

EL PACTE DE SUBSTITUCIÓ DE LA RENDA PER OBRES EN L'AVANTPROJECTE D'INCORPORACIÓ DE L'ARRENDAMENT DE BÉNS AL CODI CIVIL DE CATALUNYA

Rosa M. Garcia Teruel

*Professora lectora de dret civil
Universitat de Barcelona*

Resum

L'Avantprojecte de llei d'incorporació de l'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya preveu en l'article 623-64 la possibilitat de pactar la substitució de la renda, en un contracte d'arrendament d'habitatge, per obres de reparació, manteniment o millora de l'habitatge. Si entra en vigor, el pacte de substitució de la renda coexistirà amb la regulació de la masoveria urbana de la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge, i amb l'article 17.5 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU). Aquesta contribució té per objectiu analitzar el pacte de substitució de la renda, veure si persisteixen les problemàtiques conceptuals i d'aplicació pràctica que ja es presentaven amb l'article 17.5 LAU i proposar-ne millores.

Paraules clau: arrendaments, renda, rehabilitació, habitatge, obres.

EL PACTO DE SUSTITUCIÓN DE LA RENTA POR OBRAS EN EL ANTEPROYECTO DE INCORPORACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE BIENES EN EL CÓDIGO CIVIL DE CATALUÑA

Resumen

El Anteproyecto de ley de incorporación del arrendamiento de bienes al libro sexto del Código civil de Cataluña prevé en el artículo 623-64 la posibilidad de pactar la sustitución de la renta, en un contrato de arrendamiento de vivienda, por obras de reparación, mantenimiento o mejora de la misma. Si finalmente entra en vigor, el pacto de sustitución de la renta coexistirá con la regulación de la *masoveria* urbana en la Ley catalana 18/2007, por el derecho a la vivienda, y con el artículo 17.5 de la Ley de arrendamientos urbanos (LAU). Esta contribución tiene por objetivo analizar el pacto de sustitución de la renta, ver si persisten las problemáticas

conceptuales y de aplicación práctica que ya se presentaban con el artículo 17.5 LAU y proponer mejoras.

Palabras clave: arrendamientos, renta, rehabilitación, vivienda, obras.

THE AGREEMENT ABOUT REPLACING THE RENT FOR WORKS ON THE DRAFT LAW THAT INCORPORATES THE LEASE CONTRACT IN THE CATALAN CIVIL CODE

Abstract

The draft law that incorporates the lease contract in the sixth book of the Catalan Civil Code foresees in Article 623-64 the possibility of replacing the rent for works of repair, maintenance, or improvement in the rented dwelling. Should the draft law come into force, this kind of agreement will coexist with the regulation of the so-called *masoveria urbana* of the Catalan Law 18/2007, on the right to housing, and with Article 17.5 of the Law on Urban Leases (LAU). This contribution aims to analyse this agreement, looking at possible conceptual and practical application problems, and proposes legal improvements.

Keywords: leases, rent, renovations, housing, works.

1. ANTECEDENTS

El 2007 el Parlament de Catalunya aprovà, impulsat per les demandes socials,¹ la Llei 18/2007, pel dret a l'habitatge² (LDH). L'article 3k LDH va introduir el concepte de *masoveria urbana*, un nou tipus contractual que no havia estat regulat anteriorment pel legislador català ni tampoc constava en el Codi civil espanyol (CC). La primera versió de l'article 3k LDH preveia que la masoveria urbana era «el contracte en virtut del qual els propietaris d'un habitatge en cedeixen l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que els cessionaris n'assumeixin les obres de rehabilitació i manteniment». La definició de la masoveria urbana en la LDH, i no en una norma de caràcter civil, donava a entendre que es tractava, essencialment, d'una figura pensada per al seu ús en les polítiques socials d'habitatge.³ De fet, complia la finalitat de permetre a una per-

1. L'any 2000 l'associació Dret a Sostre començà a promoure contractes de masoveria urbana a Mataró. Durant els anys següents, diverses entitats del tercer sector van demanar una regulació d'aquesta pràctica contractual. Vegeu: «Masovers urbans (I)», 30 minuts, Sant Joan Despí, TV3; disponible a: <www.ccma.cat/3cat/masovers-urbans-1a-part/video/1395339/>.

2. *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* (DOGC), núm. 5044 (9 gener 2008).

3. Confirmava el seu destí a les polítiques socials d'habitatge el fet que la masoveria urbana es va

sona amb recursos econòmics limitats accedir a un habitatge sense haver de pagar una renda, però satisfent el preu amb la rehabilitació de la mateixa llar. Val a dir que si bé Catalunya no havia tipificat amb anterioritat la masoveria urbana, sí que havia regulat la masoveria amb finalitats agràries,⁴ i en l'emfiteusi era comú incorporar clàusules *ad meliorandum*, en què l'emfiteuta s'obligava a millorar el terreny.⁵

Posteriorment, el legislador estatal decidí incorporar una figura similar a la masoveria urbana en la Llei 29/1994, d'arrendaments urbans (LAU),⁶ a través de la reforma efectuada per la Llei 4/2013.⁷ L'article 17.5 LAU regulà per primer cop en la normativa especial d'arrendaments urbans els denominats per la jurisprudència *arrendaments o contractes «ad meliorandum»*, caracteritzats perquè obligaven l'arrendatari a millorar la cosa llogada com a contraprestació a la cessió de l'ús de la cosa. El Tribunal Suprem (TS) havia entès que aquests contractes estaven exclosos de la LAU

intentar regular més detalladament en el Projecte de Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge a Catalunya el 2010, que no es va arribar a publicar, on es preveia l'exclusió dels drets previstos en la LAU, la possibilitat de resoldre el contracte per un retard en l'inici de les obres de més de seixanta dies, etc. La doctrina, però, considerava adient la seva regulació civil. Sergio NASARRE AZNAR, «La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda», a Sergio NASARRE AZNAR (dir.) i Héctor SIMÓN MORENO (coord.), *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*, Barcelona, Atelier, 2011, p. 168.

4. Tot i dir-se *masoveria*, les dues figures no tenen la mateixa naturalesa jurídica. La *masoveria* regulada actualment en l'article 623-33 CCCat recull una pràctica agrària catalana que ja s'utilitzava al segle XII, tot i que actualment està en desús atesa la mercantilització de l'activitat agrària. La seva naturalesa jurídica és de parceria, combinada amb elements de l'arrendament, el mandat i la societat, ja que el masover pot i ha d'utilitzar el mas annex a la finca agrícola, sense satisfer per aquest ús cap preu addicional al marge de l'obligació d'explotació o cultiu del terreny. De fet, el caràcter accessori de l'ús del mas es destaca en l'article 623-33 CCCat, que preveu que l'ús d'aquest «segueix la sort del contracte». Tanmateix, el masover, a més de parcer, actua com a administrador o apoderat de l'amo de la terra. Pere BENITO i MONCLÚS, *Senyoria de la terra i tinença pagesa al comtat de Barcelona (segles XI-XIII)*, Barcelona, CSIC, 2003, p. 635. Antoni VAQUER ALOY, «Art. 39. Masoveria», a Antoni VAQUER ALOY (coord.), *Comentaris a la Llei de contractes de conreu*, Barcelona, Atelier, 2009, p. 310. Juana MARCO MOLINA, «Els contractes d'explotació agrària i pecuària», a Ferran BADOSA COLL, *Manual de dret civil català*, Madrid i Barcelona, Marcial Pons, 2003, p. 286.

5. Guillem M. de BROCÀ, *Historia del derecho de Cataluña, especialmente del civil y exposición de las instituciones del derecho civil del mismo territorio en relación con el Código civil de España y la jurisprudencia. Vol. I (edición facsimilar)*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, 1985, p. 241 (Textos Jurídicos Catalans; 1). Antoni MIRAMBELL ABANCÓ, *Els censos en el dret civil de Catalunya: La qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, 1997, p. 3 (Estudis de Dret Privat Català; 3). Tanmateix, al segle XVII Oliba i Fontanella ja mencionaven que l'emfiteuta no estava obligat només a satisfer el cànon acordat, sinó també a millorar les coses infructuoses amb la clàusula *ad meliorandum*. Antoni OLIBA, *Commentarium de actionibus in duas partes divisa: Pars prima*, Barcelona, Gabriel Graells i Dotil, 1606, p. 400; Joan Pere FONTANELLA, *De pactis nuptialibus sive capitulis matrimonialibus tractatus*, Barcelona, Laurentium Déu, 1641, p. 260.

6. Boletín Oficial del Estado (BOE), núm. 282 (25 novembre 1994).

7. BOE, núm. 134 (5 juny 2013).

perquè no tenien la mateixa naturalesa jurídica que el contracte d'arrendament de coses i eren complexos.⁸

La regulació que la Llei 4/2013 introduí per a la denominada per la doctrina *rehabilitació per renda* preveu que les parts puguin pactar, *durant un termini determinat*, que l'obligació de pagament de la renda se substitueixi pel compromís de l'arrendatari d'executar obres de rehabilitació o reforma, sense que això impliqui que els drets previstos en la LAU no li siguin aplicables, ja que és un arrendament d'habitatge (art. 6 LAU). No obstant això, tota la regulació del lloguer d'habitatge està pensada per a l'obligació periòdica de pagament d'una renda, i la inclusió en la LAU d'un arrendament en què l'arrendatari es veu obligat a una conducta de tracte únic —l'execució d'una obra de rehabilitació o reforma— fa palesa la incompatibilitat de la rehabilitació per renda amb la regulació especial d'arrendaments urbans.⁹ En una altra ocasió¹⁰ vam analitzar els problemes de compatibilitat de la rehabilitació per renda amb la resta de disposicions de la LAU, especialment pel que fa a les situacions d'extinció anticipada del contracte (p. ex., les derivades de l'exercici del dret de desistiment de l'arrendatari de l'article 11 LAU o de la finalització del contracte després de vendre l'habitatge de l'article 14 LAU, actualment modificat), problemàtiques que no han estat resoltes pel legislador tot i que ha reformat la LAU en quatre ocasions des del 2013.¹¹

Paral·lelament, el concepte de *masoveria urbana* de l'article 3k LDH es va modificar arran de la publicació de la Llei 3/2017, d'incorporació del llibre sisè del Codi civil de Catalunya,¹² que passaria a ser el següent:

8. Tot i que la jurisprudència havia considerat com a contractes *ad meliorandum* diverses situacions fàctiques, com ara la reconstrucció d'edificacions en ruïna. Vegeu, entre d'altres, les sentències del Tribunal Suprem del 29 de desembre de 1986 (RJ 1986/7831) i del 12 de juliol de 1997 (Tol. 216635).

9. Vegeu especialment les crítiques a les incompatibilitats causades per la incorporació de la rehabilitació per renda a la LAU, a Àngel CARRASCO PERERA, «Comentario al Proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda», *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, p. 118-134, i Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA, «El pacto de reemplazar la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble», a Rodrigo BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2013, p. 583-600.

10. Rosa M. GARCIA TERUEL, *La sustitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*, València, Tirant lo Blanch, 2019.

11. El 2015, per a canviar el sistema d'actualització de la renda (Llei 2/2015, del 30 de març); el 2018, per a canviar a un règim més proteccionista de l'arrendatari, que va estar en vigor un mes i escaig atesa la falta de suport del Congrés al Reial decret llei 21/2018, del 14 de desembre; el 2019, amb la recuperació dels drets dels arrendataris pel Reial decret llei 7/2019, de l'1 de març; i, finalment, amb l'última reforma per a afegir pròrrogues extraordinàries del contracte i controls de renda amb la Llei 12/2013, del 24 de maig, d'habitatge.

12. DOGC, núm. 7314 (22 febrer 2017).

Masoveria urbana: el contracte onerós en virtut del qual el propietari d'un immoble el cedeix al masover urbà perquè faci les obres de reparació, manteniment i millorament necessàries per tal que l'immoble sigui habitable o per a mantenir-lo en condicions d'habitabilitat. Es regeix pel que hagin convingut les parts i, si no hi ha pacte, la durada del contracte és de cinc anys. Les obres han de constar en el contracte i el propietari el pot resoldre si el masover no les fa en el termini acordat, que, si no hi ha pacte, és de cinc anys.

Aquest nou concepte, a part de generar diversos dubtes,¹³ no completa el règim jurídic aplicable a la masoveria urbana, ni tampoc posa en clar quan s'ha d'aplicar el règim de la masoveria urbana de la LDH i quan el de la rehabilitació per renda de la LAU.

Sis anys després d'aquesta modificació, la Comissió de Codificació de Catalunya ha treballat en l'Avantprojecte de llei d'incorporació de l'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya¹⁴ (d'ara endavant, Avantprojecte CCCat) i ha proposat una regulació catalana per al lloguer de cosa, incloent-hi el d'habitatge i el d'altres usos, i inclús ha regulat per primer cop alguns lloguers atípics, com el rënting.¹⁵ Així mateix, dins de l'arrendament d'habitatge incorpora a l'article 623-64 CCCat el «pacte de substitució de renda per realització d'obres», que s'assimila a la masoveria urbana prevista en la LDH i a la rehabilitació per renda de l'article 17.5 LAU, i que conté una regulació molt més detallada:

13. En primer lloc, tot i que menciona que és un contracte onerós, també preveu que el preu pugui consistir en obres de manteniment que, per la seva baixa entitat econòmica i la seva indeterminació, podrien donar lloc, més aviat, a un contracte gratuït. En segon lloc, preveu que les obres puguin servir per a assolir les condicions d'habitabilitat, sense tenir en compte que, si és així, no es podrà utilitzar l'immoble per a un ús residencial, segons el Decret 141/2012, sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels immobles. En tercer lloc, el nou concepte de l'article 3k LDH afegeix que les obres han de constar en el contracte (però no necessàriament la durada), sense determinar si estem davant d'un negoci jurídic formal (on han de constar per escrit aquestes obres) o bé es regeix per la llibertat de forma (art. 1278 CC). En quart lloc, es preveu la possibilitat de resoldre el contracte si el masover no fa les obres en el termini estipulat, fet que sembla indicar que el termini és essencial, però obvia que el remei de la resolució del contracte en principi no entra en joc de manera automàtica un cop s'esgota el termini, sinó que es pot aplicar quan la manca de conformitat és essencial (art. 623-32 Avantprojecte CCCat i 621-40.1c CCCat).

14. Avantprojecte de llei d'incorporació de l'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya, versió del 16 de juny de 2023, amb la valoració de les al·legacions; actualment en fase d'audiència pública.

15. Quant a la inclusió dels arrendaments especials, vegeu Esteve BOSCH CAPDEVILA, «L'arrendament de béns. Propostes de futur a Catalunya», a INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.), *Compravenda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, Girona, Documenta Universitaria, p. 217-264.

Article 623-64. Pacte de substitució de renda per realització d'obres

1. Les parts poden pactar que el pagament de renda sigui substituït, en tot o en part, per l'obligació de fer obres de reparació, manteniment o millora de l'habitatge.

2. El pacte de substitució de renda per realització d'obres s'ha de formalitzar per escrit i ha d'incloure:

a) Una descripció detallada de les obres que s'obliga a realitzar la part arrendatària, amb indicació de si aquesta ha d'aportar els mitjans i materials necessaris per a la seva execució del cost total previst.

b) El termini de realització de les obres i el termini durant el qual la part arrendatària queda exempta de pagar renda.

c) La quantia de la renda, la seva forma de pagament i les regles per a la seva revisió, si el termini previst d'exempció de renda no abasta la durada legal mínima de l'arrendament o si l'obligació de fer les obres determina només una exempció parcial de la renda.

d) Les conseqüències de l'incompliment o compliment defectuós de l'obligació de realitzar les obres i els efectes d'una eventual extinció del contracte abans del seu acabament.

3. La part arrendatària pot dur a terme les obres per si mateixa o recórrer a personal auxiliar i també subcontractar-ne l'execució, si en el contracte no s'ha disposat el contrari.

4. La part arrendadora té dret a verificar i inspeccionar periòdicament les obres per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que designi, amb avís previ a la part arrendatària, i donar instruccions adreçades a concretar-ne l'execució.

5. Si en el transcurs de l'execució de les obres la part arrendadora adverteix defectes materials greus no esmenables o retards substancials que facin evident que les obres no es podran completar conforme a allò pactat, pot resoldre el contracte.

6. La part arrendadora ha de rebre l'obra acabada d'acord amb el que s'hagi pactat. A manca de pacte, ambdues parts poden exigir-ne la recepció tan bon punt l'obra estigui finalitzada, encara que l'arrendament no s'hagi extingit. En l'acte de recepció, la part arrendadora, per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que hagi designat per a la supervisió de l'execució de les obres, pot fer reserves respecte dels defectes que siguin aparents per a la seva correcció.

7. En tot allò no previst pel contracte o per aquesta llei, cal aplicar respecte de l'obligació de realitzar les obres les disposicions del contracte d'arrendament d'obres.

L'objectiu d'aquesta contribució és estudiar la regulació del pacte de substitució de renda per realització d'obres proposada per la Comissió de Codificació de Catalunya per al futur article 623-64 CCCat, destacar-ne les possibles diferències amb la masoveria urbana i analitzar si persisteixen les problemàtiques que ja es van presentar

amb la incorporació de la rehabilitació per renda en la LAU, així com oferir solucions alternatives per a evitar-les.

2. LA MASOVERIA URBANA I EL PACTE DE SUBSTITUCIÓ DE RENDA PER OBRES EN L'AVANTPROJECTE DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA: SÓN TIPUS CONTRACTUALS DIFERENTS?

Una primera qüestió que cal dirimir arran de l'Avantprojecte CCCat és la coexistència del pacte de substitució de renda amb la masoveria urbana regulada en la LDH. En principi, sembla que l'Avantprojecte CCCat no modificarà la LDH quant al concepte de *masoveria urbana*,¹⁶ per la qual cosa, en cas de publicar-se, ens trobarem amb la vigència de dos tipus contractuals: la masoveria urbana i el pacte de substitució de renda per obres de l'article 623-64 CCCat. Això podria indicar que, tot i la similitud, ens trobem davant de tipus contractuals diferents.

Amb la regulació de la rehabilitació per renda en la LAU ja es va plantejar el debat sobre si la masoveria urbana entrava en el tipus contractual de l'arrendament de coses (art. 1543 CC), que tradicionalment només preveia una renda en diners,¹⁷ i si li podia ser d'aplicació la normativa especial d'arrendaments urbans estatal, atesa la manca de regulació de l'arrendament de coses en el CCCat.¹⁸ Per a determinar-ho vam distingir dos supòsits:¹⁹ un primer cas en què les parts de la masoveria urbana no haguessin fixat un «preu cert», tal com requereix l'article 1543 CC, de manera que, com que estaria fora del tipus contractual d'arrendament de coses, també ho estaria de l'aplicació de la normativa d'arrendaments urbans. Aquesta situació es podia donar quan les obres fixades per les parts fossin indeterminades, com ara quan el masover assumeix les obres de manteniment que vagin sorgint durant el termini contractual o quan es compromet a dur a terme les obres que ell consideri adients per a assolir unes condicions d'habitabilitat mínimes.

El segon supòsit era la masoveria urbana amb preu cert, en què les parts acordaven les obres i la seva valoració econòmica, a la qual donaven una funció similar a la renda en diners. El fet que el preu no fos en diners no exclouia la seva tipificació com a contracte d'arrendament, ja que l'article 1543 CC només exigeix que aquest sigui

16. Si més no, no consta que s'hagi de modificar la LDH en l'última versió de l'Avantprojecte, del 16 de juny de 2023, incloent-hi la valoració de les al·legacions.

17. Manuel ALBALADEJO, *Derecho civil*, vol. II, *Derecho de obligaciones*, 8a ed., Barcelona, Bosch, 1989, p. 234.

18. Seguint l'article 111-5 CCCat, s'han d'aplicar preferentment les lleis civils catalanes, que constitueixen el dret comú a Catalunya (art. 111-4 CCCat), i el «dret supletori» del CC només s'ha d'aplicar sempre que no s'oposi a les disposicions del dret civil de Catalunya o als seus principis generals.

19. Rosa M. GARCIA TERUEL, *La sustitución de la renta*, p. 185.

«cert», de manera que pot consistir en l'entrega de coses mobles o en la prestació de serveis o obres,²⁰ sempre que en compleixi la mateixa finalitat econòmica i social.²¹ Atesa la naturalesa imperativa de les disposicions de la LAU (art. 6 LAU), en aquest cas el contracte s'havia d'integrar amb les disposicions del Codi civil espanyol de l'arrendament de coses, les de l'arrendament d'obra quant a la prestació del masover, i tot el que preveu la LAU per al lloguer d'habitatge. Altres tesis,²² però, consideraven que en l'ordenament jurídic català la masoveria urbana no compartia la naturalesa jurídica de l'arrendament de coses, ja que la LDH regulava un nou tipus contractual, el de la masoveria urbana, l'element tipificador del qual era la prestació d'obra.

Aquest debat es reobre amb la publicació de l'Avantprojecte CCCat, però ara se centra en la masoveria urbana i la regulació de l'arrendament de coses previst per al CCCat.²³ L'article 623-64.1 CCCat defineix així el pacte de substitució de renda per realització d'obres: «Les parts poden pactar que el pagament de renda sigui substituït, en tot o en part, per l'obligació de fer obres de reparació, manteniment o millora de l'habitatge». A partir d'aquesta definició, es podria qüestionar si un masover urbà està

20. Manuel ALBALADEJO, *Derecho civil*, p. 177. No obstant això, històricament el preu de l'arrendament havia de ser en diners, ja que en cas contrari s'estava davant d'un contracte «innominat». Diversos passatges del Digest van servir a la doctrina romanística per a justificar que el preu de la *locatio conductio* havia de ser *pecunia numerata*. Vegeu, tanmateix, els comentaris a l'article 1473 del Projecte de codi civil del 1851 de García Goyena, que deia que el preu havia de ser en diners o en una quantitat de fruits, ja que en cas contrari s'estaria davant d'un contracte innominat. F. GARCÍA GOYENA, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, vol. III, Madrid, 1852, p. 442.

21. En aquest sentit, J. Fuentes Lojo, en el marc de la legislació especial d'arrendaments urbans, distingia els arrendaments *ad meliorandum* purs, que estaven exclosos de la LAU del 1964, de les clàusules que, atesa la seva escassa rellevància econòmica, no suposaven que el contracte quedés exclòs de la LAU. Una manera de determinar si un arrendament *ad meliorandum* era «pur» o compatible amb la LAU consistia, precisament, a analitzar si es complia la funció econòmica i social de l'arrendament d'habitatge, tasca que correspon en última instància a l'autoritat judicial. Juan V. FUENTES LOJO i José FUENTES LOJO, *Nuevos comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos y a la legislación de viviendas de protección oficial*, Barcelona, Bosch, 1970, p. 16.

22. M. Luisa ZAHINO RUIZ, «El contracte de masoveria urbana, eventual solució al problema d'accés a l'habitatge sense regulació legal», a Ferran BADOSA (dir.), M. Esperança GINEBRA (coord.) i Elena LAUROBA (coord.), *Estudis de dret català: Llibre homenatge a Antoni Mirambell i Abancó*, Barcelona, Atelier, 2022, p. 376. Aquesta proposta vindria a confirmar, tanmateix, la tesi d'Isabel González Pacanowska, que afirmava que el pacte de substitució de renda de l'article 17.5 LAU només admetia obres que constituïssin una prestació accessòria en comparació amb la renda. Isabel GONZÁLEZ PACANOWSKA, «El pacto de reemplazar la obligación del pago de la renta», p. 585.

23. No obstant això, en la fase d'al·legacions, les relatives al pacte de substitució de la renda no han incidit sobre aquesta problemàtica. L'objecte de debat en aquesta fase s'ha centrat en l'obligatorietat del contingut mínim, en cas de fer el contracte per escrit, o en la necessària menció de les conseqüències davant d'un possible incompliment (art. 623-64 Avantprojecte CCCat). Vegeu GENERALITAT DE CATALUNYA, DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ, *Memòria de les aportacions als tràmits d'audiència i informació pública de l'Avantprojecte de llei d'incorporació del contracte d'arrendament de béns al llibre sisè del Codi civil de Catalunya*, Barcelona, Generalitat de Catalunya, 2023.

facultat per a exigir que la durada del contracte sigui de set anys, si l'arrendador és una persona jurídica, tal com preveu l'article 623-42 Avantprojecte CCCat, o si el contracte de masoveria està subjecte al que preveu l'article 623-64 Avantprojecte CCCat.

Les dues figures comparteixen diverses característiques: l'objecte de la cessió és un habitatge i aquesta cessió ha de ser limitada en el temps (art. 3^a LDH i 623-6 i 623-42 Avantprojecte CCCat), en el sentit que no pot ser perpètua.²⁴ Per altra banda, en els dos casos l'obligació —o, almenys, una de les obligacions del masover/arrendatari— serà l'execució d'unes obres de «reparació, manteniment o millora».

La diferència essencial, però, és que l'article 623-64.1 Avantprojecte CCCat, per al pacte de substitució de renda per obres, requereix que s'hagi fixat l'obligació de l'arrendatari en una «renda».²⁵ És a dir, que, tot i que l'obligació principal de l'arrendatari sigui executar unes obres, les parts han de pactar l'equivalent de les obres en diners de pagament periòdic.²⁶

Però, paradoxalment, la regulació del preu de l'arrendament de la cosa prevista en l'Avantprojecte CCCat —aplicable a qualsevol arrendament— preveu que «el preu pot consistir en una renda o en una altra contraprestació»; per tant, hi inclou també l'execució d'obres i la prestació de serveis. Així doncs, l'Avantprojecte CCCat adopta una solució similar a l'article 1543 CC, però en l'àmbit de l'arrendament d'habitatge, amb disposicions imperatives per a la protecció de l'arrendatari, seria necessari fixar una renda en diners encara que l'obligació de l'arrendatari sigui finalment una altra contraprestació (art. 623-39.1g i 623-64 Avantprojecte CCCat). Aquesta paradoxa s'accentua si es té en compte que l'article 623-4.3 Avantprojecte CCCat permet que la renda, en cas que no s'hagi fixat, equivalgui a la pagada en circumstàncies comparables.

Probablement, el requisit de fixar una renda en diners tingui la utilitat de poder compatibilitzar la regulació de l'arrendament d'habitatge amb el pacte de substitució de renda per obres, tot i que, tècnicament, una prestació d'obres per part d'un ar-

24. Per a l'arrendament de cosa, l'article 623-6 Avantprojecte CCCat preveu que si les parts o la llei no han fixat el termini, és indefinit. El CC, tot i que diu que l'arrendament ha de ser per un temps determinat, també admet durades indeterminades o indefinides, sempre que les parts puguin deslliurar-se del contracte i cap d'elles quedi vinculada a la voluntat de l'altra de continuar-lo. Manuel ALBALADEJO, *Derecho civil*, p. 181.

25. Per contra, l'article 17.5 LAU no estableix expressament que les parts hagin determinat, a banda de l'obligació de fer les obres, una renda, tot i que es pot deduir del fet que es diu que la renda queda «substituída». En qualsevol cas, aquesta renda pot ser determinable: el preu fixat per l'obra, dividit entre el termini acordat. Rosa M. GARCIA TERUEL, *La sustitución de la renta*, p. 225 i seg.

26. El mot *renda* prové etimològicament de *renddita*, i aquest, de *reddere*, referit al rendiment d'una cosa, associat usualment als fruits que s'obtenen d'un bé (art. 511-3 CCCat). En el cas dels immobles, els fruits corresponen als diners obtinguts del lloguer (o bé a les collites d'un terreny rústic, que complirien una funció similar). Ho confirma l'article 623-4.2 Avantprojecte CCCat quan diu que la renda es pot fixar en diners, en fruits produïts pel bé o en qualsevol altra espècie. P. F. MONLAU, *Diccionario etimológico de la lengua castellana*, Madrid, Imprenta y Estereotipia de M. Rivadeneyra, 1856, p. 394.

rendatari o masover pugui considerar-se, també, un preu idoni del tipus contractual de l'arrendament de coses. Aquest requisit pot comportar que, davant una possible entrada en vigor de l'Avantprojecte CCCat, es donin les situacions següents:

- Si se cedeix l'ús d'un habitatge a canvi d'unes obres i no s'ha fixat una renda a la qual equivalen aquestes obres, el contracte es qualificarà de masoveria urbana (art. 3^a LDH). Tot i això, davant l'escassa regulació d'aquesta figura, respecte a allò que les parts no hagin pactat, el contracte s'haurà d'integrar amb les previsions per a l'arrendament de béns (art. 623-1 Avantprojecte CCCat) i l'arrendament d'obra (art. 1588 i seg. CC). Però en principi no seran aplicables, en no tenir fixada una renda en diners, les disposicions de l'arrendament d'habitatge del CCCat.

- Si se cedeix l'ús d'un habitatge a canvi d'unes obres i les parts han fixat l'equivalent d'aquestes en renda, llavors s'aplicarà l'article 623-64 Avantprojecte CCCat i, per tant, també seran aplicables els drets previstos per a l'arrendatari, com el de pròrroga obligatòria de cinc o set anys (art. 623-42 Avantprojecte CCCat).

- Si el que se cedeix no és un habitatge, sinó un immoble per a altres usos (p. ex., comercials), en principi el contracte no estarà regulat ni pel pacte de la masoveria urbana ni pel de substitució de renda del CCCat. En aquest cas, l'article 623-96 Avantprojecte CCCat ofereix una regulació particular per a la substitució de renda per obres en els arrendaments d'un local.²⁷

Així doncs, es podria considerar que l'únic element diferenciador entre el tipus contractual de la masoveria urbana i el pacte de substitució de renda per obres, dins de l'arrendament de béns, és la fixació d'una renda, encara que aquesta mai no s'arribi a satisfer perquè ha quedat substituïda per unes obres. Es pot debatre sobre la conveniència de mantenir dos tipus contractuals tan similars en l'ordenament jurídic català, i més si es fa dependre l'aplicació de normes imperatives (art. 623-38 Avantprojecte CCCat), com els drets de l'arrendatari, del simple fet d'haver previst una renda. Davant d'això, el legislador català també pot valorar altres opcions, com ara eliminar el pacte de la masoveria urbana de la LDH, atès que amb l'article 623-64 CCCat ja es tindria una regulació suficient per a les persones que vulguin accedir a un habitatge amb el pagament d'obres, o dotar la masoveria urbana d'una regulació pròpia i més enfocada a les polítiques socials d'habitatge.

27. L'article 623-96.2 Avantprojecte CCCat preveu que «les parts poden pactar que l'obligació de pagament de renda se substitueixi, en tot o en part i pel període que s'estableixi, per la realització per la part arrendatària d'obres de reforma, rehabilitació, adaptació o millora del local arrendat. La realització de les obres no dona dret a exigir una compensació addicional pel seu cost, llevat de pacte en contra». Probablement per un intent de transcripció de l'article 17.5 LAU, l'Avantprojecte CCCat utilitza erròniament el terme *compensació*. En els pactes de substitució de renda no es pot parlar de «compensació» d'obligacions, ja que la realització d'obres no fa sorgir l'obligació de l'arrendador de pagar-ne el valor.

3. LA REGULACIÓ DE LA SUBSTITUCIÓ DE LA RENDA PER OBRES EN L'AVANTPROJECTE DE CODI CIVIL DE CATALUNYA: ALGUNES QÜESTIONS DUBTOSES

Centrant-nos en la regulació del pacte de substitució de renda per obres previst en l'article 623-64 Avantprojecte CCCat, al marge del debat sobre la seva naturalesa jurídica i la coincidència amb la masoveria urbana, es presenten algunes qüestions que, a la pràctica, podrien descoratjar-ne l'ús.

3.1. OBRES DE REPARACIÓ, MANTENIMENT I MILLORA PER PART DE L'ARRENDATARI

D'acord amb l'article 623-64.1 CCCat, les obres poden ser de «reparació, manteniment o millora de l'habitatge», coincidint amb les obres previstes per a la masoveria urbana. En primer lloc, les obres de millora es refereixen a les modificacions del bé que n'augmenten el valor o l'aprofitament i que no representen, només, la conservació de l'estat inicial que tenia l'immoble.²⁸ Dins del concepte general de *millora*²⁹ entrarien, de fet, les obres de rehabilitació o reforma que menciona l'article 17.5 LAU. Però quant a les obres de manteniment i reparació, que no augmenten el valor de l'immoble,³⁰ solen ser obres que ha d'efectuar l'arrendador (art. 21 LAU i 623-15 Avantprojecte CCCat), que és l'obligat a mantenir la conformitat del bé. Per norma general, un pacte que atribuís les obres de reparació o manteniment a l'arrendatari seria nul perquè contravindria els drets de l'arrendatari (art. 623-38 i 623-41 Avantprojecte CCCat), ja que l'article 623-58 Avantprojecte CCCat preveu que l'arrendador està obligat a mantenir l'habitatge conforme al contracte i a fer les obres i reparacions necessàries, excepte les petites reparacions derivades del desgast produït per la utilització normal del bé i, naturalment, les reparacions necessàries per a esmenar els danys causats per l'arrendatari (art. 623-25 Avantprojecte CCCat).

28. FRANCISCO CERRILLO QUÍLEZ, «El régimen de las mejoras en la vigente legislación de predios rústicos», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 265 (1950), p. 361, i CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO, «Art. 22. Obras de mejora», a VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ (dir.) i FERNANDO CRESPO ALLUÉ (dir.), *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*, Cizur Menor, Thomson Reuters, 2014.

29. De fet, *millores i reparacions* són dos termes excloents entre si. Les reparacions no suposen un augment del valor de la cosa, mentre que les millores, sí.

30. Les obres de conservació són les que s'efectuen abans que tingui lloc la degradació de la cosa, mentre que les de reparació són les que s'han de dur a terme, precisament, un cop la degradació de la cosa ha tingut lloc, amb la intenció de recuperar l'ús acordat de la cosa. ENRIQUE FRANCOS AVELLANAL, *Las obras de reparación y mejora en la Ley de arrendamientos urbanos: Doctrina y jurisprudencia*, Granada, Comares, 1990, p. 49.

Podria arribar a interpretar-se que el pacte de substitució de renda per obres de l'article 623-64.1 CCCat és una excepció a aquest dret irrenunciable de l'arrendatari. No obstant això, incloure les obres de reparació i manteniment dins de l'objecte d'aquest pacte podria comportar dificultats en la determinació del preu. D'acord amb l'article 623-64 Avantprojecte CCCat, en aquest pacte s'han d'indicar la descripció detallada de l'obra i el cost total previst. Al contrari del que succeeix en les obres de millora, les obres de reparació o manteniment van sorgint amb el pas del temps, de manera que les parts poden desconèixer quines seran necessàries en un futur, a mesura que avanci el deteriorament de l'immoble. Tanmateix, les parts han de fixar el temps de carència de la renda d'acord amb el cost total de les obres i la renda pactada, però l'assumpció d'obres de manteniment pot alterar aquest equilibri si de manera sobrevinguda és necessari fer una obra que suposa una despesa excessiva per a l'arrendatari.

Atès aquest fet, podria resultar convenient que l'article 623-64 Avantprojecte CCCat especifiqués que l'arrendatari ha d'assumir l'obligació general de manteniment de l'immoble i que aquestes obres s'han de computar dins de l'obligació d'executar les obres o bé són una obligació accessòria de l'arrendatari.

3.2. LA FORMA DEL CONTRACTE

L'article 623-64.2 Avantprojecte CCCat preveu que el pacte de substitució de renda per obres «s'ha de formalitzar per escrit». L'article inclou, a més, un llistat d'informació que ha de contenir l'acord, com ara la descripció detallada de les obres, la quantia de la renda, les conseqüències de l'incompliment, etc. Tenint en compte que en una prestació consistent en un *facere* és més difícil determinar la conformitat de l'obligació de l'arrendatari que no pas en una prestació consistent en el pagament d'una renda, resulta convenient que les parts formalitzin per escrit les obres pactades.³¹ No obstant això, cal valorar si l'arrendament en què se substitueix la renda per obres es tracta, doncs, d'un negoci jurídic formal, de manera que la forma escrita seria un requisit *ad solemnitatem*. Si fos el cas, la manca de formalització del contracte per escrit comportaria la seva ineficàcia³² i les subsegüents conseqüències perjudicials sobretot per a l'arrendatari, que hauria d'abandonar l'habitatge.

31. Ferrer i Riba considera que seria convenient, en tots els lloguers d'habitatge, poder sol·licitar la formalització del contracte amb un contingut mínim, però l'exigència de plasmació documental no hauria de significar prescindir de la llibertat de forma. Josep FERRER I RIBA, «L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal», INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.), *Compravenda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*, p. 308.

32. Luis Díez-PICAZO i Antonio GULLÓN, *Sistema de derecho civil*, vol. I, *Parte general del derecho civil y personas jurídicas*, 13a ed., Madrid, Tecnos, 2016, p. 410.

En la LAU, el contracte de lloguer està sotmès a la llibertat de forma (art. 1278 CC), de manera que és vàlid inclús el lloguer verbal, sens perjudici que les parts puguin compel·lir-se a formalitzar el contracte per escrit (art. 37 LAU). De fet, com a norma general en dret comparat,³³ tot i que amb excepcions, el contracte de lloguer no està sotmès a cap forma.

L'article 623-5 Avantprojecte CCCat, situat dins de les disposicions generals de l'arrendament de béns, preveu que «el contracte d'arrendament s'ha de formalitzar per escrit en cas que una disposició legal ho estableixi o a petició de qualsevol de les parts», menció que reflecteix, de fet, les excepcions al principi de llibertat de forma.³⁴ A més, l'apartat 2 d'aquest article possibilita a qualsevol de les parts contractants compel·lir l'altra a formalitzar el contracte en una escriptura pública. Es podria considerar que l'article 623-64.2 Avantprojecte CCCat, referent al pacte de substitució de renda per obres, actua com una disposició legal que requereix la forma escrita com a requisit *ad solemnitatem*.

Hi ha suficients elements, però, per a pensar que l'arrendament en què es pacta la substitució de la renda per obres no és realment un negoci jurídic formal i que la forma requerida té un abast merament *ad probationem*. En matèria d'arrendament d'habitatge per a la residència habitual i permanent, l'article 623-39 Avantprojecte CCCat preveu de nou que el contracte s'ha de formalitzar per escrit, amb un contingut mínim. Però l'article 623-39.4 CCCat estableix que si el contracte no s'ha formalitzat per escrit, les parts es poden compel·lir a fer-ho, incloent-hi tot el contingut mínim previst en la primera secció. Com que el pacte de substitució de renda està inclòs sistemàticament dins de la regulació de l'arrendament d'habitatge per a residència habitual i permanent, entenem que també queda subjecte a aquesta previsió, de manera que s'ha de formalitzar per escrit quan una de les parts ho sol·liciti a l'altra, però no és ineficaç si no s'ha seguit aquesta forma. La necessària formalització per escrit seria interpretada de la mateixa manera que s'ha interpretat l'article 1280 CC.³⁵

33. Joris HOEKSTRA i Fanny CORNETTE, «TENLAW national report for France», a Christoph SCHMID (ed.), *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*, Bremen, Universitat Bremen, 2014, disponible a: <www.uni-bremen.de/>, i Julia CORNELIUS i Joanna RZEZNIK, «TENLAW national report for Germany», a Christoph SCHMID (ed.), *TENLAW: Tenancy Law*.

34. Pedro del POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY i Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*, 2a ed., Madrid i Barcelona, Marcial Pons, 2021, p. 262.

35. Rosario VALPUESTA FERNÁNDEZ, «Artículo 1280», a Ana CAÑIZARES LASO, Pedro de PABLO CONTRERAS, Javier ORDUÑA MORENO i Rosario VALPUESTA FERNÁNDEZ (dir.), *Código civil comentado*, vol. III, 2a ed., Cizur Menor, Civitas i Thomson Reuters, 2016. Vegeu, tanmateix, les sentències del Tribunal Suprem del 5 de febrer de 2007 (RJ 2007/730) i del 16 de setembre de 2014 (RJ 2014/5552).

3.3. EL PAGAMENT DE LA RENDA DESPRÉS DE L'AMORTITZACIÓ DE LES OBRES

L'article 623-64 Avantprojecte CCCat fa referència a diversos terminis. Per una banda, preveu que les parts han d'acordar el termini de «realització de les obres». Aquest seria el termini de l'obligació de l'arrendatari, el temps màxim en què ha de complir la seva obligació, que no necessàriament ha de coincidir amb la durada total del contracte de lloguer.

L'Avantprojecte CCCat no ofereix una solució per al supòsit que les parts no hagin fixat el termini de realització de les obres. Si bé l'article 623-64.7 Avantprojecte CCCat preveu que, en tot allò no previst pel contracte o per aquesta llei, cal aplicar, respecte a l'obligació de dur a terme les obres, les disposicions del contracte d'arrendament d'obra,³⁶ Catalunya no el té regulat. Tampoc no ha regulat una part general de les obligacions que faci referència al termini general de compliment d'aquestes. En aquest cas, és necessari remetre's a la regulació prevista en el CC, que ofereix dues opcions. La primera (art. 1113 CC) és que, a manca de termini, «serà exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto [...]». Aquesta opció, no obstant això, fa que l'arrendatari es vegi obligat a executar una obra de manera immediata, fet que no és factible ni probablement s'ajusta a la voluntat de les parts. La segona opció, que concorda més amb la naturalesa de l'arrendament d'obra,³⁷ és aplicar l'article 1128 CC, que preveu la fixació del termini de manera judicial: «Si la obligación no señalarle plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los tribunales fijarán la duración de aquél». Així doncs, els tribunals podrien fixar la durada de les obres, que podria correspondre a tota la durada del lloguer acordada (o la presumpta d'un any, *arg. ex art.* 623-42.1 Avantprojecte CCCat) o bé, si les obres són necessàries per a aconseguir l'habitabilitat de l'immoble, a una durada inferior raonable perquè l'arrendatari pugui efectuar-les i començar a residir a l'immoble.

Per altra banda, l'Avantprojecte CCCat preveu també que les parts fixin el termini durant el qual «la part arrendatària queda exempta de pagar renda» (d'ara endavant, termini d'exempció de renda). Aquest seria el termini durant el qual les parts substitueixen el pagament de la renda per l'obligació d'executar les obres. Aquest termini, per norma general, és acordat per les parts. En cas de no fer-ho, el termini d'exempció

36. L'aplicació de la normativa de l'arrendament d'obra s'ha d'efectuar sempre que sigui compatible amb la regulació d'aquest pacte en el CCCat. Per exemple, tot i que l'article 1594 CC especifiqui que «[e]l dueño puede desistir, por su sola voluntad, de la construcción de la obra aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella», aquest dret de desistiment (de l'arrendador) és incompatible amb la regulació de l'arrendament d'habitatge de l'Avantprojecte CCCat, ja que es pretén oferir una estabilitat a l'arrendatari a través de pròrrogues obligatòries (art. 623-42 Avantprojecte CCCat).

37. Antonio GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción*, Barcelona, Bosch, 1996, p. 294.

de renda ha de correspondre al cost total de les obres dividit pel valor d'una mensualitat de renda, que donarà com a resultat el nombre de mesos en què l'arrendatari pot viure a l'habitatge sense satisfer una renda en diners. El termini d'exempció de renda tampoc no cal que correspongui a la durada del contracte de lloguer i de les seves pròrrogues, ja que depèn del valor de les obres i de la renda fixada, ni cal que l'exempció de renda sigui total, és a dir, que durant determinades mensualitats l'arrendatari no pagui cap quantitat de renda; de fet, el mateix article 623-64.1 Avantprojecte CCCat preveu que la substitució de la renda pugui ser parcial.

Un cop el termini d'exempció de renda hagi finalitzat, l'arrendatari està obligat a pagar la renda fixada, junt amb les seves actualitzacions (art. 623-64.2c Avantprojecte CCCat). En principi, segons la literalitat de l'article 623-64.2 Avantprojecte CCCat, les parts només han de fixar la quantia de la renda, la seva forma de pagament i la seva revisió si el termini previst d'exempció de renda no té la durada legal mínima de l'arrendament o si l'exempció de renda és parcial. No obstant això, com s'ha comentat *supra*, una de les úniques diferències que hi ha entre la masoveria urbana i el pacte de substitució de renda és que aquest segon requereix la fixació d'una renda, per la qual cosa considerem que la renda també ha d'estar fixada inclús si el termini d'exempció supera els cinc/set anys. Aquesta interpretació seria també convenient per a acomodar aquest pacte a totes les disposicions de l'arrendament d'habitatge.

Per exemple, en el cas que, arribat el dia de venciment de la durada mínima (cinc/set anys), cap de les parts notifiqués a l'altra la voluntat de no continuar amb l'arrendament, aquest es prorrogaria per terminis anuals fins a un màxim de tres anys. Així mateix, transcorregut aquest termini, l'article 623-42.4 Avantprojecte CCCat preveu, per als arrendaments d'habitatge permanent, una reconducció tàcita anual, on hauria d'haver-hi fixada una renda per a poder continuar el contracte.³⁸

Seria convenient, doncs, que l'article 623-64.2c Avantprojecte CCCat eliminés el condicionant «si el termini previst d'exempció de renda no abasta la durada legal mínima de l'arrendament o si l'obligació de fer les obres determina només una exempció parcial de la renda», sempre que s'interpretés que el pacte de substitució de renda ha de tenir, necessàriament, una renda fixada, al contrari del que succeeix amb la masoveria urbana.

38. Si l'arrendatari sotsarrenda l'habitatge fent ús de la facultat prevista en l'article 623-45 Avantprojecte CCCat, també seria necessari tenir una renda fixada, ja que la renda del sotsarrendatari no pot superar el preu que paga l'arrendatari, llevat que l'arrendador doni el seu consentiment perquè l'arrendatari obtingui del sotsarrendatari una renda superior.

3.4. LA MANCA DE CONFORMITAT DE L'OBRA I ELS POSSIBLES REMEIS

L'article 623-64.2d Avantprojecte CCCat preveu que les parts han de pactar les conseqüències de l'incompliment o del compliment defectuós de l'obligació de fer les obres i els efectes d'una eventual extinció del contracte abans del seu acabament. Ateses les dificultats que poden sorgir en cas d'incompliment, pot resultar convenient a les parts establir què succeirà davant d'aquesta eventualitat, tot i que, en cas de no pactar res, s'aplicarà el sistema de manca de conformitat i de remeis previst en l'Avantprojecte CCCat, que segueix el sistema per a la compravenda del CCCat.³⁹

Així, l'article 623-15.1 Avantprojecte CCCat disposa que l'arrendador ha d'entregar el bé i mantenir-lo en estat de conformitat durant tota la durada del contracte. Però aquesta disposició no s'aplica expressament a l'obligació de fer obres de l'arrendatari. De fet, l'article 623-17 Avantprojecte CCCat regula els mecanismes per a determinar la conformitat del bé (de l'habitatge), però no els criteris per a determinar la conformitat de la prestació d'obres.

No obstant això, entenem que el sistema de remeis davant d'una manca de conformitat pot ser també aplicable a l'obligació de l'arrendatari. Ho confirma l'article 623-29 Avantprojecte CCCat, que preveu que qualsevol de les dues parts pot sol·licitar els remeis en cas d'incompliment de les obligacions de l'altra part. Tanmateix, l'apartat 2 d'aquest article afegeix que, en tot allò no previst en la subsecció tercera quant als remeis davant l'incompliment, s'ha d'aplicar el sistema de remeis per a la compravenda. Per a dotar aquest pacte de seguretat jurídica, podria ser convenient, però, afegir a l'Avantprojecte alguna disposició referent a la conformitat de les obres, o bé especificar que l'article 623-17 Avantprojecte CCCat també és aplicable a aquesta obligació. Destaquem que, en matèria d'arrendament de local, l'article 623-96.3 Avantprojecte CCCat sí que preveu les conseqüències de l'incompliment, ja que estableix:

[...] si la part arrendatària incompleix l'obligació establerta per l'apartat 2, o la part arrendadora adverteix anticipadament que no es podrà complir allò pactat, aquesta pot optar entre exigir la realització de les obres pactades, exigir el pagament de les rendes substituïdes, o resoldre el contracte, a més de reclamar els danys i perjudicis que hagi sofert.⁴⁰

39. Vegeu Esteve BOSCH CAPDEVILA, «L'arrendament de béns. Propostes de futur a Catalunya», p. 249 i seg.

40. Si bé aquest precepte és un equivalent dels remeis que pot sol·licitar l'arrendador d'un habitatge davant d'un incompliment, és dubtós que pugui exigir directament el pagament de les rendes substituïdes. En principi, seguint la regulació general de la manca de conformitat prevista en l'Avantprojecte CCCat, l'arrendador pot sol·licitar el compliment, la resolució del contracte i, si escau, la indemnització pels danys que hagi sofert. El valor de les rendes substituïdes només entra en joc en el supòsit que, arran d'una reso-

Pel que fa a l'execució de les obres per l'arrendatari, ens podem trobar davant de diverses situacions que condueixen a l'aplicació dels remeis de l'article 623-29 Avantprojecte CCCat. En primer lloc, un retard en el compliment (*mora debitoris*), d'acord amb el termini pactat per a executar les obres o el termini fixat pels tribunals (vegeu *supra*). El tipus de remei depèn de si el retard és essencial o no, fet que s'ha de determinar segons si la prestació amb retard pot satisfer encara les expectatives del creditor (en aquest cas, l'arrendador).⁴¹ En cas que el retard no sigui essencial, l'arrendador no pot, directament, sol·licitar la resolució del contracte, seguint el principi de conservació dels contractes.⁴² Però sí que ho pot fer si concedeix a l'arrendatari un nou termini de compliment que sigui raonable (art. 623-32.4 Avantprojecte CCCat, tot i els dubtes quant a la definició de «raonable») i notifica que, en cas de no complir, el contracte quedarà resolt automàticament. La possibilitat de concedir un termini addicional i de resoldre el contracte posteriorment és especialment beneficiosa per a l'arrendador davant les dificultats a l'hora de determinar si l'incompliment de l'obra és essencial o no. Tanmateix, davant de retards no essencials, l'arrendador pot exigir el compliment específic (p. ex., la reparació) i els danys i perjudicis que el retard li ocasioni (art. 623-29 Avantprojecte CCCat).

En cas que el retard sigui essencial, l'arrendador pot optar pel remei de la resolució del contracte. Però mentre l'arrendatari visqui a l'immoble, probablement la prestació deguda encara pugui complir les expectatives de l'arrendador, excepte quan es trobi davant la negativa manifesta de l'arrendatari a executar les obres o quan aquestes obres siguin necessàries per a assolir les condicions d'habitabilitat de l'immoble abans de començar el termini contractual. En matèria de compravenda, l'article 621-42 Avantprojecte CCCat preveu que l'incompliment essencial és el que priva substancialment l'altra part d'allò a què té dret. En el pacte de substitució de renda, un mer retard rarament pot provocar una privació del dret de l'arrendador, mentre l'arrendatari continuï vivint a l'immoble i estigui en disposició de fer les obres. A més a més, la resolució del contracte pot no resultar el remei més convenient en aquests casos: d'acord amb l'article 621-42.5 CCCat, la resolució comporta la restitució de béns a càrrec de la part que ha incomplert i, per tant, el venedor ha de reemborsar el preu al comprador quan hagi rebut els béns. En una obligació de fer com ho són les obres,

lució del contracte, sigui necessari restituir les prestacions; aleshores l'arrendador pot exigir la diferència entre l'obra efectuada i el temps d'ús final de l'immoble (vegeu *infra*).

41. Pedro del POZO CARRASCOSA, Antoni VAQUER ALOY i Esteve BOSCH CAPDEVILA, *Derecho civil de Cataluña*, p. 182.

42. *Ibídem*, p. 183. En matèria de compravenda, el CCCat també va generalitzar l'incompliment essencial com un requisit per a resoldre el contracte. Esther ARROYO AMAYUELAS, «El derecho a resolver el contrato de compraventa. ¿Qué inspiración europea para un derecho civil catalán moderno?», a Àngel SERRANO DE NICOLÁS, *Estudios sobre el libro sexto del Código civil de Cataluña*, Madrid i Barcelona, Marcial Pons, 2018, p. 231-250.

la restitució serà més difícil. S'hauria de determinar si l'immoble es pot deixar en l'estat inicial o bé si l'arrendador pot aprofitar part de les obres i restituir-ne el valor equivalent, mentre que l'arrendatari hauria de restituir el preu del lloguer equivalent al temps d'ús, que seria la renda pactada.⁴³

En segon lloc, també es pot donar la circumstància que l'obra efectuada per l'arrendatari no coincideixi amb el que s'ha pactat. L'article 623-64 Avantprojecte CCCat també preveu que les parts han d'acordar les conseqüències d'un possible compliment defectuós. Aquesta menció pot servir tant a l'efecte informatiu com per a permetre que les parts pactin quines conseqüències comportarà el fet que l'obra no presenti les qualitats pactades (p. ex., la possibilitat de donar un termini addicional un cop feta la recepció de l'obra amb reserves, seguint l'article 623-64.6 Avantprojecte CCCat, o la possibilitat d'encarregar-ne l'execució a un tercer i que l'arrendatari n'hagi de satisfer el preu). Si l'obra presenta defectes greus, a més, el legislador català considera que l'incompliment és essencial i l'arrendador pot sol·licitar la resolució del contracte (art. 623-64.5 Avantprojecte CCCat). Si el compliment defectuós no arriba a considerar-se un incompliment essencial, l'arrendador podrà sol·licitar el compliment específic, llevat que sigui impossible o amb un cost desproporcionat (art. 623-30.1 Avantprojecte CCCat), i els danys i perjudicis ocasionats.

3.5. EL DRET A VERIFICAR I INSPECCIONAR L'HABITATGE

Un altre aspecte dubtós apareix en l'apartat 4 de l'article 623-64 Avantprojecte CCCat. Segons la proposta, la part arrendadora té dret a verificar i inspeccionar periòdicament⁴⁴ les obres per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que designi, amb avís previ a la part arrendatària, i a donar instruccions adreçades a concretar-ne l'execució. En el mateix sentit, l'article 623-26 Avantprojecte CCCat, en matèria de regulació de l'arrendament de coses, preveu que la part arrendatària ha de tolerar la inspecció del bé per la part arrendadora.⁴⁵

43. Sobre la restitució en les obligacions de fer i la problemàtica de les millores, vegeu Josep M. BECH SERRAT, *Sistema de restitución ante un enriquecimiento por mejora*, Cizur Menor, Thomson Reuters Aranzadi, 2015, p. 637.

44. En la fase d'al·legacions es va proposar eliminar la paraula «periòdicament», a la qual cosa es va respondre que era necessari emfatitzar que l'arrendador té aquest dret no només un cop, sinó diversos, per a efectuar el control adequat de l'obra. GENERALITAT DE CATALUNYA, DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ, *Memòria de les aportacions als tràmits d'audiència i informació pública de l'Avantprojecte*.

45. L'article 623-41 Avantprojecte CCCat estableix que és nul·la la clàusula que obligui la part arrendatària a tolerar visites; però aquesta nul·litat només regeix si les visites que es pacta tolerar es fan de cara a la possible venda o futur lloguer de l'immoble.

Quant a la possibilitat d'inspeccionar les obres, cal advertir que s'ha de dur a terme dins del que serà el domicili de l'arrendatari.⁴⁶ Per tant, el possible accés a l'immoble queda protegit per l'article 18.2 de la Constitució espanyola (CE), relatiu a la inviolabilitat del domicili. Segons la interpretació jurisprudencial d'aquest article,⁴⁷ només es pot accedir a un domicili amb el consentiment del titular del dret, amb ordre judicial o bé davant de la comissió d'un delictes flagrant o un estat de necessitat. Així doncs, tot i que la llei considera el dret subjectiu de l'arrendador d'accedir a l'immoble llogat, s'ha de compatibilitzar amb la inviolabilitat del domicili de l'arrendatari; si no, un accés indegut podria constituir un delictes de violació del domicili (art. 202 del Codi penal).

L'únic supòsit en què es pot fer ús d'aquest dret de l'arrendador sense necessitat de tenir l'aprovació de l'arrendatari és quan l'immoble encara no constitueix el seu domicili; per exemple, si s'ha pactat que les obres es duren a terme abans d'entrar-hi a viure per a poder assolir les condicions mínimes d'habitabilitat. Si no, l'arrendador ha de requerir el consentiment a l'arrendatari; i si no el té, ha de sol·licitar a l'autoritat judicial poder inspeccionar l'obra, però aquest és un procediment poc àgil. No obstant això, seguint el principi de bona fe i honradesa en els tractes (art. 111-7 CCCat) es podria considerar que una negativa injustificada i reiterada de la possibilitat d'inspeccionar l'immoble podria comportar una possible indemnització pels danys i perjudicis causats a l'arrendador, i, a més, facilitar la inspecció al propietari es pot considerar una obligació de l'arrendatari (art. 1101 CC). Igualment, l'arrendador hauria de fer l'avís previ al qual es refereix l'article 623-64 Avantprojecte CCCat

Per a facilitar el control de les obres a l'arrendador, podria ser més convenient marcar un calendari d'entrega parcial de les obres —possibilitat que admet expressament l'article 1592 CC, en matèria d'arrendament d'obra, sempre que s'hagi pactat—, de manera que, si no es fa una entrega parcial, es poden activar els remeis pertinents. Amb aquesta modalitat l'arrendatari pot exigir la recepció, també, de cadascuna de les parts de l'obra, moment en què l'arrendador pot verificar l'adequació del que s'ha rehabilitat.⁴⁸

A mesura que s'efectuïn les entregues parcials, l'arrendador pot, a més, donar les instruccions que consideri convenientes, tal com preveu l'article 623-64 Avantprojecte CCCat, amb la qual cosa se li reconeix una espècie de *ius variandi*. No obstant això,

46. L'article 18.2 CE no protegeix, només, la vida privada que es pugui dur a terme en una residència habitual. També queden cobertes, a títol d'exemple, les habitacions d'hotel, les segones residències, etc. En paraules del Tribunal Constitucional (Sentència del 17 de gener de 2022 [RTC 2002/10], fonament jurídic setè), «son irrelevantes su ubicación, su configuración física, su carácter mueble o inmueble, la existencia o tipo de título jurídico que habilite su uso, o, finalmente, la intensidad y periodicidad con la que se desarrolle la vida privada en el mismo».

47. Sentències del Tribunal Constitucional del 27 d'octubre de 1994 (RTC 1994/290) i el 29 de maig de 2000 (RTC 2000/136).

48. Antonio GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción*, p. 171.

aquestes instruccions, com diu l'article 623-64.4 Avantprojecte CCCat, han d'anar adreçades a «concretar-ne l'execució».⁴⁹ L'arrendador no pot exigir noves intervencions en l'habitatge i les instruccions han de ser coherents amb el que han pactat les parts, excepte que, per acord, vulguin modificar la tipologia de les obres. Si, arran d'un acord posterior a la celebració del contracte, s'han d'efectuar noves obres que suposin més despesa per a l'arrendatari, aquest pot sol·licitar un «augment del preu» (que, en el pacte de substitució de renda per obres, equival a una extensió del termini d'exempció de renda) per aplicació de l'article 1593 CC.

3.6. LA RECEPCIÓ DE L'OBRA «TAN BON PUNT ESTIGUI FINALITZADA»

L'article 623-64.6 Avantprojecte CCCat preveu:

La part arrendadora ha de rebre l'obra acabada d'acord amb el que s'hagi pactat. A manca de pacte, ambdues parts poden exigir-ne la recepció tan bon punt l'obra estigui finalitzada, encara que l'arrendament no s'hagi extingit. En l'acte de recepció, la part arrendadora, per si mateixa o per mitjà del personal tècnic que hagi designat per a la supervisió de l'execució de les obres, pot fer reserves respecte dels defectes que siguin aparents per a la seva correcció.

Aquest apartat pretén proporcionar un marc normatiu a la recepció de l'obra del pacte de substitució de renda per obres, atès que el CCCat no regula l'arrendament d'obra i que la regulació del CC a partir de l'article 1588 és escassa.⁵⁰ La recepció de l'obra, que constitueix l'última fase del procés constructiu, s'ha d'entendre com l'acte en el qual el comitent —en aquest cas, l'arrendador— aprova l'obra perquè és conforme amb el que es va pactar i se'n fa càrrec.⁵¹ Quant al moment en què s'ha d'efectuar la

49. Aquest precepte presenta similitud amb l'article 1598.1 CC, pel qual «[c]uando se conviniere que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario, se entiende reservada la aprobación, a falta de conformidad, al juicio pericial correspondiente». En el cas de l'article 1598.1 CC, però, és necessari pactar aquesta facultat, i no justifica que la voluntat del comitent sigui imposada al contractista (Manuel ALBALADEJO, *Derecho civil*, p. 309).

50. Contrasta amb la regulació en l'àmbit dels contractes del sector públic, on no només s'han previst de manera extensa els drets i les obligacions de les parts del contracte d'obra, sinó també un procediment de recepció de l'obra, en l'article 243 de la Llei 9/2017, del 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, del 26 de febrer de 2014 (BOE, núm. 272 [9 novembre 2017]).

51. Sobre el concepte de *recepció de l'obra* vegeu Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ, «La recepción de la obra en el Código civil y en la Ley de la ordenación de la edificación», *Anuario de Derecho Civil*, núm. 2 (2002), p. 513 i seg., i Francisco MARTÍNEZ MAS, *La recepción en el contrato de obra: Comentarios, jurisprudencia, formularios*, Madrid, Dykinson, 1998, p. 23-24.

recepció de l'obra, l'article 623-64.6 Avantprojecte CCCat especifica que ha de ser un cop l'obra estigui finalitzada. Però, seguint la regulació general de les obligacions del CC, fixa un termini per al compliment: l'entrega d'obres només és exigible quan arribi el dia fixat (art. 1125 i 1127 CC). A més a més, els terminis beneficien tant el deutor (de l'obra: l'arrendatari) com el creditor (l'arrendador), per la qual cosa, en principi, l'entrega de l'obra s'ha d'efectuar a partir d'aquell dia, excepte quan ambdues parts convinguin una entrega anterior, si l'obra s'ha finalitzat.⁵²

Tanmateix, en termes generals la recepció de l'obra es regula per l'article 6 de la Llei 38/1999, del 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació⁵³ (LOE), que la defineix com l'acte pel qual el constructor, un cop conclosa l'obra, l'entrega al promotor, que l'accepta amb reserves o sense. Però la LOE no és d'aplicació directa al pacte de substitució de renda per obres, ja que l'àmbit d'aplicació material d'aquesta llei requereix estar davant d'obres de nova construcció o de rehabilitació que suposin un canvi en la configuració arquitectònica, una variació essencial de la composició exterior, de la volumetria, del sistema estructural o que tinguin per objecte canviar els usos de l'edifici (art. 2.2b LOE). Aquest tipus d'obres rarament es donen en els arrendaments amb aquesta clàusula, ja que, probablement, implica estar davant d'una finca urbana inhàbil per a residir-hi (art. 623-36.1 Avantprojecte CCCat).

No hi ha inconvenient, però, que les parts efectuïn la recepció de manera similar a la prevista en la LOE, o que acordin la recepció provisional de l'obra, si aquesta es pacta per peces, ja que l'article 621-64.6 Avantprojecte CCCat preveu que l'obra es rebi d'acord amb el que s'ha pactat. Si l'arrendador efectua reserves, poden indicar els defectes observats i el termini addicional per a rectificar-los (art. 6.2d LOE). En el supòsit que l'arrendador, un cop finalitzada l'obra, no efectuï la recepció de l'obra, l'article 6.4 LOE preveu que aquesta s'entendrà produïda de manera tàcita si en el termini de trenta dies des de la finalització el promotor no ha manifestat reserves o no ha rebutjat l'obra. No es preveu una regulació similar en l'Avantprojecte CCCat. No obstant això, la doctrina,⁵⁴ seguint la interpretació jurisprudencial de l'arrendament d'obra, s'ha encarregat de perfilar la recepció de l'obra en el marc del CC i admet que

52. En l'arrendament d'obra del CC, tot i que el contractista pugui entregar l'obra amb antelació, el comitent no es pot veure obligat a efectuar el pagament abans d'esgotar el termini fixat. Antonio GARCÍA CONESA, *Derecho de la construcción*, p. 294.

53. BOE, núm. 266 (6 novembre 1999).

54. Luis Díez-PICAZO i Antonio GULLÓN, *Sistema de derecho civil*, p. 135; Antonio CABANILLAS SÁNCHEZ, «La recepción de la obra en el Código civil y en la Ley de la ordenación de la edificación», p. 534, i Francisco MARTÍNEZ MAS, *La recepción en el contrato de obra*, p. 89. No obstant això, si la recepció es produeix quan encara no ha finalitzat el termini contractual, rarament tindrà lloc una recepció tàcita de l'obra: els actes que poden comportar-la són el pagament del preu sense fer reserves, la presa de possessió de l'obra i l'ús de la construcció. Aquests actes no es poden donar en el pacte de substitució de renda (p. ex., el pagament del preu), i menys encara quan la cessió de l'habitatge no ha finalitzat.

pot ser expressa o tàcita, quan dels actes del comitent se'n deriva la recepció o quan ha transcorregut un termini raonable per a examinar l'obra sense que ho hagi fet.

Si hi ha defectes aparents i no es fan reserves, i, per tant, l'obra s'accepta de manera pura i simple, aquests no podran donar lloc a una manca de conformitat, regla que també preveu el llibre sisè per a la manca de conformitat en la compravenda, quan el defecte no es podia ignorar (art. 621-26 CCCat). Altrament, els defectes no aparents, de la mateixa manera que se subjecten al sistema de vicis ocults en el marc del CC,⁵⁵ a Catalunya serveixen per a determinar una possible manca de conformitat d'acord amb els articles 623-17 i 623-29 Avantprojecte CCCat. Finalment, tot i que l'article 623-64.6 Avantprojecte CCCat preveu que l'arrendador «ha de rebre l'obra», això no exclou que es pugui negar a rebre-la si no hi ha coincidència entre l'obra acordada i la que finalment ha executat l'arrendatari.

3.7. ALTRES QÜESTIONS NO RESOLTES

Tot i el grau de detall de l'article 623-64 Avantprojecte CCCat, s'hi pot trobar a faltar algun precepte que resolgui la problemàtica de la finalització anticipada del contracte.

Si bé és cert que l'article 623-64.2d Avantprojecte CCCat preveu que les parts han de pactar els efectes d'una eventual extinció del contracte abans del seu «acabament», aquesta regulació pot resultar insuficient o, inclús, pot passar que les parts no regulin els efectes de l'extinció (vegeu *supra* quant a la forma). L'extinció anticipada del contracte es pot produir per diverses causes: per exemple, si l'arrendatari exerceix el dret de desistiment un cop transcorreguts sis mesos de vigència del contracte (art. 623-44 Avantprojecte CCCat); si l'arrendador posa fi al contracte per necessitat d'habitatge (art. 623-43 Avantprojecte CCCat);⁵⁶ en cas de mort de l'arrendatari sense subrogació dels seus familiars (art. 623-47 Avantprojecte CCCat); o per extinció o transmissió del dret de l'arrendador sobre l'habitatge (art. 623-50 i 51 Avantprojecte CCCat), quan la durada de l'arrendament s'hagués pactat per a un termini superior a la durada legal.

55. Segons l'article 1484.1 CC, el venedor no respon dels defectes manifestos o que estiguin a la vista.

56. En la LAU, la possibilitat que l'arrendador recuperi l'habitatge, quan s'ha pactat una rehabilitació per renda, no ocasiona la mateixa problemàtica que en el pacte de substitució de renda de l'Avantprojecte CCCat. Això es deu al fet que en la LAU només és possible posar fi al contracte quan el contracte està «en pròrroga», i mai no es pot trobar en aquesta situació mentre les obres s'estan duent a terme (en aquest cas, estariem davant del termini convencional). En canvi, l'article 623-43 Avantprojecte CCCat preveu aquest dret de l'arrendador, també, quan el contracte no està tècnicament en pròrroga, sempre que hagin transcorregut com a mínim dos anys. Això provoca que es pugui posar fi al contracte durant el termini d'exempció de renda.

Aquesta extinció anticipada produeix efectes restitutoris.⁵⁷ Si bé els efectes restitutoris en els lloguers amb pagament de renda són limitats, ja que cada mensualitat d'ús equival a una mensualitat de renda i no s'han de retornar les prestacions consumades, en el pacte de substitució de renda per obres aquesta restitució comporta, per les seves pròpies característiques, més dificultats. Quan una de les prestacions no es pugui retornar (per exemple, l'ús de la cosa), s'haurà de retornar l'equivalent econòmic.⁵⁸ Tanmateix, respecte a la prestació d'obres, se n'ha de valorar l'estat: si les obres no han arribat a iniciar-se, l'arrendatari haurà de satisfer l'equivalent econòmic del temps que ha estat utilitzant l'habitatge segons la renda fixada (art. 623-24.2c Avantprojecte CCCat).

Més dificultat es presenta quan les obres s'han dut a terme parcialment: en aquests casos, s'haurà de valorar econòmicament la utilitat de l'obra executada, comparant-la amb el temps d'ús de l'immoble. Si l'arrendatari ha dut a terme una obra que té més valor econòmic que no pas el temps d'ús de l'habitatge (per exemple, l'obra estava gairebé acabada però el temps d'ús va ser només de sis mesos), l'arrendador haurà de restituir econòmicament la diferència entre el valor de l'obra i el temps d'ús, tot i que el contracte no hagi acabat a instància seva. I, altrament, si l'obra està en un estat molt incipient, tot i haver transcorregut gran part del termini contractual, l'arrendatari haurà de satisfer la diferència entre el temps d'ús de l'habitatge i l'obra, per la qual cosa haurà de pagar, de cop, gran part de les rendes corresponents al temps d'ús. Aquesta situació pot ser especialment onerosa per a l'arrendatari que va fer un pacte de substitució de renda probablement perquè no podia satisfer una renda en diners de manera regular.

Tota aquesta problemàtica indica que seria convenient limitar tant com sigui possible les situacions de finalització anticipada del contracte o, almenys, de finalització abans que transcorri el termini d'exempció de renda, com poden ser els casos de desistiment anticipat de l'arrendatari o de finalització del contracte per necessitat d'habitatge de l'arrendador. Quant al desistiment, es pot limitar fins que el termini d'exempció de renda hagi transcorregut. La regulació del dret de sotsarrendar l'habitatge per un màxim d'un any oferiria a l'arrendatari certa flexibilitat si necessités canviar de residència durant aquest període i encarregués la continuació o la finalització de l'obra a un tercer —com permet l'article 623-64 Avantprojecte CCCat—, in-

57. La llei no menciona aquests efectes. No obstant això, es pot entendre que l'extinció anticipada produeix efectes restitutoris arran d'una interpretació extensiva dels efectes de l'anul·labilitat (art. 1303 CC); vegeu la Sentència del Tribunal Suprem del 2 d'abril de 2004 (RJ 2004/1670), fonament jurídic cinquè. Tanmateix, quant al desistiment, l'article 74 del Text refós de la Llei general per a la defensa del consumidors i usuaris (TRLGDCU) preveu que les parts s'han de restituir les prestacions.

58. M. Jesús MONTFORT FERRERO, *La restitución en la resolución por incumplimiento de los contratos traslativos del dominio*, València, Tirant lo Blanch, 1999, p. 83, i Carmen LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, «Artículo 1303», p. 738.

clús al sotsarrendatari. Quant a la finalització del contracte per necessitat d'habitatge de l'arrendador, també es pot limitar temporalment deixant que l'arrendador exerceixi aquest dret només quan el termini d'exempció de renda hagi finalitzat.

4. REFLEXIONS FINALS

La possibilitat de substituir la renda per obres en l'Avantprojecte CCCat, en cas que s'aprovi, dotarà d'un marc legal aquesta tipologia d'arrendament d'habitatge. Això permetrà que els arrendataris que paguin d'aquesta manera s'equiparin en drets amb els arrendataris que paguen una renda, fet que és desitjable tenint en consideració que constitueixen, també, la part feble del contracte. No obstant això, la pervivència de la regulació de la masoveria urbana en la LDH i algunes de les previsions contingudes en l'article 623-64 Avantprojecte CCCat poden comportar dificultats conceptuals i d'aplicació pràctica.

Atesa la difícil conciliació del pacte de substitució de renda amb el règim general d'arrendament d'habitatge, una futura incorporació de l'arrendament de béns al CCCat podria aprofitar l'oportunitat per a fer front a algunes de les qüestions clau d'aquest contracte. Per exemple, seria adequat limitar la possible finalització anticipada del contracte (p. ex., el desistiment) durant el període d'amortització de les obres, cosa que afavoriria la conservació del contracte i evitaria els efectes restitutoris.

Podria ser adient, tanmateix, determinar si el pacte de substitució de renda constitueix una excepció a l'obligació de l'arrendador de dur a terme les obres de reparació per a mantenir l'immoble conforme al contracte, així com adaptar el règim de la masoveria urbana a aquesta nova regulació, atès que l'única diferència per a aplicar la masoveria urbana o el pacte de substitució de renda seria la fixació d'una renda, encara que estigués completament substituïda per les obres. Finalment, es podria compassar la regulació de la substitució de la renda dels arrendaments d'habitatge (art. 623-64 Avantprojecte CCCat) amb la dels arrendaments de local (art. 623-96 Avantprojecte CCCat) fixant quins són els remeis concrets de què disposa l'arrendador, al qual es concedeix, quan no estem davant d'un habitatge, la possibilitat de sol·licitar directament les rendes substituïdes.

BIBLIOGRAFIA

- ALBALADEJO, Manuel. *Derecho civil*. Vol. II. *Derecho de obligaciones*. 8a ed. Barcelona: Bosch, 1989.
- ARROYO AMAYUELAS, Esther. «El derecho a resolver el contrato de compraventa. ¿Qué inspiración europea para un derecho civil catalán moderno?». A: SERRANO DE NICOLÁS, Ángel. *Estudios sobre el libro sexto del Código civil de Cataluña*. Madrid i Barcelona: Marcial Pons, 2018, p. 231-250.
- BECH SERRAT, Josep M. *Sistema de restitución ante un enriquecimiento por mejora*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, 2015.
- BENITO I MONCLÚS, Pere. *Senyoria de la terra i tinença pagesa al comtat de Barcelona (segles XI-XIII)*. Barcelona: CSIC, 2003.
- BOSCH CAPDEVILA, Esteve. «L'arrendament de béns. Propostes de futur a Catalunya». A: INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *Compravenda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Girona: Documenta Universitaria, p. 217-264.
- BROCA, Guillem M. de. *Historia del derecho de Cataluña, especialmente del civil y exposición de las instituciones del derecho civil del mismo territorio en relación con el Código civil de España y la jurisprudencia*. Vol. I (edición facsimilar). Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, 1985 (Textos Jurídics Catalans; 1).
- CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio. «La recepción de la obra en el Código civil y en la Ley de la ordenación de la edificación». *Anuario de Derecho Civil*, núm. 2 (2002).
- CARRASCO PERERA, Ángel. «Comentario al proyecto de ley de reforma de los arrendamientos de vivienda». *CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 4/2012, p. 118-134.
- CERRILLO QUÍLEZ, Francisco. «El régimen de las mejoras en la vigente legislación de predios rústicos». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 265 (1950).
- CORNELIUS, Julia; RZEZNIK, Joanna. «TENLAW national report for Germany». A: SCHMID, Christoph (ed.). *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*. Bremen: Universität Bremen, 2014. Disponible a <www.uni-bremen.de/>.
- DÍEZ-PICAZO, Luí; GULLÓN, Antonio. *Sistema de derecho civil*. Vol. I. *Parte general del derecho civil y personas jurídicas*. 13a ed. Madrid: Tecnos, 2016.
- FERRER I RIBA, Josep. «L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal». A: INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *Compravenda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns*. Girona: Documenta Universitaria, p. 287-358.

- FONTANELLA, Joan Pere. *De Pactis Nuptialibus Sive Capitulis Matrimonialibus Tractatus*. Barcelona: Laurentium Déu, 1641.
- FRANCOS AVELLANAL, Enrique. *Las obras de reparación y mejora en la ley de arrendamientos urbanos: doctrina y jurisprudencia*. Granada: Comares, 1990.
- FUENTES LOJO, Juan V.; FUENTES LOJO, José. *Nuevos comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos y a la legislación de viviendas de protección oficial*. Barcelona: Bosch, 1970.
- GARCÍA CONESA, Antonio. *Derecho de la construcción*. Barcelona: Bosch, 1996.
- GARCÍA GOYENA, F. *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*. T. III. Madrid, 1852.
- GARCIA TERUEL, Rosa M. *La substitución de la renta por la rehabilitación o reforma de la vivienda en los arrendamientos urbanos*. València: Tirant lo Blanch, 2019.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, Isabel. «El pacto de reemplazar la obligación del pago de la renta por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble». A: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, Rodrigo (coord.). *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters Aranzadi, 2013, p. 583-600.
- HOEKSTRA, Joris; CORNETTE, Fanny. «TENLAW national report for France». A: SCHMID, Christoph (ed.). *TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe*. Bremen: Universität Bremen, 2014. Disponible a: <www.uni-bremen.de/>.
- LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, Carmen. «Artículo 1303». A: CAÑIZARES LASO, Ana; PABLO CONTRERAS, Pedro de; ORDUÑA MORENO, Javier; VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario (dir.). *Código civil comentado*. Vol. III. 2a ed. Cizur Menor: Civitas i Thomson Reuters, 2016.
- MARCO MOLINA, Juana. «Els contractes d'explotació agraria i pecuaria». A: BADOSA COLL, Ferran. *Manual de dret civil català*. Madrid i Barcelona: Marcial Pons, 2003.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia. «Art. 22. Obras de mejora». A: GUILARTE GUTIÉRREZ, Vicente (dir.); CRESPO ALLUÉ, Fernando (dir.). *Comentarios a la Ley de arrendamientos urbanos*. Cizur Menor: Thomson Reuters, 2014.
- MARTÍNEZ MAS, Francisco. *La recepción en el contrato de obra: Comentarios, jurisprudencia, formularios*. Madrid: Dykinson, 1998.
- MIRAMBELL ABANCÓ, Antoni. *Els censos en el dret civil de Catalunya: La qüestió de l'emfiteusi (a propòsit de la Llei especial 6/1990)*. Barcelona: Generalitat de Catalunya, Departament de Justícia, 1997 (Estudis de Dret Privat Català; 3).
- MONLAU, P. F. *Diccionario etimológico de la lengua castellana*. Madrid: Imprenta y Estereotipia de M. Rivadeneyra, 1856.
- MONTFORT FERRERO, M. Jesús. *La restitución en la resolución por incumplimiento de los contratos traslativos del dominio*. València: Tirant lo Blanch, 1999.

- NASARRE AZNAR, Sergio. «La insuficiencia de la normativa actual sobre acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler: la necesidad de instituciones jurídico-privadas alternativas para facilitar el acceso a la vivienda». A: NASARRE AZNAR, Sergio (dir.); SIMÓN MORENO, Héctor (coord.). *El acceso a la vivienda en un contexto de crisis*. Barcellona: Atelier, 2011.
- OLIBA, Antoni. *Commentarium de actionibus in dues partes diivisa: Pars prima*. Barcelona: Gabriel Graells i Dotil, 1606.
- POZO CARRASCOSA, Pedro del; VAQUER ALOY, Antoni; BOSCH CAPDEVILA, Esteve. *Derecho civil de Cataluña. Derecho de obligaciones y contratos*. 2a ed. Madrid i Barcelona: Marcial Pons, 2021.
- VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario. «Artículo 1280». A: CAÑIZARES LASO, Ana; PABLO CONTRERAS, Pedro de; ORDUÑA MORENO, Javier; VALPUESTA FERNÁNDEZ, Rosario (dir.). *Código civil comentado*. Vol. III. 2a ed. Cizur Menor: Civitas i Thomson Reuters, 2016.
- ZAHINO RUIZ, M. Luisa. «El contracte de masoveria urbana, eventual solució al problema d'accés a l'habitatge sense regulació legal». A: BADOSA, Ferran (dir.); GINEBRA, M. Esperança (coord.); LAUROBA, Elena (coord.). *Estudis de dret Català: Llibre homenatge a Antoni Mirambell i Abancó*. Barcelona: Atelier, 2022.