

Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

Análisis y evolución normativa de arrendamiento de viviendas y sus efectos en el mercado inmobiliario.

Presentado por:

Amadeo González Tomás

Tutelado por:

Francisco Javier Martínez Iranzo

Valladolid, Mayo de 2023

RESUMEN

Después de la crisis económica de 2008, el panorama inmobiliario en España cambió. El mercado laboral cayó en cifras considerables, aumentando así el número de personas en situación de desempleo. Esto provocó que una gran parte de la sociedad viera reducidos notablemente sus ingresos económicos, empeorando su calidad de vida.

Actualmente, el difícil acceso al mercado laboral, unido a las deficientes condiciones laborales y a la subida de los precios del alquiler, hace que el acceso a la vivienda sea complicado, especialmente en algunos colectivos, como el de los jóvenes, que encuentran notables dificultades para poder emanciparse.

Por otro lado, debido a la crisis sanitaria vivida a causa del COVID-19, un gran número de personas perdió su puesto de trabajo o pasó a una situación de ERTE, donde sus ingresos se vieron reducidos considerablemente de un día para otro. Para paliar este desastre, el Gobierno destinó una serie de subvenciones con el objetivo de ayudar a esas familias que no podían satisfacer los pagos del alquiler con sus ingresos.

En la actualidad, el Gobierno pretende fomentar el acceso a la vivienda (tanto en régimen de propiedad como de alquiler) por medio de subvenciones y ayudas.

Este trabajo tiene como objetivo estudiar la evolución normativa del arrendamiento de viviendas en España y su situación actual.

Más adelante, se analizará, entre otras cuestiones, cómo el transcurso de los años ha provocado la introducción de nuevas regulaciones, así como sus causas y efectos. Se examinarán las diferentes modificaciones en las características de los contratos de arrendamiento en base al contexto socio económico relativo a las partes del contrato de alquiler.

Este trabajo consta de una estructura cronológica e incluye una breve introducción para contextualizar la situación a analizar y poner de relieve los problemas que se van a tratar más adelante. En el presente trabajo se incluyen gráficos con datos indicativos que permiten, por un lado, sintetizar la información relevante a los datos analizados en referencia a un determinado periodo, y, por otro lado, poder compararlo con otros países de la Unión Europea en situación similar.

La metodología utilizada en la realización de este trabajo consiste en la consulta de bibliografía especializada, artículos de opinión y prensa especializada, consulta de jurisprudencia y legislación relevante, así como informes y datos estadísticos de diversas fuentes oficiales y especializadas. La mayor parte del trabajo consiste en el análisis de la legislación a lo largo de los años, así como las causas y efectos de esta.

Las conclusiones se estructuran por puntos, analizan de forma global los efectos producidos por las diferentes legislaciones en materia de arrendamiento a lo largo de los años y ponen de manifiesto los problemas surgidos al respecto. Se proponen posibles medidas con el objetivo de resolver los problemas analizados y se abre la puerta a posibles nuevas líneas de investigación ligadas al presente estudio.

ABSTRACT

After the economic crisis of 2008, the real estate landscape in Spain changed. The crash of the labor market led to significant changes, such as the fact that a large part of the population found their economic income reduced and an increase of the number of unemployed people.

Currently, the difficult access to the labor market, the poor working conditions, and the rise in rental prices, makes the access to housing very difficult, especially for young people, who have significant difficulties to be able to emancipate.

On the other hand, the health crisis originated by the COVID-19 pandemic caused that several workers lost their jobs or ended up in a ERTE situation, in which their income suddenly was reduced. In order to reduce that economic disaster, the Government allocated a series of subsidies to help those families who could not manage to pay the rent.

The Government plans to promote access to housing through economic aid.

The purpose of my work is to study the regulatory evolution of housing rental in Spain and its current situation.

Following, it will be investigated, among other issues, how the passing of the years has led to the introduction of new regulations, as well as their causes and effects.

This paper has a chronological structure and includes a brief introduction to contextualize the situation, in which it has been highlighted the problems that will be discussed later. The analysis includes graphics with data to synthesize relevant information, in order to analyze data from specific periods of time and to compare it with other countries of the European Union in a similar situation.

The methodology used to develop this academic paper consists in consulting specialized bibliography, opinion articles and specialized press, consulting jurisprudence, relevant legislation, reports, and statistical data from several official and specialized sources. A large part of this thesis consists in the analysis of the legislation over the years, as well as its causes and effects.

The conclusions are structured by points and in them, it will be analyzed the effects produced by the different legislations, in terms of rental over the years

and will be highlighted the issues that have arisen regarding it. Additionally, in this analysis, I will propose possible measures to solve the stated issues. This academic paper opens up the possibility to continue investigating in potential new lines of research.

PALABRAS CLAVE: arrendamiento, alquiler, vivienda, precio, mercado inmobiliario, subvenciones, crisis económica, normativa.

TABLA DE ABREVIATURAS:

Art.: Artículo

BOE: Boletín Oficial del Estado

CC: Código Civil

CE: Constitución Española.

LAU: Ley de Arrendamientos Urbanos

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil

Núm.: Número

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

SAP: Sentencia de la Audiencia Provincial

ATS: Auto del Tribunal Supremo

IGC: Índice de garantía de la competitividad

INE: Instituto Nacional de Estadística

IPC: Índice de precios de consumo

IPV: Índice de Precios de la Vivienda

IPVA: Índice de Precios de la Vivienda de Alquiler

BOE: Boletín Oficial del Estado

INDICE:

| | |
|---|-----------|
| RESUMEN | 2 |
| ABSTRACT | 4 |
| TABLA DE ABREVIATURAS: | 6 |
| INTRODUCCIÓN..... | 9 |
| 1. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS..... | 13 |
| 1.1. LAS DIFERENTES MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA A LO LARGO DE LOS AÑOS. 14 | |
| 1.1.1. <i>El Decreto Ley de 21 de junio de 1.920.....</i> | <i>14</i> |
| 1.1.2. <i>Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre.</i> | <i>15</i> |
| 1.1.3. <i>El Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Políticas Económicas.....</i> | <i>17</i> |
| 1.1.4. <i>La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. 18</i> | |
| 1.1.5. <i>La nueva reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.</i> | <i>20</i> |
| 1.1.6. <i>Ley 2/2015 de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.....</i> | <i>21</i> |
| 1.1.7. <i>Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.....</i> | <i>24</i> |
| 1.1.8. <i>Real Decreto- Ley 7/2019, 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.</i> | <i>26</i> |
| 1.1.9. <i>Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.</i> | <i>28</i> |
| 2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. | 32 |
| 2.1. TIPOS DE ARRENDAMIENTOS URBANOS EXISTENTES..... | 34 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 2.2. | LA FIANZA Y LAS GARANTÍAS ADICIONALES. | 35 |
| 2.3. | LOS DISTINTOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARRENDADOR- PROPIETARIO Y ARRENDATARIO-INQUILINO..... | 37 |
| 2.4. | EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. | 39 |
| 2.5. | RESOLUCIÓN DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS..... | 40 |
| 2.6. | SUBVENCIONES PARA LA VIVIENDA. | 43 |
| 2.6.0. | <i>Bono alquiler Joven.</i> | 45 |
| 2.6.1. | <i>Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.</i> | 47 |
| 2.6.2. | <i>Medidas COVID-19.....</i> | 47 |
| 2.6.3.1. | <i>¿Cómo afecta a las personas el acceso a las ayudas? .</i> | 48 |
| 2.6.3.2. | <i>Las distintas Líneas de la Ayudas.</i> | 49 |
| 3. | EL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y EUROPA..... | 50 |
| 3.1. | COMPARATIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO CON EUROPA..... | 50 |
| 3.2. | EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA..... | 53 |
| 3.3. | EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL ALQUILER. | 56 |
| 3.4. | COMPARATIVA DE LA LEGISLACIÓN PARA EL MERCADO INMOBILIARIO. RELACIÓN DE CAUSALIDAD. | 63 |
| 3.5. | TRIBUTACIÓN DEL IRPF EN LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA. ... | 66 |
| 3.6. | EL DERECHO DE USO Y LOS DERECHOS REALES LIMITADOS. | 68 |
| 3.6.0. | <i>Causas de extinción.....</i> | 70 |
| 3.7. | LA CESIÓN DE USO COMO ALTERNATIVA AL ACCESO A LA VIVIENDA.. | 71 |
| 3.7.0. | <i>El régimen jurídico de la Cooperativa.</i> | 71 |
| 3.7.1. | <i>¿Es una alternativa eficaz a la vivienda de alquiler o la propiedad? 73</i> | |
| 3.8. | LA CESIÓN DE USO COMO UN INSTRUMENTO JURÍDICO UTILIZADO EN LA COLABORACIÓN PÚBLICO-PRIVADA. | 74 |
| 3.9. | LAS SUBIDAS DE TIPOS DEL EURIBOR EN 2022 Y 2023 Y SU IMPACTO EN EL MERCADO DE ALQUILER. | 80 |
| | CONCLUSIONES..... | 83 |
| | BIBLIOGRAFÍA..... | 90 |

INTRODUCCIÓN.

España, en comparativa con otros países de la Unión Europea, es un país en el que la mayoría de la población vive en una vivienda de su propiedad, por lo que para poner en contexto la problemática de los arrendamientos urbanos, lo primero que constatamos, es que hoy en día se está produciendo un cambio en la forma de habitar en España, se está pasando de un modelo mayoritariamente de viviendas en propiedad, a otro más parecido al de los países de la Unión Europea, con un mayor peso de la vivienda de alquiler.

Sin embargo, esta nueva realidad, se enfrenta a dos grandes desafíos:

- La subida de los precios.
- El desequilibrio entre oferta y la demanda.

Esto, comporta que los jóvenes, o personas con recursos limitados, tengan dificultades para el acceso a la vivienda, ya sea en régimen de propiedad (debido a dificultad para acceder a un crédito hipotecario por razones laborales, económicas o culturales) o en régimen de alquiler (debido a la subida generalizada de los precios). A ello se une el cambio de mentalidad que se está presentando en la actualidad, que podríamos resumir en “pagar por el uso, más que por la propiedad”. Se produce, así mismo, la aparición de los pisos turísticos, que han aumentado notablemente la demanda de alquileres frente a la oferta de viviendas en alquiler.

Es importante destacar que, por un lado, el informe del Banco España¹, de acuerdo con la Encuesta Europea de Ingresos y Condiciones de Vida (EU-SILC) [Eurostat (2018)], en referencia a la evolución del mercado de alquiler en España, reseña que en 2017 el 22,9% de la población residía en una vivienda que no era de su propiedad. Este panorama es muy distinto al que encontramos en otros países de la Unión Europea, como Alemania en el que la población que reside en una vivienda que no es de su propiedad se situaba en el 48,6%, o en

¹. L. R. David y M. R. M. De Los Llanos. (1 de agosto de 2019). “Boletín Económico del Banco de España 3/2019 - Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”. *Repositorio.bde.es*. [En línea]. Disponible en: <https://repositorio.bde.es/handle/123456789/9693>. [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023].

Francia y Reino Unido, en torno al 36%. Según datos de la oficina de estadística europea (Eurostat): *“el porcentaje de la población española que residía en una vivienda en propiedad en 2021 era del 75,8%, mientras que el 24,2% vivía de alquiler.”*²

Por otro lado, el informe del Banco España indica que en España hay más de 3,4 millones de viviendas vacías, la mayoría construidas durante los años 2.000 a 2.011.

La existencia de pisos vacíos crea otras problemáticas, tales como, la conocida como ocupación de viviendas, que hace referencia a la ocupación ilegítima de un inmueble, siendo un fenómeno mediáticamente notable en los últimos años, surgiendo movimientos sociales radicales como el llamado *“movimiento okupa”*.

En un sistema garantista como es el Derecho Español, que consagra el principio de la tutela judicial efectiva, regulado en el artículo 24 de la Constitución Española, para que sea ilegal la ocupación de un inmueble, esta tiene que ser declarada por los Tribunales de Justicia. La ocupación ilegal de viviendas está generando una gran polémica en la actualidad.

Otro factor importante que actualmente supone una dificultad para el arrendamiento de viviendas, es el esfuerzo salarial requerido destinado al pago del alquiler, que cada vez representa un esfuerzo mayor, disminuyendo la calidad de vida de los ciudadanos. Como se reseña en un reciente artículo de El Mundo: *“Los españoles tuvieron que dedicar el 43% del sueldo al pago del alquiler de una vivienda de 80 metros cuadrados”*, según el estudio *“Relación de salarios y vivienda en alquiler en 2022”* basado en los datos de los sueldos medios de las ofertas de empleo de la plataforma InfoJobs y en los precios medios de la vivienda de alquiler del Índice Inmobiliario Fotocasa: *“en 2021, el esfuerzo se situaba en el 40% y hace 10 años, en 2012, en el 30%”*.³ *“El encarecimiento del arrendamiento ocasiona que el esfuerzo salarial que el ciudadano realiza para*

² M. M. Roa. (22 de marzo de 2023). “La vivienda en la UE: ¿propia o alquilada?”. *Statista Infografías*. [En línea]. Disponible en: <https://es.statista.com/grafico/29553/porcentaje-de-la-poblacion-que-reside-en-una-vivienda-propia-y-alquilada-en-paises-de-la-ue/>. [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023].

³ M. Hernández. (24 de abril de 2023). “El alquiler se come los sueldos: los españoles destinan ya el 43% de su salario al pago de la renta.” *ELMUNDO*. [En línea]. Disponible en: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2023/04/24/6446899821efa01e548b45c8.html>. [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023].

acceder al alquiler esté muy por encima de lo recomendado por los organismos de control europeos que establecen que no se debe destinar más del 30% al pago de la vivienda".⁴

Otro gran problema al que se enfrenta el sector de los alquileres, es el de la limitación de los precios de alquiler. En la última de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el R.D 7/2019 de 1 de marzo, ya se limitaba la actualización de la renta, que no podía ser superior al IPC (Índice de Precios de Consumo). Limitación, que ha venido prolongándose mediante las leyes sucesivas, es decir, desde el Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo de 2022, el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, que modifica el anterior. Limitación debida a que, en lugar de utilizar el Índice de Precios al Consumo (IPC), como referencia, pasa a utilizarse el Índice de Garantía de Competitividad (IGC). Así, hasta llegar a la futura Ley de Vivienda de 2023, que se encuentra en proceso de elaboración a fecha de realización de este trabajo y que se espera que continúe limitando los precios del alquiler a través un nuevo índice de referencia, elaborado por el INE y aún por definir en sustitución del IPC.

Por otra parte, como se desarrollará a lo largo del presente trabajo, la evolución normativa del arrendamiento de viviendas en España a lo largo de los años ha jugado un papel fundamental, no teniendo suficiente consistencia o no consiguiendo resolver los problemas que se han ido sucediendo a lo largo del tiempo.

Es de especial importancia antes de analizar en detalle las diferentes normativas y su impacto, examinar brevemente derechos relevantes y su regulación en materia de vivienda y propiedad.

Así, el artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada como un objetivo fundamental de la política social y económica. Este precepto ha sido interpretado por la jurisprudencia como una obligación de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para

⁴ A. López. (24 de abril de 2023). "Los españoles destinaron el 43% de su salario al pago del alquiler en 2022, la cifra más alta de la última década". *Fotocasa Life*. [En línea]. Disponible en: <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/alquiler/los-espanoles-destinaron-el-43-de-su-salario-al-pago-del-alquiler-en-2022/>. [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023].

que este derecho sea efectivo, lo que ha llevado a la adopción de diversas medidas legislativas.

En este sentido, el artículo 33 de la Constitución española establece que la propiedad privada tiene una función social y que su ejercicio debe realizarse de acuerdo con las exigencias del bien común. Es decir, que el derecho a la propiedad no es absoluto y puede ser limitado por las leyes para garantizar el interés general.

En relación a la regulación del arrendamiento de viviendas, el artículo 348 del Código Civil establece que la propiedad es un derecho que consiste en disfrutar y disponer de una cosa o de un animal libremente. Esto significa que el propietario tiene la facultad de arrendar su vivienda a terceros, aunque debe hacerlo respetando las limitaciones establecidas por las leyes en materia de arrendamiento y protección de los derechos de los inquilinos.

En este contexto, la evolución normativa del arrendamiento de viviendas en España ha estado marcada por la necesidad de equilibrar el derecho a la propiedad con el derecho a una vivienda digna y adecuada de la población. En este sentido, la regulación ha ido variando a lo largo del tiempo, con el objetivo de adaptarse a las necesidades sociales y económicas del momento.

En la actualidad, la futura Ley de Vivienda de 2023 se encuentra en proceso de elaboración, y se espera que incluya medidas para mejorar la regulación del arrendamiento de viviendas y proteger los derechos de los inquilinos, así como para incentivar la oferta de viviendas en alquiler. No obstante, existen preocupaciones de que la nueva ley, en sus actuales términos, pueda crear más incertidumbre y dificultades para los propietarios, lo que a su vez, puede reforzar la tendencia a la disminución de la oferta de viviendas en alquiler. En cualquier caso, la evolución normativa del arrendamiento de viviendas en España seguirá siendo un tema de gran relevancia en los próximos años.

1. EVOLUCIÓN NORMATIVA DE LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Desde la primera aparición en 1920 de la legislación especial de Arrendamientos Urbanos⁵, se han sucedido numerosas modificaciones como el Decreto 4104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, un texto refundido de normas anteriores, que introduce la prórroga forzosa del alquiler de vivienda, ya existente desde 1920. Este concepto de prórroga forzosa, o legal, significa que el contrato de arrendamiento duraría toda la vida del inquilino y que tras su defunción se subrogan la esposa y los hijos.

En estos casos, el arrendador sólo puede rescindir el contrato por las causas estrictamente establecidas en la ley, y la renta podrá verse variada según el índice del IPC.

En España, el número de españoles que vivían de alquiler era muy bajo, a pesar de existir medidas de protección al inquilino. El alquiler de un piso por aquel entonces se consideraba tirar el dinero, siendo la compra el medio más común de acceso a la vivienda para una familia en los últimos 60 años, puesto que se consideraba que comprar una casa o un piso era una inversión de patrimonio y un ahorro, tanto en el gasto de la vivienda, como en la creación de patrimonio familiar.

A continuación, se realizará un resumen de las diferentes normativas que se han implantado en España a lo largo de los años, en relación al arrendamiento de viviendas.

⁵ Decreto Ley de 21 de junio de 1920. Gaceta de Madrid núm. 173 de 1920.

1.1. Las diferentes modificaciones en la normativa a lo largo de los años.

1.1.1. El Decreto Ley de 21 de junio de 1.920

Más conocido, como el “*Decreto Bugalla*”, fue aprobado el 21 de junio de 1920 y publicado en aquel momento en la Gaceta de Madrid, sustituida en la práctica por el hoy conocido como Boletín Oficial del Estado. Ha pasado a la historia como el resultado de un consenso de la clase política sobre la necesidad de poner fin a la inflación galopante que se experimentaba en el país.

El 21 de junio de 1920, las Cortes Generales españolas aprobaron el Decreto Bugalla con el objetivo de frenar la inflación de los precios de la vivienda mediante una reducción sistemática del precio de los alquileres, una prórroga de todos los contratos de arrendamientos urbanos y una limitación de las causas de los desahucios.⁶

Desde su aprobación, los contratos de arrendamiento se prorrogaron con carácter obligatorio durante la vigencia del Decreto, sin posibilidad de alterar el precio más allá de lo estipulado en función del montante de la renta.

“El Decreto otorgaba a los inquilinos la capacidad de reclamar una disminución del alquiler hasta los niveles de 1914, e impedía el desahucio en caso de impago de los aumentos de renta por encima de los estipulado, dos medidas encaminadas a impulsar una disminución efectiva de los alquileres y a garantizar la permanencia de los inquilinos en sus viviendas frente a las pretensiones de expulsión de los caseros”.⁷ Además, el Decreto limitaba el importe y número de fianzas, y creaba un órgano para arbitrar los conflictos derivados del Decreto.

⁶ GONZALEZ GUZMÁN, J y SABATÉ MURIEL, I (22 de junio de 2020) Revista EL SALTO, de Memoria Histórica. [En línea]. Disponible en: <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>. [Consultado el 4 de mayo de 2022].

⁷ GONZALEZ GUZMÁN, J y SABATÉ MURIEL, I (22 de junio de 2020) Revista EL SALTO, de Memoria Histórica. [En línea]. Disponible en: <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>. [Consultado el 4 de mayo de 2022].

“El Decreto Bugallal, en suma, fue el producto de años de luchas de un movimiento inquilino que logró impugnar el “statu quo” de los rentistas urbanos”.⁸

Tal como manifiestan GONZALEZ GUZMÁN, J y SABATÉ MURIEL, I este Decreto supuso un antagonismo histórico, entre el inquilinato y la clase propietaria urbana a principios del siglo XX, siendo capaz de reconfigurar la relación entre arrendador y arrendatario, sentando así las bases de muchos derechos reconocidos hoy por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1.1.2. Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre.

Esta normativa, trajo consigo la redacción del Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conservándose las directrices seguidas por las Leyes de 22 de diciembre de 1955, que fue articulada por el Decreto 13 de abril de 1956 y la Ley 40/1964 de 11 de junio.

Con la entrada en vigor de la Ley 40/1964 de 11 de junio se introducen nuevos aspectos al concepto de la renta⁹:

1. Establecimiento del principio de la libertad de estipulación de las partes en los arrendamientos, tanto de viviendas como de locales de negocio que se firmen en fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley.
2. Se aborda el problema de la descongelación de la renta, para los arrendamientos que continúen a partir del 1 de julio de ese año.

Otra de las novedades introducida por esta normativa, son los plazos de mora para los arrendamientos de locales ocupados por el Estado, Provincia o Municipio, pasando a ser anuales.

Con respecto a las restantes reformas, podemos encontrar:

⁸ GONZALEZ GUZMÁN, J y SABATÉ MURIEL, I (22 de junio de 2020) Revista EL SALTO, de Memoria Histórica. [En línea]. Disponible en: <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>. [Consultado el 4 de mayo de 2022].

⁹ Preámbulo III de la Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1. Quedan excluidos los arrendamientos de la industria o negocio de espectáculos, porque no existe razón suficiente para extender la protección a los que puedan constituirse indefinidamente en el tiempo.

2. Se elimina el inquilinato y se equipara al de local de negocio, es decir, el arrendamiento de locales ocupados por las personas o entidades, cuando se destinen al ejercicio de actividades económicas.

3. Aplicación del principio del abuso de derecho, como límite infranqueable del ejercicio de los derechos personales, priorizando el principio de la buena fe, así como el de fraude de la Ley, principios elementales que contribuyen al remiando de las relaciones jurídicas entre los arrendadores y locatarios.

4. También hay una excepción a la prórroga, con la finalidad de sustituir casas viejas, deterioradas y en ruina, por otras nuevas, produciéndose el derecho de retorno.

5. La contribución del inquilino a los gastos de conservación y al pago de las contribuciones especiales, con la finalidad de incrementar la participación del inquilino y arrendatario en estos gastos y pagos.

6. La subrogación "mortis causa" en el arrendamiento de local de negocio.

7. En cuanto a las obras de mejora, para solucionar el conflicto de intereses que generalmente surgía entre inquilino y el propietario, cuando éste quería efectuar obras de mejoras en las instalaciones del local de negocio, con la intención de adaptarlas a sus necesidades, o cuando el arrendatario promueve esas obras para mejorar las instalaciones de su vivienda y, no consigue obtener el consentimiento del propietario, se regula la posibilidad de concesión por autorización judicial, asegurando las oportunas garantías e indemnizaciones, otorgándose a través de un proceso judicial cuyo conocimiento se atribuye a los Juzgados de Primera Instancia.

8. Esta normativa, introduce novedades en materia procesal, en los artículos 147, 148 y 152, destacando la reforma en el artículo 147.

1.1.3. *El Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Políticas Económicas.*

D. Miguel Boyer, fue precursor de este Real Decreto, por ser el primer ministro de economía integrante en el gobierno de Felipe González. Este Real Decreto Ley, fue conocido por su nombre, eliminando la prórroga forzosa obligatoria.

Suprimió el Decreto de 1920 por los efectos negativos que conllevaba al desincentivar la inversión inmobiliaria en alquiler, consecuencia de eternizar los contratos¹⁰.

A partir de entonces, los contratos de arrendamiento de vivienda tendrán la duración acordada por los contratantes.

Además, se introdujeron dos importantes modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos, que tuvieron un enorme impacto en el desarrollo de este sector. *“Estas modificaciones fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos”*.¹¹

Asimismo, este Real Decreto-ley ha tenido varios resultados:

Por un lado, se ha seguido con la intención de disminuir el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta.

Por otro lado, se generó un enorme desequilibrio en el mercado de viviendas en alquiler, por el origen de los contratos de corta duración. Esto provocó una subida significativa de las rentas del alquiler, viéndose agravada por un incremento de los precios en el mercado inmobiliario.

En la Exposición de Motivos se señala que; “el aumento de la oferta de vivienda en alquiler reducirá la presión al alza de las rentas. En consecuencia,

¹⁰ ZAFORTEZA SOCIAS J, M.^a. (s.f). “Historia: Evolución de la Arrendamiento Urbanos en España. La prórroga forzosa.” *Revista Vlex. [En línea]. Disponible en: <https://vlex.es/vid/evolucion-urbanos-prorroga-forzosa-277676>* . [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

¹¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a los jóvenes que tienen dificultades para adquirir una”.

1.1.4. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Precedentemente a la entrada en vigor de esta ley, la actualidad del mercado de arrendamientos urbanos en vivienda se caracterizaba tal como expone el Preámbulo I de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, por la coexistencia de dos situaciones;

Por un lado, los contratos celebrados según el Real Decreto- Ley 2/1985 que representaban un 20% y destacaba por tener rentas elevadas, y de duración anual.

Por otro lado, los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de la entrada en vigor del Decreto Boyer, se trataba de contratos con rentas no elevadas, representaba un 50%.

Según TERMENS VIÑAS, J¹², el ministro era consciente de la limitación de la reforma, que no produjo los efectos esperados. La oferta de alquileres apenas aumentó. La propia Exposición de Motivos del Decreto Boyer decía que la complejidad de la materia y su trascendencia social aconsejaban revisar la situación de los contratos en vigor a través de una ley ordinaria nueva.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 fue una revolución, se deben destacar de la misma los siguientes aspectos:

- Extinción de las normas de protección al inquilino.
- Se mantiene la libertad de las partes para optar por la forma escrita u oral en la formalización del contrato de arrendamiento.
- Eliminación de la prórroga forzosa vitalicia y la consiguiente limitación de la duración mínima del alquiler de vivienda a 5 años, prorrogables 3 más, permitiendo una cierta estabilidad para las familias.

¹² TERMENS VIÑAS, J. “*La evolución legal y social del alquiler de vivienda en los últimos 60 años*”. [En línea]. Disponible en: <https://www.abogadoarrendamientos.com/denegacion-prorroga-forzosa/> [Consultado el 4 de mayo de 2023]

- En atención a las subrogaciones inter vivos, solo se reconoce su existencia bajo previo consentimiento por escrito del arrendador.
- Principio de libertad de pactos entre las partes en el régimen de rentas.
- El derecho de adquisición preferente a favor del inquilino para la opción de adjudicación de la vivienda arrendada durante la vigencia del contrato de arrendamiento.
- Respecto a la fianza, se mantiene su exigencia obligatoria, tanto para los arrendamientos de viviendas como para los de un uso distinto.
- Se introduce la novedad consistente en el derecho del arrendatario de ser indemnizado cuando queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local antes del plazo previsto, siempre que el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiese beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario.¹³
- Se establece la competencia para conocer de las controversias surgidas en esta materia al Juez de Primera Instancia del lugar donde radica la finca urbana.

La nueva ley buscaba potenciar el mercado del alquiler de forma que se garantizara el mandato constitucional que reconoce el derecho de todos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. La normativa no obtuvo los efectos deseados.

Desde su promulgación en 1994 hasta la actualidad, esta Ley ha sido objeto de nada menos que de 11 reformas a su texto original, siendo las de mayor actualidad las de 2013, 2015, 2018 y 2019, sucediéndose en este último año dos reformas muy polémicas en un periodo muy breve de tiempo.

¹³ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

1.1.5. La nueva reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Se puede decir que las anteriores reformas en la práctica social fracasaron, pues ninguna cumplía o conseguía el objetivo que querían introducir, dado el alto porcentaje de propiedad sumado al débil mercado de alquiler. La situación no mejoraba. Con todo esto, siguieron sumando reformas, entre ellas, la siguiente: la nueva Ley 4/2013 de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

Por esas fechas, en España el porcentaje de población que habitaba en una vivienda en alquiler era de apenas un 17%, frente a 30% de media en Europa¹⁴. Por lo que, el mercado del alquiler no era una alternativa eficaz frente al mercado de la propiedad, bien por la insuficiente oferta de viviendas de alquiler o por imposiciones de rentas elevadas.

Esta ley, se promulgó con el objetivo de flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la activación de este, por medio del establecimiento de objetivos y garantías al arrendador para su puesta a disposición, introduciendo las siguientes novedades:

1. Se reduce de 5 a 3 años la duración de los arrendamientos, y de 3 a un año la prórroga tácita, con el objeto de dotarlo de una mayor flexibilización.
2. La recuperación del inmueble por el arrendador, para destinarlo a vivienda permanente, en los casos que hubiera transcurrido al menos el primer año de contrato.
3. La opción de que el arrendatario pudiera desistir del contrato en cualquier momento, una vez transcurridos 6 meses desde la firma del contrato, comunicándose con mínimo treinta días de antelación.

Hay que destacar que ya se venía produciendo un aumento del uso de los alojamientos privados para el turismo, que, por aquellos años, podían estar dando origen a situaciones de competencia desleal hacia las cadenas hoteleras, de ahí que esta reforma los excluya.

¹⁴ Preámbulo I de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda.

Esta Ley, opera además con una reforma de determinados preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en cuestiones de los procesos de desahucio.

1.1.6. Ley 2/2015 de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

En primer lugar, es oportuno explicar que se entiende por desindexación. El artículo 1 de esta ley desarrolla el objeto de esta:

“Constituye el objeto de esta Ley el establecimiento de un régimen basado en que los valores monetarios no sean modificados en virtud de índices de precios o fórmulas que lo contengan”.

El artículo 2 especifica a que se refiere en cuanto a índices de precios, siendo de acuerdo con las definiciones que se encuentran en el mismo *“cualquier modificación de valores monetarios”, “cualquier índice que con la mayor desagregación posible mejor refleje la evolución de los precios y que pueda ser obtenido con información disponible al público”, entre otras.*¹⁵

Esta Ley reformó por completo el artículo 18 de la LAU (Ley de Arrendamientos Urbanos), sobre actualización de la renta y su revisión por medio de la Disposición Final Primera, para los contratos realizados a partir del 1 de abril del 2015, quedando redactado dicho artículo de la siguiente manera: *“durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos”.*

Si atendemos a la reforma de la Ley 4/2013 de 4 de junio, la misma disponía que los contratos de arrendamientos sometidos a la LAU que se hubieren celebrado con anterioridad a su entrada en vigor continuarían rigiéndose por lo establecido en la normativa de aplicación.

Así pues, en consonancia con esto, el artículo 10.3 de la LAU, establece que en cuanto el contrato fuera prorrogado, le será de aplicación el régimen legal

¹⁵ Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

al que estuviera sometido inicialmente. Mientras que el contrato no se extinga, le será de aplicación la normativa del momento de su celebración. Por lo que, esto ha provocado la existencia de tres sistemas de actualizaciones:

1. Para los contratos realizados a partir del 1 de abril de 2015.

Se aplicará lo dispuesto en la nueva redacción del artículo 18.1 de la LAU, además, el párrafo segundo dispone que: *“en caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato”*.

Con relación a lo mencionado, se debe destacar que:

1º. Es necesario pacto expreso por las partes para que se pueda efectuar la actualización de la renta por cada año de vigencia del contrato.

2º. Ante la existencia de ese pacto, la actualización se realizará:

- a) Por los mecanismos de revisión fijados por las partes en el contrato.
- b) Y si no es así, por la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

2. Para los contratos efectuados entre el 6 de junio de 2013 al 31 de marzo de 2015.

Se regularán por lo expuesto en el artículo 18.1 de la redacción de la Ley 4/2013, por lo que, a diferencia del párrafo anterior, no es necesario el pacto expreso de las partes para que se pueda efectuar la actualización de la renta a la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Lo que si esta Ley posibilita es el pacto expreso de las partes para la exclusión de la actualización dada la autonomía que la Ley concede a las partes.

3. Para los contratos celebrados entre el 1 de enero de 1995 al 5 de junio de 2013.

Se regirán por el artículo 18.1 de la redacción original de la LAU, el cual, reseña que: “durante los cinco primeros años de duración del contrato, la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que

se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado”.

En relación a esto, hay que mencionar que el artículo 18.2 de esa normativa, recogía además que, a partir del año sexto, la actualización de la renta se regirá por lo estipulado por las partes, y en su defecto, por lo establecido en el artículo 18 párrafo primero.

Con todo lo manifestado, los elementos principales de esta regulación son:

1º. No existe la necesidad de pacto expreso de las partes para que se pueda realizar la actualización de la renta.

2º. La Ley distingue dos sistemas diferentes de actualización para el caso que alguna de las partes lo solicite:

- a) Los primeros cinco años, es decir hasta el 5 de junio de 2018, se aplicará la variación porcentual por el IPC.
- b) Durante los tres años de prórroga legal, pueden optar:
 - a. Por lo acordado por las partes.
 - b. Aplicación del porcentaje experimentado por el IPC.

1.1.7. Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Aunque actualmente esta normativa se encuentra derogada, en un primer momento parecía que iba dirigida a la fijación o determinación del precio del alquiler de la vivienda. Pero no, regula aspectos inherentes a lo que realmente importa, como la duración de los arrendamientos, la potestad que tienen las comunidades de vecinos de prohibir el alquiler vacacional por votación (quórum de tres quintas partes de los votos de la Junta). Es cierto que la incursión del alquiler vacacional al mercado del alquiler ha provocado cambios bastante importantes, como el incremento de los precios y la reducción de las ofertas para vivienda habitual.

Este Real Decreto vuelve al sistema regulado en la LAU de 1994, consistente en una duración mínima del contrato de cinco años, en los que el arrendatario tenía mayor disponibilidad del inmueble, dándole seguridad.

Como novedades de este Real Decreto-Ley, destacan:

1º. Finalizado el plazo del contrato de 5 años para personas físicas o 7 años para personas jurídicas, si las partes no comunican la voluntad de no renovar el contrato con la antelación mínima de 30 días, este contrato se prorrogará 3 años más (con la anterior normativa era un año).

2º Se incorpora en el Título III de esta normativa, la suspensión de los procedimientos de desahucio de viviendas cuando afecten a “hogares vulnerables”, hasta que se adopten las medidas necesarias por parte de los Servicios Sociales, dotándoles de protección social.

3º Se admite exigir cualquier garantía complementaria, aunque en el caso de los arrendamientos de vivienda no podrá exceder a dos mensualidades de renta, controlando los excesos que hasta el momento se producían con la exigibilidad de estas garantías.

Como se ha mencionado previamente, este Real Decreto-Ley dejó de estar vigente desde el 23 de enero de 2019, porque no fue convalidado en el Congreso de los Diputados.

Dicho lo anterior, ¿Por qué es necesaria la convalidación por el Congreso de los Diputados? Si nos dirigimos a nuestra Carta Magna, más concretamente al artículo 66, las Cortes Generales (Congreso y Senado) representan al pueblo

español y ejercen la potestad legislativa. Además, controlan la acción del gobierno.

Sin embargo, la Constitución Española otorga al Gobierno la capacidad de dictar disposiciones legislativas, como es el caso del presente Real Decreto-Ley. Esta disposición legislativa, se encuentra regulada en el artículo 86 de la CE, dada su forma y su carácter de excepcionalidad y urgente necesidad, argumento que desarrollaba y defendía en su Preámbulo, por la: “*grave situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias para afrontar los pagos de una vivienda*”.

De este modo, este Decreto-Ley debía ser sometido a debate y votación en el plazo inexcusable de treinta días siguientes a su promulgación, por el Congreso, según el artículo 86.2 de la CE.

El 22 de enero de 2019 el Congreso de los Diputados no convalidó este Real Decreto Ley 21/2018, aprobado por el gobierno español, y en consecuencia, quedó derogado.

¿Qué efectos produce su derogación? Pues, el cese inmediato de sus efectos, y exclusión del ordenamiento jurídico, pero no conlleva la anulación de los efectos producidos durante su vigencia. Esto quiere decir, que todos los actos jurídicos son eficaces y validos durante su vigencia, que concurre del 19 de diciembre de 2018 al 22 de enero de 2019. Al no haber convalidación por el Congreso de los Diputados, todos los actos vuelven a regirse por las redacciones normativas anteriores.

¿Cuál será el régimen aplicable para los contratos de alquiler vivienda que se celebren a partir del día siguiente? con referencia a lo anterior mencionado, quedaría así;

1º. En cuanto a la duración del contrato de arrendamiento de vivienda, vuelve a 3 años con prórroga de 1 año, como establece a la Ley 4/2013.

2º. Las garantías complementarias vuelven a ser ilimitadas. Por tanto, no dos mensualidades como establecía este Real Decreto-Ley.

3º. Se mantiene la necesidad de pacto expreso para la actualización de la renta.

1.1.8. Real Decreto-Ley 7/2019, 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

Ante la situación de dificultad de acceso a la vivienda en régimen de alquiler en las principales ciudades de España y los manifiestos fracasos de las regulaciones anteriores, se trató intervenir, promulgando el Real Decreto-ley 21/2018 de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

El primer motivo de esta reforma es paliar la difícil situación social y de crisis económica que sufrían un importante número de familias españolas con dificultades para hacerse cargo de los pagos de una vivienda en el mercado.

En atención a los datos del índice de Eurostat, un 42% de las familias españolas en el año 2017, destinaban más del 40% de sus ingresos al pago de la renta del alquiler.

Esto, supone que España se encontrase porcentualmente a 17 puntos del valor medio, en referencia a los países de la Unión Europea, por lo que, si no se desarrollaban las medidas oportunas, este porcentaje previsiblemente está destinado a crecer, dado que el precio de los alquileres se ha ido incrementado durante estos tres últimos años en más de un 15% y, en algunas ciudades como Madrid y, Barcelona, el incremento duplicaba el registrado en el conjunto de España.¹⁶

De la misma forma, en la normativa se analiza la evolución del alquiler en España de los últimos años, reseñando que: “ha pasado de representar el régimen de tenencia del 20,3% de la población en el año 2011, al 22,9% en el año 2017, según los últimos datos de Eurostat, lo que supone un incremento del 12,8% y puede representar alrededor de 700.000 viviendas más en alquiler en este periodo. Esta tendencia contrasta con la mayor estabilidad de la media de la Unión Europea, en la que el alquiler ha aumentado ligeramente del 29,6% en 2011 al 30,0% en 2017”.

El principal aspecto a destacar de esta reforma es la duración del contrato, como hemos visto en las reformas pasadas, la duración del contrato ha ido

¹⁶ Noticias Jurídicas. “Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler”. [En línea]. Disponible en: https://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/639160-rdl-7-2019-de-1-mar-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler.html# . [Consultado el 4 de mayo de 2023].

evolucionando, estableciendo así en cada reforma una duración diferente. Con esta reforma ha sucedido lo mismo y se ha vuelto a establecer una duración mínima del contrato de 5 años en el caso de que arrendador sea una persona física. Se recupera así el régimen establecido en la reforma de 2013. Lo más novedoso surge cuando el arrendador es persona jurídica, en cuyo caso, la duración mínima se incrementa a 7 años.

¿Qué sucede con los plazos de prórroga obligatoria y de prórroga tácita de este tipo de contrato de arrendamiento? La reforma establece que la prórroga obligatoria de estos contratos se amplía de 3 a 5 años, y en cuanto a la prórroga tácita se amplía de 1 a 3 años, siempre en el caso de las personas físicas. Si el arrendador es persona jurídica, la prórroga obligatoria pasa a ser de 7 años y la tácita de 3 años.

Se introduce, además, que en el caso de alcanzar la fecha de extinción del contrato o de sus prórrogas, para que el arrendador pueda resolver el contrato deberá comunicar al arrendatario su voluntad de no continuar renovándolo con 4 meses de antelación. En el caso del inquilino, si quiere rescindir el contrato de alquiler, deberá avisar con al menos 2 meses de antelación.

En caso de no querer extinguir el contrato de arrendamiento, se prorrogará automáticamente hasta un máximo de 3 años por plazos anuales.

Otro aspecto a destacar de esta reforma es que se mantiene el derecho a exigir una mensualidad en concepto de fianza cuando el bien inmueble destinado al alquiler sea para una vivienda, en el caso de un uso distinto se podrá exigir dos mensualidades, por lo que el artículo 36 con arreglo a la reforma del 2013 queda de la misma manera. Aunque, en el apartado 6, introduce que ambas partes tienen derecho a pactar una garantía adicional a la fianza, esta no podrá exceder dos mensualidades de renta, y se realizará por el arrendatario por depósito o aval bancario.

Si el contrato es de larga duración, se podrá exigir más de dos mensualidades de fianza.

1.1.9. Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma.

El Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio modifica el Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo de 2022, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. A través del Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo de 2022, el Gobierno estableció un límite extraordinario a las actualizaciones anuales de la renta del alquiler de viviendas. La principal modificación del Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo de 2022 en lo que respecta a rentas, la encontramos en su artículo 46, el cual queda modificado en los siguientes términos:

«Artículo 46. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real decreto-ley y el 31 de diciembre de 2022, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.»¹⁷

Por lo que podemos extraer de la nueva formulación del artículo, en ausencia de un acuerdo entre las partes, se aplicará un límite máximo a estas actualizaciones. Sin embargo, en el caso de arrendadores que sean grandes tenedores la subida no podrá superar ese 2% en ningún caso. A estos efectos se considera gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

Generalmente los contratos de alquiler utilizan el IPC como referencia y ante la extraordinaria subida generalizada de precios del IPC, que fue del 7,6% en febrero de 2022, se decidió inicialmente topar las subidas al 2% anual a aquellos contratos que cumplieran un año hasta el 30 de junio de 2022. Posteriormente, con una inflación creciente (8,7% en mayo y 10,2% en junio de 2022), el Gobierno extendió esta medida hasta finales de 2022, de modo que todos los contratos de alquiler que cumplieran el año antes del 31 de diciembre de 2022 sólo podían actualizar su renta con el 2% de incremento máximo. Mas adelante, se aprobó el Real Decreto-ley 11/2022 de 25 de junio, que modifica el Real Decreto-ley 6/2022 de 29 de marzo de 2022, acordando extender este límite de subidas del alquiler hasta el 31 de diciembre de 2023.

La principal justificación para adoptar esta medida fue que el IPC sube por “elementos del contexto nacional e internacional que son ajenos al ámbito del arrendamiento de vivienda” y se debía “evitar un

¹⁷ Artículo 46 del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. Boletín Oficial del Estado, 175, 56119-56149.

desproporcionado incremento en la renta de esos contratos”. Por otro lado, la inflación está impactando a todos los ciudadanos, y con ello también a los arrendadores particulares que ven cómo suben sus facturas, gastos de comunidad o hipotecas sin que ellos puedan trasladar la subida a las rentas de alquiler.

De esa forma, a través del Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio el Gobierno estableció un límite a las rentas de alquiler de viviendas mediante un cambio forzoso en el índice de actualización anual de la renta. En lugar de utilizar el Índice de Precios al Consumo (IPC) como referencia, se utiliza el Índice de Garantía de Competitividad (IGC), también publicado por el INE, pero que se caracteriza por estar limitado por arriba en un 2% y por abajo en un 0%. En el caso de arrendadores que no sean grandes tenedores, existe la posibilidad pactar con el inquilino una subida de renta superior, siempre y cuando ambas partes estén de acuerdo.

Para entender mejor el IGC, es oportuno atender a la propia definición facilitada por el INE:

“Según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE 31/03/2015), el INE es responsable del cálculo y publicación mensual del Índice de garantía de competitividad (IGC).

Este índice establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Esa tasa será igual a la del Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) de la UEM menos una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0 por ciento, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Cuando la tasa de variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 por ciento), se tomará este valor como referencia. De esta forma, se asegura que los contratos a los que se aplique este nuevo índice contribuyan a garantizar el mantenimiento de la competitividad de la economía en el medio plazo”.¹⁸

¹⁸ OCU Fincas y casas. (29 de diciembre de 2022). “El límite del 2% a alquileres se prorroga hasta final de 2023”. [En línea]. Disponible en: <https://www.ocu.org/fincas-y-30>

A la fecha de la realización del presente trabajo el Índice de Garantía de Competitividad (IGC) se encuentra en el 6,14%. (ultimo índice publicado en el período de febrero 2022 a febrero 2023. El Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio es la base para la nueva Ley por el Derecho a la Vivienda de 2023. El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda se encuentra en este momento pendiente de tramitación en el Senado.

De hecho, el citado proyecto de ley continua en la misma línea en cuanto al límite de actualización de rentas, estableciendo que durante el 2024 en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que proceda actualizar la renta, el incremento no podrá superar el 3% en el caso de grandes tenedores. Si el arrendador no fuese un gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto dicho incremento no podrá ser más del 3%.

De la misma forma, en cuanto al índice utilizado para fijar dicha limitación, se habilita al Instituto Nacional de Estadística a definir, antes del 31 de diciembre de 2024, un nuevo índice de referencia que se aplicará a partir de 2025 para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC.¹⁹

casas/gestion/alquiler/analisis-gratis/2022/06/prorroga-limite-alquiler-fin-de-2022. [Consultado el 4 de mayo de 2023].

¹⁹ La Moncloa. (8 de mayo de 2023). "Nueva ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?" Nota de prensa.[En línea]. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>. [Consultado el 11 de mayo de 2023].

2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento es aquel por el que dos partes, el arrendador (propietario de un bien inmueble) y arrendatario (el adquiriente del derecho a usar el inmueble), acuerdan de forma oral o escrita, de acuerdo con el artículo 37 de la LAU, el uso y disfrute de forma temporal, a cambio de una renta.

El contrato de arrendamiento presenta las siguientes características²⁰:

- Es un contrato consensual, porque como se ha mencionado anteriormente se formaliza con el consentimiento de las partes.
- Es un contrato oneroso, porque quien entra a ocupar el bien inmueble o a disfrutarla paga una renta por el mismo.
- Es un contrato bilateral, porque interviene la parte que transmite la posesión y la que la recibe. Esto no impide que, en el contrato de arrendamiento participen más de dos personas. Por ejemplo, la vivienda puede ser propiedad de un matrimonio, caso en el que ambos cónyuges intervendrían en calidad de arrendadores.²¹
- Es un contrato que se rige por el principio de libertad de forma que proclama el artículo 1278 CC.
- Es, en principio un acto de administración, pero con salvedades, como se dirá.
- El contrato de arrendamiento es temporal, porque el uso y disfrute se transmite durante un período de tiempo determinado, ya sea por el tiempo que decidan las partes o el tiempo legal fijado por la normativa.

Además, puede presentar otras cualidades, como por ejemplo la figura del subarriendo, y así estar vinculado a operaciones como la opción de compra, o seguros de alquiler.

El artículo 1542 del CC, dispone tres tipos de arrendamientos:

²⁰ FAUS MANUEL Y ARRIMO BARBARA. (2022). "Arrendamientos regidos por el Código Civil". Artículo Doctrinal. *Portal Vlex* 434798214. [En línea]. Disponible en: <https://vlex.es/vid/civil-434798214>. [Consultado el 4 de mayo de 2023].

²¹ Conceptos jurídicos.com. (s.f). Arrendamiento. Derecho Civil. [En línea]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendamiento/> [Consultado el 28 de mayo de 2023].

1. El de cosa, se encuentra regulado en el artículo 1543 del CC. Dispone que “una parte se obliga a dar a otra el goce o uso de una cosa por el tiempo determinado y precio cierto”.
2. El de obra y el de servicio, recogido en el artículo 1544 del CC. Dispone que: “*una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto*”. No debe confundirse con el contrato laboral, ya que, no establece una relación laboral.

Por ejemplo, concurre cuando se contrata a un abogado.

Por lo dicho, para los arrendamientos urbanos es aplicable el siguiente régimen jurídico:

1. La Ley de Arrendamientos Urbanos.
2. La voluntad de las partes.
3. Y, por último, de forma secundaria, el Código Civil.

Por todo lo expuesto, la Resolución de la DGRN (actualmente llamada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 26 de enero de 2015²², reiterada por la Resolución del mismo órgano de 9 de enero de 2020²³, destaca que el contrato de arrendamiento es, por su naturaleza y objeto, uno de los medios de aprovechamiento o disfrute de los “bienes no fungibles” y en este concepto puede ser acordado por los dueños de una cosa común, siempre que representen la mayoría de intereses de la comunidad, siendo obligatorio el acuerdo para todos los demás.

De la misma manera, la STS de 17 de enero de 2018²⁴, señala que el arrendamiento es un acto de administración salvo cuando, por su duración, comprometa el aprovechamiento de las cosas cuyo caso es un acto de disposición, dando como argumento el entonces vigente artículo 271 del CC que señalaba los casos en que el tutor necesitaba autorización judicial y el artículo

²² Resolución de 26 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº17, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento. BOE, de 2 de marzo de 2015.

²³ Resolución de 9 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de establecimiento mercantil destinado a oficina de farmacia con traspaso de local de negocio y pacto de arrendamiento futuro. BOE 8 de abril de 2020.

²⁴ STS nº 21/2018 de 17 de enero de 2018. ES:TS:2018:55.

1.548 del CC, que ahora tiene nueva redacción dada por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se regula la reforma de la legislación civil y procesal para apoyar a las personas con discapacidad en el ejercicio de la capacidad jurídica.

Con respecto a esta última, la STS (Sala 1ª), nº 690/2000, de 7 de julio de 2000, se inclina por la aplicación de la normativa del Código Civil.

Por otro lado, hay que destacar, que *“la práctica comercial entre empresas ha hecho aparecer el denominado arrendamiento financiero o leasing, en su doble vertiente de leasing de equipo y leasing inmobiliario, figuras todavía no reguladas legalmente, salvo alguna indicación circunstancial, como la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988.*

*Sin embargo, se trata de una figura con una abundante jurisprudencia sobre todo en cuanto a su diferenciación con el de compraventa con precio aplazado, como son las STS de 26 de noviembre de 1999, la STS (Sala 1ª) de 2 de diciembre de 1999, y la STS 74/2000 de 7 febrero de 2000, entre otras, que manifiestan que se trata de un verdadero contrato de arrendamiento, por el que no se adquiere la propiedad, sino solamente el derecho de uso y posesión de esta, conservando el arrendador el dominio del bien”.*²⁵

2.1. Tipos de arrendamientos urbanos existentes.

Dentro de la Ley de Arrendamientos Urbanos, más concretamente es sus artículos 2 y 3, establece los dos tipos de arrendamientos:

- a) Arrendamientos de vivienda.
- b) Arrendamientos de uso distinto a la vivienda.

En cuanto, a los arrendamientos de vivienda, en virtud del artículo 2 de la LAU, son edificaciones habitables y que sirven a la satisfacción de la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, por tanto, esta vivienda es aquella edificación que reúne las calidades para el desarrollo de la vida cotidiana y privada para una persona o varias, con los servicios básicos y necesarios correspondientes. Además, las instalaciones de esta vivienda deben servir para

²⁵ Guíasjuridicas.laley.es (s.f) “Arrendamiento y subarrendamiento de cosas”. [En línea]. Disponible en: <https://quiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIA>. [Consultado el 29 de mayo de 2023].

satisfacer las necesidades del arrendatario y a sus acompañantes, de forma permanente.

Por otro lado, se encuentran los arrendamientos de uso distinto a la vivienda. En su artículo 3, la ley los define como aquellos arrendamientos que no sean de vivienda y su uso no sea destinado para vivienda, por ejemplo:

- Comerciales.
- Industriales.
- Profesionales.
- Recreativos.
- Artesanales.

2.2. La fianza y las garantías adicionales.

El contrato de arrendamiento debe ir asegurado mediante diferentes figuras jurídicas, entre ellas se encuentran²⁶:

En primer lugar, la fianza, la cual se encuentra regulada en el artículo 36 de la LAU, y dice: “a la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda”. Cuando este contrato se extinga deberá devolverse la fianza prestada al inicio de la relación contractual, salvo que se aprecien daños en la vivienda. En ese caso, la fianza podrá aplicarse al pago de estos.

El apartado sexto del este precepto legal, reseña que todas Administraciones Públicas y las entidades dependientes de ellas están exentas de la obligación de prestar fianza.

En relación a lo anterior, cabe mencionar la SAP de Barcelona nº 650/2011 (Sección 13ª), de 30 de Diciembre de 2011, en la que la Audiencia entiende que en la cláusula transcrita se constituye

²⁶ FERNANDEZ - FÍGARES ESTÉVEZ, E. (29 de enero de 2021). “La fianza en el contrato de arrendamiento de viviendas o de locales está regulada en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. [En línea]. Disponible en: <https://www.abogadosparatodos.net/la-fianza-en-el-contrato-de-arrendamiento/>. [Consultado el 4 de mayo de 2023].

una fianza (garantía personal por la que " *se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste* ", es decir que mediante el contrato de fianza un tercero asume el compromiso de responder del cumplimiento de una obligación principal cuando no la cumple el directamente obligado) solidaria (artículo 1822.2 y 1831.2 CC , de manera que en este caso la acción contra el fiador es autónoma y puede ejercitarse sin necesidad de actuar contra el patrimonio del deudor, sin perjuicio de que el fiador pueda reclamar contra el deudor por la totalidad de lo que hubiese satisfecho por él) y con expresa renuncia a los beneficios de excusión, orden y división, regulada en los artículos 1822 y siguientes del CC. Dicho afianzamiento, contrato abstracto, resulta conforme a lo dispuesto en los artículos. 1825, 1826 y 1827 del CC.

En segundo lugar, el aval, que puede ser personal o bancario. En esta garantía, el avalista (pudiendo ser persona física o jurídica) se hará responsable de los impagos e incumplimientos del arrendatario. Por tanto, el propietario podrá iniciar acciones civiles contra él, si aparecen desperfectos en la vivienda.

En tercer lugar, el depósito, el cual consiste en la retención de una determinada cuantía a favor del propietario- arrendador del inmueble, para el caso de incumplimientos o impagos, el acreedor pueda acceder a ese dinero, con la garantía de que el deudor (en este caso el arrendatario) no sea insolvente.

En cuarto y último lugar, el seguro de arrendamiento, el cual es actualmente una garantía bastante utilizada por los propietarios para salvaguardar el cumplimiento de las obligaciones de futuros arrendatarios.

Siendo un seguro particular, que combina elementos de las garantías anteriores. El arrendatario pagará la póliza del seguro de arrendamiento, desplazando así la responsabilidad de incumplimientos, daños o impagos sobre la aseguradora.²⁷

²⁷ Conceptos jurídicos.com. (s.f). Arrendamiento. Derecho Civil. [En línea]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendamiento/> [Consultado el 30 de mayo de 2023].

2.3. Los distintos derechos y obligaciones de arrendador-propietario y arrendatario-inquilino.

La Ley de Arrendamiento Urbanos y el Código Civil dedican varios artículos al establecimiento de los derechos y obligaciones de cada uno de los intervinientes del contrato de arrendamiento.

Derechos y obligaciones del arrendador.

En primer lugar, en cuanto a los derechos del arrendador, conviene destacar lo siguiente:

1º. El propietario tiene el derecho a establecer el importe de la renta mensual, al igual que la fianza siempre y cuando no exceda a lo estipulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2º. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por haber expirado la duración de los arrendamientos conforme a los artículos 1577 y 1581 del CC, por la falta de pago de las rentas, por infracción de algunas de las condiciones estipuladas en el contrato y, por destinar el inmueble arrendado a usos o servicios no pactados²⁸.

3º. El arrendador tiene derecho a disponer de toda o parte de la fianza una vez extinguida el contrato de arrendamiento, para hacer frente a los daños que hubiera causado el inquilino en el inmueble.

4º. Formalizar una serie de garantías adicionales, como la fianza, seguros de arrendamiento, avales, depósito para fortalecer la relación contractual con el arrendatario, en el caso de que este incumpla.

En segundo lugar, el artículo 1554 del CC y el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, regula que el arrendador está obligado a:

Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

A hacer en el inmueble todas las reparaciones que sean necesarias durante la duración del contrato, con la finalidad de conservarla en buen estado para el uso al que ha sido destinado.

No puede variar la forma de la cosa arrendada.

Si existe incumplimiento de estas obligaciones, el Código Civil establece en su artículo 1556 del CC que: “si el arrendador o el arrendatario no cumplieren

²⁸ Artículo 1569 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”.

Derechos y obligaciones del arrendatario.

En primer lugar, en cuanto a los derechos del arrendatario, se encuentran:

1º. Según el artículo 25 de la LAU, en el caso de que la vivienda arrendada se pusiera en venta, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma.

2º. Derecho a suscribir un contrato de 5 años, en virtud de la última reforma de 2019.

3º. Por la reforma del 2019 a la LAU, se limitan las subidas de las rentas al IPC anual. En las anteriores reformas, la subida del alquiler era decisión del arrendador.

4º. Derecho a extinguir el contrato de arrendamientos antes de tiempo, si han pasado los 6 primeros meses desde la firma del contrato, puede el arrendatario abandonar la vivienda y rescindir el contrato sin ser penalizados siempre y cuando lo notifique con al menos 30 días de antelación.

5º. Derecho a exigir al propietario las reparaciones necesarias en la vivienda, de acuerdo con el apartado segundo del artículo 1559 del CC.

6º. Derecho a recuperar la fianza, siempre y cuando no tenga ningún pago pendiente y está el inmueble en buenas condiciones.

En segundo lugar, las obligaciones del arrendatario son:

1º. Pagar el precio del arrendamiento según lo pactado en el contrato, artículo 1555.1 del CC.

2º. Usar el inmueble arrendado como un “diligente padre de familia”, artículo 1555.2 del CC.

3º. Tolerar las obras, aunque sea privado de una parte de ella, en caso de reparaciones urgentes, con referencia al artículo 1558 del CC.

4º. Poner en conocimiento al propietario, en el plazo de tiempo más breve posible todos los daños, desperfectos, reparaciones que pudieran darse en el inmueble, artículo 1559 del CC.

5º. Devolver el bien arrendado, en buenas condiciones, tal como lo recibió, artículo 1561 del CC.

6º Ser responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, salvo que se pruebe no ha sido culpa suya, artículo 1562 del CC.

7º. No subarrendar o ceder del inmueble sin estar pactado por ambas partes, pudiendo ser una causa de resolución del contrato según el artículo 27.2.c) de la LAU.

Al igual que hemos reseñado en el apartado anterior, en caso de incumplimiento de estas obligaciones, el Código Civil establece en su artículo 1556 del CC, se podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

2.4. Extinción del contrato de arrendamiento.

En virtud del artículo 28 de la LAU, el contrato de arrendamiento se extinguirá, por:

1º. La pérdida del inmueble arrendado por causa imputable al arrendador.

2º. Por la declaración firme de una ruina acordada por la autoridad competente.

A este respecto y por lo que se refiere a la extinción del contrato de arrendamiento, la SAP nº 241/2019 de 30 de mayo²⁹, reseña que: *“lo que significa que no es necesaria una voluntad específica de las partes dirigida a ponerle fin, y menos aún del ejercicio de una acción judicial. El contrato se extingue desde el momento en que la cosa arrendada se pierde, o desde el mismo momento en que se produce la firmeza de la declaración administrativa de ruina, y los efectos de la extinción se producirán a partir de entonces, aunque haya una posterior demanda de extinción”*.

En consonancia con lo anteriormente señalado, es pertinente mencionar una sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, en relación con el artículo 28 de la LAU;

La SAP de Barcelona, nº 75/2012, de 21 de febrero³⁰, reseña: *“la cuestión se centra en cuando se produce la extinción del contrato, y de conformidad con*

²⁹ ECLI: ES:APBU:2019:464.

³⁰ ECLI:ES:APB:2012:639.

el artículo 28 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se produce la extinción del contrato por la pérdida de la finca arrendada. En el presente caso, el incendio de graves consecuencias se equipara a la pérdida de la finca, pues el estado en que quedó resulta imposible la realización cualquiera actividad, causa del arriendo por la mercantil demandada”.

Además de las causas de extinción anteriormente expuestas, también encontramos las siguientes:

1º. El cumplimiento del tiempo previsto en el contrato, sin necesidad de requerimiento y por voluntad de las partes.

2º El incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes del contrato, según el artículo 1556 del CC y el artículo 27 de la LAU.

3º Por desahucio, como se ha mencionado en párrafos anteriores, el arrendador puede instar puede instarlo judicialmente según el derecho del artículo 1569 del CC.

2.5. Resolución de las controversias en materia de arrendamientos de viviendas.

Cuando la decisión de extinción del contrato trae controversias entre las partes, y es necesario acudir a la vía judicial para solventarlas, debemos tener en cuenta los puntos:

1º. En referencia a la competencia territorial de los Juzgados para conocer de estos asuntos, será competente el tribunal en que esté sita la finca³¹, así mismo el Tribunal Supremo en numerosos Autos³² resuelve un conflicto de competencia territorial para reclamar rentas del alquiler y suministros adeudados (luz, agua, etc.) derivados del contrato de arrendamiento, declarando que los Tribunales donde radica la vivienda alquilada son los competentes para conocer del posterior procedimiento judicial dirigido contra el antiguo inquilino aunque su actual domicilio se encuentre en otra ciudad.

³¹ Artículo 52.1. 7º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

³² ATS de 14 de septiembre de 2016 (ES:TS:2016:8207); ATS nº 7732/2022 del 24 de mayo de 2022. (ECLI:ES:TS:2022:7732).

2º. En cuanto al procedimiento, se puede sustanciar por juicio ordinario o verbal, todo dependerá de factores como la cuantía o materia de este.

Por un lado, para ser tramitado por juicio ordinario, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 249.1.6º: *“las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta Ley”*.

Así, SEVILLA CÁCERES, F, desglosa que materias se sustanciarán por demanda de juicio ordinario:³³

1.- Traten sobre cualquier otro asunto en materia de arrendamientos urbanos o rústicos que no esté regulado en apartados anteriores.³⁴

2.- Que la cuantía del objeto del procedimiento exceda de 6.000 euros³⁵.

3.- También seguirán las normas del juicio ordinario, las materias que afecten a la propiedad, además de cuestiones complejas derivadas del contenido del contrato.

Por otro lado, el juicio verbal, aparece regulado en el artículo 250.1. 1º LEC, estableciendo que: *“las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”*.

Por lo que se sustanciarán por demandas de juicio verbal:

1.- Cuando se reclaman cantidades debidas por impago de la renta, por un importe inferior a 6.000 euros³⁶.

³³ SEVILLA CÁCERES, F (5 de julio de 2021). “Clases de juicio en materia de arrendamientos”. Mundo Jurídico. [En línea]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/clases-de-juicio-en-materia-de-arrendamientos>. [Consultado el 4 de mayo de 2023].

³⁴ Artículo 249.1. 6º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

³⁵ Artículo 249.1. 6º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

³⁶ Artículo 250.2. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

2.- Reclamación de cantidades debidas por otros conceptos derivados del arrendamiento como, ejemplo: como recibos de la luz, recibos del contrato de suministro de agua, cuotas de la comunidad de propietarios, el Impuesto de Bienes Inmuebles, etc.

3.- Instar la recuperación de la posesión del inmueble arrendado por el propietario por incumplimiento del pago de la renta o por cantidades debidas, ejemplo: el juicio por falta de pago.

4.- Recuperación de la posesión de la finca entregada en arrendamiento por terminación del plazo contractual o legal, como el juicio de desahucio por finalización del contrato.

5.- Cuando la cuantía del objeto del procedimiento no exceda a 6.000 euros.

Es pertinente destacar la reforma del 2003 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por medio de la Ley 23/2003, de 10 de julio, sobre las Garantías en la Venta de los Bienes de Consumo, que entró en vigor en septiembre de 2003) y más recientemente la Ley 19/2009, de 23 de noviembre que, introduce los denominados “*desahucios express*”.

En los procedimientos de desahucios, se dimanarán por los cauces del juicio verbal en referencia con el artículo 440. 3 y 4 de la LEC, unido, además, con que el arrendador podrá acumular tanto la acción de desahucio como la de reclamación de rentas y cantidades asimiladas que se le adeudaran, con independencia de la cantidad que se vaya a reclamar. En concreto, El artículo 437.4 de la LEC, dispone:

”4.- No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes:

3.ª La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho”.

¿Qué sucede en el caso que se quiera reclamar rentas futuras que se están devengando desde la interposición de la demanda de desahucio? En tal

caso, se tendrá que solicitar expresamente en la demanda al amparo de lo dispuesto en el artículo 220 de la LEC.

Como ejemplo, se encuentra la SAP de Asturias, sede de Oviedo (Sección 5ª) de fecha 13 de febrero de 2017, sobre una reclamación de la renta contra el arrendatario y el avalista, constituye un supuesto de acumulación de acciones subjetivas del artículo 72 de la LEC, en cuanto que el arrendador-propietario interpone frente al arrendatario como contra su fiador o avalista, juicio verbal del artículo 250.1.19ª de la LEC en relación con los artículos 73, y 437.5 de la LEC.

3º. En cuanto a la postulación procesal, ¿es necesario abogado y procurador en estos procedimientos? Para responder a esta pregunta, es preciso acudir a los artículos 23 y 31 de la LEC. En el caso del procurador y abogado será preceptiva su intervención en los juicios verbales cuya cuantía exceda a 2.000 euros.

Y, en el procedimiento de desahucio, ¿qué cuantía debemos tener en cuenta para saber si es preceptiva o no la asistencia de estos profesionales? En este supuesto es preciso atender a lo dispuesto en regla novena del artículo 251 de la LEC, la cual establece que, en los juicios sobre arrendamientos de bienes, la cuantía de la demanda será el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que ésta aparezca fijada en el contrato. Por lo que no sería posible acudir con abogado y procurador en los casos de que la renta mensual fuera inferior a 166,67 euros (2000 euros dividido entre 12 meses).

2.6. Subvenciones para la vivienda.

En primer lugar, es necesario recordar el artículo 47 de la CE, que establece que: "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las medidas pertinentes para hacer efectivo este Derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

En relación con la Declaración Universal de los Derechos Humanos de París³⁷, y con el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos,

³⁷ Resolución 217 A (III), del 10 de diciembre de 1948 en París.

Sociales y Culturales (PIDESC)³⁸ se reconoce “*el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda, así como a una mejora constante de sus condiciones de vida*”.

Este derecho a la vivienda, se encuentra ligado con lo dispuesto en la Observación General número 4³⁹ del Comité de Derechos Económicos, Sociales; “*el acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable y energía para la cocina, la calefacción y la luz*”; asimismo, la Observación General número 15, regula el derecho al agua y al saneamiento, de la misma manera, la Observación General número 7, regula el derecho a la protección contra los desalojos forzosos y el compromiso de los poderes públicos de garantizar el realojamiento para aquellas personas sin recursos afectadas por el desahucio.

El Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, encargado de velar por la salvaguarda de los derechos reconocidos en el PIDESC, ha emitido una serie de dictámenes mediante los cuales insta al Estado español y a todos sus poderes y administraciones a garantizar derecho a la vivienda, y condena específicamente los desalojos sin alternativa de colectivos vulnerables⁴⁰.

Con la entrada en vigor de la Ley 24/2015, de 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, crea la figura del “alquiler social”, siendo obligatorio para familias en situación de riesgo de exclusión residencial en los casos de viviendas que son propiedad de grandes tenedores.

Asimismo, el Real Decreto-Ley del 17/2019, de 23 de diciembre, sobre medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, introduce nuevos supuestos para el acceso a la figura del alquiler social. Se introducen algunas novedades como la expiración del plazo estipulado en el contrato en los casos

³⁸ Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27 de la CE.

³⁹ Relativo al Derecho a una vivienda adecuada conforme al artículo 11.1 de PIDESC.

⁴⁰ Destacan los dictámenes E/C12/61/D/5/2015 y E/C12/66/D/37/2018.

de arrendamiento y algunas situaciones de ocupación sin título habilitante, así como la renovación de estos alquileres sociales al final del plazo marcado⁴¹.

En relación, con la Ley 1/2022 del 3 de marzo, que recupera los artículos anulados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 16/202142, e introduce mejoras en las medidas, con la finalidad de orientarlas a agilizar la solicitud y la gestión y predisposición de los alquileres sociales obligatorios para familias con bajos recursos económicos.

El Estado ha adoptado una serie de medidas legales, en comunidades como Cataluña, con la finalidad de evitar la pérdida de la vivienda habitual de personas con bajos recursos económico, a consecuencia de la pandemia.

De esta forma, la vivienda es uno de los pilares básicos al servicio de la sociedad y de bienestar de los ciudadanos. Por lo que, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha realizado una serie de actuaciones para acceder a la vivienda, por medio de la implantación de ayudas⁴³.

Asimismo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana establece varias líneas de ayudas:

1. El Bono al alquiler joven.
2. El plan estatal de acceso a la vivienda 2022-2025.
3. Las medidas Covid-19.

2.6.0. Bono alquiler Joven.

Por medio del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que regula la ayuda del Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para acceder a la vivienda para periodos de 2022-2025, se reglamenta una subvención estatal con el objetivo de regular

⁴¹ Según el Preámbulo III, de la Ley 1/20022 de 3 de marzo, de modificación de la Ley 18/2007, la Ley 24/2015 y la Ley 4/2016 para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda.

⁴² Pleno. Sentencia 16/2021, de 28 de enero de 2021. Recurso de inconstitucionalidad 2577-2020. Interpuesto por más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular del Congreso respecto de los Decretos-leyes del Gobierno de la Generalitat de Cataluña 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el anterior, y el acuerdo del Parlamento Cataluña de convalidación del Decreto-ley 1/2020. Límites de los decretos-leyes: nulidad parcial de los preceptos que tipifican como supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda su desocupación permanente y establecen medidas coactivas para su cumplimiento (STC 93/2015). BOE núm. 46, de 23 de febrero de 2021.

⁴³ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). [En línea]. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/vivienda>. [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

el Bono Alquiler Joven, con el fin de proporcionar el acceso y el disfrute a una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso, a personas jóvenes con escasos medios económicos. Siendo de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

Para ser persona beneficiaria se debe cumplir los siguientes requisitos, en virtud del artículo 6 del mismo precepto legal:

A) Ser persona física y no tener más de treinta y cinco años cumplidos en el momento de solicitar la ayuda.

B) Poseer nacionalidad española, o la de algunos de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo.

En el caso de ser extranjero no comunitario deberán encontrarse en situación de regularización por estancia o residencia regular en España.

C) Tener suscrito o poseer la capacidad para suscribir contrato de arrendamiento urbano en calidad de persona arrendataria, según los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de la LAU.

En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994.

D) Disponer al menos de una fuente regular de ingresos que le reporte unas rentas anuales, incluidos los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las de la persona física arrendataria.

La cuantía de la subvención será de 250 euros/mes, siendo compatible con el Plan de Vivienda: En este caso, la concesión de esta ayuda oscilaría hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler

Joven, con el límite unido por la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven junto con la de este programa, es decir, el 75% de la renta del alquiler⁴⁴.

2.6.1. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025.

Este Plan de carácter estatal para acceder a una vivienda para los periodos de 2022-2025, tiene como objetivo principal de ayudar a acceder a una vivienda digna a los ciudadanos, como:

- Personas con menos recursos económicos.
- Jóvenes.
- Víctimas de violencia de género.
- Personas objeto de desahucio.
- Personas especialmente vulnerables.

Para llevar a cabo este objetivo, se prevé hacerlo por medio de ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de viviendas en municipios o núcleos de población de tamaño pequeño (menos de 10 habitantes).

Esta subvención tiene como finalidad incrementar la oferta de vivienda en alquiler social para las personas mayores o con discapacidad, mediante la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, además, pretende impulsar la promoción de alojamientos temporales, impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales.⁴⁵

La ayuda contempla en total 13 programas, cada uno de ellos con sus formalidades y requisitos de acceso, destinados a cada finalidad y cada beneficiario.

2.6.2. Medidas COVID-19.

Dada la crisis sanitaria originada por el COVID- 19, muchas familias se encontraron en situación de vulnerabilidad. Parte de la población se encontró en

⁴⁴ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). [En línea]. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/bono-alquiler-joven/descripcion-y-caracteristicas>. [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

⁴⁵ Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). [En línea]. Disponible en: <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-18012022-1544>. [Consultado por última vez el 5 de mayo de 2023].

situación de desempleo/ERTE, numerosos negocios sufrieron caídas en las ventas de, al menos, el 40%, y hubo familias cuyos ingresos durante los meses siguientes iban en detrimento, y tenían a cargo personas con discapacidad.

2.6.3.1. ¿Cómo afecta a las personas el acceso a las ayudas?

En primer lugar, es oportuno indicar como se accede a las ayudas y los posibles problemas que ello puede acarrear. Lo primero que debe hacer una persona, es comprobar si su situación económica cumple con los requisitos que regula la normativa, los deberá acreditar, y se comprobará de oficio por parte de la Administración Pública, que el arrendatario-beneficiario cumple con todos los requisitos para la concesión del prestamos avalado y subvencionado. Si no se cumpliera dichos requisitos, se exigirá el reintegro de los abonos recibidos más los intereses de demora.

El interesado de dicha ayuda puede solicitar:

- Una mensualidad.
- Dos mensualidades.
- Tres mensualidades.
- O hasta el 100% del importe de seis mensualidades.

Todo en virtud del contrato de arrendamiento que el interesado tenga suscrito, con un máximo de 5.400 euros, a razón de 900 euros (mensuales).

El arrendatario-beneficiario podrá realizar la cancelación total o amortización anticipada de la financiación, sin que genere gastos o comisiones.

En cuanto a las dificultades de acceso, para solicitar esta ayuda, es necesario disponer de los certificados electrónicos y sistema clave para poder efectuar la solicitud de esta, ya que se realiza a través de la Sede electrónica del Ministerio. Además, en ese portal se adjuntará la documentación para complementar dicho expediente, necesario para que sea aprobado favorablemente. ¿Qué sucede con esto? Que una gran parte de la población desconoce el empleo de esta alternativa online, no disponiendo de certificados digitales para su realización. Por lo que, dificulta en gran parte el acceso a las mismas.

Por otra parte, está también la dificultad de conseguir la documentación requerida en el tiempo legalmente establecido, el decreto establece que hay que presentar los documentos oficiales, que certifiquen, por una parte, la situación

de desempleo del beneficiario, por otra parte, el cese de la actividad (en el caso de los autónomos), el libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho (cuando tenga pareja), certificado de empadronamiento, y una nota simple del Registro de la Propiedad que acredite los bienes de todos los miembros que integran la unidad familiar, entre otros. Toda una serie de documentos, que a tiempos del Covid-19, eran de difícil obtención. Las Administraciones Públicas se encontraban muy limitadas, siendo obligatorio su acceso por cita, y no siendo fácil conseguirla, dificultando así el acceso a las ayudas.

2.6.3.2. Las distintas Líneas de la Ayudas.

- Líneas de Avaless arrendamiento COVID-19:

Son ayudas temporales de financiación otorgadas a personas que tienen suscrito un contrato de alquiler de una vivienda habitual en territorio español por entidades de crédito. Contarán con total cobertura mediante aval del Estado y no devengarán ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante, debiendo formalizarse antes del 9 de septiembre de 2021.

- Programa de Ayuda a la Vivienda COVID-19:

Consiste en la concesión de ayudas al alquiler, mediante adjudicación directa, a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19 tengan problemas transitorios para atender al pago parcial o total del alquiler.

Se incluye también la concesión de ayudas para hacer frente a la devolución total o parcial de las ayudas transitorias de financiación recogidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020.

Para el acceso a estas ayudas era necesario estar afectado por una circunstancia originada del Covid-19, que implicara una reducción de ingresos, como pasar a situación de desempleo o estar afectado por un Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), no superando sus ingresos al 5 IPREM (de la unidad familiar).

La renta, más los gastos y suministros básicos debían ser superiores o iguales al 35% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Tras comprobar que el solicitante cumple con todos los requisitos, este pasa a ser subvencionado por el Estado, si no los cumpliera, se exige todo el reintegro de los abonos realizados junto con los intereses de demora.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO DE ALQUILER DE VIVIENDA EN ESPAÑA Y EUROPA.

Podemos decir, que el mercado inmobiliario ha estado sometido a numerosos cambios, tanto económicos como sociales, como la entrada del euro en el 2002 que tuvo varios efectos: por un lado, un incremento de los precios, por otro lado, los tipos de interés se redujeron, la volatilidad de las divisas desapareció y la entrada de capitales se disparó, lo que desencadenó en una década de gran crecimiento económico en todos los países que compartían la nueva divisa. Entre los años 2005 y 2008, se produjo el conocido como “boom inmobiliario”, dando lugar a un importante crecimiento de este sector, que tuvo una corta duración, lo que condujo a la gran recesión económica.

Actualmente, el escenario es diverso. Por ello, a raíz del estallido de la burbuja inmobiliaria, que trajo tantas consecuencias y efectos socioeconómicos que han repercutido en la situación actual, he considerado desarrollar un análisis de la evolución del mercado de la vivienda, incidiendo especialmente en la evolución del mercado y la subida de los precios de la vivienda en España.

Los problemas que a continuación se van a desarrollar giran en torno a las variaciones producidas en el mercado, como la producida entre la oferta y la demanda de viviendas, que han llevado a un incremento de los precios, difícilmente accesibles para la población en general y para los más jóvenes en particular.

3.1. Comparativa del mercado inmobiliario con Europa.

El índice de REECOX Deutsche Hypo, es el principal itinerario europeo que permite comparar distintos mercados inmobiliarios europeos entre sí.

Por medio de este comparador, es posible comparar la situación del mercado inmobiliario español con otros países de Europa, así como las coyunturas de los principales países europeos.

Por medio del siguiente gráfico se muestra la evolución del mercado inmobiliario desde el 2008 hasta septiembre de 2022, de países como Francia, Polonia, Gran Bretaña, Países Bajos y Alemania.⁴⁶



Fuente: Índice Deutsche Hypo REECOX. "Reporte España Q3 2022". pp.1.

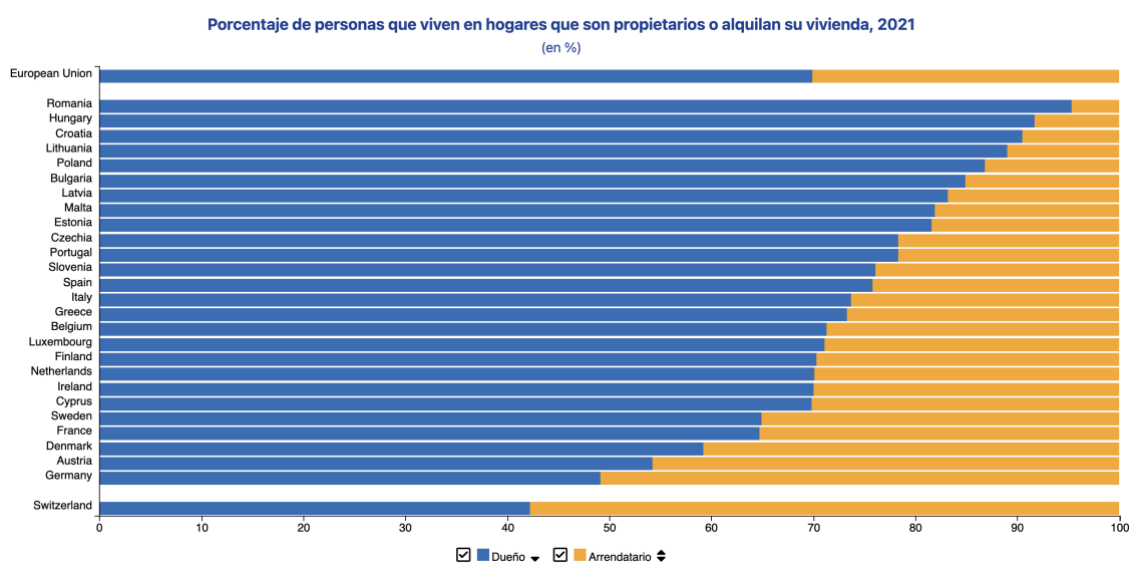
Como es posible apreciar, en el año 2009 se produce una caída bastante significativa del mercado, aunque ha ido progresivamente subiendo con el paso de los años, hasta el receso del 2020, donde la crisis sanitaria por el COVID -19, afectó, no sólo a España, sino también a los países que se muestran en este gráfico.

Con respecto al 2021, es posible apreciar que ha sido un año de recuperación, así, el índice REECOX EURO-SCORE señala que, en el cuarto trimestre de 2021, el mercado inmobiliario sufre un nuevo revés, y que este escenario se ha ido manteniendo hasta el primer trimestre de 2022. El propio artículo recoge que, tras un mes de enero en principio estable, en el mes de febrero se registró una caída del 1,2%, a la que siguió la bajada del 2,3% de marzo.

⁴⁶ Índice Deutsche Hypo REECOX. "Reporte España Q3 2022". [En línea]. Disponible en: <https://www.deutsche-hypo.de/en/startseite>. [Consultado por última vez el 12/04/2023].

Asimismo, si visualizamos el gráfico anterior, esta tendencia negativa está registrada en toda Europa, y entre ellos, la drástica caída de Alemania. Reino Unido es el único país en el que apenas se han producido cambios.

A continuación, se adjunta un gráfico exportado de Eurostat que representa el porcentaje de población que reside en una vivienda de propiedad o de alquiler en los países de la Unión Europea. A la fecha de la realización del trabajo los datos más recientes de todos los países presentes en el gráfico pertenecen a 2021 siendo la última actualización de la base de datos de Eurostat el 10 de mayo de 2023.



Fuente: Eurostat. (10 de mayo de 2023). "Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey". [En línea]. Disponible en: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/2457e44e-df35-4995-aacc-e79684402691?lang=en>. [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023].

En 2008, más del 80% de la población española vivía en una casa en propiedad, en 2021 el porcentaje de población que reside en una vivienda de propiedad ha caído por debajo del 76%, según datos de Eurostat. Este descenso, ha hecho que España se aproxime a los porcentajes de alquiler que se registran en la Unión Europea, donde de media un 70% de la población reside en una vivienda de propiedad.

De acuerdo a Eurostat, más de dos tercios de las personas en la UE vivían en hogares que eran propietarios de sus casas.

Ser propietario o inquilino de su vivienda es algo que difiere significativamente entre los Estados miembros. En la UE en 2021, el 70 % de la población vivía en un hogar en propiedad, mientras que el 30 % restante vivía en viviendas alquiladas. Los mayores porcentajes de propiedad se observaron en Rumanía (el 95 % de la población vivía en un hogar en propiedad), Eslovaquia (92 %, datos de 2020), Hungría (92 %) y Croacia (91 %).

En todos los Estados miembros, excepto en Alemania, la propiedad era más común. En Alemania, el alquiler era un poco más habitual, con poco más del 50% de la población siendo inquilinos. Le siguen Austria (46%) y Dinamarca (41%)".⁴⁷

3.2. Evolución del mercado de la vivienda en España.

En los últimos años, el mercado de la vivienda en España ha experimentado una evolución significativa tanto en la propiedad como en el mercado del alquiler.

Según datos del INE (Instituto Nacional de Estadística): “la tendencia a vivir en régimen de alquiler se ha incrementado en los 10 últimos años. El 15,9% de los hogares en España a 1 de julio de 2021 residía en una vivienda de alquiler, porcentaje que supera en 2,4 puntos al del censo de 2011, que fue del 13,5%. Por su parte, el 75,2% de los hogares residía en una vivienda de su propiedad, frente al 78,9% de 2011.⁴⁸ Esto sugiere un cambio en la mentalidad de la sociedad española hacia la vivienda, que ahora tiende a elegir vivir en régimen de alquiler.

La evolución del mercado del alquiler también se ha visto influenciada por los cambios normativos en el país. Dicha evolución normativa ha sido anteriormente analizada en el punto 1 del presente trabajo.

La crisis financiera de 2008-2009 afectó significativamente al mercado de la vivienda en España. La burbuja inmobiliaria que se había estado gestando

⁴⁷ Eurostat. (2022). “House or flat – owning or renting”. [En línea]. Disponible en: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html?lang=en>. [Consultado por última vez el 12 de abril de 2023].

⁴⁸ Instituto Nacional de Estadística. (22 de febrero de 2023). “Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) - Año 2021”. Nota de prensa. [En línea]. Disponible en: https://www.ine.es/prensa/ecepov_2021_feb.pdf. [Consultado por última vez el 17 de mayo de 2023].

durante años explotó y, como resultado, muchas personas perdieron sus viviendas. Además, la crisis también tuvo un efecto duradero en el mercado del alquiler, ya que la falta de financiación y la incertidumbre económica disuadieron a muchos inversores de comprar propiedades para alquilar.

En el 2013, el porcentaje de población española que habitaba en una vivienda en alquiler se encontraba apenas en el 17 %, frente a la media de la Unión Europea que estaba muy próxima al 30%. Esto, situaba a España como el país europeo con mayor índice de vivienda en propiedad por cada 1.000 habitantes y también como uno de los que menos parque de viviendas en alquiler poseía⁴⁹.

La realidad española, era que el mercado de alquiler no era una alternativa eficaz frente al mercado de la propiedad en España, puesto que, uno, la oferta de viviendas en alquiler era insuficiente, o dos, no era competitiva por estar sujeta a rentas muy elevadas.

Así, la evolución del mercado de la vivienda en España ha experimentado cambios significativos en los últimos años, tanto en la propiedad como en el mercado del alquiler. El aumento de la demanda de viviendas en alquiler ha llevado a un mayor interés por parte de los inversores en el sector del alquiler, lo que a su vez ha mejorado la oferta de viviendas disponibles. Sin embargo, los altos precios de la vivienda y la falta de incentivos fiscales para la inversión en el sector del alquiler todavía son desafíos que enfrenta el mercado inmobiliario español. Según datos de la oficina de estadística europea (Eurostat): *“el porcentaje de la población española que residía en una vivienda en propiedad en 2021 era del 75,8%, mientras que el 24,2% vivía de alquiler. Sin embargo, la proporción de propietarios de vivienda en España queda lejos de Rumanía, el país de la Unión Europea con más población viviendo en una casa en propiedad (el 95,3%). Alemania, por el contrario, es el Estado miembro donde vivir de alquiler goza de mayor popularidad, pues el 50,9% de la población es inquilina”*.⁵⁰

⁴⁹ Preámbulo I de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler.

⁵⁰ Statista. (22 de marzo de 2023). “La vivienda en la UE: ¿propia o alquilada?”. [En línea]. Disponible en: <https://es.statista.com/grafico/29553/porcentaje-de-la-poblacion-que-reside-en-una-vivienda-propia-y-alquilada-en-paises-de-la-ue/>. [Consultado por última vez el 10 de mayo de 2023.]

Así pues, la evolución del mercado de la vivienda en España ha sido muy variada en las últimas décadas, con una fuerte tendencia hacia la propiedad durante muchos años, seguida de un aumento significativo del mercado del alquiler después de la crisis de 2008. Actualmente, el mercado del alquiler sigue creciendo y presenta importantes desafíos en cuanto al acceso a la vivienda y a la regulación de los precios, lo que ha llevado a la adopción de medidas con el objetivo proteger a los inquilinos y al desarrollo de herramientas como el IPVA para medir la evolución de los precios del alquiler.

Por todo lo anteriormente reseñado y a la vista del Informe sobre la Evolución del Mercado del Alquiler, publicado por la Dirección General de Economía y Estadística del Banco de España (2019)⁵¹, sintetizando se pueden destacar esencialmente los siguientes aspectos:

1º. El porcentaje de población que reside en viviendas de alquiler en España es reducido en relación con el de las principales economías de la Unión Europea. *“No obstante, en los últimos años se aprecia una tendencia creciente del peso relativo del alquiler en el mercado residencial español, cuya mayor relevancia y dinamismo se concentran en determinados colectivos (fundamentalmente, hogares jóvenes, inmigrantes y trabajadores temporales) y en áreas geográficas específicas (principalmente en Madrid, Cataluña, Baleares y Canarias)”*.

2º. *“La dificultad de los colectivos con menor renta para incrementar sus ingresos por la aún elevada incidencia del desempleo, la escasa duración de los nuevos contratos laborales o la mayor relevancia de la jornada reducida habrían aumentado la demanda de alquiler residencial, especialmente entre los hogares jóvenes”*.

3º. *“La reducción del promedio de las ratios préstamo-precio de las nuevas hipotecas, la concentración de la actividad económica en zonas geográficas con una oferta rígida de vivienda residencial o la fiscalidad asociada a la vivienda serían otros factores que habrían contribuido a un notable incremento de la demanda en el mercado del alquiler residencial en España”*.

⁵¹ LOPEZ RODRIGUEZ, D y LLANOS MATEA, M (2009), *“Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”*. Banco de España. Artículo Analítico, Boletín Económico 3/2019. [En línea]. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/> [Consultado por última vez el 16 de mayo de 2023.]

4º. En la vivienda para los jóvenes y para los extranjeros destacan por sus mayores porcentajes para el alquiler residencial.⁵²

Abundando, podemos decir que el mercado inmobiliario español se caracteriza por una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler.

3.3. Evolución del precio del alquiler.

Con referencia a lo publicado en el periódico el Diario⁵³, el precio de las viviendas por compra para el año 2021, va subiendo, estando a un 0,8% por encima del 2010. Durante los años 2013 al 2015, hay una caída importante de los precios y en años posteriores se observa una recuperación lenta.

En caso del alquiler, en los años donde la compra estaba desplomada por la crisis, el alquiler tuvo un equilibrio duradero, hasta el 2018 como se puede observar en el gráfico, donde comienza un crecimiento continuo y constante.

Según la Nota de Prensa, publicada por BANKINTER⁵⁴ el precio medio del alquiler de viviendas en España ha aumentado un 3,3% interanual en febrero de 2023, lo que indica una tendencia alcista en el mercado del alquiler. Además, el precio medio del alquiler en España se sitúa en 9,8 euros por metro cuadrado al mes.

Al analizar las diferencias regionales, se observa que las ciudades más demandadas y atractivas para el alquiler son Madrid y Barcelona, donde el precio del alquiler se sitúa por encima de la media nacional, con un precio medio de 11,6 euros por metro cuadrado al mes y 12,8 euros por metro cuadrado al mes, respectivamente. Por otro lado, las regiones con los precios más bajos son Extremadura, Castilla-La Mancha y La Rioja, con un precio medio del alquiler de 5,6 euros por metro cuadrado al mes, 5,9 euros por metro cuadrado al mes y 6,1 euros por metro cuadrado al mes, respectivamente.

⁵² LOPEZ RODRIGUEZ, D y LLANOS MATEA, M.^a (2019). "Evolución Reciente del Mercado del Alquiler de vivienda en España". Banco de España. Boletín Económico. Artículos Analíticos. Eurosistema. Pág. 4. [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

⁵³ C. G. Bolinches (14 de abril de 2022). «Así ha evolucionado la vivienda en una década: el alquiler sube un 4,7% y el precio de compra se estanca», elDiario.es. [En línea]. Disponible en: <https://www.eldiario.es/economia/evolucionado-vivienda-decada-alquiler-sube-4-7-precio-compra-estanca>. [Consultado por última vez 12/04/2023].

⁵⁴ Bankinter. (22 de febrero de 2023). "Precio del alquiler en España". [En línea]. Disponible en: <https://www.bankinter.com/blog/mercados/precio-alquiler-espana>. [Consultado por última vez 25 de abril de 2023].

El artículo también destaca la importancia de la evolución demográfica y el envejecimiento de la población como factores que influyen en la demanda de viviendas de alquiler en España. Según los datos proporcionados por el INE (Instituto Nacional de Estadística), el número de hogares unipersonales ha aumentado en un 26% en los últimos diez años, lo que ha contribuido a aumentar la demanda de viviendas de alquiler.

En cuanto a las perspectivas futuras del mercado del alquiler en España, el artículo destaca que se espera que la oferta de viviendas de alquiler continúe aumentando en los próximos años, lo que podría contribuir a moderar el ritmo de crecimiento de los precios del alquiler. De hecho, según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la oferta de viviendas de alquiler ha aumentado un 2,2% interanual en el cuarto trimestre de 2022.

En resumen, el mercado del alquiler de viviendas en España está experimentando un crecimiento continuo en los precios del alquiler, especialmente en las ciudades más importantes como Madrid y Barcelona. La evolución demográfica y el envejecimiento de la población son factores que influyen en la demanda de viviendas de alquiler, que sigue siendo alta en toda España. No obstante, se espera que la oferta de viviendas de alquiler continúe aumentando, lo que podría contribuir a moderar el crecimiento de los precios del alquiler en el futuro.

Precio del alquiler en España

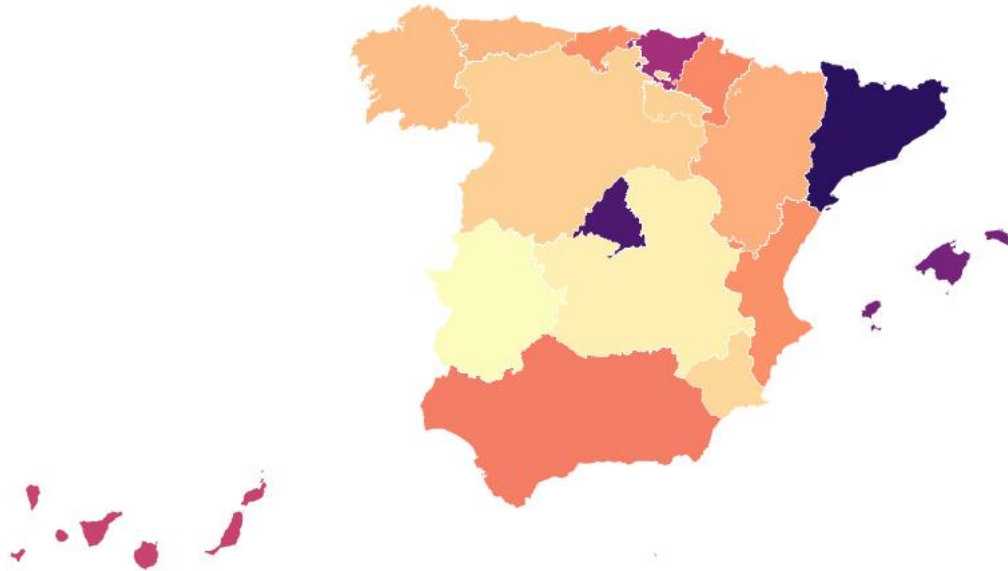


Gráfico: Bankinter • Fuente: [Idealista](#) • Creado con [Datawrapper](#)

Fuente: Bankinter, a partir de datos de Idealista (2023).

Precio del alquiler en España

Euros /m²



Enero 2023

Mapa: Bankinter · Fuente: Idealista · Creado con Datawrapper

Fuente: Bankinter, a partir de datos de Idealista (2023).

Para complementar el análisis anterior, es útil acudir también al artículo publicado en el portal Idealista que analiza el primer trimestre del año completo, proporcionando así información más actualizada a la fecha de la realización de este trabajo. En base a los datos publicados en el Portal Idealista,⁵⁵ el precio del alquiler en España subió un 2,4% en el primer trimestre del año 2023, pero es interesante destacar que el aumento fue aún mayor en los últimos tres meses, con un incremento del 1,4% solo en el mes de marzo. Este aumento se debe en parte a la creciente demanda de viviendas en alquiler, especialmente en las zonas urbanas y turísticas, lo que ha llevado a una competencia entre los inquilinos que ha elevado los precios.

Además, el artículo de Idealista señala que en ciudades como Madrid y Barcelona se están registrando aumentos significativos en el precio del alquiler, con incrementos del 3,5% y 3,6%, respectivamente, en el primer trimestre de

⁵⁵ Idealista. (abril de 4 de 2023). "El alquiler en España sube un 2,4% en 2022 y alcanza los precios previos a la pandemia en algunas zonas". [En línea]. Disponible en: <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2023/04/04/118590-el-alquiler-en-espana-sube-un-2-4-en-el-primero-trimestre-del-ano>. [Consultado por última vez: 25/04/2023].

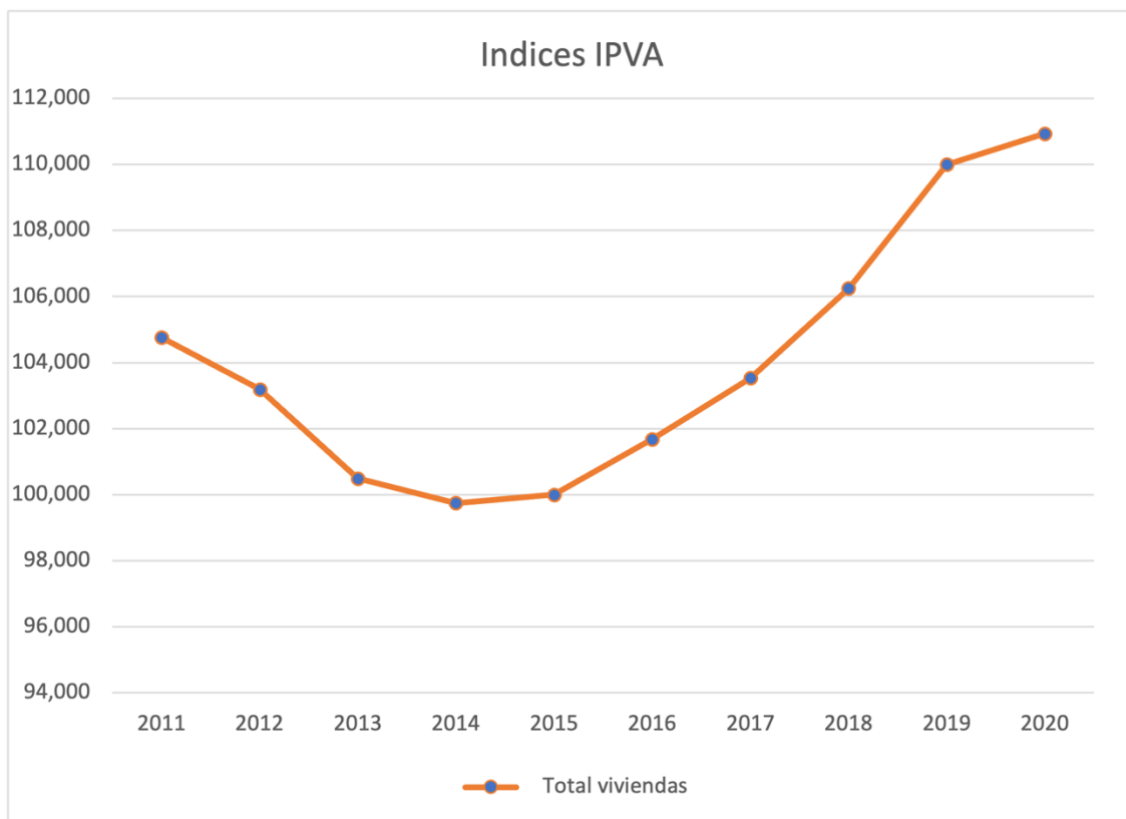
2023. En Barcelona, el precio medio del alquiler se sitúa en 1.361 euros mensuales, mientras que en Madrid alcanza los 1.298 euros. Esto refleja la alta demanda de viviendas en estas ciudades y la escasez de oferta de alquileres asequibles.

En suma, los datos del artículo de Idealista muestran que el precio del alquiler en España ha seguido aumentando en los últimos tres meses, en línea con la tendencia observada en el primer trimestre del año. Este aumento se debe a una combinación de factores, incluyendo la creciente demanda de viviendas en alquiler en zonas urbanas y turísticas, así como la escasez de oferta de alquileres asequibles en ciudades como Madrid y Barcelona.

Con el objetivo de medir la evolución de los precios de la vivienda alquilada como residencia habitual, el Instituto Nacional de Estadística (INE) ha desarrollado el Índice de Precios de la Vivienda de Alquiler (IPVA), que es un indicador que mide la evolución de los precios del alquiler en España. De acuerdo al INE: *“cada año, se recoge la información declarada a efectos tributarios de los bienes inmuebles sobre los que se han declarado ingresos por arrendamiento de vivienda para su uso habitual. Los índices publicados permiten obtener variaciones anuales de precios para distintos niveles de desagregación geográfica y según distintas características de las viviendas alquiladas. Así, se podrán establecer comparaciones de las evoluciones de los precios de alquiler”*.⁵⁶

⁵⁶ Instituto Nacional de Estadística. “Índice de Precios de la Vivienda de Alquiler (IPVA)”. [En línea]. Disponible en: https://www.ine.es/experimental/ipva/experimental_precios_vivienda_alquiler.htm. [Consultado por última vez el 10 de mayo de 2023].

Según los datos de este índice, en 2020 el precio medio del alquiler en España continuó aumentado respecto a los años anteriores, lo que muestra la tendencia alcista que sigue experimentando el mercado del alquiler en España.



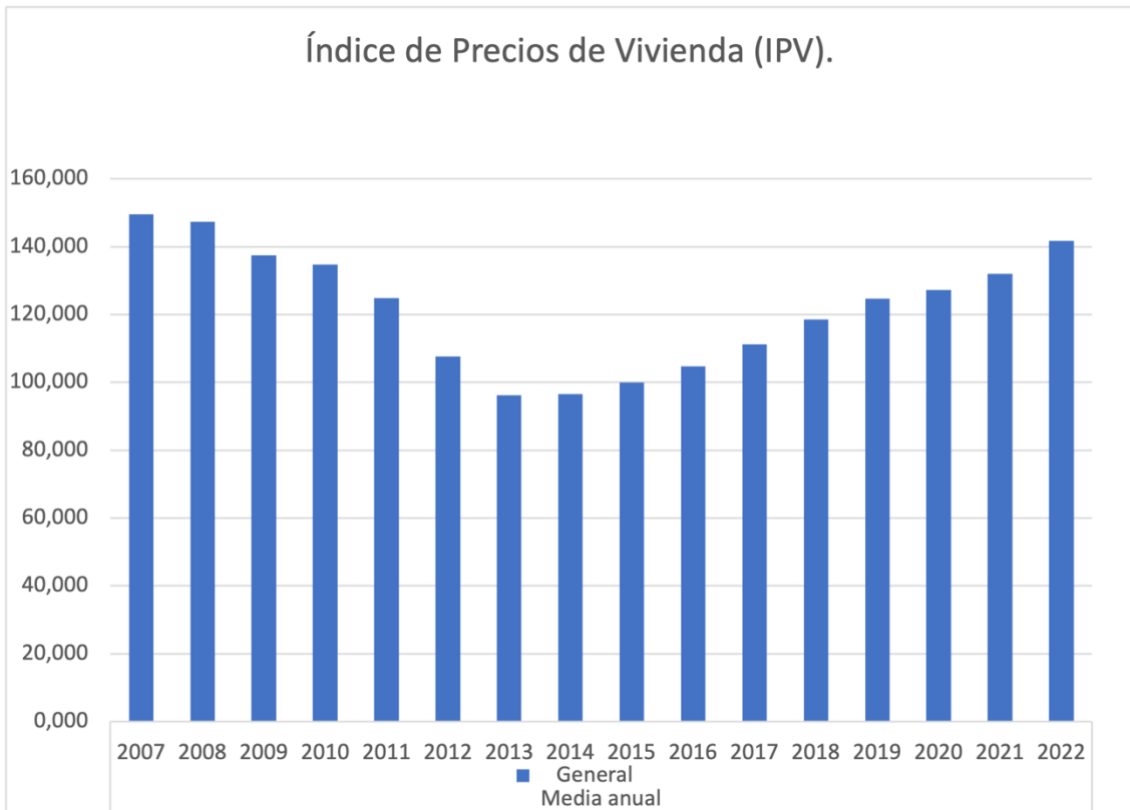
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Índice de Precios de la Vivienda de Alquiler (IPVA) obtenidos del Instituto Nacional de Estadística (2022).

Otro factor que ha influido en la evolución del mercado de la vivienda en España y en la evolución del precio del alquiler es el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), que mide el precio medio de la vivienda en el país. Este precio ha aumentado constantemente desde 2014, después de una caída abrupta en los años de la crisis. El aumento de los precios de la vivienda ha generado un mayor interés en el mercado del alquiler, ya que muchas personas no pueden permitirse el lujo de comprar una casa debido a los altos precios. De esta forma, desde 2014 se ha producido una recuperación en el mercado inmobiliario español.

El IPV ha sido una herramienta importante para entender la evolución del mercado inmobiliario en España. Desde su creación en el año 2007, el IPV ha experimentado fluctuaciones significativas. En los años previos a la crisis financiera de 2008, los precios de la vivienda en España experimentaron un aumento significativo, lo que llevó a una burbuja inmobiliaria que estalló en 2008.

La evolución del IPV ha tenido un impacto significativo en el mercado de la propiedad y el alquiler en España. Durante la burbuja inmobiliaria, muchas personas compraron viviendas con el objetivo de obtener beneficios a corto plazo, lo que llevó a una disminución en el número de personas que alquilaban viviendas. Sin embargo, después de la crisis financiera de 2008, muchas personas perdieron sus empleos y no pudieron hacer frente a los pagos de sus hipotecas, lo que llevó a un aumento en el número de personas que buscaban alquilar viviendas. Desde entonces, el mercado del alquiler ha experimentado un aumento significativo en España.

En resumen, el IPV ha sido una herramienta importante para entender la evolución del mercado inmobiliario en España. Desde la crisis financiera de 2008, el mercado inmobiliario ha experimentado cambios significativos, con una recuperación reciente en los precios de la vivienda. A pesar de esta recuperación, el mercado del alquiler todavía presenta desafíos, como el aumento de los precios del alquiler y la falta de oferta de viviendas asequibles.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Índice de Precios de Vivienda (Medias anuales). Datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística. (2023).

De acuerdo a la información publicada en el medio de comunicación Newtral:

“El índice de precios de vivienda registró un incremento interanual del 7,4% en 2022, pero descendió un 0,8% trimestral entre octubre y diciembre, según el INE.

El precio de la vivienda creció un 7,4% en España en 2022, experimentando su mayor alza interanual en los últimos quince años, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). Al mismo tiempo, los precios se contrajeron un 0,8% entre el tercer y cuarto trimestre del año tras la subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE). En 2022, el precio de la vivienda nueva en España subió un 7,9 % de media y el de los inmuebles de segunda mano, un 7,3%. Esta tasa constituye el mayor avance registrado desde 2007 en ambas categorías. Por comunidades, los mayores incrementos interanuales de precios se dieron en Cantabria (8,6%), Canarias (8,1%) y las ciudades autónomas (8%), mientras que Extremadura (2,8%),

Castilla-La Mancha (4%) y Castilla y León (4,1%) experimentaron subidas más moderadas.

Para los expertos consultados por Newtral, los datos del INE apuntan a un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario en España. “El auge de los precios y de las compraventas de los dos últimos años ha sido excepcional. Ahora nos dirigimos a una dinámica de cierta normalidad por la inflación y la subida de los tipos de interés”, afirma Luis Fabra, director de la Cátedra en mercado inmobiliario de la Universidad de Zaragoza”.⁵⁷

En síntesis, la evolución del mercado de la vivienda en España ha estado marcada por una recuperación en los precios de la propiedad, aunque el mercado del alquiler sigue presentando desafíos en términos de acceso a la vivienda y precios elevados. La evolución normativa del arrendamiento de viviendas también ha tenido un impacto en el mercado inmobiliario.

3.4. Comparativa de la legislación para el mercado inmobiliario. Relación de Causalidad.

En primer lugar, en cuanto a la legislación para el mercado inmobiliario, es oportuno mencionar el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la CE. En el ámbito del alquiler, la ley principal que regula este mercado es la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cual ha experimentado a lo largo de su vigencia multitud de modificaciones con la finalidad de adaptarla a los cambios de la sociedad. La última actualización es la que se publicó en el BOE el 5 de marzo de 2019.

Dicha actualización se produce por medio del Real Decreto- Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda. Este Real Decreto nace de la precaria situación de vulnerabilidad económica y social de un gran número de familias, que no pueden afrontar los pagos de una vivienda en el mercado.

⁵⁷ Newtral. (9 de marzo de 2021). “¿Está bajando el precio de la vivienda en España?”. Artículo de noticias. [En línea]. Disponible en: <https://www.newtral.es/precio-vivienda-espana/20230309/>. [Consultado por última vez el 10 de mayo de 2023].

Este Real Decreto anuncia 4 motivos, siendo los siguientes:

- La regulación de los precios, principalmente, en las provincias con especial relevancia turística y donde hay un mayor parque de viviendas vacacionales.
- Medidas para aminorar la escasez del parque de vivienda social.
- Combatir los desahucios vinculados a contratos de alquiler.
- Perfeccionar las deficiencias en materia de accesibilidad que sufren las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Sobre el acceso por compra de una vivienda, encontramos la Ley 5/2019, de 15 de marzo, que regula los contratos de crédito inmobiliario, así como su posterior modificación con el Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el cual se regula el desarrollo parcial de esa normativa.

La falta de garantías con la que las entidades bancarias españolas concedían préstamos hipotecarios fue una importante causa de los principales problemas que se produjeron en el pasado. Por ello en el preámbulo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito se indica que *“la Directiva 2014/17/UE reconoce en su considerando que «La crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero, (...) y puede tener graves consecuencias sociales y económicas»*. *“Se exige, por tanto, a la parte que domina la relación que, como profesional, tenga un plus de responsabilidad en su comportamiento hacia el prestatario”*.⁵⁸

Ante esto, el Gobierno hizo hincapié en este tema a través del artículo 11 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, el cual establece en cuanto a la obligación de evaluar la solvencia del potencial prestatario:

“Los prestamistas deberán evaluar en profundidad la solvencia del potencial prestatario, fiador o garante antes de celebrar un contrato de préstamo. Dicha evaluación tendrá debidamente en cuenta los factores pertinentes para verificar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo, entre otros la situación de empleo, los ingresos presentes, los previsibles durante la vida del préstamo, los activos en propiedad, el ahorro, los

⁵⁸ Preámbulo. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

gastos fijos y los compromisos ya asumidos. Asimismo, se valorará el nivel previsible de ingresos a percibir tras la jubilación, en el caso de que se prevea que una parte sustancial del crédito o préstamo se continúe reembolsando una vez finalizada la vida laboral”.

Con esto se pretende evitar problemas del pasado, donde las entidades financieras (bancos y cajas de ahorros) concedían préstamos a clientes con una aparente situación de baja o insuficiente solvencia económica, lo cual condujo a que esos clientes no pudieran hacer frente a la deuda hipotecaria, incumpliendo así los contratos hipotecarios, y dando lugar a que se les desahuciara, con lo que las entidades bancarias empezaron a acumular numerosos activos en forma de bienes inmuebles y a perder liquidez, lo que produjo la desestabilización del sistema bancario y por consiguiente del sistema económico global.⁵⁹

En base a las consideraciones previamente mencionadas sobre la Directiva 2014/17/UE, es fundamental destacar la seguridad y la transparencia, a las que el legislador ha dado especial importancia en el Real Decreto- Ley de 5/2019 de 15 de marzo⁶⁰, por el que se incide en que los tres poderes públicos (legislativo, ejecutivo, y el judicial) deben: *“garantizar la existencia de un régimen jurídico seguro, estable, y que ofrezca respuesta a nuevas incertidumbres y conflictos que puedan surgir en este ámbito, armonizando la regulación de las necesarias garantías de transparencia y de protección al prestatario”* .

Este Real Decreto establece el objetivo de cumplir con las obligaciones que surgen del Derecho de la Unión Europea, completando la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de febrero de 2014, ya instruida por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, creando diversos aspectos que se han considerado vitales para asegurar a los prestatarios sus derechos recogidos en la Ley 5/2019, de 15 de marzo.

⁵⁹ Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) no 1093/2010.

⁶⁰Real Decreto 309/2019, de 26 de abril, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y se adoptan otras medidas en materia financiera.

3.5. Tributación del IRPF en los arrendamientos de vivienda.

Como propietario o usufructuario de una vivienda las cantidades que se perciben por tener alquilado ese inmueble corresponden con carácter general a rendimientos del capital inmobiliario, regulándose dicho concepto en el artículo 21 de Ley 35/2006, de 28 de noviembre, sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y que modifica parcialmente las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Por lo que, en el caso que ese arrendamiento sea para una actividad empresarial y los rendimientos derivados del mismo, serán rendimientos de actividades económicas, cuando para la ordenación de la actividad se emplee al menos, una persona con contrato laboral y a jornada completa.

En relación con esto, el artículo 22 de ese precepto legal, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, recoge que: *“tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”*.

Ese mismo artículo, en su apartado segundo, dice que se computarán como rendimiento íntegro el importe de todos los conceptos que deba satisfacer el arrendatario.

El artículo 23 del mismo precepto legal y el artículo 13 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se regula el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, desarrollan un listado de gastos que se deducirán de los rendimientos íntegros, como:

- Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos.
- Las cantidades destinadas para amortizar el inmueble y de los demás bienes cedidos con éste. Se entiende que la amortización cumple el requisito de efectividad cuando no exceda el resultado aplicado al 3% del

coste de adquisición satisfecho o el valor catastral del inmueble, sin incluir el valor del suelo.

El importe total a deducir como gastos no podrá ser superior, para cada bien o derecho, a la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

La ley establece que se podrá deducir en los cuatro años siguientes el exceso, sin que se pueda superar conjuntamente todos los gastos de cada uno de estos años con la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.

El apartado segundo del anterior artículo se ha visto modificado tras la reforma introducida por el artículo 3.2 de la Ley 11/2021 de 9 de julio, indicando que: *“en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá en un 60%”*. Esta reducción mencionada no se aplicará para los alquileres de apartamentos turísticos ya que su finalidad no es satisfacer una necesidad permanente de vivienda sino cubrir una necesidad de carácter temporal.

En el caso de que el arrendatario o subarrendatario del inmueble sea el cónyuge o un pariente (hasta el tercer grado de consanguinidad) del contribuyente, este rendimiento neto total obtenido no podrá ser inferior a lo dispuesto en las reglas del artículo 85 de esta ley sobre la imputación de rentas inmobiliarias.

¿Qué sucede en el caso de arrendamientos para uso distinto de vivienda, como, por ejemplo, el caso de los de los apartamentos turísticos, en lo que se ofrece una serie de servicios complementarios?

En primer lugar, lo primero hay que determinar son los servicios que se prestan. Si estos servicios son de recepción, limpieza periódica del inmueble, la ropa de cama y baño, prestación de servicios de alimentación y restauración, puesta a disposición del cliente servicios de lavandería, gimnasio, entre otros, siendo estos servicios propios de la industria hostelera, entonces estos rendimientos que se obtienen del alquiler son rendimientos de actividades económicas. Por el contrario, si se realiza un alquiler turístico prestando servicios que no sean considerados como los anteriores reseñados, por ejemplo, la limpieza de un apartamento a la entrada y a la salida del periodo contratado, servicio de asistencia técnica y mantenimiento para reparaciones eventuales

(fontanería, electricidad, cristalería, cerrajería, etc.), a diferencia de los anteriores, estos serían rendimientos del capital inmobiliario

No obstante, cuando para desarrollar la actividad se disponga, al menos, de una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa, los rendimientos que se obtienen por el alquiler turístico son rendimientos de actividades económicas.

3.6. El derecho de uso y los derechos reales limitados.

Estos derechos, se encuentran regulados en los artículos 523 al 529 del CC. Así, el artículo 524 del CC regula que: "el uso da derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia, aunque ésta se aumente. La habitación da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia". De este modo, este derecho genera una serie de obligaciones que serán las establecidas en el artículo 527 del CC.

Generalmente estas cesiones de vivienda se hacen de padres a hijos de manera gratuita, dando lugar a dos opciones jurídicas distintas, como:

1º. La forma de comodato, regulado en los artículos 1740 y siguientes del CC, como el préstamo de uso a la vivienda gratuita a favor de un hijo. Esto quiere decir que, los padres entregan una vivienda a su hijo de manera gratuita, para que constituya su domicilio, condicionado a especificar que la entrega de la vivienda se hace para un uso determinado y concreto (por ejemplo: que la vivienda servirá como residencia para la pareja) o por un tiempo determinado. Mientras que no se modifiquen las circunstancias, los padres no podrán recuperar la vivienda.

2º. La más habitual, la forma de precario, como la cesión de uso de la vivienda de forma gratuita al hijo para que la use sin especificar su utilización y no requiriendo de formalización.

Por medio de esta opción jurídica, los padres o cedentes pueden recuperar el inmueble en el momento que estimen oportuno por medio del procedimiento de desahucio por precario.

En relación a esta situación, el Tribunal Supremo se ha pronunciado por medio de su sentencia de 13 de febrero de 2014⁶¹, resolviendo que: *“de este modo para resolver conflictos como el ahora planteado es necesario analizar cada caso concreto, de modo que resulta imprescindible concretar si ha existido o no un contrato entre las partes, y particularmente, un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto. Si existe un contrato de comodato, los conflictos que puedan surgir en torno al uso, deberán resolverse conforme a las normas reguladoras de ese negocio jurídico. Sin embargo, y para el caso de que no resulte acreditado, se debe concluir que la situación jurídica analizada es característica de la figura de un precario”*.

Es recomendable realizar un contrato de cesión de uso que contenga los datos del inmueble, los datos de cedente y del cesionario y que se especifique en este que no se recibe ningún tipo de renta, de cara a la Administración Pública para demostrar que no se obtiene ningún tipo de retribución.

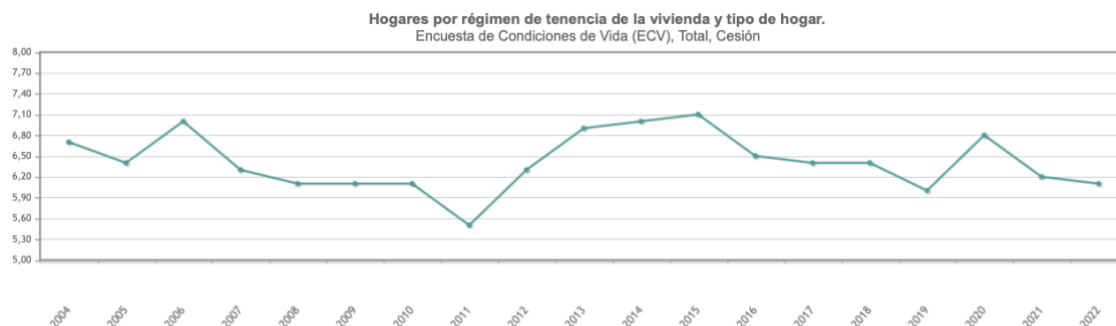
Por lo que, al tratarse de una cesión en la que el propietario de la vivienda no obtiene ninguna compensación económica, no deberá declararlo como rendimientos de capital inmobiliario en el IRPF, pero sí deberá declarar un rendimiento mínimo de rentas inmobiliarias, tal y como establece la Ley del IRPF, toda vez que, el cesionario sea un familiar de hasta el tercer grado de parentesco.

En relación con el alquiler, la principal diferencia con el derecho de cesión de uso es la duración del contrato, porque en el caso del alquiler este es temporal (con opción a prorrogas), mientras que el derecho de uso puede dar por un tiempo ilimitado o vitalicio. Otra de las diferencias destacadas, es que el derecho de uso no se puede traspasar ni subarrendar, circunstancia distinta al alquiler.

En pago mensual en los contratos de derecho de uso no están sometidos a las variaciones del IPC.

⁶¹STS 499/2014 de 13 de febrero de 2014. ECLI:ES:TS:2014:499

En España, el derecho de la cesión es el régimen de posesión de un inmueble en el que habitan un 6,1% de los hogares en el 2022, disminuyendo con respecto al 2020(6,8%) y al 2021(6,2%) respectivamente. ⁶²



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. (2023). "Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y tipo de hogar."

De acuerdo a los últimos datos oficiales que constan en el INE a la fecha de la realización de este trabajo, en 2022 un total de 6,1% de los hogares se encontraban en el régimen de Cesión.⁶³

3.6.0. Causas de extinción.

El artículo 529 del CC, reseña que: "los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abuso grave de la cosa y de la habitación".

Dichas causas se encuentran reguladas en el artículo 513 del CC, en el cual se establece que el usufructo se extingue por las siguientes causas:

- 1º. Por muerte del usufructuario.
- 2º. Por expiración del plazo por el que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
- 3º. Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.
- 4º. Por la renuncia del usufructuario.

⁶² Instituto Nacional de Estadística. (2023). "Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y tipo de hogar." [En línea]. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9996&L=0>. [Consultado por última vez el 18 de abril de 2023].

⁶³ Instituto Nacional de Estadística. "Encuesta de Población Activa. Datos trimestrales". [En línea]. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9996#!tabs-grafico>. [Consultado por última vez el 5 de mayo de 2023].

- 5º. Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
- 6º. Por la resolución del derecho del constituyente.
- 7º. Por prescripción.

3.7. La cesión de uso como alternativa al acceso a la vivienda.

La actual crisis financiera, motivada por la expansión de la vivienda en propiedad y la falta de regulación de los préstamos hipotecarios cada vez más inaccesibles para los ciudadanos ha afectado de manera relevante a España en cuanto al acceso a una vivienda asequible en propiedad o en alquiler.

Esto ha dado lugar, al denominado *co-housing* o vivienda colaborativa como una vía novedosa para acceder a una vivienda, que en España se ha efectuado especialmente gracias a las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso.

Actualmente, esta figura jurídica está en pleno auge en algunos países de la Unión Europea, como Alemania, Holanda, Suiza y Dinamarca, donde tu disfrutas de una vivienda en usufructo de por vida, con un alquiler más bajo de lo habitual, por no causar un beneficio económico al propietario.

¿Qué sucede en España con esta figura jurídica? En nuestro país, existen dos Comunidades de Cooperativa en cesión de uso, una de ellas la encontramos en Barcelona y la otra en Madrid.

3.7.0. El régimen jurídico de la Cooperativa.

Aparece regulado en el artículo 89 y siguientes de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, y por diversas leyes autonómicas, en concreto, se pueden destacar las siguientes:

Artículo 122 y ss. de la Ley 12/2015, de 9 de julio (Cataluña); artículo 91 del Decreto Legislativo 2/2015, de 15 de mayo (Comunidad Valenciana); artículos 84 y ss. del Decreto Legislativo 2/2014, de 29 de agosto (Aragón); artículos 113 y ss. de la Ley 6/2013, de 6 de noviembre (Cantabria); artículos 97 y ss. de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre (Andalucía); artículos 135 y ss. de la Ley 11/2010, de 4 de noviembre (Castilla-La Mancha); artículos 153 y ss. de la Ley 4/2010, de 29 de junio (Asturias); artículo 68 de la Ley Foral 14/2006, de 11

de diciembre (Navarra); artículos 112 y ss. de la Ley 8/2006, de 16 de noviembre (Murcia); artículos 117 y ss. de la Ley 4/2002, de 11 de abril (Castilla y León); artículos 119 y ss. de la Ley 4/2001, de 2 de julio (La Rioja); artículos 144 y ss. de la Ley 4/1999, de 30 de marzo (Madrid); arts. 120 y ss. de la Ley 5/1998, de 18 de diciembre (Galicia); artículos 134 y ss. de la Ley 2/1998, de 26 de marzo (Extremadura); y artículos 114 y ss. de la Ley 4/1993, de 24 de junio (País Vasco).

De acuerdo a la Ley 27/1999, se prevé de forma general el régimen de los estatutos, la condición de socios y su responsabilidad ante el impago de deudas, los órganos de gobierno de la cooperativa y la posibilidad de ceder el uso de la vivienda al socio de la cooperativa mediante cualquier título admitido en Derecho, según artículo 89.3 de la Ley 27/1999.

En cuanto a la legislación autonómica, reproduce básicamente el contenido de la legislación estatal con alguna excepción, como la Ley de cooperativas catalana que parece dar una cobertura específica al co-housing por prever un régimen específico.

Específicamente, el artículo 122.3 de la Ley 12/2015 establece que:

“Las cooperativas de viviendas también pueden tener por objeto la rehabilitación de viviendas, locales y edificaciones e instalaciones complementarias para destinarlos a sus socios, así como la construcción de viviendas para cederlas a los socios mediante el régimen de uso y disfrute, bien para uso habitual y permanente, bien para descanso o vacaciones, o destinadas a residencias para personas mayores o con discapacidad”.

Por lo tanto, este modelo llamado “co-housing”, recogido a través de una cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso, tiene plena cabida en la legislación estatal y autonómica.

De esta forma, se desprenden estatutos propios que rigen estas cooperativas como la de La Borda⁶⁴ y de Trabensol⁶⁵.

⁶⁴ La Borda, cooperativa de viviendas en cesión de uso. “Estatutos de la cooperativa La Borda”. [En línea]. Disponible en: <http://www.laborda.coop/es/proyecto/documentos/>. [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

⁶⁵ Trabensol.org. (2023). “Estatutos de Trabensol”. [En línea]. Disponible en: <http://trabensol.org/wp-content/uploads/2013/03/ESTATUTOS-TRABENSOL.pdf>. [Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

En cuanto a las previsiones más importantes de los estatutos de las cooperativas de viviendas que regulan esta cesión de su uso de la vivienda con la regulación civil de los artículos 523 y siguientes del CC y lo referente al artículo 562.1 y siguientes del CC, son:

1º. El carácter indefinido de la duración del derecho, dado que la muerte del usuario determina no sólo la pérdida de la condición de socio sino también la extinción del derecho.

2º. Este derecho de uso sólo se extinguirá en caso de baja de la persona socia o si esta es expulsada de la cooperativa, ya que existen otras causas generales de extinción de los derechos reales como la destrucción de la vivienda, en virtud de los artículos 513.1.5 CC y 561.16.1.d) del CC.

Además, debería entenderse que la pérdida de la condición de socio operaría como una condición resolutoria según el artículo 513.1.2 CC.

3º. La imposibilidad de que los titulares del derecho puedan constituir cargas y gravámenes, como una hipoteca, o transformar el régimen de tenencia a la propiedad o similar (como un alquiler con opción de compra)

4º. Y, por último, la facultad del socio titular del derecho de usar los espacios y equipamientos comunitarios de acuerdo con el Reglamento de Régimen Interno, si bien el derecho real de uso recae únicamente sobre la vivienda y sus anexos.

3.7.1. ¿Es una alternativa eficaz a la vivienda de alquiler o a la propiedad?

España es un país en el que las personas tienden a preferir ser propietarios de una vivienda, sin embargo, ante las dificultades que se presentan en la actualidad para acceder a una vivienda en propiedad, el alquiler tampoco ofrece alternativas de estabilidad, seguridad y asequibilidad para los ciudadanos.

Así, el nuevo modelo de “co-housing” se ha instaurado como una alternativa a una vivienda propia, acogido en España como un modelo de cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso, por lo que este modelo se encuentra a medio camino entre la propiedad y el alquiler como un mecanismo de generación de riqueza individual.

En España, aunque es poco habitual todavía, lugares como la Masía de Cal de Casas (Bages-Barcelona) fueron los precursores de las primeras

cooperativas de vivienda e introdujeron la figura de la cesión de uso alternativo al acceso de la vivienda. Más tarde, hubo otras iniciativas del mismo tipo, como Techo Cívico, o La Borda en el área de Can Batlló, (donde el Ayuntamiento de Barcelona cedió a esta cooperativa un solar urbanístico para que construyeran una vivienda a un precio más económico). Este régimen consiste en que la propiedad de un inmueble sea colectiva, así como que esté en mano de una cooperativa, que sus inquilinos paguen una entrada razonable y unas cuotas por debajo del precio del mercado. Pueden hacer uso de la vivienda de por vida, si así lo desean, no pudiendo los inquilinos venderla ni subarrendarla por un precio superior al establecido. Este sistema está muy desarrollado en algunos países de la Unión Europea, como Alemania y Holanda, definiéndolo como un sistema no especulativo y sin ánimo de lucro, en el que la vivienda se considera un bien de uso y no de consumo. Por medio de la autopromoción se trabaja el carácter asequible y rentable de su acceso, expulsando al promotor inmobiliario y sus respectivos honorarios.

3.8. La cesión de uso como un instrumento jurídico utilizado en la colaboración público-privada.

La cesión de uso de suelo público y la colaboración público-privada son dos conceptos estrechamente relacionados en el ámbito del derecho urbanístico y administrativo en España. A continuación, se abordarán ambos conceptos, comenzando por establecer las diferencias entre los distintos tipos de bienes, y definir la cesión de uso de suelo público, para luego continuar exponiendo las diferentes formas que puede adoptar la colaboración público-privada, así como la normativa legal que la regula.

En primer lugar, cabe hablar de los diferentes tipos de bienes, en cuanto a quien detenta su propiedad. Así, es importante diferenciar entre bienes públicos o demaniales y bienes privados o patrimoniales.

De acuerdo al CC español, el artículo 339 dispone que:

“Son bienes de dominio público:

- 1.** Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos”.

- 2.** Los que pertenecen privativamente al Estado, sin ser de uso común, y están destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza nacional, como las murallas, fortalezas y demás obras de defensa del territorio, y las minas, mientras que no se otorgue su concesión”.

Por otra parte, el artículo 340 CC dispone que:

“Todos los demás bienes pertenecientes al Estado, en que no concurren las circunstancias expresadas en el artículo anterior, tienen el carácter de propiedad privada”.

Los bienes demaniales constan de tres características:

- inalienabilidad (No se pueden vender o transmitir)
- imprescriptibilidad (no prescriben)
- inembargabilidad (no pueden ser embargables)

Estas tres características desaparecen a través de la desafectación, por la cual un bien de dominio demanial pasa convertirse en un bien patrimonial (que, aun siendo de titularidad pública, se rige por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la cual regula los bienes patrimoniales en sus artículos 105 a 109.

Los bienes patrimoniales, en contraposición a los demaniales, tienen como objetivo primordial su rentabilidad económica, por lo que son susceptibles de enajenación y pueden ser explotados mediante negocios jurídicos privados.

Estos bienes son aquellos que pertenecen al patrimonio de las Administraciones Públicas y que no tienen un uso público ni están destinados a un uso común especial.

En cuanto a la cesión de uso de suelo público, se trata de una figura jurídica mediante la cual una entidad pública cede temporalmente a una entidad privada el derecho de uso y disfrute de un terreno que es de su propiedad. Este terreno puede ser utilizado para diferentes fines, como la construcción de edificios, la instalación de infraestructuras o la realización de actividades empresariales. En términos generales, la cesión de uso de suelo público implica que una entidad privada obtiene el derecho a utilizar un terreno que pertenece a

una entidad pública para la realización de una actividad de interés público o social.⁶⁶

En este sentido, el artículo 104 de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas establece en su punto 1 (Reservas demaniales):

“La Administración General del Estado podrá reservarse el uso exclusivo de bienes de su titularidad destinados al uso general para la realización de fines de su competencia, cuando existan razones de utilidad pública o interés general que lo justifiquen”.

La cesión de uso de suelo público puede ser una forma eficaz de aprovechar el suelo público y fomentar el desarrollo de actividades económicas y sociales que de otra forma no podrían llevarse a cabo.

Para que una entidad privada pueda obtener la cesión de uso de suelo público, es necesario cumplir con ciertos requisitos y limitaciones establecidos por la normativa aplicable en cada caso.

- Entre los requisitos que se suelen exigir se encuentran la presentación de un proyecto que justifique el uso del suelo público y que esté en consonancia con la normativa urbanística y ambiental aplicable, la obtención de las autorizaciones y permisos necesarios, la adecuación del proyecto a la normativa urbanística y ambiental aplicable, la garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la cesión de uso, la definición clara de las condiciones económicas y financieras de la cesión, así como la fijación de las obligaciones y responsabilidades de las partes implicadas.
- En cuanto a las limitaciones que se establecen para la cesión de uso de suelo público, pueden variar en función de la entidad pública que ostente la titularidad del suelo y el tipo de actividad que se pretenda desarrollar en el mismo. Algunas de las limitaciones que se pueden establecer son la duración máxima de la cesión de uso, la limitación en cuanto al uso que se puede hacer del suelo público, el requerimiento de que la actividad o la obra que se pretenda desarrollar tenga un interés público y social, así

⁶⁶ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

como la necesidad de que la actividad o la obra no perjudique el medio ambiente o el patrimonio histórico-artístico.

También es posible la cesión de uso de suelo privado, la cual, se trata de la transferencia temporal del derecho de uso de un terreno o espacio privado a una entidad pública o privada para su aprovechamiento con un fin concreto y específico. En este caso, es necesario igualmente que la entidad pública o privada que solicita la cesión de uso cumpla con los requisitos establecidos por el propietario del suelo privado.

Por otro lado, la colaboración público-privada, se refiere a la asociación entre entidades públicas y privadas para llevar a cabo un proyecto de interés público. De esta forma, La colaboración público-privada es una forma de cooperación entre el sector público y el privado en la que ambas partes se benefician de las ventajas que aporta la colaboración. En este tipo de colaboración, se combinan los recursos y capacidades de ambas partes para alcanzar un objetivo común, como puede ser la prestación de un servicio público o el desarrollo de un proyecto de infraestructura.

Esta colaboración puede adoptar diferentes formas, como las concesiones, los contratos de colaboración, las alianzas público-privadas, entre otras. A continuación, se detalla cada una de las formas de colaboración mencionadas:

- La concesión consiste en la transferencia a una entidad privada de la gestión y explotación de un servicio o bien público durante un periodo de tiempo determinado. En las concesiones, una entidad privada se encarga de la financiación, diseño, construcción y explotación de una infraestructura o servicio público durante un periodo determinado de tiempo, a cambio de una remuneración que se establece en el contrato de concesión.
- El contrato de colaboración, por su parte, es un acuerdo entre el sector público y el privado para el desarrollo conjunto de un proyecto o la prestación de un servicio público. De esta forma, en los contratos de colaboración, las entidades públicas y privadas se asocian para la

prestación de un servicio público o la ejecución de una obra pública compartiendo los riesgos y beneficios de la actividad en cuestión.⁶⁷ Este tipo de colaboración puede ser especialmente útil en proyectos de gran envergadura o de larga duración, ya que permite a las entidades públicas beneficiarse de la experiencia y recursos de las entidades privadas para conseguir un resultado óptimo.

- Por último, las alianzas público-privadas son acuerdos de colaboración entre el sector público y el privado para el desarrollo de proyectos como infraestructuras o servicios públicos complejos. Se trata de acuerdos a largo plazo entre las entidades públicas y privadas para la prestación de servicios públicos. En este tipo de colaboración, las entidades privadas asumen un mayor papel en la planificación y gestión del proyecto, y pueden tener una participación en la propiedad de los activos involucrados en el proyecto. Estas alianzas pueden ser beneficiosas para ambas partes, ya que la entidad privada puede obtener un beneficio económico mientras que la entidad pública puede garantizar la prestación de servicios públicos de manera más eficiente y sostenible.

En cuanto a la normativa aplicable a la colaboración público-privada y la cesión de uso de suelo público, en España existen diversas leyes y reglamentos que regulan estas figuras, como la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la cual establece los requisitos y procedimientos que deben seguirse para llevar a cabo la colaboración público-privada, garantizando la transparencia y la eficiencia en el uso de los recursos públicos y privados. Así mismo, la colaboración público-privada está regulada también por la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como otras normas autonómicas y locales. Estas leyes establecen los requisitos y limitaciones que deben cumplirse para la cesión de uso de suelo público y la colaboración público-privada, así como los procedimientos y mecanismos de control para garantizar la transparencia y protección del interés general.

⁶⁷ Ridaó Martín, Joan. (2012) "La colaboración público-privada en la dotación de infraestructuras públicas. La situación actual en España y las alternativas al actual marco regulador". *Revista Vasca de Administración Pública* (núm. 94/2012). págs. 177-207.

En este punto relativo a la normativa aplicable, es importante hacer inciso al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Este texto refundido establece los criterios y procedimientos para la gestión del suelo y la planificación urbanística en el territorio español, con el objetivo de garantizar el uso eficiente del suelo y la protección del medio ambiente.

En el contexto de la cesión de uso de suelo público, el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana regula la figura de la cesión obligatoria y gratuita de suelo a favor de la Administración pública para la ejecución de obras y servicios de interés público o social. Esto significa que, en determinados casos, la Administración puede exigir la cesión de una parcela de suelo a una entidad privada, con la finalidad de llevar a cabo una obra o servicio de interés público o social.

Por su parte, el artículo 84 establece las condiciones y requisitos que deben cumplir las entidades privadas para solicitar la cesión de uso de suelo público. Entre estos requisitos, se incluyen el cumplimiento de los fines de interés público o social previstos por la Administración, la garantía de la viabilidad económica y técnica del proyecto, el respeto a la normativa urbanística y ambiental, y la satisfacción de los intereses generales y de la colectividad.

Además, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece la obligación de las entidades privadas de cumplir con una serie de obligaciones y cargas económicas derivadas de la cesión de uso de suelo público. Entre estas obligaciones, se encuentran el pago de una tasa de urbanización, la ejecución de las obras necesarias para la urbanización de la parcela cedida, la realización de mejoras en el entorno urbano y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

En conclusión, el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana es una normativa esencial para entender el marco legal que rige la gestión del suelo en España y, por ende, la cesión de uso de suelo público. Es importante tener en cuenta esta legislación al momento de solicitar la cesión de uso de suelo público y cumplir con los requisitos y obligaciones establecidos por la ley. La cesión de uso de suelo público es una figura compleja que requiere de

un conocimiento profundo de la normativa aplicable, así como de una planificación rigurosa y una gestión adecuada de los recursos.

Por todo lo mencionado anteriormente podemos decir que la colaboración público-privada y la cesión de uso de suelo público son figuras que pueden ser beneficiosas para la gestión eficiente y sostenible de los servicios y proyectos públicos. Sin embargo, es importante tener en cuenta las implicaciones legales y económicas de estas figuras, así como la necesidad de contar con un marco regulatorio claro y transparente para garantizar la protección del interés general.

3.9. Las subidas de tipos del Euribor en 2022 y 2023 y su impacto en el mercado de alquiler.

El Euribor es un índice de referencia que indica el tipo de interés promedio al que las entidades financieras se ofrecen a prestar dinero en el mercado interbancario del euro. En los últimos años, este índice ha experimentado una serie de subidas que han afectado a diferentes sectores de la economía, incluyendo el mercado de alquiler. A continuación, se analizará cómo las subidas de tipos del Euribor en 2022 y 2023 han afectado al mercado de alquiler y se discutirán las implicaciones de estas subidas de cara al futuro.

El 21 de julio de 2022, el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo (BCE) decidió subir los tipos del BCE en 0,50%, por encima del 0,25% que previamente anunció incrementaría los tipos oficiales el 9 de junio de 2022. Esta subida de tipos tuvo un impacto en el mercado de alquiler, ya que incrementó el coste del dinero y, por lo tanto, el coste de financiación para los propietarios de viviendas en alquiler.

Cuando el coste del dinero aumenta, los propietarios pueden tener dificultades para obtener financiación para sus propiedades en alquiler. Esto puede llevar a su vez a un aumento en los precios del alquiler para cubrir los mayores costes de financiación o a una disminución en la disponibilidad de viviendas en alquiler si los propietarios deciden no poner sus propiedades en alquiler debido a la dificultad para obtener financiación.⁶⁸

⁶⁸ Futur Finances. (21 de julio de 2022). "Euribor de julio de 2022 y subida de tipos del BCE." [En línea]. Disponible en: <https://futurafinances.com/blog/euribor-de-julio-de-2022-y-subida-de-tipos-del-bce/>. [Consultado por última vez el 23 de abril de 2023].

En 2023, el Euribor ha seguido subiendo. Según las estimaciones de Bankinter, el Euribor podría rondar el 3,75% en diciembre de 2023 y el 3% en diciembre de 2024.⁶⁹ Esta subida continuada de tipos ha seguido afectando al mercado de alquiler, ya que ha aumentado aún más el coste del dinero y ha hecho más difícil para los propietarios obtener financiación para sus propiedades en alquiler.

Sin embargo, también es posible que otros factores puedan influir en el mercado de alquiler. Por ejemplo, si la oferta de viviendas aumenta o si hay cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con el mercado inmobiliario, esto podría afectar a los precios del alquiler y a la disponibilidad de viviendas.

En suma, las subidas de tipos del Euribor en 2022 y 2023 han tenido un impacto significativo en el mercado de alquiler.

La subida del Euribor en 2022 y 2023 también ha tenido un importante impacto en las hipotecas.

En este punto, considero importante recordar el concepto de hipoteca, y para ello, me remito a la completa definición de ROCA SASTRE, cuando dice: “La hipoteca es un derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario”.⁷⁰

En los últimos años, el Euribor ha experimentado una serie de subidas que han afectado a diferentes sectores de la economía, incluyendo el mercado hipotecario. En 2022, el Euribor ha experimentado una serie de subidas que han llevado a que el índice supere el 3% en su media mensual en diciembre de 2022.⁷¹

Esto ha tenido un impacto en las hipotecas variables, ya que ha aumentado el coste del dinero y, por lo tanto, el coste de financiación. Cuando

⁶⁹ Bankinter. (24 de marzo de 2023). “Previsión del euríbor para 2023 y 2024 (actualizado)”. [En línea]. Disponible en: <https://www.bankinter.com/blog/mercados/previsiones-euribor>. [Consultado por última vez el 23 de abril de 2023].

⁷⁰ ROCA SASTRE, Ramón María. “Derecho Hipotecario”. (Tomo IV, 1ª sexta edición). Casa editorial BOSCH. Barcelona, 1968, págs. 121 y ss.

⁷¹ El País. (30 de diciembre de 2022). “Un euríbor sin frenos cruza el 3% en su año más insólito”. [En línea]. Disponible en: <https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/12/29/>. [Consultado por última vez el 12 de mayo de 2023].

esto ocurre, las cuotas de las hipotecas variables también aumentan. Por ejemplo, para una hipoteca media de 150.000 euros a un plazo de 25 años con un diferencial del 1% añadido al Euribor, la letra mensual pasará de 531 euros a 542 euros, lo que supone una subida de 10,5 euros al mes o 126 euros al año.⁷² En 2023, el Euribor ha seguido subiendo. El Euribor a 12 meses ha cerrado enero de 2023 en el 3,337 %.⁷³

Abundando, las subidas del Euribor en 2022 y 2023 han tenido un impacto significativo en las hipotecas además de en el mercado de alquiler. Si bien es importante tener en cuenta otros factores que puedan influir en el mercado podemos concluir que en líneas generales a medida que se sigan sucediendo subidas de tipos del Euribor, es probable que siga afectando a este mercado y a otros sectores de la economía.

Sería objeto de otra línea de investigación analizar más detalladamente cómo estas subidas han afectado específicamente a diferentes segmentos del mercado inmobiliario y cómo podrían afectar a otros sectores relacionados con la vivienda.

⁷² El País. (11 de mayo de 2022). “La banca ve limitado el impacto de la subida del euríbor en las hipotecas. [En línea]. Disponible en: <https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/05/10/>. [Consultado por última vez el 17 de mayo de 2023].

⁷³ El Mundo. (3 de febrero de 2023). “Simulador: Calcula cuánto te va a subir la hipoteca con el euríbor”. [En línea]. Disponible en: <https://www.elmundo.es/como/2023/02/03/>. [Consultado el 17 de mayo de 2023].

CONCLUSIONES

Este estudio se ha realizado en un contexto de incertidumbre en el mercado del alquiler, donde la invariabilidad de la demanda-precio ha llevado a un incremento significativo de los precios.

El presente análisis pone de manifiesto la difícil situación en la que se encuentran muchos españoles a la hora de optar a una vivienda, especialmente los más jóvenes, quienes dadas las expectativas en el mercado laboral no pueden recurrir a la adquisición de vivienda en régimen de propiedad y tienen que recurrir a un mercado de alquiler con precios que se incrementan sin cesar.

En contrapartida con esa dificultad para acceder al alquiler o la compra de viviendas, el artículo 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

Es en relación al artículo 47 CE, donde entra en juego el derecho a la propiedad privada, el cual es un derecho reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española. Además, el derecho a la propiedad está también regulado en el artículo 348 del Código Civil. Este derecho permite al propietario disfrutar y disponer libremente de su bien sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Sin embargo, para cumplir con el artículo 47 de la Constitución, que reconoce el derecho a una vivienda digna, el Estado español ha establecido normas para regular la utilización del suelo y evitar la especulación inmobiliaria. Esto ha llevado a que los propietarios vean limitado su derecho a la propiedad y a la propiedad privada, ya que se les priva de los beneficios que producen sus bienes.

En este sentido, entra en tela de juicio si la carga de la responsabilidad se traslada a los propietarios, quienes podrían ver menoscabados sus derechos a la propiedad y a la propiedad privada sin una justificación clara y con la correspondiente indemnización.

Es importante destacar que la función social de estos derechos debe delimitar su contenido y que la privación de bienes y derechos solo se puede realizar por causa justificada de utilidad pública o interés social, y de conformidad

con lo dispuesto por las leyes. Por tanto, es necesario encontrar un equilibrio entre el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna para garantizar los derechos fundamentales de todos los ciudadanos.

Como hemos visto en las sucesivas y numerosas regulaciones y modificaciones de la normativa en materia de arrendamientos urbanos, no han sido efectivas para controlar los precios y aumentar la oferta en el mercado del alquiler.

La poca eficacia de las reformas se debe a que el mercado del alquiler presenta una serie de problemas coyunturales, aunque poco a poco, y dado las trabas de las entidades financieras para el acceso a la compra de una vivienda, hace que cada vez más, las personas opten por la opción del alquiler. Ello, unido a la complicada situación de acceso al mercado laboral, las condiciones laborales vigentes, la crisis económica arrastrada por el COVID-19 y la subida de los precios, hace que las personas jóvenes tarden en emanciparse, que las personas sin recursos no dispongan de opciones de acceso a la vivienda, e incluso que algunas personas tengan que ser desahuciadas por impago de rentas con familiares dependientes, por carecer de recursos económicos.

A raíz del presente análisis, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- 1.** Actualmente, la sociedad en general tiene unos recursos económicos muy ajustados para lograr acceder a una vivienda en propiedad o a un alquiler inmobiliario.

Por tanto, se necesita emplear gran parte de los ingresos para este fin, de los ingresos para este fin, especialmente la población más joven que tiene como objetivo emanciparse.

En 2008, el 26% de los menores de 29 años podía independizarse. 13 años después, sólo un 15,6% reside de manera independiente, según el último Observatorio de Emancipación publicado por el Consejo de la Juventud de España (CJE). O lo que es lo mismo, el 84,4% de los jóvenes menores de 29 años no podía emanciparse en 2021.⁷⁴ Los menores de 34 años sólo pueden

⁷⁴ I. Benedito. (11 de agosto de 2022). "Emanciparse en España: por qué los jóvenes no pueden pagar el alquiler". Business Insider España. [En línea]. Disponible en:

permitirse un alquiler de 320 euros al mes, cuando el precio medio de un piso está en 850 euros.

La inmensa mayoría de los problemas se arrastran aún de las consecuencias de la crisis económica originada en el año 2008, el difícil acceso al mercado laboral y sus condiciones y, sobre todo, la crisis sanitaria del COVID-19, que causó tantos despidos, ERTES y pérdidas económicas y financieras en una gran parte de la sociedad.

La solución a esto es aparentemente simple, aunque difícil de poner en práctica, ya que se necesitarían cambios bastantes importantes tanto en materia financiera, económica laboral, siendo muy costosas de confrontar y con unos resultados inciertos.

Entre las alternativas que podrían mejorar tal situación, se encuentran:

a) La posibilidad de construir más viviendas disponibles destinadas a los alquileres, tanto públicos como privados, pues aumentando la oferta, en principio, disminuirían los precios.

b) La posibilidad de limitar el precio de la vivienda en zonas con una mayor densidad de población.

c) Mejorar las condiciones laborales para los trabajadores tanto cualitativa como cuantitativamente, ya que así, estos podrían optar con mayor libertad por la compra o por el alquiler inmobiliario.

d) Incentivar a los propietarios para que pongan sus viviendas en alquiler, dotándolos de más seguridad jurídica y otorgándoles beneficios fiscales.

2. En la actualidad, el gobierno, tanto por medio de las recientes reformas como por las anteriores, no ha conseguido actuar de manera clara y precisa pues las mismas no han conseguido los efectos deseados a lo largo del tiempo.

Esto, es un factor que repercute en gran medida a que España se acerque sin cesar a cifras más altas e históricas que pueden acabar en un nuevo “boom inmobiliario”, pero en este caso, del alquiler. Repercute, de la misma manera, a

<https://www.businessinsider.es/emanciparse-espana-jovenes-no-pueden-pagar-alquiler>.

[Consultado por última vez el 4 de mayo de 2023].

las desventajas que está ocasionando este problema a las personas jóvenes y familias que tienen que destinar gran parte de sus ingresos a pagar un alquiler.

- 3.** Esta imposibilidad de acceso a la compra de una vivienda es provocada en parte por la dificultad de poder ahorrar de las familias.

Esto, está provocando que el precio de la vivienda descienda frente al del alquiler que no deja de subir. Asimismo, este problema va mucho más allá, ya que, buena parte de la población española está teniendo que optar por el alquiler, descartando la opción de compra de una vivienda, debido a la inestable situación económica. Y, sin embargo, estas personas en este momento se encuentran con más dificultades que si tuvieran que hacer frente al pago de una hipoteca.

Al optar por una vivienda de alquiler, podemos observar que una gran parte del salario se destina frecuentemente a hacer frente al pago de las rentas. Sin embargo, optar por una vivienda en propiedad, conlleva el inconveniente del difícil acceso a los créditos hipotecarios, pues es probable que en muchos casos el banco no pueda ofrecer ninguno a las personas solicitantes, por no tener un aval sólido que garantice que pueden hacer frente a dicho pago durante “x” años, o por no disponer de entorno a un 20% del valor total del crédito, habitualmente necesario para afrontar la entrada al mismo, ya que lo más frecuente, desde el estallido de la crisis económica, es que se financie el 80% del valor del inmueble.

- 4.** Una alternativa a la propiedad y el alquiler que se está poco a poco instaurando en España y en Europa: el conocido como co-housing o cesión de uso como alternativa de acceso a la vivienda.

El régimen de la cesión de uso puede ser una vía para corregir los problemas de dificultad de acceso que sufren los jóvenes y las familias españolas para acceder a una vivienda. Podría igualmente ofrecer una solución viable a las personas ancianas, ya que, dado el progresivo envejecimiento de la población española, las personas de avanzada edad podrían contar con unas viviendas adaptadas a sus necesidades gracias al co-housing o cesión de uso como alternativa de acceso a la vivienda.

Una vez diferenciadas estas situaciones, vemos como ha sido un problema que, durante años, lejos de solucionarse, ha empeorado y no se le ha prestado la atención que requería. El sistema inmobiliario debería de haber sido

el primero en ser reformado y ajustado a las necesidades de la sociedad española, centrando el foco de atención en el sistema bancario y en recuperar a la economía, y teniendo en consideración que era un problema organizativo que podría darse en un futuro. Aunque los precios para la adquisición de viviendas están controlados, el alquiler por su parte sufre una de sus peores brechas, con cifras récord por toda España, debido en gran medida al exceso de demanda frente a la escasez de la oferta inmobiliaria, entre otras causas analizadas en este trabajo.

5. La inseguridad jurídica es un problema que afecta al mercado del alquiler en España.

En concreto, muchos propietarios tienen temor a que sus inquilinos no cumplan con el contrato de alquiler, se retrasen en los pagos o causen daños a la propiedad. Este temor se ve agravado por la percepción de que la actual legislación española ofrece pocas garantías para la protección de los derechos de los propietarios.

Al mismo tiempo, existe un temor generalizado entre los propietarios a que no puedan recuperar su inversión o a que el alquiler de sus propiedades no resulte rentable económicamente. Esto se debe, en gran medida, a la limitación del precio de los alquileres, que solo puede subir en función del índice de Garantía de Competitividad (IGC) desde que se acordó en marzo de 2022, mientras que los propietarios tienen que afrontar subidas de precios en otros aspectos, como el IPC. Esta situación hace que muchos propietarios se planteen seriamente la posibilidad de no alquilar sus propiedades o de hacerlo a precios más elevados para compensar el riesgo asumido, lo que a su vez afecta a la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda para los inquilinos.

Además de lo mencionado anteriormente, es posible que la futura Ley de Vivienda de 2023 pueda empeorar la situación actual de inseguridad jurídica.

El proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda fue aprobado por el Consejo de Ministros el 1 de febrero de 2022, por el Congreso el 27 de abril de 2023 y está pendiente de tramitación en el Senado a fecha de realización del presente trabajo en Mayo de 2023.

El Proyecto de Ley establece que durante el 2024 en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que proceda actualizar la renta, el incremento no podrá superar el 3% en el caso de grandes tenedores. Si el arrendador no fuese un gran tenedor, el incremento será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto dicho incremento no podrá ser más del 3%.

También, con el objetivo de evitar incrementos desproporcionados en la renta se habilita al Instituto Nacional de Estadística a definir, antes del 31 de diciembre de 2024, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que se aplicará a partir de 2025.⁷⁵

Las medidas mencionadas anteriormente afectarán a todas las actualizaciones de renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

Esta nueva ley, en los actuales términos en los que se ha presentado el anteproyecto a la fecha de realización del presente trabajo, puede crear más incertidumbre y dificultades para los propietarios, lo que a su vez puede reforzar la tendencia a la disminución de la oferta de viviendas en alquiler.

Para finalizar, podemos decir que la subida del precio del alquiler inmobiliario en España es un problema que está afectando a toda la población en general, y en particular a los jóvenes, que cada vez acceden más tarde al mercado laboral, en muchos casos con unas condiciones precarias, generalmente a causa de contratos por tiempo definido y de escasa remuneración, no permitiéndoles alquilar una vivienda de manera individual o acceder a una vivienda en propiedad. La crisis sanitaria sufrida por el COVID-19 ha supuesto un problema añadido para familias que han visto reducidos sus ingresos de manera drástica, provocado por despidos, ERTES o pérdidas importantes de sus negocios, teniendo el Estado que convocar ayudas urgentes para paliar las numerosas demandas.

⁷⁵ La Moncloa. (8 de mayo de 2023). "Nueva ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?" Nota de prensa. [En línea]. Disponible en: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/04052-3-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>. [Consultado el 17 de mayo de 2023].

Para solventar los problemas anteriormente mencionados es necesario que sustancialmente las decisiones del Gobierno se enfoquen en desarrollar normas que a medio y largo plazo puedan aumentar la accesibilidad al mercado, así como una mejor financiación dirigida a otorgar beneficios fiscales más eficaces.

BIBLIOGRAFÍA

- **DE LA HERRÁN LUZÁRRAGA, A.L** (2000). “Criterios interpretativos sobre los aspectos más controvertidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos”. Dirección General de Vivienda, Arquitectura, y de Urbanismo del Ministerio de Fomento. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. XXXII (125) 2000.
- **DIEZ –PICAZO, L, GUILLON, A** (2001): “Sistema de Derecho civil, volumen II, 9ª edición, Madrid, 2001.
- **FAUS MANUEL Y ARRIMO BARBARA.** (2022). “Arrendamientos regidos por el Código Civil”. Artículo Doctrinal. Portal Vlex 434798214. [En línea]. Disponible en: <https://vlex.es/vid/civil-434798214>.
- **FERNANDEZ - FÍGARES ESTÉVEZ, E.** (29 de enero de 2021). “La fianza en el contrato de arrendamiento”. [En línea]. Disponible en: <https://www.abogadosparatodos.net/la-fianza-en-el-contrato-de-arrendamiento/>
- **GONZALEZ GUZMÁN, J y SABATÉ MURIEL, I** (22 de junio de 2020). Revista EL SALTO, de Memoria Histórica. [En línea]. Disponible en: <https://www.elsaltodiario.com/memoria-historica/cien-anos-lucha-bajada-de-los-alquileres-el-decreto-1920>.
- **QUEVEDO ABOGADOS** (18 de septiembre de 2012). “Medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas”. Artículo doctrinal. [En línea]. Disponible en: <https://www.abogadosquevedo.es/medidas-de-flexibilizacion-y-fomento-del-mercado-del-alquiler-de-viviendas/>
- **REGLERO CAMPOS, L.F** (1995). Comentario de la Ley de Arrendamientos Urbanos (coordinador Rodrigo Bercovitz Rodríguez - Cano) Pamplona.
- **SEVILLA CÁCERES, F** (5 de julio de 2021). “Clases de juicio en materia de arrendamientos”. Mundo Jurídico. [En línea]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/clases-de-juicio-en-materia-de-arrendamientos>.
- **TERMENS VIÑAS, J.** (25 de abril de 2018). “La evolución legal y social del alquiler de vivienda en los últimos 60 años”. [En línea]. Disponible en: <https://www.abogadoarrendamientos.com/denegacion-prorroga-forzosa/>

- **LACRUZ BERDEJO, J. L. (1999)** et al.: Elementos de Derecho Civil, II, Derecho de obligaciones, Vol. I, parte General. Teoría del contrato (rev. Rivero Hernández), Madrid, Dykinson.
- **LOPEZ RODRIGUEZ, D y LLANOS MATEA, M** (2009), “Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”. Banco de España. Artículo Analítico, Boletín Económico 3/2019. [En línea]. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/SES/>
- **ZAFORTEZA SOCIAS J, M.^a** (s.f). “Historia: Evolución de la Arrendamiento Urbanos en España. La prórroga forzosa.” Revista Vlex. [En línea]. Disponible en: <https://vlex.es/vid/evolucion-urbanos-prorroga-forzosa-277676>.

LEGISLACIÓN.

- Constitución Española.
- Código Civil.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, LEC.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, LAU.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler.
- Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril.
- Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto- Ley 7/2019, de medidas urgente en materia de vivienda y alquiler.
- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- Decreto 4104/1964, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

JURISPRUDENCIA.

- STS de 26 de noviembre de 1999
- STS de 2 de diciembre de 1999
- STS 499/2014 de 13 de febrero de 2014. ECLI:ES:TS:2014:499
- STS N.º 21/2018 de 17 de enero de 2018. *ES:TS:2018:55*
- STS 74/2000 de 7 febrero de 2000,
- STS 690/2000, de 7 de julio de 2000
- ATS de 14 de septiembre de 2016.ES: TS:2016:8207.
- ATS 7732/2022 del 24 de mayo de 2022. ECLI: ES: TS:2022:7732.
- SAP de Asturias, Oviedo (Sección 5ª) de fecha 13 de febrero de 2017.
- SAP de Barcelona 650/2011 (Sección 13ª), de 30 de diciembre de 2011
- SAP de Barcelona 75/2012, de 21 de febrero. ECLI:ES:APB:2012:639.
- SAP de Burgos 241/2019, de 30 de mayo. ECLI:ES:APBU:2019:464.

OTROS ARTÍCULOS DOCTRINALES.

- Boletín Económico Banco de España 3/2919. Evolución reciente del mercado alquiler de vivienda en España.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27.
- Resolución de 26 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº17, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato de arrendamiento. BOE, de 2 de marzo de 2015.
- Resolución de 9 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 2, por la que se deniega la

inscripción de una escritura de compraventa de establecimiento mercantil destinado a oficina de farmacia con traspaso de local de negocio y pacto de arrendamiento futuro. BOE de 8 de abril de 2020.

- Resolución de 3 de abril de 2019, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de Convalidación del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

PÁGINAS WEB DE CONSULTAS

- <https://www.deutsche-hypo-reecox.de/>
- <https://www.mitma.gob.es/vivienda/bono-alquiler-joven/descripcion-y-caracteristicas>
- <https://www.bankinter.com/blog/mercados/precio-alquiler-espana>
- <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2022/05/04/62996-el-precio-del-alquiler-en-espana-suben-un-1-2-durante-el-mes-de-abril>.
- https://www.eldiario.es/economia/evolucionado-vivienda-decada-alquiler-suben-4-7-precio-compra-estanca_1_8914462.html
- <https://euroval.com/evolucion-reciente-del-mercado-del-alquiler-de-vivienda-en-espana/>
- <https://ec.europa.eu/eurostat>
- https://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/639160-rdl-7-2019-de-1-mar-medidas-urgentes-en-materia-de-vivienda-y-alquiler.html#i
- <http://trabensol.org/wp-content/uploads/2013/03/ESTATUTOS-TRABENSOL.pdf>
- <http://www.laborda.coop/es/proyecto/documentos/y>