu sobre copagament parcial dinerari, sinó que únicament contempla la cessió de l'ús de la finca mitjançant una contraprestació consistent en la realització de treballs de rehabilitació i manteniment



Cinquè.- El contracte d'arrendament, objecte d'aquest informe, es defineix com un contracte de masoveria urbana regulat per la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans. Aquest marc jurídic es dona pel fet que la Llei del dret a l'Habitatge es limita a definir el concepte de masoveria urbana de la següent manera:

És d'aplicació al contracte la Llei 29/1994 en aspectes tals com els drets i obligacions de les parts, la resolució contractual per incompliment, la durada del contracte i d'altres.

Del redactat i de les clàusules contingudes al contracte d'arrendament, objecte del present informe, i concretament de la tercera, es pot deduir que s'estableixen uns requisits pel que fa a la a la renda pactada en part dinerària i en part en espècies (obres). La clàusula tercera estableix que la renda del contracte d'arrendament es farà efectiva PARCIALMENT per les obres a realitzar per la part arrendatària (article 17.5 de la LAU) i la clàusula novena determina la part arrendadora està obligada a realitzar, sense dret a elevar la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat (article 21 de la LAU). Aquests són dues característiques que distingeixen la masoveria urbana de l'arrendament d'un habitatge amb una renda exclusivament dinerària.

Sisè.- El Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, regula la mediació per al lloguer social al seu article 15 i següents. Els requisits d'accés a la Xarxa de Mediació per al lloguer social són els que venen detallats als articles abans esmentats, per la qual cosa si el contracte de masoveria urbana, objecte d'aquest informe, compleix els esmentats requisits, podrà incorporar-se a la Xarxa de Mediació per al lloguer social.

II. Conclusió

Segons el que hem determinat amb anterioritat si el contracte de masoveria urbana, objecte d'aquest informe jurídic, s'acull a allò que disposa l'article 15 i següents del Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, podrà formar part de la Xarxa de Mediació per al lloguer social.