

El abandono de la vivienda por el inquilino: ¿cómo afecta a su acceso al mercado de alquiler?¹

Elga Molina Roig²
Rosa María García Teruel

Resumen

Este trabajo desarrolla cómo la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario puede afectar a la eficacia del arrendamiento urbano para satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Para ello, se pretende realizar una comparativa entre los países que disponen de mayor y menor tasa de alquiler en Europa, a fin de reflejar si la facilidad para que el arrendatario desista del contrato de arrendamiento permite realmente fomentar el uso de esta forma de tenencia.

En España, el arrendamiento es una forma de tenencia escasa que pretende satisfacer una necesidad temporal de vivienda, de modo que el derecho de desistimiento del arrendatario resulta imprescindible para facilitar su movilidad, así como para garantizar su acceso a una vivienda sin que ello suponga una carga económica excesiva. Además, hay que tener en cuenta que la libre circulación de personas es uno de los principios esenciales establecidos por la Unión Europea, y que la limitación de la facultad de desistimiento del arrendatario podría suponer una restricción a esta libertad fundamental.

1 Elga Molina Roig y Rosa María García Teruel: «La influencia de la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario sobre la eficacia del mercado de alquiler», artículo presentado en ENHR Private Rented Markets Seminar, Copenhague, 20 de marzo de 2014.

2 Ambas autoras son investigadoras predoctorales de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (<<http://housing.urv.cat>>).

1. Introducción

La determinación de las causas de resolución del contrato de arrendamiento puede favorecer o no la flexibilidad del mercado de alquiler, sobre todo las causas que permitan el desistimiento unilateral del arrendatario, sin que se fundamenten en un incumplimiento de las obligaciones de las partes implicadas.

La flexibilidad, la estabilidad y la asequibilidad son los elementos que tienen en cuenta los demandantes de vivienda para escoger un determinado tipo de tenencia³. Por este motivo, son también los elementos que el legislador suele modificar para poder influir directamente en el mercado de vivienda. A raíz de la crisis económica, que surgió en los Estados Unidos en septiembre de 2007, los Estados Unidos modificaron su régimen de arrendamiento con el fin de intentar adaptarse a los cambios producidos. En este sentido, en España se modificó la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴ (en adelante, LAU) para flexibilizar y dinamizar el mercado de alquiler mediante la Ley 4/2013⁵ (en adelante, LMFFMVA 2013), lo que supuso una limitación de los derechos del arrendatario, como por ejemplo, la reducción del plazo de protección mínimo de cinco años a tres y de la prórroga obligatoria de tres años a uno (arts. 9 y 10 de la LAU). Como contrapartida, se le reconoció un derecho de desistimiento al arrendatario, que puede ejercitarlo durante el plazo de prórroga mínima obligatoria, a diferencia de lo previsto en la normativa anterior.

En este trabajo, se analizará, en primer lugar, la problemática que presenta la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario en España y, en segundo lugar, cómo esta facultad afecta a la eficacia del arrendamiento para satisfacer la necesidad de vivienda permanente. Para ello, se realizará una comparativa entre los países que disponen de mayor y menor tasa de alquiler en Europa, a fin de reflejar si realmente la facilidad para desistir del contrato por parte del arrendatario se correlaciona con el éxito de esta forma de tenencia y, por ende, existe alguna relación entre

3 De acuerdo con Sergio Nasarre Aznar: *La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo*, RCDI núm. 747/2015, p. 255.

4 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE 25/11/1994, n.º 282).

5 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas (BOE 05/06/2013, n.º 134).

la flexibilidad en el arrendamiento de vivienda y el buen funcionamiento del mercado de alquiler, que se evidenciaría en aquellos estados que disponen de unas tasas de alquiler elevadas. Esto es esencial si tenemos en cuenta que un mercado de alquiler ineficiente presiona drásticamente el mercado de propiedad, lo que favorece las malas prácticas bancarias⁶, como por ejemplo, la concesión de hipotecas *subprime* en los Estados Unidos, que es lo que ha provocado la actual crisis económica internacional⁷. Esto sucede, sobre todo, si no existen otras alternativas, como por ejemplo, las tenencias intermedias⁸.

Para llevar a cabo esta comparativa, se analizará cómo se regula la facultad de desistimiento unilateral del arrendatario en algunos países del sur de Europa (España⁹, Portugal¹⁰ y Grecia¹¹), que según datos del Eurostat de 2011 (véase el gráfico 1), tienen tasas relativamente bajas de alquiler —obviando los países del este de Europa, que también las tienen, pero por motivos propios—; así como en aquellos países que dis-

6 Sergio Nasarre Aznar: «Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 727, septiembre de 2011, pp. 2665-2737.

7 Sergio Nasarre Aznar: *The efficiency of the law of urban leases in a comparative perspective*, ob. cit., pp. 1 y 2.

8 Para más información, consúltese Sergio Nasarre Aznar y Héctor Simón Moreno: «Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 739, 2013, pp. 3063-3122.

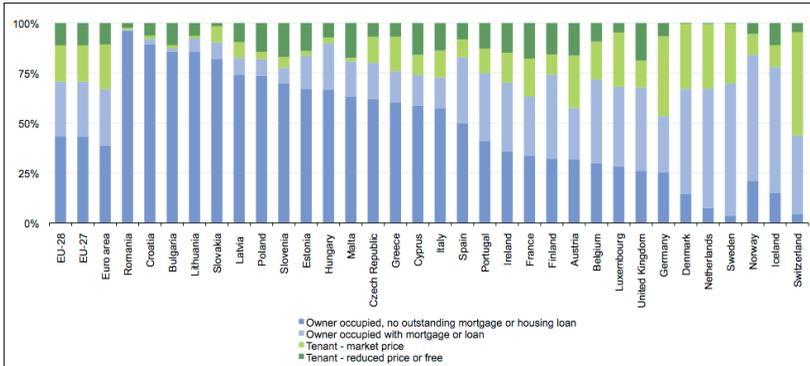
9 Datos proporcionados por el *report* español realizado por la *national reporter* Elga Molina, supervisado por el doctor Sergio Nasarre Aznar en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

10 Datos proporcionados por el *report* portugués realizado por el *national reporter* Nelson Santos (sustituyendo a Décio Correia), supervisado por la doctora Maria Olinda Garcia en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

11 Datos proporcionados por el *report* griego realizado por el *national reporter* Thomas Konistis, supervisado por la doctora Elena Bargelli en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

ponen de las tasas de alquiler más altas (Suiza¹², Alemania¹³ y Francia¹⁴), y que, por lo tanto, deberían satisfacer mejor las necesidades del arrendatario y del arrendador, buscando un equilibrio real entre sus derechos y obligaciones.

Gráfico 1. Población por régimen de tenencia, 2011
(% de la población).



Fuente: Eurostat.

El presente trabajo ha sido posible gracias a los informes nacionales provisionales presentados por investigadores de los países citados que estudian la legislación en materia de arrendamientos urbanos en el ámbito europeo. Estos informes están respaldados por el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen¹⁵.

12 Datos proporcionados por el *report* suizo realizado por la *national reporter* Anna Wehrmüller, supervisado por el doctor Christoph Smith en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

13 Datos proporcionados por el *report* alemán realizado por los *national reporters* Julia Cornelius, Joanna Rzeznik y Tobias Pinkel, supervisado por el doctor Christoph Smith en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

14 Datos proporcionados por el *report* francés realizado por la *national reporter* Fanny Cornette (autora de la parte II), supervisado por el doctor Peter Boelhouwer en el proyecto TENLAW (2012-2015) del 7.º Programa Marco de la Comisión Europea, dirigido por el *professor* Christoph Schmid, de la Universidad de Bremen.

15 <<http://www.tenlaw.uni-bremen.de>> (consultado el 24 de febrero de 2014).

2. La facultad de desistimiento del arrendatario en el derecho español

La LAU permite al arrendatario desistir del contrato de arrendamiento cuando se produzcan unas determinadas causas: la perturbación de hecho o de derecho en la utilización de la vivienda, o el incumplimiento de la obligación de conservación por parte del arrendador, que se contempla en el artículo 21 de la LAU (art. 27.3 de la LAU). Asimismo, el arrendatario puede desistir cuando la vivienda se convierta en inhabitable (art. 26 de la LAU) o cuando se realicen obras de mejora que afecten significativamente a la vivienda arrendada (art. 22.2 de la LAU). Estos supuestos de desistimiento encuentran su justificación en el incumplimiento de las obligaciones del arrendador de mantener al arrendatario en el uso pacífico de la vivienda y de que esta sirva para el uso convenido en el contrato, establecidas en el artículo 1554 del Código Civil¹⁶ (en adelante, CC).

Sin embargo, en la relación arrendaticia pueden darse otros supuestos que conlleven la modificación de las circunstancias y las condiciones que motivaron la formalización del contrato de arrendamiento, supeditándolo a un determinado plazo de duración. En este sentido, las situaciones de crisis económica o el cambio en las circunstancias personales del arrendatario pueden conllevar que este se vea obligado a abandonar la vivienda arrendada antes del plazo pactado: porque no puede pagar la renta, porque se cambia de domicilio por motivos laborales o familiares, porque su matrimonio se ha roto, etc. En definitiva, podría considerarse que estas son causas justificadas que permiten al arrendatario anticipar el vencimiento del contrato sin que el arrendador pueda exigirle la contraprestación total pactada¹⁷.

Ahora bien, reconocer una facultad de desistimiento unilateral es contrario a los principios básicos de la contratación (principio *pacta sunt servanda*), ya que permite a una de las partes determinar los efectos del contrato y, por lo tanto, vulnerar el artículo 1256 del CC¹⁸. No obstante,

16 Real Decreto, de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil (BOE 25/07/1889, n.º 206).

17 Así lo recoge Vicente Magro Servet: *El desistimiento del arrendatario en los contratos de arrendamiento y sus efectos tras la reforma de la LAU*, Pamplona: Aranzadi, 2013, p. 2.

18 Eduardo Serrano Alonso: «Artículo 11. Desistimiento del contrato» en Xavier O'Callaghan (coord.): *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Madrid: Editoriales de Derecho Reunidas, 1995, pp. 126-128.

hay que tener en cuenta que la regulación sobre los arrendamientos de la vivienda tiene la finalidad de buscar un equilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato y, por ello, se establece un régimen imperativo en el título II, que pretende proteger al arrendatario, como parte débil del contrato de arrendamiento, con el objetivo de que ejercite su derecho a una vivienda digna y adecuada, reconocido en el artículo 47 de la Constitución española¹⁹ (en adelante, CE).

Por este motivo, la ley debe intentar encontrar una solución para cuando se dé una causa justificada que requiera el desistimiento unilateral del arrendatario, e intentar evitar que con ello se derive un incumplimiento contractual, modulando las consecuencias indemnizatorias que pueden derivarse en estos supuestos, de acuerdo con el artículo 1124 del CC.

2.1 El derecho de desistimiento para los contratos formalizados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013

Hasta la aprobación de la LMFFMVA 2013, que era aplicable a los contratos de arrendamiento firmados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013, el artículo 11 de la LAU solo le permitía desistir unilateralmente al arrendatario en los contratos de duración superior a cinco años, y una vez transcurridos estos, debía avisar con dos meses de antelación²⁰. Además, cabe recordar que esta ley permitía pactar en los contratos de arrendamiento superiores a cinco años una indemnización a favor del arrendador de una mensualidad de renta en vigor por cada año de contrato que quedara por cumplir.

En cambio, para los contratos de duración inferior a cinco años, el arrendatario solo podía resolver el contrato de arrendamiento al finalizar cada anualidad de prórroga, avisando con 30 días de antelación al arrendador (art. 9.1 de la LAU). En este sentido, el principal problema que se planteaba es qué sucedía cuando el arrendatario abandonaba la vivienda, ejercitando un derecho de desistimiento unilateral, antes de que finalizaran las prórrogas. Asimismo, debía determinarse si debía cumplir la

19 La Constitución española de 1978 (BOE 29/12/1978, n.º 311).

20 Así lo confirma la sentencia del Tribunal Supremo (en adelante, STS) de 4 de marzo de 2009 (RJ 2009/2383), que lo concibe como un incumplimiento contractual, a no ser que las partes pacten un desistimiento unilateral del arrendatario, que no contravendría el artículo 1256 del CC.

totalidad de las contraprestaciones pactadas para esa anualidad. Una vez más, la jurisprudencia es contradictoria respecto a estas consecuencias²¹.

Hay sentencias que consideran que el contrato no puede dejarse al arbitrio de una de las partes, salvo que se haya pactado lo contrario, así que se producen consecuencias indemnizatorias referidas a las rentas del periodo contractual o hasta el momento en el que el inmueble habría sido alquilado de nuevo por el arrendador²². Otro sector doctrinal ha aplicado por analogía la indemnización del artículo 11 de la LAU, prevista para los contratos de duración superior a cinco años²³. En otros casos, se ha creído que se incumple el artículo 1124 del CC, lo que no supone una indemnización automática de las rentas pendientes del periodo contractual incumplido, sino daños y perjuicios producidos y acreditados por el arrendador²⁴. También hay sentencias que consideran que el arrendatario puede desistir del contrato sin obligación de indemnizar al arrendador²⁵.

2.2 El derecho de desistimiento para los contratos formalizados con posterioridad al 6 de junio de 2013

Con la nueva regulación de la LMFFMVA 2013, que se aplica a los contratos de arrendamiento formalizados a partir del 6 de junio de 2013, se intenta resolver este conflicto jurisprudencial al reconocerle al arrendatario su derecho a desistir del contrato de arrendamiento si avisa con 30 días de antelación y una vez hayan transcurrido, como mínimo, seis meses desde la formalización del contrato de arrendamiento (art. 11 de la LAU).

Además, las partes pueden pactar en el contrato que, en caso de desistimiento, el arrendatario indemnice al arrendador con una canti-

21 De acuerdo con el compendio de sentencias que recoge Ángel Luis Rebolledo Varela: *Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales*, Pamplona: Aranzadi, 2010, pp. 5-7. Al respecto, se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial (en adelante, SAP) de Tarragona, de 26 de abril de 2011 (AC 2011/1306), que recoge las cuatro posturas adoptadas por la jurisprudencia menor; y la SAP de Tarragona, de 9 de noviembre de 2011 (AC 2011/123).

22 SSAP de Albacete, de 25 de mayo de 2007 (JUR 2007/277350); de Madrid, de 25 de octubre de 2007 (JUR 2008/40866); de Alicante, de 17 de mayo de 2006 (JUR 2006/260085); y de Murcia, de 15 de septiembre de 2006 (JUR 2006/287135).

23 SAP de Ávila, de 16 de febrero de 1998 (AC 1998/3651).

24 SSAP de Valencia, de 18 de abril de 2006 (JUR 2006/272770); de Jaén, de 29 de enero de 1999 (AC 1999/132); de Cantabria, de 22 de febrero de 1999 (AC 1999/285).

25 SAP de Badajoz, de 22 de marzo de 1999 (AC 1999/3924).

dad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que quede por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores a un año supondrán la parte proporcional de la indemnización (art. 11 de la LAU). Este artículo funciona a modo de limitación, por lo que no pueden pactarse indemnizaciones superiores, ya que de acuerdo con el artículo 6 de la LAU serán nulas por resultar perjudiciales para el arrendatario. Sin embargo, sí pueden pactarse indemnizaciones inferiores a este importe²⁶. El impago de esta indemnización solo supone el nacimiento de un derecho de crédito a favor del arrendador, sin paralizar la extinción del contrato, puesto que la ley no determina el momento en el que debe realizarse el pago²⁷.

2.3 Restricciones a la movilidad del arrendatario: carga económica excesiva para el arrendatario y enriquecimiento injusto del arrendador

Aunque con la nueva reforma de la LAU el legislador pretende facilitar el desistimiento al arrendatario, permitiéndolo expresamente antes de la finalización del plazo de prórroga mínima, cabe destacar si esta modificación es suficiente para garantizar la libertad de movilidad, que como ya se ha visto, es un elemento esencial para que el arrendamiento se conciba como un mecanismo eficaz para satisfacer la necesidad de vivienda.

En este supuesto, se plantea la duda de qué sucede si el arrendatario desiste del contrato de arrendamiento, por ejemplo, a los dos meses de su formalización. De acuerdo con el actual artículo 11 de la LAU, el arrendatario debería satisfacer las cuatro mensualidades restantes hasta completar el plazo mínimo de seis meses que la ley obliga a mantener el arrendamiento. Además, si se ha pactado en el contrato de arrendamiento, será preciso abonar la indemnización de un mes por año que quede por cumplir de contrato. En consecuencia, en un contrato de arrendamiento por tres años, el arrendatario tendría que abonar dos mensualidades completas y media, que correspondería a la parte proporcional del año en curso. Esto implica que si la renta mensual pactada es de 500 €, el arrendatario tendría que abonar seis mensualidades y media, cuyo im-

26 Alejandro Fuentes Lojo: *Arrendamientos urbanos. Derecho sustantivo y procesal. Adaptado a la Ley 4/2013, de 4 de junio*, Madrid: El Derecho, 2013, p. 96.

27 Eduardo Serrano Alonso: «Artículo 11. Desistimiento del contrato», ob. cit., p. 130.

porte ascendería a un total de 3.250 €. Lo que supondría satisfacer más de la mitad del coste anual de dicho arrendamiento.

A este coste, además, hay que añadirle lo que supondría la contratación de una nueva vivienda de alquiler y el abono del depósito correspondiente, que como mínimo sería de una mensualidad. De forma que las personas con recursos escasos difícilmente podrían hacer frente a los costes que implica el desistimiento anticipado.

Debe tenerse en cuenta que esta modificación de la LAU favorece la inclusión de pactos indemnizatorios en los contratos de arrendamiento por parte de los propietarios, para así dificultar que el arrendatario ejercite su facultad de desistimiento. Este tipo de acuerdos que cuantifican previamente los daños producidos por el desistimiento evitan que se satisfagan los daños y perjuicios efectivamente ocasionados al propietario. En este sentido, y de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo²⁸, no es posible exigir el cumplimiento forzoso y la continuidad del arrendatario en el inmueble con unas consecuencias económicas desproporcionadas para él. Así, se reconoce que los tribunales de justicia pueden moderar la indemnización pactada en función de las circunstancias de cada caso concreto, para evitar que esta pueda suponer una carga excesiva para el arrendatario.

Además, la indemnización prevista en el artículo 11 también puede dar lugar a un enriquecimiento injusto del propietario, ya que si vuelve a alquilar la vivienda antes de que transcurran los seis primeros meses desde el desistimiento, recibiría la indemnización del anterior arrendatario en pago de unas mensualidades que ya estarían siendo satisfechas por el actual inquilino. Al respecto, la jurisprudencia²⁹ ha moderado reiteradamente las indemnizaciones previstas por desistimiento para evitar el enriquecimiento injusto del propietario, de forma que el arrendatario no puede quedar obligado a satisfacer las rentas cuando la vivienda ya haya vuelto a alquilarse.

28 SSTs, de 3 de febrero de 2006 (RJ 2006/823), de 7 de junio de 2006 (RJ 2006/ 3529), de 30 de octubre de 2007 (RJ 2007/8262), de 12 de junio de 2008 (RJ 2008/4249) y de 22 de mayo de 2008 (RJ 2008/3164).

29 SSAP de Albacete, de 25 de mayo de 2007 (JUR 2007/277350); de Madrid, de 25 de octubre de 2007 (JUR 2008/40866); y de Alicante, de 17 de mayo de 2006 (JUR 2006/ 260085).

3. La facultad de desistimiento del arrendatario en otros estados europeos

El derecho de desistimiento puede afectar a la eficacia y eficiencia del arrendamiento³⁰. Por este motivo, se propone una comparación de la regulación del desistimiento entre tres de los países europeos con las tasas de alquiler más elevadas (Alemania, Suiza y Francia) y dos de los países con las tasas de alquiler más bajas (Portugal y Grecia), junto con España, que como ya se ha dicho, es de los países europeos en los que la propiedad es el método de acceso a la vivienda más importante.

3.1 Estados europeos con una baja tasa de alquiler

A pesar de que en España están prohibidos, en Grecia y en Portugal se permiten los arrendamientos de duración indefinida. En estos dos países, el arrendatario puede desistir con mayor facilidad en los contratos de duración indefinida que en los arrendamientos con un plazo determinado. Este hecho se fundamenta en la necesidad de que las partes puedan poner fin a un contrato para el cual no se ha especificado plazo, lo que podría crear un perjuicio para ambas partes.

Por este motivo, en Grecia se permite el desistimiento en los contratos indefinidos de forma ordinaria, sin necesidad de alegar ninguna causa, siempre que se respeten los plazos de preaviso³¹ previstos en el artículo 609 del Código Civil de Grecia³² (en adelante, CCG). Debe tenerse en cuenta que los arrendamientos cuyo plazo de duración sea superior a 30 años se equiparan con los arrendamientos indefinidos en cuanto al desistimiento del arrendatario, de modo que este puede desistir sin justificación, aunque debe respetar el plazo de preaviso previsto en el artículo 609 del CCG. Asimismo, en Portugal el arrendatario puede desistir a partir del sexto mes contractual de forma ordinaria por el artículo 1100 del Código Civil portugués³³ (en adelante, CCP), respetando también unos plazos de preaviso: si ha existido una ocupación efectiva

30 Como recoge Sergio Nasarre Aznar: *La eficacia de la Ley 4/2013*, ob. cit., p. 255.

31 En el caso de los inmuebles en los que la periodicidad se haya pactado por plazos mayores a un mes, el plazo de preaviso será de tres meses.

32 Código Civil de Grecia, de 23 de febrero de 1946.

33 Decreto Ley n.º 47344/66, de 25 de noviembre de 1966, que aprueba el Código Civil portugués (D. G. n.º 274, I serie).

de la vivienda de más de un año, deberá notificarlo con una antelación mínima de 120 días; y si la ocupación efectiva ha sido de menos de un año, con una antelación de 60 días.

En el caso de los contratos de duración determinada, las condiciones del desistimiento del arrendatario son distintas. En Grecia, únicamente se permite el desistimiento unilateral del arrendatario por unas causas extraordinarias muy concretas:

1. Si no se entrega el uso de la vivienda de acuerdo con lo convenido, a pesar de haber dejado un plazo adecuado para subsanar este cumplimiento (art. 585 del CCG). No obstante, no podrá desistir del contrato por deficiencias o falta de bienes (art. 586 del CCG).
2. Si implica un riesgo importante y directo para la salud del arrendatario (art. 588 del CCG).
3. Si el arrendatario es un funcionario y se le destina a otro lugar. En este caso, deberá respetarse el plazo de preaviso de los arrendamientos indefinidos (art. 613 del CCG).

En Portugal, existe la posibilidad de desistir unilateralmente del arrendamiento de duración determinada cuando haya pasado, como mínimo, un tercio del plazo contractual —es decir, si se fijó un plazo de seis años, a partir del segundo—. En este supuesto, deben respetarse los plazos de preaviso, que en el caso de los arrendamientos concertados por más de un año, es de mínimo 120 días de antelación (art. 1098.3 del CCP). Si se incumple el plazo de preaviso, esto no comportará la continuación del contrato, pero sí la obligación de satisfacer las rentas equivalentes al plazo de preaviso vulnerado (art. 1098.6 del CCP). Además, como sucede también en España, el arrendatario puede desistir del contrato cuando se den determinadas causas extraordinarias que se fundamenten en el incumplimiento de las obligaciones del arrendador³⁴. La obligación de cumplir un tercio del plazo contractual y los excesivos plazos de preaviso van en contra de la libertad de movilidad del arrendatario³⁵. Aunque no se prevé indemnización, la satisfacción de estas rentas más las que corresponden al plazo de preaviso equivalen a una compen-

34 Por ejemplo, si no se cumplen las condiciones de habitabilidad de la vivienda (art. 1050 del CCP) o si el arrendador no lleva a cabo las obras necesarias para mantener la vivienda en las condiciones de habitabilidad adecuadas (arts. 1083.2 y 1083.5 del CCP).

35 Como recoge Maria Olinda Garcia: *Arrendamento urbano anotado. Regime substantivo e processual*, Coimbra: Coimbra Editora, 2.ª ed., 2013, pp. 57 y 58.

sación, que recibirá el arrendador en caso de que el arrendatario se vea obligado a abandonar la vivienda arrendada.

3.2 Estados europeos con una elevada tasa de alquiler

En estos casos, también se encuentra que, tanto en Alemania como en Suiza, el arrendatario puede desistir unilateralmente de su contrato de arrendamiento sin necesidad de alegar una causa justa cuando el alquiler sea de duración indefinida. Así, en Alemania únicamente deben respetarse los plazos legales de preaviso, establecidos por el § 573c³⁶ del Bürgerliches Gesetzbuch³⁷ (en adelante, BGB). A la posibilidad de desistimiento ordinario del arrendatario, respetando los plazos de preaviso, se une el desistimiento extraordinario del § 543 del BGB. El arrendatario puede desistir del contrato sin plazo de preaviso cuando no se le pueda ser exigida la continuación de la relación arrendaticia, por ejemplo, tal como indica el § 543 II del BGB, por no tener garantizado el uso de la vivienda conforme se estipula en el contrato. Como sucede en España, puede resolverse el contrato cuando el arrendador perturbe de hecho o de derecho el uso o disfrute de la vivienda (art. 27.3.b de la LAU).

En Suiza, se exige solamente el cumplimiento de una serie de requisitos formales, establecidos en el Código de Obligaciones³⁸ (en adelante, CO): que se exprese por escrito (art. 266l del CO); que conste el consentimiento escrito del cónyuge si se trata de un vivienda familiar (art. 266m 1 del CO); y que se respete un plazo de preaviso de tres meses³⁹ (art. 266b del CO), aunque puede pactarse un plazo superior (art. 266a del CO). En consecuencia, el arrendatario puede desistir del con-

36 El plazo de denuncia ordinaria previsto en este artículo es «a más tardar en el tercer día laborable de un mes natural con efectos al transcurso del segundo mes siguiente». Sin embargo, dicho plazo se amplía a tres meses si la cesión de la vivienda ha durado más de cinco años, y otros tres meses si ha durado más de ocho años. No obstante, de acuerdo con el § 573c IV del BGB, ambas partes pueden cambiar estos plazos siempre que no suponga un perjuicio para el arrendatario (por ejemplo, ampliando el plazo).

37 El Bürgerliches Gesetzbuch, publicado en la *Reich Law Gazette*, el 24 de agosto de 1896, es el Código Civil alemán.

38 Ley Federal, de 30 de marzo de 1911, que completa el Código Civil suizo, libro cinco: derecho de obligaciones (RS 220).

39 No obstante, si lo que se alquila es una habitación amueblada, este plazo se reduce a dos semanas (art. 266e del CO).

trato libremente, lo que permite que, ante cualquier circunstancia que se le presente, pueda cambiar de vivienda.

No obstante, en los arrendamientos de duración determinada alemanes, cambia el régimen de desistimiento del arrendatario. No puede desistirse de forma ordinaria sin causa, como en el arrendamiento indefinido (§ 542 I del BGB), sino que debe alegarse un motivo de los previstos en el BGB, como el hecho de que la vivienda se encuentre en un estado que comporte un peligro significativo para la salud (§ 569 I BGB), la perturbación del uso pacífico de forma constante (§ 569 I BGB), o las mismas causas de desistimiento extraordinarias de los arrendamientos indefinidos del § 543 del BGB, por su aplicación analógica mediante el § 575a I del BGB.

En Suiza, si se está ante un arrendamiento de duración determinada, el desistimiento puede efectuarse si la ejecución del contrato se hace inconcebible para las partes por una causa justa, respetando el plazo de preaviso de tres meses (art. 266g del CO). La alegación de una causa justa debe ser analizada caso por caso y puede comportar la obligación de indemnizar al arrendador (art. 266g 2 del CO⁴⁰). A esto se le añade la posibilidad de desistir por defectos de la vivienda que el arrendador no ha solventado (art. 259 b del CO), o el desistimiento de los herederos del arrendatario en caso de que este fallezca (art. 266i del CO).

En el caso de Francia, solo pueden acordarse contratos de duración determinada, de igual forma que en España, y al contrario que en Alemania, Suiza, Grecia y Portugal.

El artículo 12 de la Ley 89-462 de 1989⁴¹ (en adelante, Ley 89-462) establece la posibilidad general de poder desistir del contrato en cualquier momento, bajo las condiciones formales que establece. De acuerdo con el artículo 15.1 de esta ley, el arrendatario puede desistir

40 Por ejemplo, se ha determinado que son justa causa las siguientes situaciones: la falta de dinero por causa no imputable al arrendatario, como puede ser dejar de percibir una pensión de alimentos por el exmarido; condiciones de salud, como la ansiedad producida por el robo en la vivienda; o cuando existen conflictos personales entre las partes. Estas situaciones aparecen en Heinrich Honsell, Peter Vogt Nedim y Wolfgang Wiegand (eds.): *BaslerKommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I* (art. 1-529OR), Basilea: Helbing Lichtenhahn, 5.^a ed., 2011, p. 235.

41 Ley núm. 89-462, de 6 de julio de 1989, de mejora de las relaciones arrendaticias y de modificación de la Ley núm. 86-1290, de 23 de diciembre de 1986 (Traducción no oficial del francés: Loi n.º 89-462, du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n.º 86-1290, du 23 décembre 1986) (NOR: EQUX8910174L).

sin una causa en concreto, con un plazo de preaviso de tres meses de antelación a contar desde la notificación efectuada con acuse de recibo. Este plazo se reduce a un mes si el arrendatario se encuentra en una de las siguientes situaciones: obtención de un primer puesto de trabajo en otro lugar, transferencia o pérdida de empleo, motivos de salud en arrendatarios de más de 60 años, y ser beneficiario de subsidios sociales. El arrendatario debe pagar la renta durante el tiempo que dure el plazo de preaviso, excepto si se acuerda lo contrario con el arrendador o si existe un arrendatario potencial que quiera ocupar la vivienda durante ese plazo (art. 15.1 III de la Ley 89-462).

4. La temporalidad o transitoriedad del contrato de arrendamiento

El mercado de alquiler español se sigue asociando a una demanda transitoria o friccional por razones laborales, personales o familiares. En España, se opta por este mercado como una estrategia temporal antes de acceder a una propiedad, hasta que no se logran una estabilidad laboral y/o conyugal, y suficientes ingresos. Este tipo de demanda coyuntural se da, principalmente, en la clase media y en los jóvenes, que consideran que comprar exige requisitos difícilmente asumibles a corto y medio plazo con su situación actual⁴².

Los estudios sobre pobreza señalan que los colectivos que conforman la principal demanda del mercado de alquiler, a excepción de los jóvenes, suelen disponer de las condiciones de vida más bajas y con mayor riesgo de pobreza⁴³. En consecuencia, es lógico que los hogares con viviendas en alquiler registren una mayor incidencia relativa de pobreza, y precisen una mayor intervención pública⁴⁴. Además, en la actualidad, los arrendamientos urbanos también registran una mayor tasa de desahucios que las hipotecas, ya que en el segundo trimestre de 2013 representaron

42 Mikel Aramburu Otazu: *La resignificación de la tenencia de la vivienda en Cataluña delante de la crisis económica: aproximación a través de grupos de discusión*, Barcelona: Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Cataluña, 2010, pp. 72 y 73.

43 Carme Trilla Bellart: *La política de vivienda en una perspectiva europea*, Barcelona: Fundación La Caixa, 2001, p. 90. De acuerdo con la encuesta de condiciones de vida elaborada por el INE (<<http://www.ine.es>>) en 2013, el 28% de la población residente en España está por debajo del umbral de riesgo de pobreza; en 2010, este porcentaje era del 20,7%.

44 Matilde de la Fuente Lechuga, Úrsula Faura Martínez y Olga García Luque: *Las condiciones de vida y pobreza consistente*, Burgos: xvii Jornadas de ASEPUMA, 2009, p. 7.

el 58,23% del total de desahucios tramitados por los tribunales de primera instancia⁴⁵.

Los contratos de corta duración permiten ofrecer estabilidad a la demanda de familias en proceso de formación y de movimiento de hogares, que se relaciona con la idea de corta duración en la permanencia en la vivienda y valora las facilidades de acceso y extinción de la relación jurídica⁴⁶, pero que también precisa cubrir su necesidad primordial de vivienda permanente, aunque sea con una vocación temporal o transitoria.

La facultad de desistimiento y los cortos plazos de preaviso permiten favorecer la movilidad en el arrendamiento, que es un elemento esencial para los demandantes con vocación friccional o transitoria, que hasta la actualidad se corresponde con la mayor parte de la demanda de viviendas de alquiler. En consecuencia, para que el arrendamiento sea una forma de acceso a la vivienda eficaz para este grupo de demandantes, es necesario que el arrendatario pueda desistir del contrato de arrendamiento cuando se encuentre ante la imposibilidad de continuar, ya sea porque no puede pagar la renta, porque ha aumentado la unidad familiar o porque debe trasladarse a otro punto geográfico por cualquier motivo. Así sucede en el derecho suizo, que permite que el arrendatario desista por justa causa, aunque deba respetar el plazo de preaviso de tres meses; y en el derecho francés, aunque el desistimiento en este caso también esté supeditado a un plazo de preaviso de tres meses o de un mes si concurren causas justificadas. No obstante, no es suficiente que la legislación permita que el arrendatario desista, como lo hace actualmente la LAU en España, sino que esta facultad debe ser asequible para el arrendatario, porque de otra forma se estaría dificultando su acceso a una vivienda digna y adecuada.

5. Alternativas al desistimiento: subarriendo o cesión

Ante la imposibilidad del arrendatario de desistir del contrato de arrendamiento, ya sea porque el ejercicio de esta facultad le resulte antieconómica o inapropiada, existen otras opciones que podrían permitirle

⁴⁵ Disponible en la web del Consejo General del Poder Judicial, el 6 de febrero de 2014.

⁴⁶ Se establecen facilidades de acceso en el artículo 36.1 de la LAU, que solo impone una mensualidad en concepto de fianza. Respecto a las facilidades de extinción, se dan cuando únicamente se exige un preaviso de 30 días antes de la finalización de cada anualidad (art. 9.1 de la LAU), además de la facultad de desistimiento (art. 11 de la LAU).

encontrar una solución a su necesidad de abandonar la vivienda. Por ejemplo, por un lado, si el problema es económico, el subarrendamiento parcial de la vivienda le permitiría compartir el gasto con terceros; y por otro lado, si se ve obligado a abandonar la vivienda, podría cederla a un tercero o subarrendarla totalmente durante el periodo de tiempo que deba ausentarse o hasta la finalización del plazo contractual establecido en el contrato de arrendamiento originario.

En España, la legislación exige el consentimiento expreso del arrendador para ceder o subarrendar la vivienda (art. 8 de la LAU). Así, el legislador deja en manos del arrendador esta potestad, puesto que si no autoriza expresamente la cesión del uso o el subarriendo y, aun así, se realizan de forma incontestada, el arrendador puede resolver el contrato de arrendamiento (art. 27.2.c de la LAU). En Portugal, también se limitan, en gran medida, las posibilidades de subarrendar la vivienda, ya que solo puede hacerse con el consentimiento expreso y por escrito del arrendador (art. 1088 del CCP), consentimiento que también debe existir en caso de querer proponer un nuevo arrendatario para sustituir al anterior (art. 1059.2, en referencia a los preceptos generales de la novación del art. 424 del CCP). En cambio, el subarrendamiento en Grecia está permitido si no se ha prohibido en el contrato (art. 593 del CCG). En estos casos, el arrendatario es responsable del incumplimiento del subarrendatario, puesto que el simple consentimiento del subarriendo por parte del arrendador no le exime de esta responsabilidad (art. 593 del CCG), lo que puede desincentivar el uso de esta opción.

Así pues, se evidencia que los países con tasas de alquiler más bajas, que a su vez disponen de una facultad de desistimiento más limitada, tienen restringido el régimen de subarriendo y cesión, que puede resultar una alternativa al desistimiento, como se ha visto. En cambio, sucede lo contrario en los países con las tasas de alquiler más elevadas, ya que tienen un régimen más favorable y flexible para el subarriendo y la cesión de la vivienda.

Así sucede en Alemania, que a pesar de tener un régimen de desistimiento más limitado para el arrendamiento de duración concreta, el arrendatario que quiera terminar el contrato por otra causa (por ejemplo, por un cambio de lugar de trabajo) tiene la opción del subarriendo. Tal como indica el § 540 I del BGB, el arrendatario solo puede subarrendar

la totalidad de la vivienda con el consentimiento del arrendador. En caso de que no disponga de su consentimiento, puede exigir el subarriendo de una parte de la vivienda (§ 553 I del BGB) alegando un interés justificado.

Del mismo modo, en Suiza, si el arrendatario no tiene una causa justa para desistir del contrato de arrendamiento de duración determinada, o si no puede respetar los plazos de preaviso del arrendamiento indefinido, tiene otra opción: proponer⁴⁷ un nuevo inquilino al arrendador, que se subrogará en su misma posición y con sus mismas condiciones (art. 265 I del CO). En este supuesto, el arrendatario quedaría libre de sus obligaciones —por lo tanto, no se trata de un subarriendo, sino de una subrogación—, aunque para ello sería necesario lo siguiente:

1. El nuevo arrendatario debe ser solvente.
2. Debe estar sujeto a las mismas condiciones contractuales. Por ejemplo, la misma renta.
3. Debe ser aceptado por el arrendador. Si el nuevo arrendatario es solvente y se subroga en las mismas condiciones, el arrendador solo puede negarse a aceptarlo si tiene una justa causa.

Además de la posibilidad de subrogación, puede subarrendarse la totalidad de la vivienda o una parte de ella con el consentimiento previo del arrendador (art. 262 del CO). Este solo puede negarse al subarriendo si no es informado previamente, si las condiciones del subarriendo son injustas en comparación con el arrendamiento principal —por ejemplo, que pague más renta el subarrendatario—, o si esta opción comporta desventajas para el arrendador —por ejemplo, si se quiere ejercer en la vivienda una actividad comercial cuando se pactó un uso residencial—.

Francia, al igual que España, precisa del consentimiento del arrendador por escrito para subarrendar la vivienda. En este caso, al régimen de subarrendamiento no le son aplicables las disposiciones de la Ley 89-462, sino las del Código Civil francés⁴⁸. Por ello, el subarrendamiento no cuenta con las protecciones que concede esta ley especial francesa. No obstante, a diferencia de lo que sucede en España, Portugal y Grecia, a Francia no le es tan necesario un régimen alternativo de subarriendo y

47 En caso de que no proponga un arrendatario adecuado y, además, quiera dejar la vivienda sin respetar las condiciones legales establecidas, deberá satisfacer las cuotas arrendaticias hasta la fecha en la que el arrendamiento habría terminado (art. 264 II del CO).

48 Del artículo 1708 al 1762, en referencia a los arrendamientos urbanos.

cesión, porque dispone de un derecho de desistimiento lo suficientemente amplio como para que no resulte antieconómico o inapropiado.

6. Limitación a la libertad de circulación y elección de residencia del arrendatario

La obligatoriedad de satisfacer un mínimo de mensualidades e, incluso, la necesidad de indemnizar al arrendador pueden suponer una barrera a la libre circulación de personas, reconocida en el artículo 13 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 (en adelante, DUDH) y en el artículo 19 de la CE. También se reconoce la libertad de circular y residir libremente en el territorio de la Unión Europea en el artículo 21.1 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea⁴⁹ (en adelante, TFUE). Así se limita su derecho a moverse libremente y a elegir residencia, puesto que si el arrendatario debe, por ejemplo, trasladarse por motivos laborales o familiares a otra población del país o, incluso, a otro Estado miembro, deberá mantener dos viviendas hasta que se cumplan los seis meses mínimos de contrato que exige la ley. Si el arrendatario no puede soportar esta doble carga, además del coste de la indemnización por desistimiento, puede ver limitada también su libertad de circulación como trabajador o de prestación de servicios o de establecimiento, depende del caso, ya que esta carga puede evitar que se desplace al otro Estado miembro en el que quería fijar su residencia⁵⁰. En este sentido, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), de 8 de mayo de 2013⁵¹, reconoce que el artículo 21.1 del TFUE prohíbe las medidas nacionales que impiden o disuaden a los nacionales de un Estado miembro de abandonar su Estado de origen para ejercer su derecho a la libre circulación en territorio de la Unión. Además, considera que estas medidas, aunque se apliquen con independencia

49 Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DOUE 30/03/2010, n.º C 83/49).

50 Como establecen las SSTJCE, de 2 de febrero de 1989 (asunto 186/87, *Cowan*), de 28 de junio de 1984 (asunto 180/83, *Moser*) y de 7 de febrero de 1979 (asunto 115/78, *Knoors*), la libertad de circulación de personas es el presupuesto necesario para ejercer otras libertades económicas, como la libre prestación de servicios, la libertad de establecimiento o la libre circulación de trabajadores.

51 TJCE 2013/210.

de la nacionalidad de las personas afectadas, obstaculizan las libertades fundamentales garantizadas por este artículo⁵².

A escala tanto internacional como constitucional, la libertad de elección de residencia solo puede verse limitada cuando se fundamente en la protección de un interés general (razones de orden público, seguridad y salud pública) o en un derecho individual de terceras personas⁵³, cuando se justifique esta medida como razonable⁵⁴. En consecuencia, para justificar una limitación de esta índole, tiene que demostrarse que el derecho del arrendador merece razonablemente mayor protección que la limitación de movimiento que implica esta medida para el arrendatario.

Hay que tener en cuenta que el derecho a la libertad de movimiento, o su prohibición, dentro de las fronteras nacionales e internacionales, puede afectar profundamente a otros derechos humanos básicos reconocidos en la DUDH y en otros tratados. Por consiguiente, el hecho de limitar la posibilidad de resolver el contrato de arrendamiento de una vivienda a un ciudadano puede suponer el impedimento de su derecho básico al matrimonio o a la vida en familia, al trabajo o a la educación, hecho que a la larga podría mermar su calidad de vida. Esta situación afecta sensiblemente a los emigrantes económicos, que son aquellos que se ven obligados a abandonar sus hogares para conseguir mejores condiciones de vida para ellos y sus familias en otro lugar, buscando mayores oportunidades de trabajo y educación. Esta situación cada vez es más habitual desde que se inició la actual crisis económica en 2007, que ha conllevado la denominada *fuga de cerebros* o *brain drain*. Esta fuga de cerebros se da cuando los residentes de un Estado deciden irse a vivir a otros estados en los que hay más oportunidades para ellos y sus familias. Si a estas personas se les restringe su libertad de circulación, no solo se

52 La STJCE de 16 de marzo de 1999 (Trummer v Mayer – Tol 105200) reconoce que la ley austríaca restringe la libertad de circulación de capitales al exigir como requisito de inscripción que el importe de la obligación, en este caso de una hipoteca, se exprese en la moneda nacional.

53 Así lo recogen las SSTC de 18 de julio de 1991 (RTC 1991/160), de 21 de marzo de 1993 (RTC 1993/94) y de 20 de julio de 1994 (RTC 1994/242).

54 El término *razonabilidad* se establece como determinante para fijar los límites a la libertad de circulación y de elección de residencia, tal y como recoge Juana Goizueta Vértiz: *El derecho comunitario y la libertad de circulación y residencia de las personas en España: implicaciones del estatus de ciudadanía de la Unión*, Barcelona: Instituto de Ciencias Políticas y Sociales, 2001, p. 20.

estará violando su derecho de libertad de movimiento, sino también su derecho de proveer para su familia cuando esta sufre una contravención⁵⁵.

Como ya se ha comentado, esto sucede cuando el ejercicio de la facultad de desistimiento se fundamenta en el traslado por motivos familiares o laborales. En consecuencia, existen unas causas concretas que justifican el desistimiento unilateral y sobrevenido del arrendatario, que no se contemplan en la legislación española y que pueden colocar al arrendatario en una situación de vulnerabilidad económica que impida la satisfacción de su derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 de la CE), así como la de otros derechos fundamentales conexos, como la protección de su familia (art. 16.3 de la DUDH) o el derecho al trabajo (art. 23.1 de la DUDH). En Portugal⁵⁶ y en Grecia sucede lo mismo. En cambio, el derecho suizo sí contempla la posibilidad de desistir por causas justificadas, al igual que el derecho francés, que establece el desistimiento libre si se avisa con tres meses de antelación, y permite reducir este plazo de preaviso a una mensualidad cuando se dé una justa causa. Así pues, ambos derechos permiten satisfacer esta libertad de circulación.

En definitiva, es razonable que los tribunales de justicia puedan moderar la indemnización en función de cada caso concreto y determinar, según las causas y las circunstancias que justifican el desistimiento del arrendatario, si no corresponde indemnización alguna o si debe abonarse alguna mensualidad⁵⁷. Como se ha visto anteriormente, en España ha sido la jurisprudencia la que ha establecido esta posibilidad de moderación por los tribunales, mientras que en Suiza lo establece el artículo 266g del propio CO.

7. Conclusiones

Aunque el derecho español limita la facultad de desistimiento del arrendatario a mantener la vivienda durante seis mensualidades e, incluso, le obliga a abonar una indemnización si así se ha pactado, la jurispruden-

55 Sarah Gees: *Guía de estudio: libertad de movimiento*, Human Rights Education Associates (HREA), 2003. Disponible en <<http://www.hrea.net>> (consultado el 25 de febrero de 2014).

56 Maria Olinda Garcia: *Arrendamiento urbano anotado. Régime substantivo e processual*, ob. cit., pp. 57 y 58. De acuerdo con los excesivos plazos de preaviso, además de los seis meses mínimos de contrato que debe mantener obligatoriamente el arrendatario.

57 Como afirma Vicente Magro Servet: *Aspectos relevantes de la reciente reforma de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio*, Pamplona: Aranzadi, 2013, pp. 7 y 8.

cia permite que los tribunales de justicia puedan moderar esta indemnización atendiendo a las circunstancias que justifican el abandono de la vivienda en cada caso concreto, para evitar que este pueda suponer una carga económica excesiva y, de este modo, su libertad de circulación y de elección de residencia pueda verse limitada, o pueda producirse un enriquecimiento injusto del arrendador.

Los países con las tasas de alquiler más bajas en Europa, como Portugal o Grecia, también disponen de regímenes restrictivos en cuanto a la facultad de desistimiento en los contratos de duración determinada, ya que se exigen plazos de preaviso demasiado largos y los plazos mínimos de duración del contrato acaban derivando en el pago de una indemnización al arrendador por los plazos no cumplidos; o como sucede en Grecia, se limitan excesivamente las causas de desistimiento por parte del arrendatario.

Por el contrario, los países estudiados con las tasas de alquiler más elevadas de Europa disponen de un régimen de desistimiento más flexible, como es el caso de Francia o Suiza. Se considera que el régimen francés es el que permite satisfacer las necesidades temporales de vivienda del arrendatario mejor, puesto que facilita su desistimiento. En cambio, en el caso de Suiza, además de tener que darse justa causa, debe respetarse un plazo de preaviso de tres meses. En Francia, no solo hay libertad en cuanto a la facultad de desistimiento, sino que si concurre justa causa, puede reducirse el plazo para hacer efectivo el desistimiento a un mes. De este modo, se evita que el arrendatario pueda ver frustrada su posibilidad de cambiar de vivienda por la carga económica que ello pueda suponerle.

En los supuestos en los que el derecho de desistimiento se encuentra restringido legalmente, es importante establecer otras vías para que el arrendador no vea frustrada la posibilidad de cambiar de vivienda. Así se hace en el ordenamiento alemán, que permite al arrendatario subarrendar parcialmente la vivienda sin el consentimiento del arrendador cuando se alegue un interés justificado.

En definitiva, se observa que los países con una tasa de alquiler baja disponen de un régimen jurídico restrictivo, que puede afectar de forma relevante a la libertad de movimiento del arrendatario. En cambio, en los países con las tasas de arrendamiento más elevadas, se solventa este

problema flexibilizando la facultad de desistimiento, como sucede en Francia; posibilitando el subarrendamiento, como ocurre en Alemania; o combinando ambas posibilidades, como es el caso de Suiza.