
LA BASE DE CàLCUL DELS CRITERIS 2020 SOBRE ELS PROCEDIMENTS D'ARRENDAMENTS

Segon lliurament de la sèrie d'articles iniciada al Món Jurídic núm 335, i que tenen la finalitat de divulgar i donar la màxima transparència possible a la forma en què s'apliquen els nous Criteris 2020 a la Comissió d'Honoraris de l'ICAB. En l'anterior ocasió es va abordar l'àmbit del Dret de Família i en aquesta ens endinsem en l'àmbit del Dret d'Arrendaments.



Frederic Muné i Catarina
Col·legiat Núm: 17921
Diputat de la Junta de Govern
responsable de la Comissió
d'Honoraris de l'ICAB



Begoña Rodríguez Fernández
Col·legiada Núm: 28818

Els criteris orientatius en taxacions de costes de l'ICAB que varen entrar en vigor el 5 de març del 2020 i que són d'aplicació des d'aquella data a qualsevol taxació de costes o jura de comptes, amb independència de la data d'inici del procediment o actuació judicial o de la data de confecció de la minuta (Disposició Final), preveuen que l'interès litigiós o base de càlcul ve determinat per l'import de la condemna en els supòsits d'estimació de la pretensió exercitada, o bé per la quantia processal quan la sentència que condemna en costes sigui desestimàtoria o absolutòria, llevat que la quantia processal no consti fixada a les actuacions o sigui poc raonable (Criteri 11.1). Així, quan la quantia processal es consideri poc raonable, a criteri de la Comissió d'Honoraris, s'estarà a l'interès econòmic real de l'assumpte, tot motivant aquesta exclusió excepcional del criteri de la quantia processal.

Per altra banda, el mateix Criteri 11.1 especifica que en defecte de tot l'anterior, la quantia base sobre la que s'apliqui el grau corresponent del Criteri 6 serà la quantia indeterminada fixada a l'art. 394.3 LEC, és a dir, la xifra de 18.000 €, amb la qual cosa es podrà aplicar el grau superior al que correspongui per raó del tipus de procediment o actuació de què es tracti, d'acord amb el Criteri 11.10, sempre que la única pretensió que integri la quantia base sigui una sola pretensió de quantia indeterminada.

En aquest sentit, cal tenir present que en els procediments sobre arrendaments que tinguin per objecte la

resolució del contracte i recuperació de la possessió del bé (art. 250.1.1ª LEC), incloent els procediments de desnonament per precari de l'art. 250.1.2ª LEC i els altres supòsits de tutela sumaria que preveuen els apartats 4rt i 7è del mateix precepte (250.1 LEC), la quantia base d'aquesta pretensió no pecuniària serà la que correspongui segons aquest ordre:

- a) La quantia processal fixada al procediment (arts. 253 i 255 LEC), sempre que no resulti poc raonable, en quin cas s'està al que resulti dels apartats subsidiaris que segueixen. Així, per exemple, s'estima poc raonable la dels procediments d'habitatges de renda antiga, en els que la legislació processal no distingeix i es fixa una anualitat de renda contractual sense actualitzar a preus de mercat. També es considera que la quantia processal és poc raonable en els desnonaments per precari, que consisteix en el valor cadastral de l'immoble, malgrat no s'hi discuteix la seva titularitat.
- b) En defecte de l'anterior, s'està a l'import d'una anualitat de renda de finca anàloga, tenint en compte les característiques de l'habitatge, sempre que constin a les actuacions, així com les dades publicables pel Cadastre. A partir d'aquestes dades i característiques la quantia base s'extreu de consultar l'índex de referència de preus de lloguer publicats per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, per obtenir l'esmentat import d'una anualitat de renda de finca anàloga segons les dades oficials publicades pel referit índex.

- c) En defecte de l'anterior, s'està al 10% del valor cadastral fixat al procediment, actualitzat amb els coeficients multiplicadors de la instrucció de valoració de béns immobles de la Agencia Tributaria de Catalunya, d'acord amb el límit mínim establert a l'article 26 de la Llei Estatut 29/1987, de 18 de desembre, de l'Impost sobre Successions i Donacions, en relació al valor de l'usdefruit, atès que es tracta de judicis sobre drets possessoris com ho és el dret d'usdefruit.
- d) Per últim, la quantia indeterminada de 18.000 € de l'art. 394.3 LEC, tenint en compte l'increment de grau del Criteri 11.10 quan es tracti de l'única pretensió que integri la quantia base.

Aquests criteris per a determinar la quantia base s'apliquen també, de forma analògica, a l'incident de tercer ocupant que es plantegi en seu d'un procediment d'execució hipotecària, tenint en compte que allò que és objecte de controvèrsia en el mateix, és el dret o no del tercer ocupant a continuar en la possessió de l'immoble.

Quan a l'acció de desnonament per manca de pagament s'acumuli l'acció de reclamació de rendes degudes (art. 440.3 LEC), la quantia base ve determinada per la suma del valor de les dues accions (Criteri 13). Pel que fa a l'acció de reclamació de quantitat, s'estarà a les rendes degudes fins a la seva consignació o pagament o, en el seu cas, fins a la recuperació de la possessió de l'immoble, perquè és l'interès real en litigi. I quan s'exerciti únicament l'acció de reclamació de rendes degudes, la quantia base vindrà determinada per la quantitat reclamada o bé la que hagi estat objecte de condemna (Criteri 11.1).

Respecte de la quantia base en el procediment d'execució, s'està a la quantitat per la qual es despatxi i es dugui a terme de forma efectiva, tant en concepte de principal, com d'interessos i costes pressupostades (Criteri 11.5). En canvi, quan l'objecte de l'execució sigui el pronunciament relatiu a la recuperació de la possessió del bé, la quantia base vindrà donada per la que resulti de l'aplicació de l'ordre ressenyat anteriorment respecte a la fixació del valor d'aquesta pretensió no pecuniària.

Una vegada determinada la quantia base, l'import dels honoraris que es poden incloure a la taxació de les costes resulta de l'aplicació sobre la mateixa del corresponent grau d'entre els que es preveu al Criteri 6 que, amb caràcter general, serà el grau 4t si es tracta d'un procediment ordinari, per exemple en exercici d'acció de denegació de pròrroga forçosa per causa de necessitat o de resolució contractual per subarrendament no consentit, o el grau 5è si es tracta d'un procediment verbal, per exemple en

exercici d'acció de desnonament. Quan la quantia base no superi, i per tant sigui igual o inferior, a la legalment prevista com a indeterminada, de 18.000 € (art. 394.3 LEC), s'aplicarà el grau superior, això és, el 3r i 4t grau respectivament (Criteri 11.10).

Ara bé, cal tenir en compte que, de conformitat amb el Criteri 4.3, els honoraris a incloure a les costes han de ser el resultat de la ponderació conjunta i equitativa del treball i l'interès litigiós, evitant que una quantia o interès litigiós excessivament baix o reduït determini per sí sol el seu import, i més tenint en compte que d'acord amb el Criteri 3.2, aquests criteris tenen un fi orientador i no s'han d'interpretar com un mínim o un màxim, sinó de forma flexible, estant al cas concret, en atenció a les circumstàncies concurrents cas per cas.

Per aquest motiu, quan ens trobem davant d'un procediment ordinari per raó de la matèria i la base de càlcul sigui inferior a 6.001 €, quantia mínima del judici ordinari per raó de la quantia segons l'art. 249.2 LEC, en atenció a la càrrega de feina i temps de dedicació habitual en un judici ordinari, sempre que aquesta es dugui a terme de forma efectiva en el cas concret, s'estima adequat minutar en costes el que resulti d'aplicar el grau 3er prenent com a quantia base els 6.001 € que preveu l'art. 249.2 LEC. Tanmateix, si es tracta d'un procediment verbal amb quantia inferior a 3.000 €, quantia mínima del judici verbal per raó de la quantia als efectes de poder interposar recurs d'apel·lació segons l'article 455.1 LEC, pels mateixos motius d'evitar que una quantia excessivament baixa condicioni per si sola els honoraris, s'estima adequat minutar en costes el que resulti d'aplicar el grau 4t sobre la quantia base esmentada de 3.000 € (art. 455.1 LEC), en atenció a la càrrega de treball i el temps de dedicació habitual o més freqüent en un judici verbal, sempre que aquesta es dugui a terme de forma efectiva en el cas concret.

Si el procediment no s'ha tramitat de forma íntegra, per qualsevol motiu (vènia, transacció, desistiment, ...) s'ha d'estar a la distribució per fases processals prevista al Criteri 10.1, en virtut del qual la fase d'al·legacions i la resta del procediment tindran un valor similar entre si, i les fases que comprengui l'esmentada resta del procediment també és valoraran de forma semblant entre si.

Per altra banda, si es tracta de les costes de la segona instància s'estarà a allò disposat al Criteri 8, en relació amb l'esmentat Criteri 10.1, en virtut del qual la feina feta a l'apel·lació s'estima equiparable a la fase d'al·legacions de la primera instància, amb un lleu increment en cas de celebració de vista en aquesta segona instància. ^{N4}