

ACTUALIDAD **civil**

■ ■ ■ **NÚM. 12** · DICIEMBRE 2020



Director: Xavier O'Callaghan Muñoz

Actualidad Civil 12/2020

Derecho de contratos

A fondo

- El caso fortuito, *Ignacio Díaz de Lezcano Sevillano*
- Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña, *Elga Molina Roig*

Protección de los consumidores

Opinión legal

- El ámbito de la legitimación de las asociaciones para la defensa de los derechos e intereses de consumidores y usuarios, *Antonio Salas Carceller*

A fondo

- Nulidad de pleno derecho, transacción y novación. a propósito de la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre validez de acuerdos transaccionales sobre cláusulas nulas, *María Dolores Ruiz-Rico Arias*
- Solvencia y control de transparencia en los préstamos y tarjetas "revolving", *Silvia Pardo Prado*

Persona y derechos

A fondo

- Ejecución de la responsabilidad civil derivada del delito. La prescripción de la acción civil, *Luisa María Pérez Rúa*
- Responsabilidad de la empresa en la Protección de Datos, *Ester Mocholi-Ferrándiz*
- La reclamación de daños y perjuicios en materia de protección de datos, *Victoria Trujillo Machuca*

Opinión Legal

- La declaración y conclusión del concurso de persona física a la luz del Texto Refundido de la Ley Concursal, *Carmen González Suárez*
- El beneficio de la justicia gratuita del demandado como fundamento del peligro en la demora de la medida cautelar, *Pablo López García*

Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña

Elga Molina Roig

*Doctora en Derecho Civil
Asesora jurídica en Derecho inmobiliario*

Resumen: *La Ley 11/2020 se aprueba para contener las rentas del mercado de alquiler, mediante un sistema de índices de renta y en base a las rentas de los últimos contratos firmados. No pretende la congelación de las rentas, pues se permite su actualización y reconoce incrementos por encima del precio de referencia. Sin embargo, son varias las mejoras que podrían hacerse en el sistema para mejorar el índice, solventar las imprecisiones y lagunas (m² útiles, gastos generales, anexos, cambio de propietario, tácita reconducción) y acercar el cálculo de la renta a los precios reales de mercado. Además, de la necesidad de regular otros aspectos del contrato de alquiler y trabajar para solventar los problemas de constitucionalidad de la norma.*

Palabras clave: Contención de rentas, alquiler, vivienda, limitación de precios, subidas abusivas.

Abstract: *Act 11/2020 was approved to restrain the rents of the rental market, through a system of rent indexes and based on the rents of the last contracts signed. It does not seek to freeze rents, as it allows them to be updated and recognises increases above the reference price. However, there are several improvements that could be made to the system to improve the index, to address inaccuracies and gaps (useful m², overhead expenses, annexes, change of ownership, tenancy at sufferance) and to bring the calculation of rent closer to real market prices. In addition, it explores the need to regulate other aspects of the rental contract and to work to solve the problems of the constitutionality of the rule.*

Keywords: Rent control, rental, housing, price limitation, abusive increases.

I. Introducción

Cataluña ha aprobado la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de

contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (1) , que pretende poner freno a las subidas abusivas de las rentas de alquiler de vivienda habitual. Esta norma es fruto de un acuerdo político que nace de la demanda social por intervenir un mercado que, a pesar de la situación económica actual, no ha dado tregua a las familias más desfavorecidas que ven incrementadas sus rentas en cada renovación del contrato de alquiler, quedando en muchos casos fuera del mercado de vivienda. Cabe recordar que el alquiler es la forma de acceso residual para las personas que no pueden acceder a una vivienda por otra vía como la propiedad o el usufructo.

España está a la cola de Europa en cuanto al esfuerzo familiar que deben realizar las familias para pagar la vivienda. Así, en España las familias destinan, de media, el 42,1% de sus ingresos a pagar el alquiler, cuando la media europea está en un 26,3%. Los países con sistemas de contención de renta y altas tasas de alquiler se encuentran bastante por debajo de la media, por ejemplo, Alemania (20,5%), Suiza (19,6%), Francia (14,4%) y Austria (15,5%). Con mayor esfuerzo que las familias en España, solo esta Grecia, Serbia, Rumania, Bulgaria, Lituania y Croacia (2) . Por este motivo, es importante buscar mecanismos que faciliten la asequibilidad de las rentas de alquiler del mercado privado para los arrendatarios, en cumplimiento de la Carta Europea de la Vivienda de 2006, el Informe sobre vivienda social de abril de 2013, la Resolución del Parlamento Europeo de 11 de junio de 2013, la Nueva agenda Urbana Habitat III de octubre 2016 y el Informe de la ONU de diciembre de 2019.

Los países con altas tasas de alquiler y sistemas de contención de rentas también hacen importantes inversiones en política pública de vivienda para facilitar el pago de las rentas de alquiler a los colectivos más vulnerables, a través de ayudas económicas al pago del alquiler y la concesión de viviendas sociales. Ya que, cabe tener en cuenta que, la obligación de satisfacer el derecho a la vivienda es una obligación de los Estados (Resolución del Parlamento Europeo de 11 de junio de 2013) (3) . Así, mientras en 2019 España destinó a políticas de vivienda 679 millones, Francia invirtió 35.000 millones de euros. Y aunque este 2021 se ha incrementado el presupuesto en un 368% (2.250 millones de euros), esta cifra está muy lejos de las inversiones de la mayoría de países europeos. En el caso de Alemania, ya en 2011, las ayudas de alquiler (*Wohngeld*) se destinaron a 903 .000 hogares (1.230 millones de Euros) y los subsidios sociales (*Gundsicherung*), que incluyen los costes de la vivienda, a 7 millones de destinatarios (16.000 millones de Euros) (4) . Además, no se dispone de suficiente vivienda social para cubrir la demanda existente. España actualmente está a la cola de los países europeos en cuanto a vivienda social (2,5%) muy por debajo de países como Países Bajos 30%, Austria 24%, Dinamarca 21% o Francia 17% (5) .

Contra mayor es la brecha entre los ingresos disponibles y las rentas a pagar por las familias, mayor es el número de personas en situación de riesgo de exclusión residencial y más presupuesto es necesario para luchar contra este problema. De forma, que si se consigue mejorar la asequibilidad del mercado privado de alquiler también se contribuirá a facilitar el acceso a una vivienda de los colectivos más vulnerables, realizando un reparto más eficiente de las ayudas económicas de alquiler y las viviendas sociales.

La mayoría de países europeos en algún momento han establecido en sus regulaciones algún tipo de control sobre las rentas. Ahora bien, mientras en los países con bajas tasas de alquiler del sureste de Europa (España, Portugal, Malta y Grecia) estas limitaciones se han ido eliminando debido a los efectos negativos que han producido en los mercados; en otros países europeos, que se caracterizan por disponer de altas tasas de alquiler (Alemania, Austria, Suiza, Francia), se han mantenido estos sistemas para contener las rentas, de forma mayoritariamente satisfactoria (6) . Además, cada vez son más los países que han decidido aprobar medidas que permitan limitar los precios de alquiler, ya que se ha visto que no existen otras medidas que, a corto plazo, puedan ser igualmente efectivas para contener los precios. Actualmente, disponen de sistemas de control de rentas países como Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda y Suecia o Estados como Nueva York, California u Oregón.

Además, cada vez existe un mayor consenso sobre que la especulación no puede formar parte del mercado de alquiler de vivienda habitual, pues es la forma de acceso a una vivienda de último recurso que, por ende, debe satisfacer el Derecho a la vivienda (art. 47 CE, art. 25 DUDH, art. 11.1 PIDESC, art. 34.3 CDFUE). De forma que, empieza a ser comúnmente aceptado que el arrendador no puede esperar recibir el máximo beneficio posible de las viviendas arrendadas en

este mercado de primera necesidad, sin que por ello deba renunciar a recibir un beneficio razonable (7) .

Por este motivo, en España se han realizado diferentes propuestas para regular las subidas abusivas de los precios de alquiler como el Acuerdo de presupuestos de 2019 y el Acuerdo de coalición progresista para la formación de Gobierno firmado el 30 de diciembre de 2019, ambos entre PSOE y Podemos. Dado que esto no ha llegado a materializarse, Cataluña decidió tomar la iniciativa y aprobar el 24 de septiembre de 2019 el Decreto Ley 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda (8) , que no se convalidó por el Parlamento catalán y, por lo tanto, el sistema previsto nunca llegó a aplicarse. Finalmente, el 22 de septiembre de 2020 entró en vigor la Ley 11/2020 que establece como obligatorio un régimen que pretende contener las rentas de alquiler estableciendo límites basados en el índice de referencia de precios de alquiler y las rentas pactadas en el último contrato de arrendamiento. No cabe olvidar que este índice ya viene aplicándose de forma voluntaria y sin demasiado éxito en Cataluña desde su creación en 2017, con diferentes fórmulas e incluso estableciendo la obligación de información en los contratos de alquiler (arts. 59.g, 61.f y 66.2 de la Ley 18/2007 del derecho a la vivienda) (9) . Es un sistema similar al alemán que permite actualizar las rentas, aplicar determinados incrementos y que establece un régimen especial para las obras nuevas o las viviendas totalmente rehabilitadas. Es un paso adelante hacia una nueva regulación de los precios del alquiler que habilita herramientas para mejorar la asequibilidad del sector. Sin embargo, como veremos son muchas las mejoras que pueden realizarse en la norma para acabar de configurar un sistema adecuado y equilibrado. Pues es necesario que exista un cierto consenso o comodidad entre los diferentes agentes que intervienen en este mercado, para que pueda establecerse un cierto equilibrio entre la demanda y la oferta del mercado de alquiler.

Las principales mejoras que se pueden plantear tratarían de afinar el método de cálculo de la renta y regular algunos conceptos indeterminados o lagunas que pueden generar conflicto y litigiosidad entre las partes del contrato. Además, no cabe olvidar que el contrato de arrendamiento debe asegurar no solo la asequibilidad del arrendatario, sino que hay otros aspectos del contrato que también deberían reformularse para que el alquiler sea una alternativa real al régimen de propiedad.

El principal problema que plantea la norma gira en torno a las dudas de constitucionalidad que ha suscitado la aprobación de la misma por Cataluña, pues parece que la competencia para ello es estatal. Ahora bien, dado que el Estado se comprometió a la adopción de un régimen que limite las subidas abusivas de los precios de alquiler y a una habilitación a las Comunidades autónomas para la creación de sus propios índices de precios, veremos si esto acaba materializándose y posibilitando que la Ley 11/2020 pueda mantener su vigencia.

II. La aplicabilidad de la norma: medidas temporales y excepcionales

El régimen de contención de rentas no se aplica a todos los contratos de arrendamiento urbano, sino únicamente afecta a los que tienen la finalidad de satisfacer la necesidad primordial de vivienda habitual y permanente (art. 1.1 Ley 11/2020), es decir, cuyo uso se destina a primera residencia de los arrendatarios. Quedando fuera los contratos de arrendamiento por uso diferente de vivienda, tanto de temporada como para el desarrollo de una actividad económica o profesional. Esto tiene sentido, ya que la finalidad de la norma es proteger el derecho a la vivienda de los arrendatarios, facilitando un uso más asequible de las mismas (10) . También se excluyen de su aplicación aquellas viviendas, que por su carácter social tienen precios por debajo de mercado, como son las viviendas de protección oficial o las gestionadas a través de los programas sociales acogidos al Plan por el Derecho a la vivienda de Cataluña (11) o los sometidos a la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (12) (art. 1.2 Ley 11/2020).

Además, es una Ley que no afecta a todo el territorio de Cataluña, sino que se aplicará en las áreas declaradas previamente de mercado tenso. Este concepto es el mismo que se utiliza en la mayoría de países que tienen implantado un sistema de control de renta inicial, como es el caso de

Alemania y Francia. La finalidad es frenar las subidas de los precios del alquiler en aquellos municipios donde existe un problema real de asequibilidad, con incrementos de precio claramente superiores a la media del territorio (art. 2.a Ley 11/2020) o del nivel de vida (art. 2.c Ley 11/2020) o que impliquen un esfuerzo familiar superior a lo deseado (art. 2.c Ley 11/2020). En este sentido, la observación cuarta que desarrolla el contenido del artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1996 (PIDESC) establece que no debería destinarse más del 30% de los ingresos de la unidad de convivencia a la satisfacción de este derecho, incluidos los gastos derivados de la vivienda que deba satisfacer el arrendatario. Sin embargo, estos gastos (luz, agua, gas, comunidad, IBI, etc.) no se tienen en cuenta para establecer los criterios para la declaración de área de mercado tenso ni para establecer las limitaciones a las subidas de los precios del alquiler, como veremos más adelante, (13) lo que puede dificultar una asequibilidad real de los precios para facilitar el acceso a una vivienda de alquiler de los colectivos más vulnerables. Ahora bien, cabe destacar que esta condición recogida en el artículo 2.b de la Ley 11/2020 pone en relación el coste del alquiler con el 30% de los ingresos habituales de los arrendatarios. Este concepto permite determinar las áreas de mercado tenso en relación a las dificultades de la mayoría de la población, ya que si se hubiera utilizado los ingresos medios de las unidades de convivencia esto quedaría desvirtuado. Esto es así porque mientras, los precios del alquiler en una gran ciudad como Barcelona (950€/mes) (14) implican destinar más del 60% del salario medio de un trabajador (18.468€/año), este porcentaje baja al 48%, cuando se calcula respecto al salario habitual (24.009€/año) (15) . Además, también se atiende especialmente a los ingresos obtenidos por las personas menores de treinta y cinco años, pues la emancipación de los jóvenes es una de las principales problemáticas que presenta el mercado de la vivienda (16) .

Un elemento importante es la temporalidad de estas medidas (5 años), al igual que sucede en otros países, como por ejemplo Alemania. Y la posibilidad de que el ente competente para realizar la declaración de área tensa (Generalitat de Catalunya, cuya petición puede venir del municipio afectado, el Ayuntamiento de Barcelona o el Área Metropolitana de Barcelona en sus respectivos territorios) pueda anularla, prorrogarla o modificarla para adecuarla a las necesidades de las áreas. Además de la necesidad de que se valoren y justifiquen mediante una memoria explicativa y un informe del Ayuntamiento del municipio afectado y que, se sometan a consulta, audiencia e información pública (arts. 3 y 4 Ley 11/2020).

Además, la norma incorpora en su anexo sesenta municipios a los cuales declara automáticamente áreas de mercado tenso, donde se aplica la norma inmediatamente, por tener más de veinte mil habitantes y haber experimentado un crecimiento del precio del alquiler superior al 20% entre 2014 y 2019 (Disposición transitoria segunda Ley 11/2020).

Uno de los principales problemas que plantea la declaración de un área como mercado tenso, es el hecho que el artículo 5 exige que el índice de referencia de precios de alquiler de vivienda sea aplicable a todo el territorio afectado. Y, hoy por hoy, casi todos los municipios tienen zonas que carecen de dicho índice, dado que la aplicación exige un mínimo de 25 muestras para su cálculo en un radio de 1.050 metros cuadrados y, en dichas zonas no se dispone de suficientes depósitos de fianzas de contratos de alquiler para obtener un precio para las viviendas afectadas. Aunque el Departamento de territorio de la Generalitat de Cataluña esta trabajando para corregir este defecto, nos planteamos si es posible que esta exigencia deje sin efecto la declaración del municipio como área de mercado tenso y, por lo tanto, la norma pueda no resultar de aplicación en los mismos, mientras no se corrija este defecto. Esto se podría haber evitado si se hubiera previsto un mecanismo alternativo de cálculo del precio de referencia para estos supuestos.

III. Régimen de moderación y contención de rentas

1. El cálculo de la renta

Para establecer cuál es el límite de la renta a pactar en los nuevos contratos, la Ley distingue entre las viviendas que se han arrendado en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley y las que no.

Respecto a las viviendas que se han arrendado en los últimos cinco años desde la entrada en vigor de la Ley, el artículo 6.1 establece que la renta pactada no puede superar, ni el precio de referencia que marca la Ley, ni el precio que conste en el último contrato de alquiler, actualizado con el incremento que experimente el índice de garantía de competitividad (IGC) entre la fecha del último contrato suscrito y la fecha del nuevo contrato que va a formalizarse. De esta forma, lo que se pretende es estabilizar los precios de las viviendas arrendadas, permitiendo sólo una actualización según el incremento del coste de la vida. Y en los supuestos en los que el precio pactado supere el que deberían tener según el mercado, que viene marcado por el precio de referencia, deberán ajustarse a este último. Así, se pretende garantizar que las viviendas arrendadas con anterioridad a la Ley, se adecuan al mercado de alquiler según el índice de referencia de precios de alquiler que se establezca para aquella vivienda, sin perjuicio de los posibles incrementos que pueden aplicarse.

En este sentido, se establece una doble limitación que comporta que la renta máxima que pueda cobrarse en el nuevo contrato sea el precio más bajo de los dos: renta del último contrato o precio de referencia.

Si atendemos al tenor literal artículo 6.1.b el límite aplicable es «la renta consignada en el último contrato» y no la última renta que viniera pagando el arrendatario por la vivienda, con las actualizaciones que se hubieran podido aplicar desde la firma del último contrato. Sin embargo, este extremo puede conllevar que la renta quede desactualizada cuando el contrato se formalizó hace años y ha estado vigente hasta una fecha posterior al 22 de septiembre de 2015. Esto es así porque, aunque se permite actualizar esta renta de acuerdo al IGC, este índice tiene un suelo de 0% y un techo del 2%, por lo que el aumento no tiene porque corresponderse con las fluctuaciones reales de los precios del mercado de arrendamiento. Así, dependiendo de la fecha de firma del último contrato, la renta podrá quedar por encima o por debajo del precio de mercado. Como estos contratos también están limitados por el precio de referencia, no resultará problemático que la renta consignada en el último contrato este por encima del precio de mercado, pues seguramente se verá reducida por el límite de este precio de referencia. Sin embargo, cuando la renta este devaluada no existe un límite que permita garantizar una renta suficiente o mínimamente acorde con el mercado, ni un beneficio razonable para el arrendador, como exige la jurisprudencia del TEDH (17) . Por este motivo, creemos que hubiera sido importante incorporar a la regulación el concepto de beneficio razonable como tercer límite de las rentas de alquiler de los nuevos contratos sometidos a la Ley (18) .

Una duda que se plantea sobre la aplicabilidad de la norma a los nuevos contratos formalizados en las viviendas arrendadas dentro de los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la norma, es si se considera que efectivamente la vivienda se ha arrendado en este período cuando hay un cambio de arrendador. Es decir, el nuevo arrendador dispone de la vivienda con posterioridad al 22 de septiembre de 2020, pero es posible que esta vivienda ya se hubiera arrendado anteriormente entre 2015 y 2020. Si atendemos al sentido literal de la norma parece que la limitación de la renta opera si la vivienda ha estado arrendada sin tener en cuenta quien es el arrendador. Sin embargo, es posible que el nuevo arrendador no pueda conocer esta información, ya que el arrendamiento no suele inscribirse en el Registro de la Propiedad y el acceso a los datos del Registro de Fianzas de INCASOL, tanto del arrendador como del arrendatario, en virtud del cumplimiento de la obligación regulada en el artículo 7.7 de la Ley 11/2020, precisaran del consentimiento del arrendador que suscribió el contrato anterior. Y la norma no ha previsto este supuesto, de forma que es difícil que se pueda exigir al nuevo arrendador que formalice un contrato de arrendamiento limitado por una renta que es posible que no pueda conocer.

En el caso que se formalice un contrato de arrendamiento de una vivienda que se alquila por primera vez, es decir, sin haberse alquilado antes del 22 de septiembre de 2015, el límite de la renta se fija por el precio de referencia regulado en el artículo 7 de la Ley 11/2020. Además, este mismo límite también es el único que se aplica cuando se formaliza un contrato de alquiler en una vivienda en la que se deja de aplicar el régimen previsto para las viviendas excluidas de la Ley, de acuerdo al artículo 1.2. Por ejemplo, cuando las viviendas de protección oficial pasan al mercado libre o las viviendas sometidas a los programas de mediación para el alquiler social o de la red de inserción social se arriendan libremente en el mercado privado por primera vez. Cuando exista una

relación de parentesco entre el arrendador y el arrendatario también se limita la renta exclusivamente por el precio de referencia, en los términos regulados en el artículo 7. En este caso, es curioso que no se especifica ni grado ni tipo de parentesco mínimo para aplicar este límite (art. 6.2).

Durante la tramitación parlamentaria de la norma se decidió establecer una protección para los arrendadores que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica.

Así, cuando se formalicé un contrato de alquiler de una vivienda arrendada en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley y el arrendador sea una persona física y su unidad de convivencia tenga unos ingresos iguales o inferiores a 2,5 veces el Índice de Suficiencia de Cataluña (IRSC), incluidas las rentas obtenidas por los arrendamientos, se establecen las limitaciones siguientes (art. 6.3):

a) Cuando la renta pactada en el último contrato de alquiler es superior al precio de referencia, se aplicará la renta pactada al último contrato de alquiler actualizada con el IGC.

b) Cuando la renta pactada al último contrato de alquiler es inferior al precio de referencia, se podrá actualizar la renta hasta el precio de referencia.

En consecuencia, si hay un contrato de alquiler nuevo (vivienda no arrendada en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley) se aplica la regla general: el límite es el precio de referencia.

Ahora bien, la propia norma establece una excepción a este régimen de protección del arrendador vulnerable. Si hay un contrato de alquiler firmado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la Ley, y el arrendatario tiene ingresos ponderados (19) iguales o inferiores a 3,5 veces IRSC se aplica la regla general (art. 6.4). Es decir, la renta pactada no puede superar, ninguno de estos dos precios: a) el precio de referencia que marca la Ley y b) el precio que conste en el último contrato de alquiler actualizado con el IGC.

También se prevé que cuando se formalizan diferentes contratos de alquiler en una misma vivienda con diferentes partes, lo que vendría a ser un contrato de arrendamiento de habitaciones, la suma de las rentas no puede sobrepasar la renta máxima unitaria aplicable según los criterios anteriores (art. 6.5).

Esta distinción entre las viviendas que han sido arrendadas o no en los cinco años a la entrada en vigor de la norma, responde a una necesidad de estabilizar los contratos de arrendamiento suscritos entre 2015 y 2020, pues en estos años se ha producido una fuerte escalada de los precios. Concretamente en Cataluña se ha producido un incremento que ronda el treinta por ciento.

El precio de referencia para los contratos de arrendamiento de vivienda se calcula multiplicando el índice de referencia de precios de alquiler por los metros cuadrados útiles de la vivienda. Y debe expresarse en el contrato en euros por metro cuadrado. Además, se podrán aplicar los incrementos que explicaremos en el epígrafe siguiente y que son hasta un 5% cuando la vivienda cuente con determinadas características y cuando se hayan realizado determinadas obras de mejora en el último año antes de formalizar el contrato de arrendamiento (art. 7 Ley 11/2020).

El índice de referencia de precios de alquiler medio se puede consultar en la web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (<http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>), de acuerdo a las características específicas de la vivienda y se calculará según los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas. El documento que genera esta web con el índice a aplicar, a la fecha del contrato, debe acompañarse al contrato de arrendamiento (art. 7.2 Ley 11/2020). Para determinar el índice en una determinada dirección, se geolocalizan la totalidad de depósitos de fianza disponibles en un radio de, como mínimo cincuenta metros, y este radio crece de cincuenta en cincuenta metros hasta un máximo de 1.050 metros, con la finalidad de obtener una muestra de depósitos que supere un mínimo de 25 (20). El problema, surge cuando en estos 1.050 metros no hay un mínimo de 25 depósitos realizados y, por lo tanto, la web no puede dar un índice para aquella dirección.

Esta norma se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda que se suscriban a partir del 22 de septiembre de 2020. Tanto aquellos contratos que se suscriban por primera vez entre las

partes, como los que se renueven modificando la renta o su duración respecto al contrato inicial ya que, se considera que existe una novación contractual (Disposición transitoria primera Ley 11/2020).

En este sentido, se plantean varias dudas que no se resuelven específicamente por la Ley. En primer lugar, nos planteamos si se podría considerar que un contrato de arrendamiento formalizado por un año que se prórroga legalmente en virtud del artículo 9.1 LAU o del artículo 10 LAU y/o en el cual se actualiza anualmente la renta en virtud del artículo 18 LAU y según pacto en el contrato de arrendamiento. En mi opinión, en este supuesto no estaríamos ante una renovación del contrato de alquiler que implicará la aplicación de la Ley 11/2020, dado que no existe una novación contractual, pues la prórroga legal y el aumento de renta se realiza en virtud del pacto ya formalizado en el contrato suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. Diferente sería si la renovación se realizara mediante pacto entre las partes, en el cual se amplía voluntariamente la duración y/o la renta del contrato de arrendamiento. También considero que resultará de aplicación la Ley 11/2020 cuando el contrato se renueve en virtud de la tácita reconducción, ya que nace un nuevo contrato de arrendamiento (21). Así, si el contrato se renueva por meses o por años (art. 1566 y 1581 CC), cuando esta renovación sea posterior al 22 de septiembre de 2020, deberá ajustarse la renta a las exigencias del artículo 6 y 7 de la Ley 11/2020.

Si se incumple la Ley y se cobran rentas por encima de los límites establecidos, el arrendatario puede interponer demanda judicial que, se sustentará en juicio verbal independientemente de la cuantía, para que se determine la renta y reclamar la restitución de las cantidades abonadas en exceso más tres veces el interés legal del dinero (art. 12 y disposición adicional cuarta). Además, se prevé la potestad sancionadora de la Administración con multas de hasta 90.000€ que, pretenden garantizar la aplicación de los límites de renta, las obligaciones de información que se derivan y evitar la proliferación del mercado negro, que en 2018 ya tenía una tasa del 41% (22). Por ejemplo, se consideran infracciones graves, con multas de 9.001 a 90.000 €, el incumplimiento de las normas que fijan las rentas, establecer una renta un 20% superior a la fijada por Ley, la aplicación de la Ley o esconder información sobre el índice de referencia o la renta anterior. Y son infracciones leves, con multas de 3.000€ a 9.000€, la fijación de una renta superior a la establecida (con una diferencia que no supere el 20%) y no cumplir las obligaciones de información en la publicidad, o en las ofertas de arrendamiento y en el contrato de alquiler, en los que hay que adjuntar el documento que genera el índice de referencia o la renta del contrato anterior.

2. Las excepciones: posibles incrementos de renta

La norma permite realizar determinados incrementos en la renta, aunque impliquen que esta supere el índice de referencia de precios de alquiler. Además, estos aumentos pueden producirse tanto antes como después de la formalización del contrato de alquiler. También se prevé un régimen específico para las viviendas de obra nueva o gran rehabilitación.

a) Antes de formalizar el contrato de arrendamiento

En el contrato que las partes van a formalizar y que está sometido a las limitaciones de la Ley 11/2020, pueden pactar una renta que no supere los límites antes establecidos. No obstante, la Ley ofrece la posibilidad de que el precio de referencia máximo a aplicar pueda incrementarse cuando se han realizado obras de mejora o cuando la vivienda tenga determinadas características.

— Las obras de mejora realizadas en el año anterior al contrato

El artículo 7.3 de la Ley establece la posibilidad de incrementar la renta del contrato, cuando se hayan realizado durante el último año, antes de la formalización del contrato, obras de mejora que afecten a la habitabilidad, seguridad, confortabilidad o eficiencia energética de la vivienda arrendada.

En este caso, el incremento a aplicar está limitado por el artículo 19.1 LAU, ya que no es posible aplicar el artículo 19.4 LAU que permite a las partes pactar la realización de mejoras y la repercusión de los costes de las mismas al arrendatario. De esta forma, la fórmula a aplicar en

estos casos es la siguiente:

$$\text{Renta} = \text{índice de referencia} + \text{incremento de mejora}$$

$$\text{Incremento de mejora} = \text{coste de las obras de mejora} - \text{subvenciones o ayudas recibidas} \times 3 + \text{interés legal del dinero (3\% en 2020)}.$$

Excepción: el incremento no puede superar el 20% de la renta vigente.

Es importante tener en cuenta que este incremento sólo está previsto que se aplique al precio de referencia y no, en cambio, a la última renta contractual, que también funciona como límite en los contratos de arrendamiento firmados en viviendas que se hayan arrendado durante los últimos cinco años.

— Por características especiales de la vivienda

El artículo 7.4 de la Ley permite incrementar o disminuir el valor dado por el índice de referencia medio como máximo un 5%, cuando la vivienda cuente, al menos, con tres de las siguientes características: ascensor, aparcamiento, vivienda amueblada, calefacción o refrigeración, zona comunitaria de uso compartido, piscina u otros equipamientos, conserjería, vistas especiales (art. 7.5 Ley 11/2020).

Este artículo es confuso en cuanto no determina que debemos entender por vivienda amueblada o vistas especiales. ¿Por ejemplo, es suficiente para entender que la vivienda esta amueblada que disponga de los muebles del comedor o electrodomésticos? o debe estar completamente equipada? Y vistas especiales, es un concepto que puede ser muy subjetivo, ya que hay de muchos tipos, por ejemplo, vistas al mar, al centro de la ciudad, etc. Además, hay otros aspectos que son determinantes para establecer el precio de la vivienda que no se han tenido en cuenta como puede ser, por ejemplo, que el baño y/o la cocina este reformada, tenga ventanas de aluminio de doble cristal, que disponga de una terraza grande o sea un ático. Para dar solución a esta cuestión, como veremos (23) , Alemania dispone de una tabla con valores correctores que pueden disminuir o aumentar el índice de referencia, que refleja mejor la realidad del mercado o para ajustar las rentas a los precios reales que debería tener las viviendas según sus características concretas.

— Los gastos generales y los servicios individuales de la vivienda

En los contratos de arrendamiento de vivienda sometidos al régimen de contención de rentas es posible repercutir los gastos generales de la vivienda arrendada al arrendatario, en los mismos términos que regula actualmente el artículo 20 LAU, desglosando en cada pago, el importe de la renta y del resto de gastos asumidos por el arrendatario. Así, es posible repercutir tanto los gastos individualizables como los derivados del sostenimiento del inmueble, tributos, tasas y cargas (por ejemplo, IBI, tasa de basuras, cuota ordinaria de la comunidad de propietarios) en los que el arrendatario tenga un interés directo (24) .

No obstante, en caso de que se repercutan estos gastos, el arrendador en el mes de enero tendrá que entregar al arrendatario una liquidación de los gastos satisfechos por la vivienda durante el año anterior, y si resultan inferiores a los pactados, deberá devolverle la diferencia (art. 9 de la Ley 11/2020).

Respecto a este extremo hay que tener en cuenta que esta es la tendencia mayoritaria en los países con sistemas de contención de rentas, como Alemania, Suiza o Austria. Sin embargo, en Cataluña esta previsión puede desvirtuar la finalidad pretendida por la Ley, que es frenar la subida abusiva de las rentas de alquiler ya que, en España, hasta ahora, la tendencia mayoritaria era incluir en la renta los gastos derivados del sostenimiento del inmueble, es decir, era el arrendador quien normalmente asumía los tributos y la comunidad de propietarios. Lo habitual era que el arrendatario se hiciera cargo únicamente de los gastos de luz, agua, gas y, tasa de basuras, como máximo. De forma que, si ahora se decide repercutir todos los gastos al arrendatario, la limitación de renta establecida por la Ley es insuficiente para contener el precio final que este acaba pagando

por el arrendamiento. Pues si sumamos la renta y los gastos, muy posiblemente este pagando ahora más que antes, lo que implicaría una subida encubierta del precio total del arrendamiento por la vía de los gastos y servicios generales.

Ahora bien, considero que, tanto el preámbulo como el artículo 9 de la Ley, en consonancia con el artículo 20 LAU, son claros en este aspecto y que, para evitar este efecto se debería haber previsto específicamente en la norma.

Otro aspecto que podemos tener en cuenta es como computa la inclusión de los gastos en el precio del alquiler, a los efectos de calcular la renta del último contrato de arrendamiento que funciona como límite en los nuevos contratos de viviendas arrendadas en los últimos cinco años a la entrada en vigor de la Ley (art. 6.1.b). En este sentido, debería tenerse en cuenta el contenido del contrato de arrendamiento para determinar la renta consignada en el mismo. De forma que, si la cláusula que fija la renta prevé que los gastos están incluidos en el precio, el límite que fija la norma afecta a ambos conceptos. En este sentido, podremos afirmar que no es posible repercutir los gastos al arrendatario en el nuevo contrato, pues estos quedan afectados por la limitación legal regulada en el artículo 6.1.b.

En cambio, si la cláusula desglosa la renta y los gastos por separado, el límite legal solo afectará al importe fijado en concepto de renta. Ahora bien, el supuesto más habitual es que el contrato fije solo el importe de la renta en una cláusula y en cambio, en la cláusula de gastos se imputen los derivados del sostenimiento del inmueble (IBI, comunidad...) al arrendador. En este caso, parece evidente que, el límite legal será la renta que se fije en tal concepto en la cláusula correspondiente, sin tener en cuenta los gastos, este o no desglosado su importe en el contrato. A falta de un pronunciamiento de los Tribunales de Justicia al respecto, este es el criterio que me parece más adecuado y proporcional con la normativa vigente y su finalidad.

b) Durante la vigencia del contrato de arrendamiento: especialmente obras de mejora

Durante la vigencia del contrato de arrendamiento sometido al régimen de contención de rentas regulado en la Ley también es posible realizar incrementos de renta.

Por un lado, anualmente puede realizarse la actualización de la renta en los términos establecidos en el artículo 18 LAU, es decir, cuando exista un pacto contractual que lo permita y siempre que este aumento no supere el IPC.

Por otro lado, se prevé la posibilidad de aplicar los incrementos de renta por mejoras previstos en el artículo 19 LAU. Los cuales pueden implicar que la renta quede por encima del índice de referencia medio que corresponda. Ahora bien, el artículo 11 de la Ley establece dos límites importantes:

a) El aumento se podrá realizar una vez transcurrida la duración mínima del contrato de alquiler, de cinco años, por personas físicas, o siete años, por personas jurídicas.

b) Se debe descontar del coste de las obras, los gastos que sean necesarios para el mantenimiento y conservación de la vivienda o del edificio y, las que sean exigibles por el funcionamiento, reparación o seguridad de los elementos que la integran. En la notificación del incremento de renta se deben identificar y detraer estos gastos.

En este sentido, cabe tener en cuenta que se aplica el régimen de mejoras del artículo 19 y 22 LAU. Por lo tanto, solo pueden realizarse las obras que no puedan diferirse hasta la finalización del contrato de alquiler (art. 22 LAU) o cuando se haya formalizado un pacto entre las partes para realizarlas (art. 19.4 LAU).

Por lo tanto, para que el arrendador pueda imponer al arrendatario las obras de mejora porque no pueden diferirse a la conclusión del contrato es necesario que sean:

a) obras útiles y no de puro lujo o mero recreo, es decir, que aumentan el valor o utilidad de la cosa (25) .

b) Y que no sean voluntarias, es decir, que sean necesarias, obligatorias o forzosas. Son obras que por su naturaleza y función resulta imprescindible o ineludible que se realicen antes de finalizar el contrato de arrendamiento. Son aquellas obras que tienen una verdadera finalidad de mejorar la cosa, ya que vienen impuestas por la Ley o por una resolución judicial o

administrativa firme (26) . Por este motivo, se consideran reparaciones de mejora necesarias las que están impuestas por la comunidad de propietarios o por la autoridad competente. Por ejemplo, las obras necesarias de adaptación y remoción de barreras arquitectónicas o las que pueden beneficiarse de una subvención si se realizan durante un determinado plazo de tiempo (27) .

c) Las obras que afecten a la vivienda, sus accesorios y a los elementos comunes del inmueble que hayan sido acordadas legítimamente por la comunidad de propietarios.

d) Respecto al incremento de renta se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 19.1 LAU, que hemos explicado anteriormente (28) .

Ahora bien, como este incremento por obras de mejora no se puede aplicar desde el inicio del contrato, sino una vez ha transcurrido la duración mínima del contrato de alquiler, de cinco años, por personas físicas, o siete años, por personas jurídicas, este requisito también debe hacerse extensivo al supuesto regulado en el artículo 19.4 LAU. Es decir, aunque exista un acuerdo entre las partes, y se permita repercutir al arrendatario el coste de las obras por encima de los límites establecidos en el artículo 19.1 LAU, esto no podrá realizarse hasta que haya transcurrido el período mínimo de prórroga obligatoria del art. 9.1 LAU (art. 11.2 Ley 11/2020).

c) Las viviendas de obra nueva o gran rehabilitación

Se prevé un régimen especial respecto a las viviendas de obra nueva y las sometidas a un proceso de gran rehabilitación. Sin embargo, Alemania las excluye totalmente de la normativa, sin excepciones. Así, el § 556.f BGB (29) establece que no se aplica las limitaciones de renta del *Mietspreisbremse* a las viviendas que se arriendan por primera vez después del 1 de octubre de 2014 y aquellas que hayan realizado una importante modernización de la vivienda. El estado federal de Berlín también ha mantenido esta excepción al regular el *Mietendeckel*, que pretende la cuasi congelación los precios durante cinco años, a partir del 23 de febrero de 2020.

En cambio, la Ley catalana establece que a las viviendas de obra nueva y las sometidas a un proceso de gran rehabilitación se aplicará la Ley transcurridos tres años desde su entrada en vigor, es decir, a partir del 22 de septiembre de 2023 (Disposición final cuarta Ley 11/2020).

A partir de esta fecha se prevé un régimen especial por el cual, durante los cinco años posteriores a la obtención del certificado de final de obra, la renta pactada al inicio del contrato no puede sobrepasar el margen superior del índice de referencia, excepto si se obtienen subvenciones públicas para la ejecución de las obras. En este último caso, se aplicará el régimen general de contención de rentas del artículo 6, es decir, se utilizará para el cálculo de la renta el índice de referencia de rentas de alquiler medio.

La Ley 11/2020 no define que debemos entender por viviendas de obra nueva o gran rehabilitación. En este sentido, entendemos que las viviendas de obra nueva son aquellas que, de acuerdo al artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la rehabilitación urbana (BOE 31/10/2015 núm. 261), se han declarado como tal y se arriendan por primera vez. El concepto de obra de gran rehabilitación lo encontramos regulado en el artículo 3.h de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, entendiéndolo como tal «el conjunto de obras que consisten en el derribo de un edificio salvando únicamente sus fachadas o constituyen una actuación global que afecta a la estructura o al uso general del edificio o vivienda rehabilitados».

IV. Propuestas de mejora de la normativa

La normativa sobre contención de rentas responde a una necesidad social de un mercado que, en muchas zonas está fuertemente tensionado, con un aumento constante de los precios en los últimos años, debido a que la demanda es bastante superior a la oferta existente. Este régimen es necesario, dado que el mercado no ha conseguido regularse por sí mismo. Sin embargo, es imprescindible crear un sistema equilibrado y que represente tanto a arrendadores como a arrendatarios. Por este motivo, es muy importante que poco a poco se perfeccione la norma y el sistema para calcular la renta, de forma que pueda reflejar la realidad de un mercado, complejo,

con características muy variadas y que debe convencer a dos partes con intereses, en muchos casos, contrapuestos. Pero hay que tener claro que, para que el sistema funcione debe estar consensuado y ambas partes deben sentirse cómodas, dando respuesta esencial al derecho a la vivienda de los arrendatarios, sin olvidar el derecho a un beneficio razonable de los arrendadores.

Por este motivo, proponemos algunas mejoras del régimen previsto en la Ley, para intentar lograr estos objetivos.

En el plazo de un año el Gobierno debe presentar al Parlamento un estudio que valore la efectividad de la Ley para contener las rentas y realizar un estudio de las propuestas de modificación que considere necesarias de acuerdo a la evolución del mercado (Disposición final segunda Ley 11/2020). Quizás sería un buen momento para plantear alguna o algunas de las siguientes propuestas de mejora.

1. Método alternativo de cálculo de la renta cuando no es posible disponer de precio de referencia para una vivienda

Se debería prever un método alternativo de cálculo de la renta para los supuestos en los que el índice de renta referenciada no ofrece un precio por metro cuadrado, cuando no hay suficientes muestras de depósitos de fianzas en la zona para determinarlo.

De acuerdo al artículo 5 de la Ley 11/2020 «la declaración de un municipio o de parte de un municipio como área con mercado de vivienda tenso requiere que en todo el territorio afectado por la declaración sea de aplicación el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas». Así, se dificulta la declaración de un territorio como área de mercado tensionado e incluso podría suponer la impugnación de las áreas ya declaradas, pues en todos o casi todos los municipios existen zonas que no disponen de índice que pueda determinar el precio.

Además, tampoco es equitativo que una determinada vivienda que se halla en un área tensionada no pueda beneficiarse de la medida porque no dispone de datos suficientes. Tampoco se establece en la normativa que sucede en estos casos pues, son varias las consecuencias que podrían plantearse.

Por un lado, como hemos mencionado la redacción del artículo 5 de la Ley podría plantear la imposibilidad de declarar una determinada área como de mercado de vivienda tenso por la falta de datos, o incluso fomentar la impugnación de las áreas ya declaradas por incumplimiento del mencionado artículo.

Por otro lado, si consideramos que sí es posible realizar la declaración, nos planteamos que sucede cuando no podemos obtener un determinado índice de renta referenciada en una vivienda. En mi opinión esta claro que, si es una vivienda que no se ha arrendado dentro de los últimos cinco años, no dispondremos de precio de referencia y, por lo tanto, la normativa no podrá aplicarse. Ahora bien, en el caso que la vivienda se haya arrendado dentro de los últimos cinco años, la renta podría solo quedar limitada por el último contrato actualizado con el índice de garantía de competitividad. Pero también nos planteamos si, la imposibilidad de aplicar la normativa de forma homogénea en todos los supuestos no sería un motivo que permitiera justificar su inaplicación en estos casos concretos.

Es evidente que la normativa es novedosa y que se esta trabajando para mejorar el índice. Sin embargo, el método de cálculo que se realiza hace difícil que esta situación deje de producirse, pues no siempre y en todas las zonas se dispondrá de un mínimo de 25 muestras en un radio de 1.050 metros para obtener un precio, pues hay viviendas que están ubicadas en zonas con pocas viviendas o pocos contratos de arrendamiento formalizados. Lo más fácil hubiera sido, prever un método alternativo de cálculo del precio de referencia que podría ser, por ejemplo, el que proponemos en el siguiente epígrafe denominado concepto de beneficio razonable o bien, calcular la renta en base a un índice por zona, más genérico, completado con una tabla correctora (30) .

2. Incluir el concepto de beneficio razonable para proteger al arrendador

Una normativa que regule las rentas iniciales de los contratos de arrendamiento es necesaria para favorecer la asequibilidad del mercado de alquiler en aras de proteger el derecho a la vivienda de los arrendatarios. Sin embargo, no cabe olvidar que la rentabilidad del arrendamiento es

fundamental para que exista una oferta suficiente de viviendas de alquiler, es decir, el beneficio obtenido debe ser suficiente para que el propietario prefiera arrendar su vivienda a venderla o tenerla vacía (31). Para ello, también es necesario establecer incentivos fiscales y de políticas de rehabilitación y cohesión social y territorial para evitar un impacto en la oferta del mercado de alquiler, si lo tiene.

Además, es necesario encontrar un equilibrio entre la asequibilidad del arrendatario y la rentabilidad del arrendador, en cumplimiento de la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (TEDH) (32) que le reconoce al arrendador el derecho a percibir un beneficio razonable por su vivienda arrendada en el mercado privado, pues en caso contrario, puede suponer una vulneración del derecho de propiedad del artículo 1 del Protocolo del Convenio Europeo de Derechos Humanos. La STEDH de 15 de septiembre de 2009 (33) reconoció que, independientemente del margen de discrecionalidad de los Estados, su regulación no puede dar lugar a resultados que son manifiestamente irrazonables como la obtención de rentas que solo permitan a sus arrendadores obtener un beneficio mínimo. E incluso se le ha reconocido el derecho a obtener una renta equivalente a la de mercado (34).

No creo que la solución para garantizar el cumplimiento de esta normativa sea prever la exclusión de la norma cuando el arrendador y su unidad de convivencia dispone de pocos recursos económicos para subsistir. Pues ello, es como reconocer, por un lado, que la normativa no es equitativa con el derecho de propiedad de los arrendadores y que puede colocarles en una situación de dificultad económica y, por otro lado, que se avale la especulación con el arrendamiento de vivienda cuando la finalidad sea proporcionar ingresos suficientes para la subsistencia del arrendador y su familia.

Para encontrar este equilibrio entre asequibilidad y rentabilidad, por ejemplo, Suiza ha establecido que el alquiler se podrá declarar abusivo cuando el arrendador obtenga por su vivienda arrendada un beneficio excesivo. Así, el arrendatario durante el arrendamiento puede solicitar una reducción de la renta si el arrendador obtiene un beneficio excesivo debido a los cambios significativos en la base que se toma para el cálculo de la renta. Como, por ejemplo, cuando se reducen los gastos que debe satisfacer el arrendador o cuando se suprimen servicios de la vivienda arrendada (art. 270a s. 1 COS) (35).

Los criterios utilizados para determinar cuándo corresponde declarar la renta abusiva en este supuesto son dos: a) se considera que no hay beneficio excesivo cuando la rentabilidad del arrendamiento no supera el 0,5% del interés hipotecario de referencia. b) Cuando la renta se base en un precio de venta claramente excesivo, es decir, cuando excede del valor de beneficio de una propiedad análoga, calculado sobre las rentas habituales en la localidad o distrito (36).

En Francia, cuando no se prevé un sistema de actualización de la renta en el contrato, se permite al arrendador aumentar la renta cuando esté devaluada en relación a las rentas de las viviendas comparables del vecindario, para evitar que estas queden desactualizadas en relación a los precios de mercado. Si las partes no llegan a un acuerdo al respecto, serán los Tribunales quienes acaben determinando el precio justo del arrendamiento (art. 17, 18 y 19 Ley 462/1989) (37).

En Dinamarca, uno de los cuatro métodos que se utilizan para limitar las rentas es el resultado de sumar a los costes de la vivienda arrendada y a las mejoras realizadas en la misma, el beneficio razonable, que se considera que debe obtener el arrendador y que se establece mediante Decreto.

Cabe tener en cuenta que la rentabilidad media en Europa de una vivienda en alquiler ronda el 4-6% cuando hablamos de rentabilidad bruta y entre el 2-5% cuando se trata de la rentabilidad neta, dependiendo del régimen fiscal aplicable (38). En este sentido, la tasa anual de rentabilidad que se ha reconocido recientemente (art. 7.8 RDL 17/2019) a un promotor de vivienda de protección oficial para el cálculo de los precios de alquiler de estas viviendas es del 4,8% (art. 83 ter.1 de la Ley 18/2007).

En este sentido, se podría haber previsto en la normativa otro límite a la renta inicial que se podría fijar, además del precio de referencia y de la renta del anterior contrato. Esta limitación se podría prever mediante la técnica suiza del alquiler abusivo como límite máximo, siguiendo el estilo utilizado en la norma de precios máximos. O bien, como sucede en Dinamarca, garantizando

un beneficio mínimo razonable al arrendador. Es decir, que el precio máximo que resultara de aplicar el precio de referencia al contrato de alquiler, como mínimo tuviera que garantizar este precio mínimo al arrendador. La fórmula sería el resultado de multiplicar los costes de la vivienda, más las mejoras realizadas por el beneficio razonable a obtener, por ejemplo, el 4,8% mencionado o el porcentaje que se decidiera fijar. E incluso podría preverse también un porcentaje *extra* en los casos en los que la vivienda dispusiera de características especiales, como se prevé en el artículo 7.4 y 5 de la Ley. Además, esta fórmula podría ser el régimen alternativo a aplicar a la renta ante la imposibilidad de calcular el precio de referencia, tal y como hemos explicado en el epígrafe anterior.

3. Mejorar los aspectos técnicos del índice: un precio base por zona y una tabla correctora de los precios para acercarlos a la realidad de mercado

Para que el sistema de contención de rentas sea justo y proporcional debe poder establecerse un precio máximo para todas las zonas declaradas de mercado tenso y evitar como sucede con el índice de referencia de precios de alquiler en Cataluña, que existan zonas que no disponen de índice, porque no se dispone de muestras de depósitos de fianzas suficientes en el radio establecido (25 muestras en 1.050 metros).

Cabe recordar que en Francia se dejaron de aplicar las limitaciones de renta cuando la Sentencia del Tribunal Administrativo de París de 28 de noviembre de 2017 (39) los anuló porque se deberían haber extendido estos límites, no solo a la ciudad de París, sino también a las 412 zonas de escasez de vivienda de los alrededores de París. En octubre, el Tribunal administrativo de Lille (40) también los anuló para su ciudad por el mismo motivo. Así, el Gobierno francés tuvo que adaptar la norma al marco legal requerido ampliando el ámbito de aplicación de la Ley ALUR (41) a las nuevas zonas. Para ello, aprobó la Ley ELAN de 2018 (42), que permitió volver a aplicar las limitaciones sobre los precios del alquiler a partir del 24 de noviembre de 2018.

Para poder cumplir esta finalidad y que, no existan contratos de arrendamiento de viviendas ubicadas en zonas de mercado tenso a los cuales no se pueda aplicar el índice, el *Mietspiegel* de Berlín no fija un precio para cada vivienda en concreto como el índice catalán, sino que establece cuatro zonas de mercado tensionado (figura 1: alta, media, baja, sin tensión) y fija un precio para cada zona tensionada, según los metros cuadrados y el año de construcción de las viviendas (tabla 1). De esta forma, todas las viviendas dispondrán de un índice de precios para poder calcular el precio de referencia.

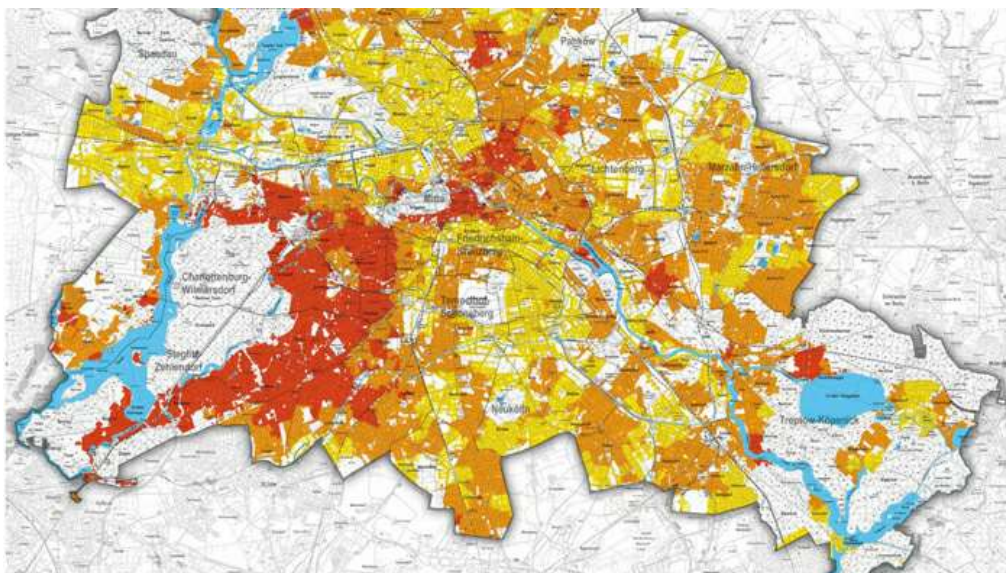


Figura 1. Zonas de mercado tensionado *Mietspiegel* de Berlín para 2019

Además, como hemos visto, (43) el artículo 7.4 de la Ley permite incrementar el precio de referencia hasta un 5% cuando la vivienda tiene unas características específicas mínimas. Sin embargo, este aumento es subjetivo ya que hay varios conceptos que no quedan claramente definidos como: vivienda amueblada o vistas especiales, lo que puede generar desacuerdos entre las partes y, consecuentemente litigiosidad entre arrendador y arrendatario. Además, hay aspectos que son determinantes para calcular el precio de alquiler de una vivienda que no se han tenido en cuenta y que pueden provocar que el precio establecido no se corresponda con el precio real de mercado de la misma.

Por este motivo, en Alemania se crean unas tablas con valores correctores que establecen valores ponderados que se suman o restan a los índices de referencia de los precios de alquiler según las características de la vivienda. Por ejemplo, si la vivienda fue construida entre 1991 y 2002 y tiene un baño pequeño se le resta - 0,32€/m²/mes. En cambio, si es una vivienda de antes de 1918 con cocina rehabilitada, se puede aumentar + 1,37€/m²/mes (tabla 2).

Valores que deberían ser negociados entre las asociaciones de propietarios, asociaciones de arrendatarios y la Administración, para otorgar legitimidad democrática al proceso y evitar el rechazo del sector y la litigiosidad de la medida. (44) Estos organismos deberían acordar una ponderación de aquellas características de la vivienda que influyen directamente en los precios de las mismas. Así, se ha hecho para el cálculo del margen superior del índice de referencia de precios de alquiler en Cataluña en el caso del aparcamiento, el ascensor o el mobiliario. Sin embargo, la variable que más pondera en este índice catalán es el estado de la vivienda, que se califica subjetivamente por quien consulta el índice como (perfecto estado, buen estado, precisa actualizaciones o estado deficiente). En este sentido, sería preciso objetivar este concepto teniendo en cuenta las principales características (además, del aparcamiento, los muebles o el ascensor) que determinan el estado de una vivienda como, por ejemplo, la reforma de la cocina y/o baño en los últimos cinco años, si hay calefacción, aire acondicionado, ventanas de aluminio, servicio de portería, piscina, etc. Así, debería darse un valor de ponderación sobre el índice medio por zona (tabla 1), que variara según el año de construcción de la vivienda. Además, estas variables pueden ser diversas y adecuadas a las diferentes tipologías de los inmuebles de cada municipio o municipios. A modo de ejemplo, adjuntamos la tabla correctora que se utiliza en Berlín.

Baualtersspezifische Sondermerkmale Ausstattungsmerkmal	Zu-/Abschläge in Euro/m ² monatlich							
	bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 (West)*	1973 bis 1990 (Ost)*	1991 bis 2002	2003 bis 2013
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,56	+ 0,83	+ 1,10	-	+ 0,46	-	+ 0,79	-
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran- oder Induktionskochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 1,37	-	+ 1,04	+ 0,50	+ 0,40	-	+ 0,42	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,63	-	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m ²)	-	-	-	-	-	-	- 0,32	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,34	+ 0,40	+ 0,28	+ 0,12	-	+ 0,16	-	-
Überwiegend Isolierverglasung (ab 1987) oder Schallschutzfenster	+ 0,28	-	-	-	-	-	-	-
Aufzug im Haus	+ 0,64	-	-	-	-	-	-	-

Tabla 2. Valores correctores aplicables al *Mietspreibremse* de Berlín

Además, estos valores deberían revisarse periódicamente para evaluar su conveniencia y funcionamiento. Esto podría realizarse a través de la comisión de seguimiento y evaluación que debe crear el Gobierno en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley. En la que deberán participar estos mismos agentes y organismos, además de otros expertos en la materia, para analizar el funcionamiento de la norma (Disposición adicional sexta Ley 11/2020).

4. Regular aspectos ambiguos de la norma

La Ley 11/2020 ha establecido el proceso detallado de como deben calcularse los límites de las rentas del arrendamiento. Sin embargo, su redacción ha suscitado, en la práctica, varias dudas que deberán ser aclaradas por los Tribunales de Justicia, lo que va a conllevar un aumento de la litigiosidad, que podría haberse evitado si se hubieran definido de forma más clara algunos conceptos como, por ejemplo, la definición de los metros cuadrados útiles de la vivienda, la aplicación de la norma a los contratos preexistentes en prórroga legal, con renta actualizada según contrato o en tática reconducción o cuando hay un cambio de arrendador que dificulta conocer la renta del contrato anterior. Además, debería haberse previsto específicamente lo que las partes puedan pactar respecto a elementos que aparecen habitualmente en los contratos de arrendamiento, como si es posible repercutir al arrendatario los gastos derivados del sostenimiento de la vivienda en los nuevos contratos, cuando en el contrato anterior los asumía el arrendador (45) y si es posible que los nuevos contratos excluyan el arrendamiento de anexos, que anteriormente se arrendaban con la vivienda alquilada.

a) Definición de metros cuadrados útiles

La norma introduce algunos conceptos que pueden considerarse indeterminados porque se regulan de forma imprecisa o no se definen ni se recoge una referencia clara de la norma que los regula.

Esto sucede, por ejemplo, cuando la norma establece que el precio de referencia se calcula multiplicando el índice de referencia medio por los metros cuadrados útiles de la vivienda (art. 7.4). En este sentido, la norma no establece una definición de metros cuadrados útiles ni recoge si estos deben ser los que constan en la cédula de habitabilidad.

El Decreto 141/2012 sobre condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y la cédula de habitabilidad (46), es el que regula la superficie útil en Cataluña. Sin embargo, la define como superficie útil interior. De forma que los conceptos utilizados en ambas normas no coinciden, lo que dificulta la comprensión de lo que debemos entender por superficie útil.

Así se define como superficie útil interior «la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de los cierres de cada espacio habitable. Del cómputo de superficie útil, quedará excluida la superficie ocupada por las interiores de la vivienda, sean fijas o móviles, por los elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,01 m², así como las superficies de las zonas con una altura libre inferior a 1,90 m y las superficies de terrazas y otros elementos exteriores. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, aunque haya medios de circulación mecánica, estos deberán comunicar siempre por una escalera interior y la superficie ocupada por la escalera interior se contabilizará como superficie útil».

La definición concreta de superficie útil la encontramos, a nivel estatal, en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (47), que establece que «es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros».

Podemos observar que existe una discrepancia entre los dos conceptos sobre el cómputo o no de las terrazas, balcones, porches cuando están cubiertos, pues según la Orden ECO/805/2003

computarían al 50%. En cambio, si atendemos a la definición del Decreto 141/2012 estos elementos quedarán excluidos del cómputo de los metros cuadrados útiles. Así, la definición de este concepto es determinante para fijar el precio de referencia, ya que esta discrepancia, puede dar lugar a una disputa importante entre arrendador y arrendatario sobre cuál es el límite de renta que debe aplicarse a la vivienda. Pues, mientras la Ley 11/2020 no se pronuncia al respecto, la web donde puede consultarse el índice de referencia de los precios de alquiler remite a la cédula de habitabilidad para el cálculo de la renta. Sin embargo, no cabe olvidar que, el hecho de que una vivienda disponga de una terraza o porche cubierto influye en la determinación de la renta de mercado de la misma y, debería tenerse en cuenta de alguna manera: contabilizando una parte de los metros cuadrados como útiles, o bien, a través de los valores correctores propuestos (tabla 2).

b) El arrendamiento de aparcamientos o trasteros con la vivienda alquilada

La norma solo hace referencia al aparcamiento cuando establece que podrá incrementarse la renta hasta un 5% cuando la vivienda reúna un mínimo de tres características, entre ellas el aparcamiento (arts. 7.4 y 5 Ley 11/2020). Pero no establece nada respecto a si puede arrendarse el aparcamiento de forma separada de la vivienda, como le afecta la limitación de renta y si, en caso de poderse arrendar de forma separada, también es posible incrementar la renta de la vivienda hasta un 5% por disponer de aparcamiento entre otras características específicas.

En este sentido, de acuerdo al artículo 2.2 LAU cuando la vivienda se arrienda con sus anexos como accesorios a esta, se le aplicaran también las normas sobre arrendamiento de vivienda. Por lo tanto, entiendo que, en este caso, al aparcamiento se le aplicarán las mismas limitaciones de renta que a la vivienda según la Ley 11/2020.

Ahora bien, es posible que el aparcamiento y/o trastero sea una finca registral independiente. En este caso, no parece lógico que exista inconveniente en que se arrienden de forma separada de la vivienda, pues no estamos hablando de anexos accesorios a la misma. En este caso, el contrato de arrendamiento del aparcamiento y/o trastero se rige por el Código civil (arts. 1546 y ss.) y no por la LAU. Por lo tanto, no quedará sujeto al régimen de contención de rentas que establece la Ley 11/2020, pues el aparcamiento y/o trastero no se destina a residencia permanente del arrendatario (art. 1.1.a Ley 11/2020). Y en este caso, no debería poder incrementarse la renta de la vivienda arrendada hasta un 5% por arrendarse con un aparcamiento, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7.5 de la Ley 11/2020 ya que, al alquilarse los bienes por separado, la vivienda no se esta arrendando conjuntamente con el aparcamiento.

En mi opinión, hubiera sido recomendable establecer una regulación específica sobre estas cuestiones que dejara claro los pactos que pueden realizar las partes respecto a los aparcamientos o trasteros. Así, se hubieran evitado los conflictos que estas imprecisiones están generando entre las partes, disminuyendo la litigiosidad que este tipo de dudas pueda conllevar, hasta que los Tribunales de Justicia se pronuncien al respecto y, si es posible, establezcan una doctrina unánime sobre esta cuestión.

5. Regular otras medidas que hagan del alquiler una alternativa real al régimen de propiedad

Debido a este desequilibrio natural entre las posiciones de las partes del contrato, es importante buscar como equilibrar los intereses de arrendador y arrendatario, para que el arrendamiento sea una alternativa real al régimen de propiedad, si queremos que España se acerque a la tasa de alquiler media europea (30,7%) (48) , y como ocurre en los países con las tasas más altas, no solo se de una respuesta satisfactoria a la demanda residual, temporal o friccional, sino también a las personas con proyectos de vida estables y a la clase media (49) .

Los países de Europa con tasas de alquiler más elevadas han conseguido que una legislación sobre arrendamientos de vivienda más sofisticada y equilibrada, que el resto de países con bajas tasas de alquiler.

Así, los países del sureste de Europa (Portugal, Malta, Italia, Grecia y España) disponen de contratos de alquiler renovables a corto plazo, con rentas libres y desistimientos más costosos. Y el arrendador no suele tener una buena rentabilidad ni garantías suficientes para hacer frente a los incumplimientos del arrendatario. Sin embargo, los países del norte y centro de Europa, que

disponen de altas tasas de alquiler como Alemania (48,9%), Austria (44,8%) y Suiza (57,5%), además de limitar las rentas, dan estabilidad al arrendatario ya que los contratos son mayoritariamente indefinidos, y les otorgan mayor flexibilidad a las partes, dando facilidades en el desistimiento y el subarrendamiento. Además, también protegen al arrendador ante el arrendatario incumplidor, otorgando garantías para el cobro y facilitando diferentes vías para resolver las controversias entre las partes y recuperar la vivienda, como son la mediación, conciliación y el arbitraje (50) .

En este sentido, son muchas las medidas (51) que deberían adoptarse para disponer de una regulación sobre arrendamientos urbanos equilibrada: que, por un lado, además de asequibilidad, aporte estabilidad y flexibilidad al arrendatario. Y, por otro lado, rentabilidad, garantías y una fácil recuperación de la vivienda al arrendador (figura 2).

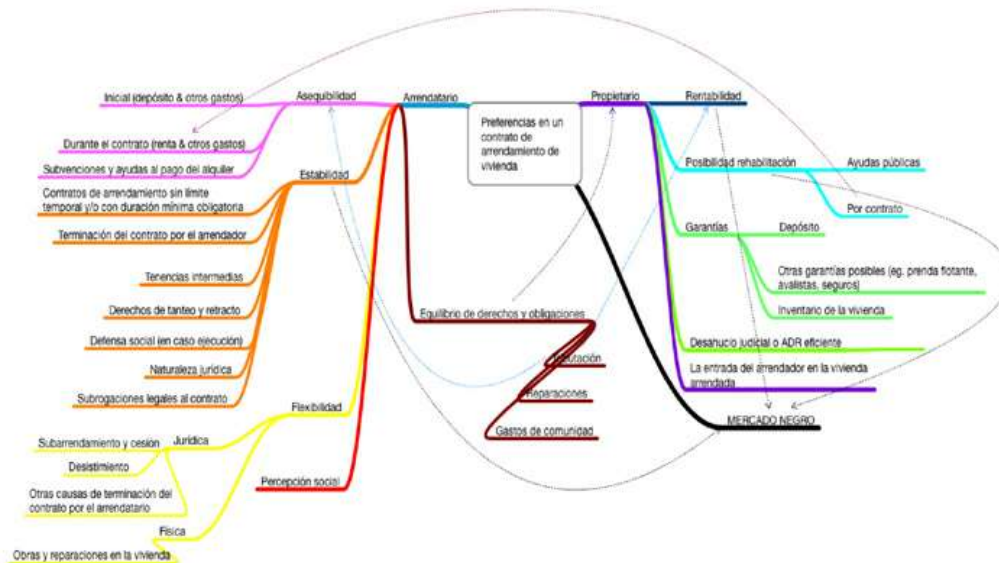


Figura 2. Nuevos factores relevantes para arrendadores y arrendatarios que deciden arrendar una vivienda. Fuente: MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit.*, p. 676.

En este sentido, la Disposición final primera de Ley 11/2020 prevé la aprobación en nueve meses de un proyecto de ley de regulación de los contratos de arrendamiento de bienes en Cataluña. Este proyecto de ley es una buena oportunidad para incorporar este tipo de medidas con la finalidad de mejorar el régimen estatal de arrendamientos de vivienda, que se aplica actualmente. Sin embargo, se plantea la problemática competencial respecto a la modificación de los elementos esenciales del contrato, pues las bases de las obligaciones civiles son competencia estatal (art. 149.1.8 CE).

V. La problemática competencial de la norma y su vigencia

Este mismo problema es el que se plantea respecto a la competencia de Cataluña para aprobar la Ley 11/2020 sobre contención de rentas.

Una regulación sobre la contención de rentas puede afectar a las «bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica» que se reconoce como competencia exclusiva del Estado (art. 149.1.13 CE), si tenemos en cuenta que se está regulando sobre los precios del mercado de alquiler que, es uno de los pilares principales del mercado de la vivienda en España (52) .

Además, también deben respetarse las bases de las obligaciones contractuales fijadas por el Estado (art. 149.1.8 CE). Así, el *Consell de Garanties Estatutaries*, en el Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, reconoce que Cataluña no dispone de competencia para regular los artículos 1, 6 a 13, 14, 15 ni las disposiciones adicionales segunda y tercera ni la final tercera de la Ley, por vulnerar los artículos 149.1.8 CE respecto a las bases de las obligaciones civiles y el artículo 149.1.6 CE, en

cuanto al ámbito procesal, pues son competencias estatales. Igualmente, también considera que el Parlamento catalán se excede en las competencias que le otorga el EAC en el ámbito de Derecho civil (art. 129), procesal (art. 130) y de mediación (art. 106.2) y en materia de vivienda (art. 137).

Sin embargo, Cataluña, en virtud de su competencia exclusiva en materia de vivienda, el reconocimiento de un derecho foral y la tradición jurídica catalana en derecho civil, podrán desarrollar su propia normativa (arts. 148.1.3 CE y 137.1 EAC). (53) Así, en Cataluña ya se ha permitido la regulación de elementos del precio de las obligaciones y los contratos civiles, como en la compraventa (art. 621-5, 621-33 y 621-42 CCC). Incluso se permite la resolución de los contratos onerosos por beneficio excesivo o ventaja injusta por vulnerabilidad económica o necesidad imperiosa (art. 621-45 CCC). Y se regulan figuras como el arrendamiento rústico, aparcería (arts. 623-1 y ss. CCC) o el usufructo (art. 561-1 y ss. CCC). Regulaciones que además han sido avaladas recientemente por el Tribunal Constitucional (54) .

Lo que se pretende otorgando al Estado la competencia respecto a las bases de las obligaciones civiles (art. 149.1.8 CE) es asegurar un común denominador normativo, a partir del cual pueda cada Comunidad Autónoma, en defensa de su propio interés, introducir las peculiaridades que estime convenientes dentro de su marco competencial. (55) Así, las bases de las obligaciones «ha de versar sobre principios verdaderamente esenciales, cuya contraposición entre un territorio y otros no dé lugar a desigualdades básicas». (56) Por lo tanto, es suficiente con que el Estado establezca los «criterios generales y comunes» que informan la materia, es decir, los principios fundamentales de la regulación de las obligaciones contractuales (57) . Por este motivo, se considera justificado que se establezca como bases de las obligaciones que nacen de los contratos de arrendamiento de vivienda: el principio de libertad o limitación en la estipulación de la renta y su actualización y el derecho a exigir el reembolso de las cantidades cobradas en exceso (58) .

Como también se incluyen en la regulación las cuestiones de derecho procesal y mediación, en cumplimiento de la competencia estatal regulada en el artículo 149.1.6º CE, pues son cuestiones que deberían regularse conjuntamente para todo el Estado. Aunque parece que no habría inconveniente en regular determinadas especificidades procesales y un proceso de mediación en materia de consumo por el derecho catalán (art. 123. a y c EAC y 149.1.6º segundo inciso CE) (59) .

En definitiva, una vez fijados los principios fundamentales de la regulación sobre los precios del alquiler, sería suficiente con que el Estado estableciera una habilitación para que las Comunidades Autónomas puedan desarrollar su derecho foral propio en materia civil y su competencia exclusiva en materia de vivienda. En este sentido, cabe recordar que el 30 de diciembre de 2019 PSOE y Podemos realizaron un acuerdo de coalición progresista para la formación del Gobierno por el que volvían a comprometerse a aprobar una normativa estatal que limitara las subidas abusivas de los precios de alquiler, y que habilitaría a las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos a fijar su propio índice de precios (apartado 2.9.3). De esta forma, sería posible dar luz verde a una regulación catalana sobre contención de rentas de alquiler, como la recogida en la Ley 11/2020.

1. La posibilidad de interponer recurso de inconstitucionalidad

La problemática competencial que plantea la Ley podría comportar que se interpusiera un recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional.

Están legitimados para interponer este recurso el presidente del Gobierno, el Defensor del Pueblo, cincuenta Diputados, cincuenta Senadores y los órganos ejecutivos catalanes (art. 162.1 CE). Podrán interponerlo en el plazo de tres meses a partir del 21 de septiembre de 2020, que se publicó la Ley en el BOE. En el caso que en este plazo se constituya una Comisión bilateral de Cooperación entre la Administración del Estado y la catalana para negociar y resolver las discrepancias sobre la Ley, el plazo para interponer recurso puede ampliarse a nueve meses (art. 33 Ley orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional) (60) .

La admisión a trámite de un recurso de inconstitucionalidad no produce, por regla general, la suspensión automática de los preceptos legales impugnados, salvo en el supuesto que el presidente del Gobierno recurra la Ley y solicite expresamente en la demanda la suspensión de su vigencia y

aplicación. En este caso, el Tribunal Constitucional ha de ratificar o levantar la suspensión en un plazo no superior a cinco meses (art. 161.2 CE). Por lo tanto, excepto que se de este supuesto de suspensión, la Ley es vigente desde el 22 de septiembre de 2020 y debe aplicarse rigurosamente por las partes interesadas y los jueces que resuelvan las disputas que puedan acontecer.

Ahora bien, también es posible que un particular con interés legítimo plantee una demanda ante el juez ordinario alegando que la norma no le es aplicable. En este caso, si el órgano judicial considera que la norma, de cuya validez dependa el fallo, puede ser contraria a la Constitución, podrá plantear la cuestión prejudicial ante el Tribunal Constitucional, que en ningún caso tendrá efectos suspensivos de la norma (art. 163 CE).

2. Consecuencias ante la declaración de inconstitucionalidad de la norma

La sentencia del Tribunal Constitucional tiene valor de cosa juzgada y vincula a todos los poderes públicos desde la fecha de su publicación en el BOE (art. 164 CE). En caso que se determine la inconstitucionalidad de la norma o parte de ella, esta supondrá la nulidad de los preceptos impugnados (art. 39.1 LOTC). Y producirá efectos desde el momento mismo en que el acto tuvo su origen, retrotrayendo la situación jurídica a ese estado anterior, como si la norma nunca hubiera existido (efectos *ex tunc, ab initio*) (61) .

Los contratos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la norma que quedan sujetos a la misma porque se formaliza una novación contractual, por aumento de renta o de duración (Disposición transitoria primera Ley 11/2020), podrían seguir vigentes con las condiciones aplicables antes de la entrada en vigor de la misma. En este caso, cabría preguntarse si la nulidad de la norma implicaría que los arrendadores pudieran reclamar las rentas dejadas de percibir durante este período. Cabe recordar que, aunque uno de los límites es la renta del anterior contrato actualizada con el IGC (art. 6.1.b Ley 11/2020), es posible que la renta que viniera satisfaciendo el arrendatario antes de la entrada en vigor de la norma fuera superior, por las actualizaciones de renta que pudieran haberse aplicado entre la formalización del último contrato de alquiler y el nuevo contrato sometido a la Ley 11/2020.

Sin embargo, esto no podría aplicarse para los contratos formalizados por primera vez con posterioridad al 22 de septiembre de 2020, pues no hay una renta anterior para tomar como base (art. 6.1.b Ley 11/2020), ante los efectos retroactivos que produce la nulidad de la norma. Esta situación generaría una gran inseguridad jurídica para las partes del contrato, pues podría comportar la nulidad de los contratos nuevos formulados de acuerdo a la Ley, pues la renta es un elemento esencial del contrato (art. 1261 CC). Si se considerará que el contrato de arrendamiento subsiste, y se declarase nula solo la limitación de renta (art. 1255 CC), no tendría sentido, pues un contrato sin renta no es arrendamiento (62) . Esta es una postura que implicaría una desprotección total del arrendatario, pues este se colocaría en una situación precaria (63) cuando en realidad firmó un contrato de arrendamiento de vivienda sometido a las protecciones de la LAU.

Por otro lado, si se mantuvieran aplicables los términos del nuevo contrato, de acuerdo a los artículos 9 y 17 LAU, la renta no puede modificarse durante el plazo de protección obligatorio de cinco años, si el arrendador es persona física o, siete años, si es persona jurídica, excepto las actualizaciones anuales que se hayan previsto en el contrato de arrendamiento, que no podrá superar el IPC (art. 18.1 LAU). De forma que, fijada la renta limitada, no debería modificarse durante este plazo. Ahora bien, esto coloca al arrendador en una situación injusta si tenemos en cuenta que se ha visto obligado a fijar un precio por aplicación de una norma o disposición que se ha declarado nula y, por lo tanto, no debería producir efectos jurídicos.

La solución a esta cuestión es compleja e injusta para alguna de las partes del contrato. En este sentido, se ha planteado la posibilidad de incluir un pacto en el contrato de arrendamiento con una renta para el caso que se declare nula la norma. En Alemania se esta utilizando esta fórmula en los contratos de arrendamiento y se esta planteando su legalidad.

El Tribunal regional núm. 67 de Berlín el 12 de marzo de 2020 (64) elevó la cuestión de constitucionalidad sobre la competencia de Berlín para aprobar *Mietendeckel* al Tribunal Constitucional alemán para que resuelva. En este sentido, en Alemania, el Tribunal Constitucional ha denegado la solicitud de suspensión cautelar de la entrada en vigor de la obligación de reducir

el alquiler argumentando que la obligación de reducir la renta no iba a suponer un grave daño a la parte arrendadora por la pérdida de ingresos y el esfuerzo de gestión que iba a suponer, ya que no se ha demostrado que este pueda sufrir un daño muy grave e irreversible. El Tribunal constitucional alemán ha reconocido que en caso de declararse la norma inconstitucional el arrendador tendrá la posibilidad de reclamar la renta no percibida con efectos retroactivos.

Cabe tener en cuenta que las rentas máximas del *Mietendeckel* actualmente no tienen efecto en contratos existentes, solo en nuevos contratos. En contratos existentes, la obligación de reducir el alquiler si este supera el precio máximo en más de un 20%, empezará a aplicarse nueve meses después de la entrada en vigor de la Ley, es decir el 23 de noviembre de 2020. Se estima que unos 340.000 alquileres se tendrán que reducir. La decisión de fondo del Tribunal constitucional alemán se espera para el segundo trimestre de 2021 (65).

En mi opinión, de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad de los contratos (art. 1255 CC) no le veo impedimento a la posibilidad de incluir en los contratos de arrendamiento, sometidos a las limitaciones de renta de la Ley 11/2020, un pacto que permita establecer una nueva renta para el supuesto que la norma se declare inconstitucional. Así, esta cláusula podría aplicarse con efectos inmediatos desde la publicación en el BOE de la sentencia que declarase la inconstitucionalidad. Sin embargo, no parece razonable ni proporcional (66) que la aplicación de esta cláusula pudiera entenderse retroactiva, pues haría recaer la responsabilidad de la ineficacia de la norma en el arrendatario. En este supuesto, yo plantearía, más bien, la posibilidad del arrendador de reclamar por responsabilidad patrimonial a la administración catalana por los daños que la norma que aprobaron le pueda haber ocasionado al declararse nula.

VI. Conclusiones

La Ley 11/2020 tiene la finalidad de contener las rentas del mercado de alquiler de vivienda habitual y permanente para frenar la escalada de precios, ya que en Cataluña han crecido en torno a un treinta por ciento en los últimos cinco años, siendo más acusada la subida en ciudades como Barcelona. El esfuerzo económico que deben hacer las familias en España es muy superior a la media europea, colocándose a la cola de los países europeos. Ello ha comportado que el mercado del alquiler sea inasequible para el ciudadano medio y, sobre todo para las familias más vulnerables económicamente, afectando gravemente a su derecho a la vivienda. Con una baja inversión en políticas de vivienda y un parque de vivienda social muy escaso, son necesarias medidas que incidan en el mercado privado de alquiler que, a corto plazo, puedan ayudar a frenar la subida abusiva de las rentas y acortar la brecha existente entre los ingresos disponibles y las rentas a pagar por las familias. Sin olvidar, que es necesario asegurar un beneficio razonable para el arrendador, para garantizar su derecho a la propiedad y que esta medida no afecte gravemente a la oferta de viviendas en alquiler.

La norma no pretende que se produzca una congelación de las rentas como sucedió a partir de los años veinte en España. Esta norma limita los precios de los nuevos contratos de arrendamiento de acuerdo al índice de referencia de precios de alquiler en Cataluña, que es un índice que se construye a partir de los precios reales del mercado que marcan los depósitos de las fianzas de los contratos de arrendamiento existentes y que se actualizan regularmente. Y aunque, además, se pretende estabilizar los precios de los contratos de alquiler preexistentes de acuerdo a las rentas pactadas, se permite actualizarlas según el IGC. Además, la norma prevé excepciones con la finalidad de no perjudicar otras actividades y políticas de vivienda (2,5%).

La norma es de aplicación temporal y excepcional. Solo afecta a las áreas declaradas de mercado tenso, es decir, aquellas donde existe un problema de oferta y asequibilidad real del mercado. Además, la regulación prevé que tanto la declaración de estas áreas como el contenido de la norma se revise, anule, reduzca o amplíe periódicamente y que puedan adaptarse a las necesidades y circunstancias del mercado.

La Ley tampoco tiene la finalidad de perjudicar la construcción y rehabilitación del parque de viviendas de alquiler, sino todo lo contrario, ya que las viviendas de obra nueva y totalmente rehabilitadas no solo están exentas de la aplicación de la Ley durante los primeros tres años, sino

que una vez queden afectadas por la norma, se permite aplicar el margen superior del índice durante los cinco primeros años. Además, se prevé aplicar aumentos por encima de los precios de referencia cuando se realicen obras de mejora en la vivienda e incrementarlos hasta un 5% cuando la vivienda disponga de un mínimo de tres características específicas (ascensor, aparcamiento, muebles, calefacción o refrigeración, zona comunitaria, piscina, conserjería o vistas especiales).

También se augura que esta norma fomentará el mercado negro de alquiler. Sin embargo, esto no debe ser un impedimento para la norma, sino más bien la norma puede ser una herramienta para establecer más mecanismos de control de este factor, que en 2016 ya tenía una tasa del 41,4%. Para ello, se prevén sanciones de hasta 90.000€ para los infractores. Además, cabe recordar que estamos ante un mercado cada vez más intermediado y que existen mecanismos de control del fraude a través de los depósitos obligatorios de fianzas y las concesiones de ayudas públicas que, deben intensificarse para luchar contra los efectos negativos, que evidentemente tendrá cualquier política que pretenda influir en el mercado.

Además, se ha dado por hecho que esta normativa solo favorece al arrendatario, pero se ha dejado de lado los beneficios que con ella puede obtener el arrendador, quien con precios más objetivos podrá lograr más estabilidad en los contratos de alquiler y transparencia en el mercado. Pues ambas partes sabrán lo que cuesta realmente su vivienda y los arrendadores tendrán la tranquilidad de poder alquilar a arrendatarios que no tendrán ningún motivo para marcharse a otra vivienda porque todas tendrán un precio similar. La renta nunca quedará desactualizada ni fuera de mercado, ya que siempre estarán cobrando un precio parecido que el resto de propietarios con viviendas similares en la misma zona.

En definitiva, dado que la vivienda es un derecho fundamental, y es un mercado en el que no debe haber especulación cuando se trata de la residencia habitual de las personas, la aprobación de esta norma es una oportunidad para establecer herramientas que permitan corregir las disfunciones de un mercado inseguro, inestable, poco flexible e inasequible para el ciudadano medio. Esta norma es un punto de partida, que puede dar lugar a numerosas mejoras del sistema de estabilización de precios, ya que como hemos explicado presenta algunas incoherencias o lagunas que deberían ser solventadas, como son:

- a)** El hecho de que todas las zonas del municipio no dispongan de un índice de renta referenciada de precios de alquiler que, puede conllevar la inaplicación de la declaración de área de mercado tenso o, como mínimo, que una determinada vivienda no disponga de precio de referencia para limitar la renta cuando la norma le resulta aplicable.
- b)** Si resulta de aplicación el límite de la renta del contrato anterior cuando se produce un cambio de arrendador en una vivienda alquilada dentro de los últimos cinco años y no se conoce la renta del último contrato que debería servir de límite al nuevo contrato de alquiler sometido a la Ley.
- c)** Si debe entenderse novación del contrato y, por lo tanto, resulta de aplicación la Ley, a los contratos existentes cuando se produce la prórroga legal obligatoria, la actualización pactada en el contrato o entra en funcionamiento la tácita reconducción.
- d)** No se han definido determinadas características especiales como, que debe entenderse por vivienda amueblada, vistas especiales u cuales son los equipamientos que pueden tenerse en cuenta para aumentar la renta. Ello puede comportar una interpretación subjetiva que dé lugar a conflictos entre las partes y a un aumento de la litigiosidad, en cuanto a la determinación de la renta máxima que se puede establecer en el contrato.
- e)** Si pueden repercutirse los gastos derivados del sostenimiento del inmueble al arrendatario cuando en el contrato anterior eran a cargo del arrendador. Y si, en caso de incluirse estos gastos en el concepto de renta, también deben aplicarse los límites establecidos en la Ley.

En base a todo ello, en las próximas evaluaciones y modificaciones de la norma debería aprovecharse para regular estos aspectos. Además, hay algunas propuestas que considero podían ayudar a mejorar el sistema de cálculo de la renta, a definir conceptos esenciales de la norma y a facilitar que el alquiler sea una alternativa real al régimen de propiedad.

a) Establecer un método alternativo de cálculo de la renta para los supuestos en que no es posible obtener un índice de referencia para una determinada vivienda de alquiler, como podría ser el concepto de beneficio razonable, o bien modificar el sistema actual del índice de referencia para poder obtener siempre un precio.

b) Incluir el concepto de beneficio razonable como tercer límite que asegure unos beneficios mínimos al arrendador, como el que se aplica en Dinamarca.

c) Modificar el sistema actual del índice de referencia de precios de alquiler que da un precio a cada vivienda concreta con un número mínimo de muestras por un sistema como el alemán, que establece un índice por zona, año de construcción y metros cuadrados. Además, para asegurar que realmente el límite de renta se adecua a las características reales de las viviendas deberían establecerse unos valores correctores, consensuados por los intervinientes del mercado de alquiler (asociaciones de propietarios e inquilinos y otros agentes), enfatizando su papel y, conseguir la necesaria legitimación democrática del sistema de regulación de precios.

d) Regular los aspectos ambiguos de la norma:

i. la aplicación de la norma a los contratos preexistentes en prórroga legal, con renta actualizada según contrato o en tácita reconducción o cuando hay un cambio de arrendador que dificulta conocer la renta del contrato anterior.

ii. Sobre la repercusión de los gastos generales al arrendatario cuando en el contrato anterior los asumía el arrendador. Y si se aplican los límites legales cuando estos gastos iban incluidos en la renta.

iii. Que la Ley defina o remita a la norma específica que detalla como deben calcularse los metros cuadrados útiles de las viviendas, e incluir el cómputo parcial de los metros cuadrados de terrazas, balcones o patios.

iv. Si es posible excluir los anexos del contrato de arrendamiento de vivienda y como deben aplicarse las limitaciones de la Ley a los aparcamientos o trasteros.

e) Disponer de un mercado de alquiler que también sea estable y flexible, pasa necesariamente por regular también otros elementos del contrato de arrendamiento como son la duración y el régimen de derechos y obligaciones de ambas partes. Pues, es la única forma de que el mercado de alquiler pueda ser una alternativa real al régimen de propiedad y una solución factible para los demandantes de vivienda con un proyecto de vida a largo plazo. Todo ello, sin dejar de lado la necesidad de proporcionar seguridad en la tenencia y un beneficio razonable para el arrendador, garantizando así, un equilibrio entre los intereses de arrendadores y arrendatarios.

Uno de los principales problemas que enfrenta la norma es la constitucionalidad de la misma, que podría implicar su nulidad si se presentan recursos de inconstitucionalidad y el Tribunal constitucional así lo dictamina. Esto podría suceder, dado que el dictamen que emitió el *Consell de Garantíes Estatutaries de Catalunya* reconoce que la norma invade competencias estatales. Sin embargo, cabe recordar que el 31 de diciembre de 2019 PSOE y Podemos realizaron un acuerdo de coalición por el que volvían a comprometerse a aprobar una normativa estatal que limitara las subidas abusivas de los precios de alquiler, y que habilitaría a las Comunidades Autónomas o Ayuntamientos a fijar su propio índice de precios. En este sentido, no se puede olvidar la competencia exclusiva de Cataluña en materia de vivienda y su tradición jurídica en Derecho civil, que ya permitió la regulación de elementos del precio en las obligaciones y los contratos civiles, y otras figuras como el arrendamiento rústico o el usufructo, etc. Regulaciones que, además, han sido avaladas recientemente por el Tribunal Constitucional. En base a todo ello, la vigencia de la norma no debería peligrar si el Gobierno decide cumplir con su compromiso y establece la habilitación legal necesaria.

NOTAS

- (1) DOGC 21/09/2020 núm. 8229 y BOE 29/09/2020 núm. 258.
Ver Texto
- (2) EUROSTAT, *Housing costs overburden rate by tenure status, Housing affordability*, 2017. Disponible en: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics (consultado el 21/01/2020).
Ver Texto
- (3) Así, como las SSTEDH de 9 de octubre de 2007, *Stankova vs. Eslovaquia*, de 24 de abril de 2012 (*Yordonova y otros vs. Bulgaria*, de 17 de octubre de 2013 (*Winterstein y otros vs. Francia* ,) y de 5 de diciembre de 2013 (TEDH 2013\89, *Skrtic vs. Croacia*). Y en España, por ejemplo, STEDH de 28 de enero de 2014 (TEDH 2014\6, *A.M.B. y otros vs. España*).
- (4) WHITEHEAD, C., SCANLON, K. Y MONK, C., «Understanding the Role of Private *Renting*», *Boligokonomisk Videncenter*, juny 2016, p. 62.
Ver Texto
- (5) HOUSING EUROPE, *The state of housing in the EU*, 2017.
Ver Texto
- (6) Para más detalle, véase MOLINA ROIG, E. «Una nueva regulación para los arrendamientos urbanos de vivienda en un contexto europeo, ed. Tirant lo Blanch (2018), pp. 333 y ss.
Ver Texto
- (7) En este sentido, se pronuncia el STC alemán de 18 de julio de 2019 (BVL 1\18).
Ver Texto
- (8) DOGC 23/05/2019 núm. 7881.
Ver Texto
- (9) BOE 27/02/2008 núm. 50.
Ver Texto
- (10) En este sentido, véase MOLINA ROIG, E. «Una nueva regulación para los arrendamientos urbanos de vivienda...» ob. cit., pp. 333 y ss.
Ver Texto
- (11) Regulados en el capítulo 4 y en las secciones 3 y 4 del capítulo 2 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo (DOGC 29/05/2014 núm. 6633).
Ver Texto
- (12) BOE 09/09/2015 núm. 216.
Ver Texto
- (13) Véase el epígrafe 2.2.1.3 Los gastos generales y los servicios individuales de la vivienda, *infra*.
Ver Texto

(14) De acuerdo a las Estadísticas del Ayuntamiento de Barcelona en el segundo trimestre de 2020. Disponible en: <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/timm/ipreus/hablo/evo/tlloge.htm> (consultado el 17/10/2020).

Ver Texto

(15) Encuesta de Estructura Salarial del Instituto Nacional de Estadística (2018).

Ver Texto

(16) Tal y como recoge SOSA TROYA, M. «Los jóvenes deben pagar el 94% de su sueldo si quieren vivir solos de alquiler» en el País, 17 de diciembre de 2019. Disponible en: https://elpais.com/sociedad/2019/12/17/actualidad/1576570352_799103.html (consultado el 17/10/2020).

Ver Texto

(17) SSTEDH de 11 de diciembre de 2014, Anthony Aquilina v. Malta, de 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci vs. Malta* y de 16 de junio de 2006 (app. no. 35014/97, *Hutten-Czapska vs. Polonia*), de 16 de junio de 2006 (App. no. 35014/97, *Hutten-Czapska vs. Polonia*), de 12 de septiembre de 2009 (App. no. 74258/01, *Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Eslovaquia*), de 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci vs. Malta*.

Ver Texto

(18) En este sentido, véase el epígrafe 3.2. Incluir el concepto de beneficio razonable para proteger al arrendador, *infra*.

Ver Texto

(19) El límite de ingresos se establece según el municipio y el número de miembros que forma la unidad de convivencia. Disponibles en: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/taules-dingressos-de-referencia-en-materia-dhabitatge/> (consultado el 20 de octubre de 2020).

Ver Texto

(20) Información disponible en el apartado de metodología de la web. <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (consultada el 3/11/2020).

Ver Texto

(21) Según la doctrina reiterada del Tribunal Supremo recogida en SSTS de 26 de septiembre de 2018 (CENDOJ 28079110012018100527), 14 de junio de 1984, de 21 de febrero de 1985, de 9 de abril de 1985, y de 15 de octubre de 1996.

Ver Texto

(22) Estudio sobre Evolución sobre los Alquileres Sumergidos en España, del colectivo de los Técnicos de Hacienda (Gestha), según los datos IRPF 2018 (2020).

Ver Texto

(23) Véase el epígrafe 3. Propuestas de mejora de la normativa, *infra*.

Ver Texto

(24) SAP de Ourense de 20 de agosto de 2020 (CENDOJ 32054370012020100326).

Ver Texto

- (25) Tal y como recoge la SAP de Barcelona de 25 junio de 2018.
- Ver Texto
- (26) MORENO QUESADA, R., *La mejora de los bienes...ob. cit.*, p. 169.
- Ver Texto
- (27) En este sentido, TORRELLES TORREA, E., «Artículo 22 obras de mejora» ...ob. cit., p. 555, RODRIGUEZ MORATA, F.A., «Artículo 22 obras de mejora»...ob. cit., pp. 531 y 532 y FÍNEZ RATÓN, J.M., «Comentarios al art. 22 LAU», en *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos, dirigido por F. Pantaleón Prieto*, ed. Civitas, Madrid, 1995, p. 267.
- Ver Texto
- (28) Véase el apartado 2.2.1.1. Las obras de mejora realizadas en el año anterior al contrato, *supra*.
- Ver Texto
- (29) Código civil alemán publicado en la Reich Gazette el 24 de agosto de 1896 (*Bürgerliches Gesetzbuch*).
- Ver Texto
- (30) Véase el epígrafe 2.3 Mejorar los aspectos técnicos del índice: un precio base por zona y una tabla correctora de los precios para acercarlos a la realidad de mercado, *infra*.
- Ver Texto
- (31) Para más detalle, véase MOLINA, E. Y XERRI, K., «La estabilización de la renta como mecanismo para incentivar el acceso a la vivienda a través del arrendamiento urbano...» ob. cit., pp. 63 a 68. Y, MOLINA ROIG, E., «La regulación del sistema de contención de rentas a la luz del Decreto Ley 9/2019» en *Revista Actualidad Civil núm. 11, Wolters Kluwer*, noviembre 2019.
- Ver Texto
- (32) SSTEDH de 16 de junio de 2006 (app. no. 35014/97, Hutten-Czapska vs. Polonia), de 16 de junio de 2006 (App. no. 35014/97, Hutten-Czapska vs. Polonia), de 12 de septiembre de 2009 (App. no. 74258/01, Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Eslovaquia), de 15 de septiembre de 2009, *Amato Gauci vs. Malta*.
- Ver Texto
- (33) *Amato Gauci vs. Malta* y de 11 de diciembre de 2014 Anthony Aquilina v. Malta.
- Ver Texto
- (34) STEDH de 12 de septiembre de 2006 (app. no. 74258/01 (*Urbárska obec Trenčianske Biskupice vs. Eslovaquia*)).
- Ver Texto
- (35) BLUMER, M., *Gebrauchsüberlassungsverträge* N 569; Lachat et al, *Für die Praxis Mietrecht*, 2012, p. 312. Disponible en:
- www.helbing.ch/annot/484C567C7C393738333731393032393937357C7C504446.pdf?sq=22538&title=Gebrauchs%FCberlassungsvertr%E4ge%20%28Miete/Pacht%29 (consultado el 22/07/2019).
- Ver Texto
- (36) De acuerdo a WEHRMÜLLER, A., Informe suizo sobre «Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe», TENLAW (2012-2015) del 7º Programa Marco de la Comisión Europea, supervisado por A. Furrer y S. Merkli y dirigido por C. Schmid, de la Universidad de Bremen (Ref. 290694), pp. 85 a 90.
- Ver Texto
- (37) Ley 89/462 para la mejora de las relaciones de tenencia y modificación de la Ley 86-1290 del 23 de

diciembre de 1986 (Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986).

[Ver Texto](#)

(38) Véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit*, pp. 592 y ss.

[Ver Texto](#)

(39) Núm. 1511828, 1513696, 1514241, 1610304, 1612832, 1711728.

[Ver Texto](#)

(40) Sentencia del Tribunal Administrativo de Lile, 5ª Cámara, de 17 de octubre de 2017 (núm. 16110304).

[Ver Texto](#)

(41) Ley núm. 366/2014 de 24 de marzo 2014 por el acceso a la planificación de viviendas y la renovación (NOR: ETLX1313501L).

[Ver Texto](#)

(42) Ley 2018/1021 sobre la evolución de la vivienda, la planificación y la comunicación digital. (*Loi 2018/1021 portant evolution du logement, de l'aménagement et du numerique*).

[Ver Texto](#)

(43) Epígrafe 2.2.1.2 Por características especiales de la vivienda, *supra*.

[Ver Texto](#)

(44) Para más detalle, véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit*, pp. 585.

[Ver Texto](#)

(45) Véase el epígrafe 2.2.1.3 Los gastos generales y los servicios individuales de la vivienda, *supra*.

[Ver Texto](#)

(46) DOGC 02/11/2012 núm. 6245.

[Ver Texto](#)

(47) BOE 09/04/2003 núm. 85.

[Ver Texto](#)

(48) De acuerdo a EUROSTAT, *Distribution of population by tenure status, type of household and income group* (source: SILC) a 27/10/2020 (consultado el 7/11/2020).

[Ver Texto](#)

(49) WHITEHEAD, C., SCANLON, K. Y MONK, C., «Understanding the Role of Private Renting », *Boligokonomisk Videncenter*, juny 2016, págs. 4 a 6.

[Ver Texto](#)

(50) Véase MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para los arrendamientos de vivienda...ob. cit*, pp.623 y ss.

[Ver Texto](#)

(51) Para más detalle, véanse las 53 medidas que se proponen en MOLINA ROIG, E., *Una nueva regulación para*

los arrendamientos de vivienda...ob. cit, pp. 678 y ss.

[Ver Texto](#)

(52)STC 152/1988, de 20 de julio (FJ. 2 y 4); y 251/2006, de 25 de julio (FJ. 11).

[Ver Texto](#)

(53)Para más detalle, véase SIMÓN MORENO, H., NASARRE AZNAR, A. y MOLINA ROIG, E. (dir.), *Un nou dret d'arrendaments urbans per a afavorir l'accés a l'habitatge*, ed. Atelier, Madrid, 2018 , pp. 337 a 344.

[Ver Texto](#)

(54)STC de 132/2019 de 13 de noviembre (BOE 19/12/2019 núm. 304).

[Ver Texto](#)

(55)Tal y como recoge la STC 48/1988, de 22 de marzo (FJ. 3º).

[Ver Texto](#)

(56)LACRUZ BERDEJO, L. *Elementos de derecho civil*, ed. Dykinson , Madrid, 2010, p. 106.

[Ver Texto](#)

(57)ELIZALDE Y AYMERICH, P. «El Derecho civil de los Estatutos de Autonomía» en *Anuario de Derecho Civil*, abril-Junio, 1984, pp. 389 y ss.

[Ver Texto](#)

(58) CONSELL DE GARANTÍES ESTATUTARIES, Dictamen 4/2019, de 17 de junio, sobre el Decreto Ley 9/2019, pp. 62 y 63.

[Ver Texto](#)

(59)Según lo establecido en la STC 102/2018, de 4 de octubre (FJ. 4).

[Ver Texto](#)

(60)BOE 05/10/1979 núm. 239.

[Ver Texto](#)

(61) INIESTA DELGADO, J.J y FERNÁNDEZ SALMERÓN, M., «Naturaleza y efectos de las sentencias de anulación recaídas en procesos contra normas: la invalidez en el sistema normativo y su actuación jurisdiccional» en *Revista Española de Derecho Constitucional* núm. 59, mayo-agosto 2000, pp. 147 y ss, 171.

[Ver Texto](#)

(62) En este sentido SSTS de 18 de febrero de 1961 (CENDOJ 28079110011961100022) y de 2 de junio de 1982.

[Ver Texto](#)

(63)Las SSTS de 29 de diciembre de 1959 (CENDOJ 2807911011959100695), de 9 de octubre de 1966 (CENDOJ 28079130011966100086) determinan como precario, la situación por la cual, terminado el arrendamiento, se continúa usando por el arrendatario sin pagar renta alguna. No obstante, hay algunas resoluciones que sostienen que el arrendamiento y el precario se excluyen de forma que, acreditada la existencia del primero, no es posible calificar de precario la relación, véase SAP de Cuenca de 3 de marzo de 1994 (AC 1994\1682).

[Ver Texto](#)

(64) **LG Berlin 67 S 274/19.**

Ver Texto

(65) Disponible en: https://financialpost.com/pmnl/business-pmnl/top-german-court-dismisses-motion-against-berlin-rent-cap-2/wcm/026b0d93-df44-4530-ae74-973617857d27/amp/?__twitter_impression=true&s=09
(consultado el 8/11/2020)

Ver Texto

(66) Sobre la aplicación de estos conceptos véase ROCA TRÍAS, E., «Los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la jurisprudencia constitucional española» en *Conferencia Trilateral de Tribunales Constitucionales de Italia, Portugal y España*, Roma, octubre 2013, pp. 3 y ss.

Ver Texto