

SOUAD EDDAHBI SEKKANI

Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa

Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

TRABAJO DE FIN DE GRADO

dirigido por el Dr. Sergio Nasarre Aznar

Grado de Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

TARRAGONA

2023

Este TFG se ha desarrollado en la modalidad de APS (Aprendizaje servicio). La entidad a la que se presta el servicio es *European Housing Studies Housing+*.

RESUMEN

Los retos que presenta la incorrecta regulación de las viviendas en alquiler, provoca una falta de equilibrio entre los poderes intervinientes, suscitando consecuencias extremas en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario. El estudio busca incorporar un instrumento innovador para la gestión del impacto social de las regulaciones de las viviendas en alquiler, mediante la gamificación del estudio en cuestión, sirviendo de gran interés y eficiencia para profesionales y estudiantes.

RESUM

Els reptes que presenta la regulació incorrecta dels habitatges de lloguer, provoca una manca d'equilibri entre els poders intervinents i susciten conseqüències extremes en les relacions contractuals entre arrendador i arrendatari. L'estudi cerca incorporar un instrument innovador per a la gestió de l'impacte social de les regulacions dels habitatges de lloguer, mitjançant la gamificació de l'estudi en qüestió, servint de gran interès i eficiència per a professionals i estudiants.

ABSTRACT

The challenges presented by the incorrect regulation of rental housing, causes a lack of balance between the intervening powers, causing extreme consequences in the contractual relations between landlord and tenant. The study seeks to incorporate an innovative instrument for managing the social impact of rental housing regulations, through the gamification of the study in question, serving great interest and efficiency for professionals and students.

Paraules clau / *Keywords*

Vivienda - equilibrio intereses - normativa - gamificación - arrendador - arrendatario.

ÍNDICE

1. METODOLOGÍA.....	4
2. REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	7
2.1. El concepto y los requisitos del arrendamiento para uso de vivienda.....	7
2.2. Las causas de conclusión del contrato.....	8
2.3. Duración y Terminación del Contrato.....	9
2.3.1. Regulación de la figura en estados miembros de la UE.....	10
2.3.2. Otras circunstancias de terminación de los arriendos.....	12
2.3.3. Regulación en estados miembros de la UE.....	13
2.4.1. Regulación en estados de la UE.....	14
2.4.1. Problemática.....	15
2.5. El régimen sobre gastos y obras necesarias para la conservación y el uso de la vivienda.....	16
2.5.1. Regulación en estados miembros de la UE.....	17
3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN.....	19
4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS.....	21
5. EL IMPACTO Y LA NECESIDAD SOCIAL TRABAJADA.....	35
6. REFLEXIÓN FINAL.....	38
7. BIBLIOGRAFÍA.....	40
8. WEBGRAFÍA.....	42

1. METODOLOGÍA

El tema de la vivienda en alquiler es el punto débil de la sociedad hoy en día. Supone una de las grandes dificultades a las que se tiene que enfrentar el Estado y sobre todo los más afectados, los ciudadanos.

Ante un sistema de alquiler inoperativo, se ha ido haciendo notar una constante tensión entre el equilibrio de los intereses de las figuras más importantes que forman parte de la relación arrendaticia. El sistema normativo se haya estancado en repetir los errores de sistemas predecesores, creando así una y otra vez sistemas deficientes que agravan más la situación, provocando que los afectados recurran más a los mercados negros de alquiler, configuración de altas rentas, y aumentando la inaccesibilidad a las viviendas de los arrendatarios más potenciales.

En el presente proyecto se intentará analizar el contrato de arrendamiento de vivienda vigente, haciendo una breve comparativa con algunos de los países que forman parte de la Unión Europea (UE en adelante).

La modalidad trabajada es APS (Aprendizaje Servicio), que viene dada de una propuesta educativa que combina procesos de aprendizaje y de servicio a la comunidad en un solo proyecto, y así conseguir un instrumento de formación integral del estudiantado. La colaboración será con la entidad europea “*European Housing Studies Housing+*”, ya que se pretende dar un impulso al avance del aprendizaje del derecho a través de la introducción de nuevas técnicas de estudio, como por ejemplo, la gamificación del tema que se tratara en este estudio.

European Housing Studies Housing, es una institución Europea de vivienda pública, cooperativa y social. Su objetivo es brindar acceso a viviendas dignas y asequibles para todos en comunidades que son social, económica y ambientalmente sostenibles y donde todos pueden alcanzar su máximo potencial. Para llevarlo a cabo, se formó un equipo multiprofesional formado por expertos en comunicación y divulgación, pero también en el uso de los juegos en la educación, en ludificación y en el diseño gráfico e ilustración.

La investigación se enfocará en la regulación de los contratos de arrendamiento, especialmente en la relación contractual que existe entre arrendador y arrendatario, las causas de extinción del contrato y la duración del mismo, el régimen sobre gastos y obras necesarias para la conservación y el uso de la vivienda, desde una perspectiva renovada. La peculiaridad que hace destacar este proyecto se debe a su forma de estudio, no se realizará un estudio tradicional, sino que pretendemos gamificar el tema¹.

¿A qué se refiere la palabra ludificar? Significa llevar el juego a ámbitos donde no es común, como la formación, los recursos humanos o el propio desempeño del trabajo. El objetivo es conseguir que aquellos que vayan a dedicarse al estudio del tema en cuestión puedan hacerlo de una forma innovadora, eficiente e incluso divertida. Por lo tanto, la técnica de gamificación busca estimular al máximo el tema que se pretende estudiar, interpretar las cuestiones conflictivas que se plantean y las

¹ El Dr. Sergio Nasarre, director de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, ayudó a crear un producto ludificado que permitiera explicar el informe europeo “*Promoting protection of the right to housing – Homelessness prevention in the context of evictions*” a los jóvenes. Que la actividad pudiera ser amena y divertida, pero sin frivolizar el asunto de tal forma que reuniera en ella pedagogía y simulación de forma divulgativa y dinámica.

posibles soluciones que ofrecen los diferentes ordenamientos jurídicos que integran los estados miembros de la UE.

La ludificación se ha constituido mediante una plataforma online, que después de contener todas las configuraciones necesarias, se crea un juego en el que el alumno o el docente que está interesado en el tema en cuestión, iniciará un aprendizaje innovador, donde se plantean una serie de preguntas, integradas en una o varias misiones, que reflejan las problemáticas suscitadas entre arrendadores e inquilinos, y las normativas que regulan el sector de la vivienda.

Las misiones van compuestas por una serie de preguntas, y cada una de ellas va aparejada con dos posibles soluciones, en la que se decide deslizando hacia la izquierda o hacia la derecha, y consecuentemente, la decisión que se tome en el caso concreto tendrá una ponderación u otra en una de las cuatro figuras importantes intervinientes y decisores en el desarrollo de la regulación y progreso del sector de la vivienda en alquiler: *los ciudadanos, los bancos, el Estado y el sector inmobiliario*.

Los ciudadanos están integrados por todas aquellas personas susceptibles a ser propietarios y arrendadores en una sociedad. Posiblemente, es una de las figuras más importantes y más afectadas en esta misión, ya que son "*los protagonistas*" de los contratos de arrendamiento. Como cabe ver, hay un grave problema en la comunidad a causa de la escasez del alquiler, causado por los motivos que iremos viendo, donde la mayoría son por conflictos de intereses entre propietarios e inquilinos, y también a causa del fuerte sentimiento de los ciudadanos de vivienda en propiedad. *¿A qué se debe esto?* Los propietarios no alquilan por el simple hecho de que temen que los arrendatarios no paguen las rentas, lo cual la mayoría de las veces ocurre, o el miedo a que se causen desperfectos en el inmueble (puede pasar, y ocurre, aunque tampoco es tan general).

Por otra parte, están los bancos, entidades financieras que intervienen en esta relación contractual, puesto que la mayoría de las veces salen perjudicadas. Su intervención es debida a que si crece la tasa de alquileres en una sociedad, supone una disminución importante de viviendas en propiedad, lo cual supone menos hipotecas inmobiliarias, ergo menos préstamos hipotecarios. Iremos viendo cómo sale afectado el banco dependiendo de las soluciones que se vayan adaptando para cada situación en concreto que vaya surgiendo en la misión que hemos creado.

Seguidamente, tenemos la figura del Estado, un poder fundamental, donde su intervención en la resolución de los conflictos suscitados en la mayoría de las veces es crucial. Pongamos el ejemplo de que se decida desahuciar a un arrendatario, eso supondría que haya un ciudadano desamparado, lo cual conlleva la intervención del Estado, en virtud de que todo ciudadano tiene derecho a una vivienda digna.

Finalmente, en el sector inmobiliario interviene todo lo que es la industria y las construcciones. Por el sector inmobiliario pasan todas las transacciones de formalización de viviendas, entre ellas, regular los contratos de alquiler, depósitos de fianzas de los arriendos, y también las comisiones que cobran por las gestiones inmobiliarias en concepto de arrendamientos.

Las preguntas que integran cada misión, serán el resultado obtenido después de realizar un análisis de la problemática e identificar cuáles son los puntos débiles de las normativas que regulan la vivienda en alquiler y cuáles son las situaciones conflictivas que surgen entre los integrantes de la relación contractual, y sobre esta base las preguntas que nos permitirán gamificar el estudio y las posibles soluciones que se verán planteadas para el mismo.

Haciendo un poco de avance, comentar que hemos creado una única misión, integrada por 14 preguntas que tratan problemáticas diversas que surgen entre arrendador y arrendatario. Cada pregunta tendrá una repercusión o consecuencia sobre una de las cuatro figuras que hemos explicado en párrafos anteriores, dependiendo de las respuestas que se le dé a la situación en concreto. Las soluciones que se plantean podrán ser negativas, positivas o respuestas tan negativas que finalicen el juego inmediatamente.

Las afectaciones pueden determinarse mediante los siguientes grados: neutral, positivo, muy positivo, negativo y muy negativo.

Las cuatro figuras, Estado, ciudadanos, bancos y sector inmobiliario, deben mantener una puntuación moderada durante la partida del juego, ya que se consigue ganar el juego mediante la puntuación equilibrada entre los cuatro ponentes, y del caso contrario la partida finalizará en el momento en el que uno de los poderes tenga la máxima puntuación o deje tenerla.

2. REGULACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

2.1. El concepto y los requisitos del arrendamiento para uso de vivienda

Los arrendamientos urbanos están sometidos a la legislación especial de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU en adelante), que comprende la vivienda y la edificación para un uso distinto al de la vivienda, y en su artículo 2.1, nos da la siguiente definición: “*aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”. Por lo tanto, el arrendamiento de vivienda tiende a satisfacer la necesidad de hábitat permanente del arrendatario y su familia a cambio de la recepción de una cantidad de dinero por parte del arrendador. Ante dicha definición, comprendemos que el contrato está integrado por dos posiciones contrapuestas: *propietario (arrendador) e inquilino (arrendatario)*. Arrendador es el propietario del bien alquilado que cede su posesión y uso, y arrendatario es la persona que adquiere dicho bien para su disfrute a cambio del pago de la renta.

La formalización será a través de un contrato de arrendamiento o alquiler en el que se establecen las condiciones que regirán durante la vida del contrato, así como los derechos y deberes de cada una de las partes. No obstante, sea cual sea la manera de formalización, el contrato genera obligaciones para ambas partes. Los contratos de alquiler podrán ser verbales o escritos, ya que rige el principio de libertad de forma. Aunque se recomienda siempre su formalización por escrito, atendiendo a las ocasiones, donde los contratos verbales, resulta difícil resolver problemáticas a la hora de concluirlos o resolver las controversias, dado que las condiciones que rigen el contrato no están reflejadas en un documento físico. Por lo tanto, el contrato de arrendamiento por escrito funciona como una garantía a la hora de hacer valer las pretensiones de las partes.

El tema de las garantías es probablemente la mayor preocupación de un propietario a la hora de alquilar un bien, y esto es especialmente así en el arrendamiento de vivienda y otros inmuebles. La ley establece la fianza legal como una figura de obligado cumplimiento, pero se pueden establecer otros mecanismos que operan como garantías del arrendamiento. La garantía pretende darle una seguridad al arrendador de que, en caso de no cumplir el arrendatario con sus obligaciones, ya sea porque no paga la renta o destroza la vivienda, ello legitima al arrendador de poder disponer de la fianza para cubrir los costes, pero si no se da el caso, el arrendador deberá de devolver la fianza un mes después de haberse finalizado el contrato.

Por lo tanto, una vez formalizado el contrato solamente podrán retirarse las partes si es por buena fe. Pero en caso de que sea sin causa justa, puede concurrir en daños y perjuicios a la contraparte, quedando excluida la obligación de celebrar el contrato de arrendamiento y solo tendría que indemnizar por daños y perjuicios.

Se trata de un contrato bilateral, constituyendo una relación jurídica que emana obligaciones recíprocas para ambas partes. Por una parte, al propietario le corresponde garantizar el goce del inmueble arrendado durante el tiempo determinado en el contrato y eso incluye la entrega de la vivienda al arrendatario para su disfrute. Y, por otra parte, al arrendatario le corresponde pagar la renta pactada y también tiene la obligación de que utilice la vivienda conforme al uso pactado, se entiende que este no podrá alterarla, unilateralmente, destinando la vivienda para otro fin (artículo 1554 Código Civil (CC en adelante)).

Es un contrato oneroso y temporal, nos lo indica el artículo 1543 CC, que como requisitos primordiales del contrato está la determinación del plazo y el precio, ya que no está permitido que se establezca un contrato de arrendamiento por un tiempo indefinido. No pasa lo mismo como, por ejemplo, en Alemania, por el hecho de que lleva un sistema totalmente diferente, dado que cabe la posibilidad de establecer contratos indefinidos. En los arrendamientos que no se establece un plazo determinado, el plazo del contrato será de un año, sin perjuicio de la prórroga legal mínima.

La onerosidad hace referencia a que si no se establece una renta a cambio del uso de la vivienda, no habrá arrendamiento alguno, puesto que, aunque haya libertad para pactar una determinada renta, sin limitación inicial alguna, se exige que lo que se pague se realice en concepto de renta, como contraprestación por el uso de la cosa que se cede.

Por lo tanto, pactado el tiempo de arrendamiento y la cantidad de dinero que se debe abonar periódicamente por la utilización del inmueble por parte del arrendatario, el contrato de arrendamiento se considera formalizado correctamente.

2.2. Las causas de conclusión del contrato

El CC regula las causas que ponen fin al contrato de arrendamiento, en los artículos 26 y 27 de la LAU. Ahora procederemos a nombrar las causas de conclusión del contrato de arrendamiento:

Las causas principales de la conclusión de los contratos de arrendamiento, es el cumplimiento del plazo pactado o la defunción de alguna de las partes, aunque cabe matizarlo.

También constituye una causa de conclusión del contrato la inhabilitación de la vivienda, por obras de conservación llevadas a cabo por el arrendador o impuestas por una autoridad competente, ante ello, el arrendatario tendrá la facultad de suspender o de desistir del contrato, sin que pueda reclamar indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la terminación de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Otra de las causas, es el incumplimiento de las obligaciones de las partes, que da derecho a la parte que hubiese incumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o resolver el contrato. Las obligaciones faltadas por parte del arrendador y que facultan al arrendatario a resolver son:

- La no realización de las reparaciones necesarias que le corresponden al arrendador, pero siempre se precisa la previa comunicación de la necesidad de las reparaciones.
- Perturbaciones de hecho o de derecho en la utilización de la vivienda.

Las obligaciones faltadas por parte del arrendatario y que facultan al arrendador a resolver son:

- La falta de pago de la renta o fianza (1555 CC) causaría la resolución del contrato, aunque sea el retraso en el pago de la renta de una sola mensualidad. Claro ejemplo es Bulgaria, donde cualquier contrato de arrendamiento residencial de duración indefinida puede ser rescindido por cualquiera de las partes con un retraso de solo un mes de renta.

- La falta de pago de las cantidades cuyo abono haya asumido o corresponda al arrendatario (servicios no individualizados, gastos de comunidad, impuestos, etc.).
- Subarrendar la vivienda sin autorización escrita y previa del arrendador.
- Cesión a un tercero sin autorización escrita del arrendador.²
- Daños causados (dolosamente) en la vivienda arrendada.
- Realización de obras no consentidas cuando afecten a la configuración de la vivienda o provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad³ de aquella.
- Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. *Se debe tratar de una conducta de carácter continuado, habitual y persistente, quedando excluidos los actos esporádicos.*
- Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la LAU.
- Posibilidad de resolver el contrato antes de que culmine el tiempo que previamente habían determinado las partes, es decir, si las partes determinaron una duración de contrato por 3 años, y el arrendatario deja de usar permanentemente la vivienda a causa de sus desplazamientos temporales, tiene la posibilidad de resolver el contrato.

Pero, aparte de las causas comentadas en los anteriores apartados, el artículo 28, que deja muy claro las causas de extinción automática del arrendamiento, que compartimos con la mayoría de los países de la Unión Europea. Las causas son las siguientes:

- Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, por ejemplo, un siniestro o por causas jurídicas, actos o normas que imposibiliten la utilización de la finca.
- Por pérdida no imputable al arrendador o declaración de ruina. La ruina tendrá que declararse por un procedimiento administrativo y tiene que ser una declaración firme.
- La ruina de la vivienda arrendada puede ser debida a la falta de mantenimiento o reparaciones por parte del arrendador.

Estos dos supuestos extinguen el contrato y no lo resuelven, es decir, no hay una voluntad de las partes dirigida a ponerle fin al contrato.

2.3. Duración y Terminación del Contrato

En cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento, debemos atender a la normativa aplicable y además a lo pactado por las partes. En la vida de estos contratos, distinguiremos entre contratos de larga y limitada duración, y salvo excepciones, estos contratos se les podrán poner fin por cualquiera de las partes, siempre que concurran los requisitos establecidos.

Para poner fin al contrato, se debe avisar con una antelación de un mes, en el caso de España (art. 9 LAU). El artículo 9.1 LAU, nos dice que la duración del arrendamiento será libremente pactada por las

² STS de 16 de octubre de 2009 [RC n.º 203/2005] establece que: *"La cesión del derecho arrendaticio supone el cambio de la persona del arrendatario y la consiguiente exclusión del cedente en la relación arrendaticia mediante la entrega del goce o uso de la cosa arrendada al cesionario (...), y lo que la ley sanciona con la resolución del contrato es esa transmisión real y efectiva del uso o goce de la cosa arrendada hecha por el arrendatario a un tercero sin cumplir las formalidades legales exigidas para su validez (...)"*.

³ *La sanción legal de resolución contractual puede ser impuesta cuando el arrendatario realice obras en el local arrendado sin consentimiento y autorización del propietario arrendador; pero esta sanción solo nacerá cuando tales obras modifiquen "esencial y sensiblemente"*.

partes, de dos años, ocho o uno. La LAU establece una duración mínima de 5 años para personas físicas y 7 años para personas jurídicas. En el caso de que se pacte un plazo inferior a 5 o 7, llegado el día de vencimiento, el contrato se prorrogará anualmente hasta que el arrendamiento alcance los 5 o 7 años, salvo que el arrendatario le manifieste al propietario con una antelación de 30 días a la fecha de terminación del contrato o de alguna de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Lo cual nos lleva a la conclusión de que, hasta la finalización del período mínimo o prórrogas, solo el inquilino tiene la facultad de dar por terminado el contrato. El siguiente apartado, 9.2 LAU, dice que cuando no se establezca un plazo determinado (ni de un año ni de tres), se entenderá celebrado por un año, teniendo la posibilidad de prórroga.

Otra de las causas, permiten concluir el contrato por necesidad del arrendador (9.3 LAU), cuando el arrendador le reclame al arrendatario la vivienda cuando la necesite personalmente, siempre que cumpla los requisitos. Para resolver el contrato, no hará falta que haya un pacto previo y expreso, tan solo cumplir los siguientes requisitos por parte del arrendador:

- La necesidad de vivienda debe ser permanente.
- Debe haber pasado un año desde la constitución del contrato de arrendamiento, no procederá la prórroga obligatoria cuando, en el momento de celebración del contrato, se haya hecho constar, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de 5 años.
- Puede reclamar la vivienda por necesidad para sí o para un familiar de primer grado, pero solo lo podrá hacer después de haberse celebrado el segundo contrato.
- Debe notificarlo con dos meses de antelación, y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.
- Debe ocupar la vivienda en los 3 meses siguientes, salvo casos de fuerza mayor. En el caso de que no concurra causa mayor (sucesos que hayan podido preverse o que fueran inevitables), el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años.

El arrendatario, una vez firme el contrato, podrá desistir del mismo transcurridos 6 meses, y debe comunicarlo al arrendador con una antelación mínima de 30 días. Pero, las partes también pueden pactar una penalización, en caso de que sea un desistimiento por parte del arrendatario prematuro, que deberá indemnizar al arrendador a una mensualidad de la renta por cada año del contrato que le falte por cumplir (11 LAU)

2.3.1. Regulación de la figura en estados miembros de la UE

Según Christopher Schmidt⁴, autor que participó junto a más autores en el proyecto llamado *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*, en esta obra conjunta, comenta que en algunos países de la UE, la

⁴Autor de *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*, la cual hace una contribución significativa a nuestra comprensión de los problemas de arrendamiento y vivienda que será bien recibida por académicos y estudiantes avanzados de derecho en toda Europa. Aparte de Christopher Schmidt, participan autores como S.N. Aznar, E. Bargelli, R. Bianchi o M. Drogenik.

notificación de preaviso es suficiente para poner fin al contrato de arrendamiento. Mientras que en otros, la extinción debe ser autorizada por un juez, hecho que hace que la tramitación sea más larga, compleja y costosa. Pero hay otros casos, como Rumania, que le concede al arrendatario un período determinado para encontrar una nueva vivienda, o el caso de Suecia, donde los contratos de arrendamiento no pueden rescindirse de hecho.

La característica de pactar el arrendamiento por un tiempo determinado, la compartimos con el derecho maltés, sin embargo, cuando se quiera finalizar el arriendo, el arrendador no tiene por qué notificárselo al arrendatario. Italia también tiene contempladas las causas por incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, por la falta de pago de la renta, daños en la vivienda o mal uso de la misma. Pero el incumplimiento, el daño o el uso debe ser importante y grave. Suiza también reúne unas características similares, en los contratos indefinidos, podrán resolverse por acuerdo entre las partes, por causas ordinarias o extraordinarias. El arrendador lo podrá hacer sin causa alguna, siempre que realice la notificación en plazo y forma. El arrendatario, ante tal decisión, podrá presentar su oposición en los 30 días siguientes a la notificación, si considera que el arrendador no ha actuado de buena fe. Pero las causas extraordinarias contempladas en el derecho suizo son las mismas que el derecho español, italiano, maltés o portugués.

Aun así, Suiza, junto con Finlandia e Inglaterra, para extinguir un contrato, no necesitará de un motivo para el desalojo del inquilino, ya que con que el propietario le avise con una antelación razonable es suficiente para extinguir el arrendamiento. En el caso de Finlandia más o menos sigue la misma línea que España, da un período de preaviso de 3 meses o incluso de 6 meses (si el contrato es celebrado por un período superior a un año) y al dar el preaviso se debe notificar el motivo razonable de rescisión del contrato. No obstante, existe la peculiaridad de que un tribunal puede permitir la rescisión por cualquiera de las partes por razones importantes, pero la otra parte tendrá derecho a una compensación por las pérdidas como resultado de la rescisión prematura. Y además, el arrendatario siempre puede reclamar daños y perjuicios, incluidos los gastos de mudanza y hasta 3 meses de alquiler, para compensar sus molestias. En Suiza, la rescisión está limitada únicamente por un período de preaviso de tres meses y el principio de buena fe se aplica únicamente en situaciones especiales. Los contratos de duración determinada son posibles sin restricciones particulares. De manera similar, en Finlandia la rescisión está limitada únicamente por una vaga cláusula general de razonabilidad.

Dinamarca y Alemania tienen limitaciones considerables tanto en la terminación de contratos ilimitados en el tiempo como en los contratos de duración determinada. Bajo estos regímenes, los contratos indefinidos pueden ser rescindidos por el propietario con un preaviso de tres meses (hasta nueve meses para contratos más largos) solo si existen motivos legítimos evaluados previamente por un proceso judicial. Francia no prevé contratos indefinidos, sino que asegura al arrendatario largos períodos de alquiler garantizados, por ejemplo, 4 años en Italia, 5 años en España (7 si el arrendador es una persona jurídica), Francia (6 años cuando el arrendador es una persona jurídica) y Bélgica (renovable dos veces, es decir hasta 9 años en total). Durante este período, solamente es posible la rescisión por motivos importantes (nuevamente, por ejemplo, retrasos masivos en el alquiler o comportamiento antisocial). A veces, en Francia, estos contratos pueden renovarse automáticamente si no se notifica hasta 6 meses antes de haberse finalizado el plazo pactado. Finalmente, en los Países Bajos, Suecia y Austria, la rescisión de todo tipo de contratos está severamente limitada, salvo que el inquilino infrinja masivamente sus deberes contractuales.

De la misma manera, hay contratos ilimitados que se pueden rescindir por causas justificadas, con un preaviso establecido, con la excepción de Portugal, España, Francia, Italia, Austria y Bélgica, que no llevan a la práctica aquellos contratos ilimitados en el tiempo. No obstante, a todo ello, garantizan un periodo mínimo (y no máximo) de duración del alquiler, y solo podrá ser rescindido por motivos razonables e importantes. Finalmente, en países como los Países Bajos, Suecia y Austria, la rescisión de todo tipo de contratos está severamente limitada, salvo que el inquilino infrinja masivamente sus deberes contractuales.

2.3.2. Otras circunstancias de terminación de los arriendos

En caso de separación o divorcio de una pareja de inquilinos, el apartamento puede ser asignado a uno de los cónyuges por decisión judicial o subrogación en el lugar del arrendatario principal (12 LAU). El cónyuge deberá notificar al arrendador en un plazo de un mes de su voluntad de seguir con el arrendamiento, y deberá hacerlo mediante una notificación escrita. Y en caso de que pase el límite de un mes sin notificación alguna, el cónyuge deberá abonar la renta de ese mes correspondiente. Pero el cónyuge que desea continuar con el arrendamiento, debe manifestarse y comunicarlo al arrendador, después de que este le haya hecho el requerimiento. Si después de 15 días de haber hecho el requerimiento, no hay respuesta alguna, se extingue el contrato.

Otra de las causas de terminación de los contratos de arrendamiento mediante el retracto convencional, es cuando sobre la propiedad arrendada se ejerce una enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra.

También puede resolverse el contrato por venta de la propiedad a un tercero, no obstante, la venta de la vivienda arrendada no afecta, con carácter general, al contrato de arrendamiento (*emptio non tollit locatum regla*). Pero existe un límite, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador (art. 14.1 LAU). Pero si el contrato es pactado entre el arrendatario y el anterior arrendador por un tiempo superior a 5 años, el adquirente solo deberá soportar al inquilino el tiempo que le queda de arriendo.

Países como Alemania y Eslovenia otorgan derechos especiales de notificación a los compradores de viviendas en subastas públicas, lo que permite la pronta terminación, incluso sin razones especiales como la necesidad personal de la vivienda. Procesalmente, se puede distinguir una mayoría de sistemas en los que la notificación, si es lícita, rescinde un contrato *eo ipso*, mientras que en otros la rescisión debe ser autorizada por un juez (por ejemplo, Bélgica, Francia y los Países Bajos). La última solución protege al arrendatario, pero hace que la rescisión sea más larga, compleja y costosa.

Se reconoce el derecho de tanteo al arrendatario para adquirir la vivienda con preferencia a otra persona, en las mismas condiciones, incluido el precio. El arrendador está obligado a notificar al arrendatario fehacientemente la decisión de vender la finca, y el arrendatario tiene 30 días naturales para ejercer su derecho de adquisición preferente.

En el caso de que se haya producido la venta, el arrendatario tiene derecho al retracto (1518 CC), donde se establece que se tendrá que rembolsar al comprador (al tercero) el precio de la venta junto con los gastos del contrato más los gastos necesarios que se hayan realizado en la cosa vendida. Derecho que se tendrá que ejercer en 30 días a contar desde que el adquirente notifique las

condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, debiendo entregar copia de la escritura o documento en que fuera formalizada la compraventa (art. 24.3 LAU).

Finalmente, otro motivo posible es la terminación del arriendo por la muerte del arrendador, lo cual es un pensamiento erróneo, ya que ni en España ni en otros estados, el contrato termina con la muerte del arrendador, sino que se transfiere automáticamente a sus herederos.

2.3.3. Regulación en estados miembros de la UE

La regulación de la adquisición preferente en países europeos como Malta, Grecia, Austria, Suiza, no es reconocida esta figura en el derecho interno de cada estado, pero las partes la pueden pactar. Portugal sí que la tiene regulada, pero establece un plazo determinado de arriendo, solo está permitida en arriendos superiores a 3 años, igual que Italia, cuando hayan pasado 4 años. Alemania dispone que la figura se puede pactar y también la tiene regulada, y que se podrá ejercer en un plazo de 2 meses a contar desde que el vendedor o el tercer adquirente notifique la intención de compra de la vivienda arrendada con el precio y las condiciones pactadas. En general, esta figura está regulada tan solo en dos de los países que hemos mencionado en este apartado, en España y Alemania, lo cual no significa que en Austria y Suiza, en caso de venta de la vivienda arrendada, el arriendo finalice, ya que no podrá resolverse el arrendamiento por la venta de la vivienda arrendada (*venta no quita renta*).

En los países que hemos ido viendo, está contemplada la subrogación por muerte del arrendatario, aplicables en Portugal, Italia, Grecia, Malta, Alemania, Austria y Suiza, donde se prevé que los herederos se subroguen en los mismos derechos y condiciones que el arrendatario de forma automática. Grecia regula un plazo de 3 meses para que los herederos notifiquen si quieren o no continuar con el arriendo. Malta, regula la misma materia, pero con la diferencia de que, la subrogación también podrá realizarse en un tercer grado. Pero, en Alemania solo se reconoce este derecho al cónyuge o pareja de hecho y a los hijos del arrendatario que conviven con él a su fallecimiento.

2.4. Fijación y control de alquileres

Repitiendo la regla general, para la fijación de la renta hay una amplia libertad de forma para pactar la cantidad y el lugar del pago de la renta, según establece el artículo 3 de la LAU. Puesto que el contrato de arrendamiento se caracteriza por la autonomía, una vez pactado el plazo y la forma, la renta deberá abonarse mensualmente en los siete primeros días de cada mes (art. 17.2 LAU), y en ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes, a falta de pacto, en metálico y en la vivienda arrendada. Y una vez el pacto de la renta sea efectivo, el arrendador estará obligado a entregar un recibo o documento equivalente que garantice el pago del mismo. Pero las partes pueden pactar sustituir la entrega del recibo por otro procedimiento que acredite el cumplimiento de la obligación del pago por el arrendatario. Cuando se entregue el recibo, debe contener las cantidades abonadas en totalidad, por separado, y se debe especificar la renta en vigor.

Pero como se ha comentado al inicio de este apartado, la renta puede ser pagada o en dinero o en especie. Cuando hablamos de especie, hacemos referencia a que el arrendatario se dedicara a reformar o rehabilitar la vivienda en los términos y condiciones pactadas (17.5 LAU), sustituyendo el pago de la

renta durante un tiempo determinado. El pago en reformas o en rehabilitación constituye un método de pago de renta (total o parcial), pero no puede suponer para el arrendatario un derecho de compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble.

El arrendador, también tiene derecho a realizar obras en la vivienda y posteriormente repercutir en la renta del arrendatario. En todo caso, las obras no deben ser solo por “*mantenimiento*” sino que deben ir más allá del cumplimiento del deber de conservación por parte del arrendador. Y a partir del mes siguiente de finalizar las obras, es cuando el arrendador notificará por escrito al arrendatario la cuantía añadida por haberse llevado a cabo las reformas (19.3 LAU), detallando los cálculos que conducen a su determinación más los documentos que justifiquen el coste de las obras ejecutadas.

Y el punto 4 del artículo 19 de la LAU, dice que las reformas podrán efectuarse en cualquier momento mientras el contrato siga vigente, siempre que ambas posiciones lo hayan acordado y no se interrumpan los plazos mínimos de duración del contrato. Y en el caso de que se incumplan las condiciones en las que se tengan que realizar esas obras por parte del arrendatario, dicho incumplimiento le da la facultad al arrendador de rescindir el contrato de arrendamiento, y entonces, pasaremos a aplicar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 23 de la LAU, donde el arrendatario debe reponer las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que pueda reclamar indemnización alguna.

Pasando al tema de la actualización de la renta, según la legislación española, constituye un derecho bidireccional, ya que podría favorecer tanto al arrendador como al arrendatario, pero no podemos ignorar que la mayoría de las veces favorece más al propietario (art. 18 LAU). No es un derecho que funcione automáticamente, sino que entre las partes se debe pactar expresamente.

Si no se especifica el sistema de actualización, se tomará como referencia “*las variaciones anuales del Índice de Garantía de Competitividad (IGC en adelante)*” que son publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (18.1 LAU). 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). El porcentaje del incremento se aplica a la renta y se notifica al arrendatario por escrito, entrando en aplicación al mes siguiente.

Durante la vigencia del contrato, la renta solamente podrá ser actualizada en los términos pactados por ambas partes. En caso de no adoptarse ningún pacto respecto a la actualización de la renta, se permite al propietario incrementarla anualmente de acuerdo al Índice de precios de consumo (IPC) publicado por el INE.

2.4.1. Regulación en estados de la UE

En otros países de la UE, como Grecia y Portugal, los términos de actualización de la renta lo pueden pactar las partes, pero en caso de haber alquileres muy elevados, los tribunales intervienen para lograr su moderación. Pero en países como Bulgaria, Eslovenia e Italia, no existe ningún control de alquiler específico. Otros países someten el control de alquileres y su fijación a manos de los juzgados y tribunales (Suiza e Inglaterra) bajo criterios de “razonabilidad” y “promedio del vecindario”. Esta práctica solo es llevada a cabo por España y Portugal para aumentos fuera de los períodos de alquiler

garantizados. No obstante, España opta por otro sistema vinculado a índices oficiales como el índice de precios al consumidor (por ejemplo, en España durante el período de alquiler garantizado de 5 o 7 años) o un índice de precios de construcción separado como en Francia. Los mismos sistemas se encuentran aplicados en Malta, Austria y Países Bajos, y Suecia utiliza una solución funcional muy similar.

La peculiaridad de Malta es que, este sistema se ha eliminado con la intención de incentivar al mercado de alquileres a su aumento, y que disponían de muy poca oferta de viviendas en alquiler, dejando la regulación de los precios de las viviendas en alquiler en manos del libre mercado. Igual que como está sucediendo en España y lo que ha venido sucediendo desde hace muchos años, si no se establece un sistema de actualización de renta no se puede garantizar tampoco un parque de viviendas en alquiler asequible, pero si se establece, se reduce más la oferta de viviendas.

No obstante, después de la emergencia sobrevenida por el COVID-19, se aprobó el Real Decreto-Ley 11/2022, recogiendo algunas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. Este Real Decreto-ley 11/2022, se ha prorrogado el 27 de diciembre de 2022 (Real Decreto-ley de 20/2022)⁵, con la finalidad de paliar los incrementos históricos del IPC y la actualización de la renta. Y tal y como se había previsto en su entrada en vigor, la prórroga se ha hecho real y efectiva, pero existe el temor de que se convierta en una práctica eterna, que la inflación no desaparezca y que como consecuencia España se siga endeudando y haciéndolo pagar a los pequeños y grandes propietarios.⁶

En el artículo 46 del respectivo Decreto, se establece limitar la actualización de la renta al IGC, que hoy en día tiene un índice 2.1%, pero que a la hora de aplicarlo no podrá superar el porcentaje de 2% (aunque el valor sea 2) ni tampoco reducirse a 0.

La norma legal actual limita al 2% y durante al menos 3 meses las actualizaciones de los alquileres de viviendas. La norma no pretende congelar los alquileres, pero si limita drásticamente la actualización de la renta (IPC), ya que se esperaba pronto que superara el 10% anual. Pasamos a entender que se sustituye el IPC por el IGC, que tiene como porcentaje máximo un 2%, índice que suele ser descartado por los arrendadores y recurriendo siempre al IPC, puesto que proporciona más rentabilidad para el arrendador y menos para el arrendatario (Nasarre Aznar, 2022).

Por ello, el control del alquiler, que ha sido introducido en 2022 y que se ha prorrogado en el 2023, ha aportado nada más y nada menos que efectos negativos, como comenta en su libro el economista Assar Lindbeck, el control de alquileres ha sido la mejor forma de destruir muchos estados occidentales, y a la vez ha constituido una oportunidad de aparición de mercados negros de alquileres y a menos ofertas de alquileres⁷.

⁵ 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.

⁶ BENITO ARRUÑADA. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. El texto legal justifica la medida por razones de “extraordinaria y urgente necesidad”, para paliar los efectos de la guerra de Ucrania, y en concreto los efectos de la inflación acelerada que padecemos; pero se trata de una justificación incompleta, pues la inflación ya era alta antes de la guerra. Al carecer de una justificación objetiva y contrastada, podría incluso considerarse una expropiación sin compensación (Nasarre, 2022).

⁷ BENITO ARRUÑADA. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. “Un economista tan crítico del libre mercado como Gunnar Myrdal decía que “el control de alquileres ha constituido en ciertos países occidentales, quizás, el peor ejemplo de mala planificación por parte de gobiernos carentes de coraje y visión” (cit. por Rydenfelt, 1981, p. 224).”

2.4.1. Problemática

Cabe mencionar la estrecha vinculación que establece la falta de asequibilidad de alquileres con las rentas de alquiler. La renta suele ser el mayor de los problemas que oscila entre propietarios e inquilinos, y no solo en España, sino que en casi todo el mundo. Decimos que es un problema, porque resulta difícil paliar los intereses de ambas partes, arrendador y arrendatario, ante las diferentes políticas del mercado. ¿Cuáles son estas políticas? Son aquellas políticas económicas que pretenden mantener un control de la renta, para facilitar el acceso a todos los colectivos, pobres, discapacitados, personas de avanzada edad e incluso los jóvenes (implementadas por países como Suecia, Holanda y Austria). La finalidad es que una vez pactada la renta no se pueda modificar durante un tiempo determinado.

Cuando se introdujo la Ley 2/2015, aprobada el 1 de abril, relativa a los Arrendamientos Urbanos, se implementó el sistema de congelar la renta durante la vigencia del contrato, es decir, si el contrato duraba 3 años, la renta no se podía modificar durante los 3 años de vigencia. No obstante, estos sistemas que garantizan la estabilidad de la renta, deben adecuarse a la realidad del mercado, el nivel de vida del inquilino, etc.

Se entiende que la inaccesibilidad de la vivienda es el inicio del fin, dado que supone un grave inconveniente para la mayoría de los países de la UE, y pocos países regulan políticas para facilitar el acceso a la vivienda en alquiler. No obstante, hay algunos países, pocos, que han adoptado regulaciones en esta dirección, claro ejemplo es Holanda o Austria, que han establecido control de rentas o sistema de puntos para la vivienda pública en alquiler.

Con estas políticas se pretende conseguir para el inquilino una asequibilidad a la vivienda segura y estable, mientras que para el arrendador se pretende conseguir una rentabilidad y seguridad. Además de que se pretende garantizar una mayor accesibilidad universal a la vivienda de las personas mayores y discapacitados, mediante la implementación de políticas de rehabilitación y de eficiencia energética. Como también garantizar una cantidad mínima de viviendas que sean asequibles y hacer más coherentes las políticas de la UE con impacto en la vivienda.

2.5. El régimen sobre gastos y obras necesarias para la conservación y el uso de la vivienda

El contenido del artículo 21 de la LAU, estipula que el arrendatario está siempre obligado a comunicarle al arrendador la necesidad de reparación por la existencia de una avería o algún desperfecto en el inmueble.

El artículo 21.1 de la LAU impone la obligación de realizar las reparaciones para la correcta conservación del inmueble al arrendador, ya que de esta forma se garantiza la habitabilidad del inmueble pactada en el contrato, incluyendo el deterioro por el tiempo o por un desgaste natural, incluso entraría el uso natural del inmueble por parte del inquilino. No obstante, no estará obligado cuando, el deterioro del inmueble sea causado por el arrendatario o por sus familiares, cuando sean pequeñas reparaciones de poco coste económico, que pueda encargarse el inquilino mismo (art. 21.4 LAU).

Los últimos datos dan a entender que el arrendador tan solo va a responder de aquellos deterioros ocasionados por la utilización de la vivienda, que los podríamos denominar como “extraordinarios”, mientras que las reparaciones “ordinarias” serán a cargo de la persona que usa el bien normalmente y a causa de ellos se va deteriorando, que suelen constituir pequeñas reparaciones.

Que el arrendador responda de las reparaciones extraordinarias, no quita del hecho de que el arrendatario no deba utilizar el bien como un “*buen padre de familia*”, preservando el deber de devolver el inmueble en el mismo estado en el que lo recibió. En cambio, el arrendador realizará a su cargo todas las reparaciones necesarias de la vivienda, y tendrá la obligación de acudir a todos los requerimientos que le solicite el arrendatario. El arrendatario solamente estará habilitado para realizar aquellas reparaciones que causen un daño inminente o grave en el inmueble, pudiendo exigir al arrendador el abono del coste de la reparación.

En un mundo ideal, podríamos imaginar que todos los arrendadores responden ante las peticiones de los arrendatarios para hacerse cargo de las reparaciones de conservaciones del inmueble que le corresponden por ley. Pero ante una pasividad del arrendador, el arrendatario puede acudir a la vía judicial, pudiendo optar o por la resolución del contrato de arrendamiento, además de los daños y perjuicios, o por la ejecución de las obras de forma forzosa por parte del arrendador más la indemnización por los daños y perjuicios causados por la negligencia del propietario (27.3. a de la LAU y 1556 CC). No obstante, cuando se acude a la vía judicial, el proceso judicial puede llevar tiempo, y las reparaciones que se tenían que haber hecho no se realizarán hasta que no se obtenga un fallo por parte del juez, lo cual desprotege al arrendatario frente al arrendador durante el proceso judicial.

Ante dicha desprotección, los inquilinos prefieren buscar otro inmueble antes que iniciar un proceso judicial por la pasividad del arrendador, ya que supone un largo proceso judicial, lento y costoso.

No olvidemos, que el arrendatario tan solo está facultado a ejecutar las conservaciones de reducido coste o aquellas que causen un daño inminente. Pero, el artículo 23 nos dice que, estará habilitada para proceder aquellas obras que no modifiquen la estructura inicial de la vivienda. Tampoco estarán facultados para ejecutar las obras que pueden desestabilizar la vivienda o reducir la seguridad de la misma, sin el consentimiento del arrendador. Lo dispuesto en el artículo 23 de la LAU no genera el derecho de recuperar lo invertido en las obras realizadas por cuenta del arrendatario, sino que, se podrán realizar estas obras, sin autorización del arrendador y sin indemnización alguna.

En el caso de que el arrendador decida llevar a cabo las reparaciones para la correcta conservación de la vivienda, el arrendatario estará obligado a soportar las reparaciones de la vivienda, aunque la vivienda se convierte en inhabitable, teniendo la facultad de rescindir el contrato pero sin indemnización alguna. Aunque, en el caso de que las obras duren más de 20 días, el arrendatario podrá reducir la renta proporcionalmente a las partes que se ha visto privado de su uso dentro de su vivienda, pero sí dura menos no (21.2 LAU). Para qué las obras que se están realizando impidan la habitabilidad de la vivienda arrendada, extinga el contrato, debe considerarse como una inhabilitación indefinida (28 LAU).

2.5.1. Regulación en estados miembros de la UE

En comparativa con otros ordenamientos, vemos que en la mayoría de las jurisdicciones, los inquilinos son responsables de la mayoría de los costos del condominio y de las reparaciones menores, incluidas las “cosméticas”.

Italia regula los supuestos en los que será responsable el arrendador de las pequeñas reparaciones del desgaste de la vivienda por la utilización de la misma, y tiene la obligación de realizar las reparaciones necesarias para mantener la vivienda en buenas condiciones durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. El arrendador también podrá hacer obras extraordinarias sin la necesidad de consentimiento expreso del arrendador. En Malta, el arrendatario solo responderá por las obras que se deriven del desgaste ordinario de la vivienda, ya que se presume que fueron causadas por su uso, excepto prueba en contrario. Si el propietario no procede a las reparaciones necesarias, el arrendatario deberá acudir a la vía judicial para reclamar su realización. En Portugal y Grecia se imponen al arrendador todas las reparaciones, tanto ordinarias como extraordinarias, aunque, como sucede en España, el arrendatario podrá llevar a cabo las reparaciones urgentes. Además de que las partes podrán pactar que las obras y reparaciones sean llevadas a cabo por el arrendatario. Si las reparaciones derivan de una utilización incorrecta del inmueble, el arrendador no tiene que hacerse cargo. Pero Grecia, reúne un requisito distinto a Portugal, Italia y España, las reparaciones urgentes no las podrá realizar el arrendatario si no había avisado con antelación. Alemania, Suiza y Austria llevan una regulación como España, se imponen todas las obligaciones de obras y mantenimiento de la vivienda al arrendador. Pero las obras que alteren la estructura del inmueble no están permitidas sin el consentimiento previo del arrendador. El arrendatario siempre requerirá del permiso del arrendador para las obras que renueven o modifiquen los elementos esenciales de la vivienda. Pero en el caso de Austria, algunas obras de mantenimiento se le pueden imponer al arrendatario, también se le permite al arrendatario realizar aquellas reparaciones que no tienen mucha importancia y que sean insignificantes. Pero de las obras importantes que el arrendatario quiera realizar el arrendatario, el arrendador no las rechaza en un plazo de dos meses, se podrá entender que el propietario de un consentimiento implícito.

3. RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INVESTIGACIÓN

PREGUNTAS	RESPUESTAS
<p>I have to do some improvements (imposed by law) in a rented flat I own, but the tenant refuses.</p> <p>Tengo que hacer unas reformas (impuestas por ley) en un piso de alquiler que tengo, pero el inquilino se niega.</p>	<p>We force the improvement works. Forzamos las obras de mejora.</p> <p>We respect the tenant 's decision. Respetamos la decisión del inquilino.</p>
<p>I refuse to pay the rent when the landlord refuses to make necessary repairs to the property.</p> <p>Me niego a pagar el alquiler cuando el arrendador se niega a hacer las reparaciones necesarias en la propiedad.</p>	<p>You are wrong. Eviction proceedings begin. Está usted equivocado. Comienza el procedimiento de desalojo.</p> <p>Well done. An eye for an eye. Bien hecho. Ojo por ojo.</p>
<p>Can the tenant sublet the house?</p> <p>¿Puede el inquilino subarrendar la casa?</p>	<p>No, nieva. No, nunca.</p> <p>Yes, even without the consent of the owner. Sí, incluso sin el consentimiento del propietario.</p>
<p>My tenant requests a deferment of rent for 3 months.</p> <p>Mi inquilino solicita un aplazamiento de alquiler de 3 meses.</p>	<p>No, he is not allowed to. No, no se le permite.</p> <p>Yes, he is allowed to. Sí, se le permite.</p>
<p>The contract is between my deceased husband and the landlord. Now the landlord wants me to leave the house.</p> <p>El contrato es entre mi difunto esposo y el arrendador. Ahora el casero quiere que me vaya de la casa.</p>	<p>You don't have to go. No te tienes que ir.</p> <p>You cannot subrogate. You must leave the home. No puede subrogarse. Debes salir de la casa.</p>
<p>At the end of the contract, I've observed damage to my property, but the tenant does not want to take over. What can I do?</p> <p>Al final del contrato, he observado daños en mi propiedad, pero el inquilino no quiere hacerse cargo. ¿Qué puedo hacer?</p>	<p>To cover the damage, you can use your tenants' bail. Para cubrir los daños, puede utilizar la fianza de sus inquilinos.</p> <p>Nothing. You are the owners and you should repair your property. Nada. Ustedes son los dueños y deben reparar su propiedad.</p>
<p>We want to introduce a law that penalises tenants that terminate the contract prematurely.</p> <p>Queremos introducir una ley que penalice a los inquilinos que rescinda el contrato antes de tiempo.</p>	<p>No, tenants may leave whenever they please. No, los inquilinos pueden irse cuando lo deseen.</p> <p>Yes, as landlords take a loss. Sí, ya que los propietarios tienen una pérdida.</p>
<p>All contracts must be concluded in writing.</p> <p>Todos los contratos deben celebrarse por escrito.</p>	<p>No, but it is advisable that you do so for evidentiary purposes. No, pero es recomendable que lo haga con fines probatorios.</p> <p>Yes, otherwise the contract does not exist. Sí, de lo contrario el contrato no existe.</p>

We will give tax incentives to landlords who freeze their rents.	Yes, it's a way to encourage landlords to keep prices stable. Sí, es una forma de animar a los propietarios a mantener los precios estables.
Daremos incentivos fiscales a los propietarios que congelen sus alquileres.	No, I don't support the measure. No, no apoyo la medida.
My neighbors inform me that my tenant undertakes work in the flat and I want to get into it but she does not allow me to do so.	Yes, you can enter even without her consent. Sí, puedes entrar incluso sin su consentimiento.
Mis vecinos me informan que mi inquilina hace obras en el piso y quiero entrar pero no me deja.	No. You need a judicial order and a valid reason. No. Necesita una orden judicial y una razón válida.
The State wants to implement forced extensions of lease contracts 6 months after current contracts end.	Yes, I agree, this gives tenants peace of mind to be able to look for an alternative housing. Sí, estoy de acuerdo, esto da tranquilidad a los inquilinos para poder buscar una vivienda alternativa.
El Estado quiere implementar prórrogas forzosas de los contratos de arrendamiento 6 meses después de que finalicen los contratos actuales.	I don't agree. It can cause landlords to decide not to rent anymore. No estoy de acuerdo. Puede hacer que los propietarios decidan no alquilar más.
In the face of a problematic tenant living in a condominium, who can take legal action?	Only the landlord. Solo el arrendador.
Ante un inquilino problemático que vive en un condominio, ¿quién puede emprender acciones legales?	Both the landlord and the assembly of the condominium. Tanto el arrendador como la asamblea del condominio.
The landlord wants to sell the rented property without offering the tenant first. Can he?	No. No.
El propietario quiere vender la propiedad alquilada sin ofrecer primero al inquilino. ¿Puede él?	Yes, he can sell it to a third party and in that case, the buyer may evict the tenant. Sí, puede venderlo a un tercero y en ese caso, el comprador puede desalojar al inquilino.
I have an apartment rented all year, but I travel a lot, so I pay my landlord only the time I occupy the apartment?	Yes, only pay the rent for the months that the house is occupied. Sí, sólo paga el alquiler de los meses que la casa esté ocupada.
Tengo un apartamento alquilado todo el año, pero viajo mucho, ¿entonces le pago a mi arrendador solo el tiempo que ocupé el apartamento?	No, you must pay the rent in full. No, debe pagar el alquiler en su totalidad.

4. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS

CAPÍTULO Y PREGUNTA 1: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.
Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **I have to do some improvements (imposed by law) in a rented flat I own, but the tenant refuses.** *Tengo que hacer unas reformas (impuestas por ley) en un piso de alquiler que tengo, pero el inquilino se niega.*

RESPUESTAS:

- **We force the improvement works.** Forzamos las obras de mejora.
- **We respect the tenant's decision.** *Respetamos la decisión del inquilino.*

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS: La pregunta va enfocada al derecho del arrendador de poder realizar obras, que vienen impuestas por ley, dentro de su propiedad arrendada.

Uno de los conflictos suscitados entre inquilino y propietario es la voluntad de realizar obras y que ambas partes no estén de acuerdo. Tanto el arrendador como arrendatario ven mermadas sus posibilidades de actuación y sus derechos, es decir, que el arrendador no pueda actuar sin el permiso del arrendatario y que a la vez esté coaccionado por el Estado, ello frena su libre voluntad. Y a la vez el arrendatario, ve perturbada su tranquilidad dentro del inmueble.

Las respuestas que se plantean, faculta tanto al arrendatario como al arrendador la posibilidad de tomar diferentes decisiones: le damos la posibilidad al arrendador de poder realizar las obras que le vienen impuestas por el Estado, por encima de la voluntad del arrendatario; a la vez que se le da la posibilidad de que se respete la decisión del inquilino, ya que de esta forma se estaría garantizando un derecho que la propia LAU le tiene reconocido en su artículo 19.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

La primera ponderación referente a los ciudadanos, cuentan con una afectación negativa, relativa a la respuesta de la izquierda, donde se fuerzan las obras. Puesto que en el apartado de ciudadanos comprende propietarios e inquilinos, que se ven obligados a llevar a cabo unas obras impuestas al arrendador y posteriormente repercutir al arrendatario, les afecta negativamente, ya que a nadie le complace ser coaccionada en su libre voluntad y el ejercicio de sus obligaciones y derechos. La misma negatividad afecta al sector inmobiliario, dado que se obliga a los inquilinos a tolerar las obras forzadas, y ello supone que los inquilinos desalojen las viviendas, y si eso pasa, supondrá menos ingresos, lo cual económicamente afecta al sector inmobiliario. Mientras tanto, los bancos se mantienen en neutro, ya que no les supone ni pérdidas ni tampoco ganancias el hecho de forzar la realización de obras tanto al arrendador como al arrendatario. Mientras que al Estado se lleva una ponderación positiva, por el hecho de que el Estado persigue acciones que no le supongan algún gasto adicional, y además, se llevan a cabo las obras que impone.

Respecto a la respuesta de la derecha, en la que se respeta la decisión del arrendatario, los bancos se siguen manteniendo en una posición neutral por su nula afectación, igual que los ciudadanos, ya que la decisión de no permitir las obras supone respetar el derecho del arrendatario de no ser perturbado en su vivienda, y para el propietario le supone una carga menos y sobre todo no estar obligado o estar coaccionado de llevar a cabo obras no deseadas. Finalmente, el sector inmobiliario se le afecta favorablemente, dado que si la obligación de las obras se elimina, supondría mantener una pacificidad de los intereses de los inmobiliarios y de los inquilinos, y un inquilino no perturbado en su tranquilidad no ve la necesidad de marcharse y dejar las viviendas vacías.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 2: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **I refuse to pay the rent when the landlord refuses to make necessary repairs to the property.** *Me niego a pagar el alquiler cuando el arrendador se niega a hacer las reparaciones necesarias en la propiedad.*

RESPUESTAS:

- **You are wrong. Eviction proceedings begin.** Está usted equivocado. Comienza el procedimiento de desalojo.
- **Well done. An eye for an eye.** Bien hecho. Ojo por ojo.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

La pregunta reza en la necesidad de que el arrendatario, en un momento dado, reclame que se lleven a cabo reparaciones necesarias en la vivienda arrendada (obligación que debe ser asumida por el arrendador) y que el arrendador no se quiera hacer cargo.

Ante la negativa del arrendador de llevarlas a cabo, el inquilino se ve con la necesidad de dejar de pagar la renta, como un intento de coaccionar al propietario por su inacción. Lo cual, puede derivar en dos posibles soluciones: que el arrendador se sienta presionado a realizar las obras por la falta de cobro de la renta o que su iniciativa (la del arrendatario) le faculte para desalojarlo, iniciando un procedimiento de desahucio.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Las dos soluciones planteadas nos facilitan una diversidad de afectaciones, por ejemplo: en el caso de que el arrendador decida desalojar al inquilino, supondría una ponderación neutral para los ciudadanos, los bancos y el Estado. Neutral para los ciudadanos, ya que la no realización de las reparaciones tampoco faculta al arrendatario a faltar a su deber de pagar la renta, si se le desaloja de la vivienda resulta legítimo. Para el banco también es neutral, porque nuevamente es una acción que no le supone ningún gasto ni tampoco ningún beneficio. Pasando al Estado, su neutralidad es debida a la necesidad del Estado de equiparar los derechos y obligaciones entre sus ciudadanos, ya que, a primera vista, parece equitativo no pagar la renta si el arrendador no cumple con su obligación de las reparaciones necesarias que no sean culpa del inquilino, pero dejar de pagar la renta también supone falta de la obligación de este, lo cual faculta al arrendador (con más razón) a desalojar al inquilino que no genere ingresos. No pasa lo mismo con la postura del sector inmobiliario, ya que se ve afectada positivamente, atendiendo a su necesidad de tener inquilinos que paguen sus rentas y no a inquilinos que incumplan sus pagos. Si se ven con la posibilidad de iniciar un procedimiento de desalojo contra el inquilino moroso, y poder ocupar su lugar con un inquilino cumplidor y que así genere constantes ingresos.

En cuanto a la respuesta de la derecha, en la que el arrendador asume su responsabilidad y acepta la decisión del arrendatario de no pagar la renta, ya que comprende que sus actos legítimos por su cometido, por lo tanto, las afectaciones correspondientes vuelven a ser neutras, salvo el sector inmobiliario, que se ve afectado gravemente, atendiendo a la falta de ingresos que es causada por la falta de pago de la mensualidad, lo cual supone un grave perjuicio en los intereses perseguidos por el sector inmobiliario y en su economía.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 3: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **Can the tenant sublet the house?** *¿Puede el inquilino subarrendar la casa?*

RESPUESTAS:

- **No, never.** No, nunca.
- **Yes, even without the consent of the owner.** Sí, incluso sin el consentimiento del propietario.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

La LAU regula la posibilidad de que arrendador y arrendatario pueden pactar o no la posibilidad de subarrendar la vivienda alquilada. Pero cuando no existe dicho pacto, surge la duda de si el arrendatario tiene la capacidad de subarrendar la vivienda o no. Planteamos también dos posibles respuestas, por una parte, se niega rotundamente la posibilidad de subarrendar la vivienda y por la otra, se afirma que si se puede subarrendar la vivienda incluso sin el consentimiento del arrendador.

La respuesta de la derecha, no va de acuerdo a lo regulado en el artículo 8 de la LAU, ya que defiende se establece la prohibición de la cesión o subarriendo de la vivienda, tanto parcialmente como en su totalidad. La primera condición que impone la LAU es que solamente está permitido el subarriendo si existe consentimiento escrito del propietario de la vivienda. Es decir, sin ese consentimiento expreso y por escrito del propietario, no solo no se podrá realizar, sino que en el caso de que se hiciera, será causa para resolver el contrato.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Las afectaciones recogidas en la respuesta de la izquierda, señalan que tanto ciudadanos, bancos como el Estado mantienen una postura neutral ante la prohibición de subarrendar la vivienda, mientras que el sector inmobiliario, se ve beneficiado de la negativa de realquilar el inmueble. *¿Por qué?* El motivo es sencillo, los agentes inmobiliarios siempre buscarán ganar más beneficios, lo lógico es que, si se permitiese el subarriendo, ellos tendrían un cliente menos y menos ingreso, por ello, si no se permitiese el subarriendo, el sector inmobiliario obtendrá más beneficios con la atracción de nuevos clientes que quieran concertar un nuevo arriendo.

La siguiente opción opta por permitir el subarriendo incluso cuando no se obtenga el consentimiento del propietario del inmueble en cuestión, nuevamente, destaca la figura del sector inmobiliario, ya que pasa de tener una afectación positiva a una muy negativa, puesto que como hemos comentado en la primera solución, si no se permitiese el subarriendo el sector inmobiliario saldría ventajoso de la situación, porque continuará obteniendo ingresos. No obstante, ahora que se da la opción de subarrendar la vivienda, incluso sin el consentimiento del propietario, sin el establecimiento de ningún límite, supone un grave perjuicio a los agentes inmobiliarios, no les supondría ningún beneficio ni tampoco continuarán obteniendo ingresos por el arriendo de futuras viviendas que vayan a tener disponibles.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 4: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **My tenant requests a deferment of rent for 3 months.** *Mi inquilino solicita un aplazamiento de alquiler de 3 meses.*

RESPUESTAS:

- **No, he is not allowed to.** No, no se le permite.
- **Yes, he is allowed to.** Sí, se le permite.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

En determinadas situaciones, el inquilino se ve ante la necesidad de necesitar un periodo de gracia para pagar la mensualidad pactada con el arrendador. Un periodo de gracia que no suele ser conseguido por su falta de idoneidad y su falta de práctica. No obstante, ante la libertad de forma y el pacto de voluntad de las partes, se puede llegar a la conclusión de que en ocasiones cabe la posibilidad de poder conseguir un período de gracia y en otras no.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

La no concesión del periodo de gracia supone una posición neutral entre ciudadanos y Estado, atendiendo al objetivo que se pretende conseguir con la formalización del arriendo, alquilar un inmueble a cambio de una renta periódica (mensual). Si se pierde esta característica, se estaría desvirtuando esa finalidad, lo cual posiciona al Estado en una situación neutral también, porque el Estado busca ser justo ante las dos posiciones (arrendador y arrendatario) y ve equitativo que se tenga que pagar la renta periódicamente por el arriendo. neutral también porque no le supone ningún gasto adicional la decisión del arrendador de no permitir el periodo de gracia durante 3 meses. No obstante, banco y sector inmobiliario se ve afectado positivamente; en el caso del banco, si se plantea la situación en la que un propietario que adquiere una vivienda hipotecada y la destina al arriendo para pagar la hipoteca de la segunda residencia (*buy to rent*), si se niega el aplazamiento de 3 meses del pago de la renta, se podría pagar a los bancos de lo que se obtiene de renta mensual (ya que el inquilino se verá obligado a pagar si o si). Y algo similar sucede con el sector inmobiliario, se ve afectado positivamente, puesto que al sector inmobiliario le interesa seguir obteniendo ingresos de forma mensual, y de lo contrario, si se permitiese el aplazamiento dejarían de percibir esos beneficios.

En el supuesto de hecho en el que se permite dicho aplazamiento, las ponderaciones se mantendrán igual, salvo los bancos y el sector inmobiliario. Dado que, si se permitiese, los bancos supone no satisfacer la cuota hipotecaria y lo mismo pasaría con los agentes inmobiliarios, durante un determinado tiempo dejarán de percibir los ingresos periódicos establecidos, lo cual supone un perjuicio a su economía y estabilidad.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 5: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **The contract is between my deceased husband and the landlord. Now the landlord wants me to leave the house.** *El contrato es entre mi difunto esposo y el arrendador. Ahora el casero quiere que me vaya de la casa.*

RESPUESTAS:

- **You don't have to go.** No te tienes que ir.
- **You cannot subrogate. You must leave the home.** No puede subrogarse. Debes salir de la casa.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS: La Ley regula, en su artículo 16, la posibilidad de que, en caso de muerte del arrendatario, puedan subrogarse en el contrato, los herederos o el cónyuge que al tiempo de fallecimiento del arrendatario principal convivieron con él. Práctica que también ha sido llevada a cabo por países de la UE, como Portugal, Italia, Grecia, Malta, Alemania, Austria y Suiza, donde se prevé que los herederos se subroguen en los mismos derechos y condiciones que el arrendatario de forma automática, siempre que lo notifiquen con el tiempo de preaviso establecido.

Normalmente, surge una disputa cuando muere el arrendatario, momento en el que existe la duda de si continuar o no en la vivienda arrendada. Las dos respuestas dadas, por una parte, se permite la subrogación, permitiendo la estada en la vivienda del cónyuge o de sus respectivos herederos, y, por otra parte, se niega la continuación del arriendo y se solicita al cónyuge desalojar la vivienda.

Aunque la subrogación en la posición del arrendatario suponga un derecho del cónyuge conviviente, suele existir la incertidumbre y también problemática en la que los intereses del arrendador se ven afectados, ya que al arrendador quizás le interesen extinguir el contrato y no su continuidad.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Si atendemos a la necesidad del arrendador y el cónyuge subrogado en la posición del arrendatario original de continuar con el arriendo ya existente, veremos que la primera solución les afecta positivamente, ambas partes consiguen su fin, uno tener una vivienda y la parte percibir una renta. El Estado se ve afectado positivamente, ya que su finalidad es no tener que encargarse de un ciudadano que se vea desamparado sin vivienda y ello no le supone ningún coste. Pero tanto el sector inmobiliario como los bancos mantienen una postura neutral, por el hecho de que el sector inmobiliario busca obtener ingresos, y si se mantiene al cónyuge en la vivienda los seguirá obteniendo, y los bancos no les supone ningún gasto ni tampoco ningún beneficio.

Los efectos de la respuesta de la derecha, tan solo varían las afectaciones relativas a las figuras del Estado y los ciudadanos, debido a que los ciudadanos resultan ser los más afectados en situaciones de quedarse vacía la vivienda y no percibir ingresos (por parte del arrendador) y quedarse desamparado sin ninguna vivienda, atendiendo a la difícil tarea de hallar una vivienda en alquiler en la sociedad de hoy en día. Esta última afectación, también influye en el Estado, ya que si el inquilino se ve sin vivienda de un momento a otro, y en el caso de que no se pueda hacer frente a los precios tan altos ofertados hoy en día de alquiler, el Estado tendrá que promover más alquileres sociales. Además, que no se permita la subrogación del cónyuge en la posición del difunto cónyuge, supone la vulneración de un derecho reconocido al arrendatario en la LAU, artículo 16, lo cual supone no cumplir con la voluntad del legislador y crear más inseguridad jurídica del Estado.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 6: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **At the end of the contract, I've observed damage to my property, but the tenant does not want to take over. What can I do?** *Al final del contrato, he observado daños en mi propiedad, pero el inquilino no quiere hacerse cargo. ¿Qué puedo hacer?*

RESPUESTAS:

- **To cover the damage, you can use your tenants' bail.** Para cubrir los daños, puede utilizar la fianza de sus inquilinos.
- **Nothing. You are the owners and you should repair your property.** Nada. Ustedes son los dueños y deben reparar su propiedad.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

Suele ocurrir el supuesto de hecho en el que un inmueble alquilado, el arrendador observe daños al finalizar el contrato. Cuando ello ocurra, el arrendador que pretenda reclamar al inquilino por los daños y desperfectos hallados en el inmueble, podrá disponer de la fianza entregada al momento de formalizar el contrato, lo cual, en muchas ocasiones, es suficiente para reparar los daños (en caso de que el inquilino no esté de acuerdo será él el que tendrá que reclamar judicialmente la fianza al arrendador). Pero... *¿Qué pasa cuando la fianza es insuficiente?* Cuando la fianza no es suficiente, el arrendador tendrá que reclamar judicialmente, ya sea porque no hay fianza o es insuficiente.

Emplear la fianza para reparar los destrozos que causa el arrendatario equilibra las presentaciones de arrendador y arrendatario, ya que la finalidad de la fianza es garantizar que, en caso de que el inmueble sufra daños, se pueda usar esta misma para hacerles frente, y constituye una obligación legal por parte del arrendatario de la entrega de un depósito de dinero de uno o dos meses de renta, según determinados casos de arrendamiento.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Que exista dicha garantía, hace que las afectaciones a los ciudadanos, bancos y Estado adopte una posición neutral; los bancos no resultan perjudicados de ninguna forma; los ciudadanos, atendiendo a la división de la sociedad, los arrendatarios, pagan una fianza en caso de que se produzcan daños en la vivienda, por lo tanto, se crea una seguridad para las partes, sobre todo para el arrendador. Pero para el sector inmobiliario, se le afecta positivamente, ya que les interesa no tener que correr con gastos de reparaciones de viviendas arrendadas, que en un principio deberían estar generando gastos.

En el supuesto de hecho, en el que es el arrendador quien debe hacerse cargo de los desperfectos culpa del arrendatario, obviamente los ciudadanos se verían afectados negativamente, igual que el Estado y el sector inmobiliario. La LAU establece claramente que, los daños provocados por los inquilinos de forma culpable serán a cargo de los arrendatarios, de ello proviene la afectación negativa, ya que hace cargar al arrendador indebidamente. La misma ponderación se ve reflejada en el Estado y sector inmobiliario, por una parte, se incumple lo dispuesto en las leyes, las cuales regulan las obligaciones de arrendador y arrendatario, entre las cuales está hacerse cargo de las reparaciones que le corresponda a cada parte, nuevamente causando inseguridad jurídica y faltando a la voluntad del legislador; y por otra, el sector inmobiliario que lleva a cabo las gestiones de las viviendas arrendadas, y si se produce tal situación de destrozos en la vivienda, el sector inmobiliario se vería con la obligación de repararlos y tener gastos en vez de ingresos.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 7: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **We want to introduce a law that penalises tenants that terminate the contract prematurely.** *Queremos introducir una ley que penalice a los inquilinos que rescinda el contrato antes de tiempo.*

RESPUESTAS:

- **No, tenants may leave whenever they please.** No, los inquilinos pueden irse cuando lo deseen.
- **Yes, as landlords take a loss.** Sí, ya que los propietarios tienen una pérdida.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

De vuelta a los pactos que se puedan adoptar, las partes podrán incluir cláusulas relativas a la extinción prematura del procedimiento. La cláusula penalizadora, en este caso, vendrá regulada por el legislador, y se tendrá que incluir dentro del contrato de arrendamiento antes de su formalización por imposición de la ley.

No obstante, para aquellos arrendatarios que están buscando una vivienda adecuada a sus intereses, y dado el momento, en el que no haya solución alguna que formalizar un contrato de forma temporal (mientras encuentran una vivienda mejor condicionada), en el caso de que hallen esa vivienda ideal, y abandonen la vivienda ya arrendada, se verán penalizados a pagar en su integridad la penalización que había sido pactada, que implica una indemnización pactada por anticipado de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento pudiera causar al arrendador

En la situación de que no se establezca esa cláusula, cabe la posibilidad de que el arrendador se vea perjudicado, dado que dejaría de tener ingresos de un momento para otro, y tendría que pasar nuevamente por el proceso de localizar un nuevo arrendatario estable.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Que se permita que los arrendatarios extingan el contrato sin la necesidad de inclusión de una cláusula de penalización en caso de terminación prematura del contrato, afecta negativamente a los ciudadanos, bancos y el sector inmobiliario. Tal negatividad es debida a la imposición de la normativa que obliga la inclusión de la penalización dentro del contrato, lo cual nos remite a las ponderaciones vistas en la primera pregunta donde se imponían obras por ley. Ni arrendador ni arrendatario se ven capaces de ser coaccionados por la ley, teniendo en cuenta que les ampara la libertad de forma en la formalización del contrato. Los bancos también resultan negativamente afectados por el mismo motivo, en caso de que un arrendador que está pagando una hipoteca de una vivienda que a la vez está arrendada (*buy to rent*), si el inquilino que está en esa vivienda la desaloja, ante la falta de ingresos, no se podrá hacer frente a la cuota hipotecaria, lo cual supone un grave perjuicio tanto para el propietario como para el banco.

Respecto a la solución de la derecha, cambian las ponderaciones: los ciudadanos y el Estado se posicionan en una neutralidad, dado que la finalidad es implementar esa ley de penalización, lo cual se lleva a cabo. Por lo tanto, tal decisión afectará positivamente a los bancos y al sector inmobiliario, ya que si atendemos al ejemplo explicado en la decisión de la izquierda, si se garantiza la estancia del inquilino durante un mínimo de tiempo, se estaría garantizando el pago de la cuota hipotecaria (mejor tener una fuente de ingresos provisional que ninguna, y en caso de que se incumpla la cláusula, se podrá generar más ingresos por la indemnización que obtendría el arrendador por parte del arrendatario incumplidor). Y con la misma regla de tres interpretamos la positividad del sector inmobiliario, el cual busca mantener al inquilino y mantener la estabilidad de sus ingresos, aunque sea a corto plazo, y también obtendrá una indemnización en caso de incumplimiento de la cláusula.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 8: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **All contracts must be concluded in writing.** *Todos los contratos deben celebrarse por escrito.*

RESPUESTAS:

- **No, but it is advisable that you do so for evidentiary purposes.** No, pero es recomendable que lo haga con fines probatorios.
- **Yes, otherwise the contract does not exist.** Sí, de lo contrario, el contrato no existe.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

La forma de formalización del contrato, en determinadas ocasiones, puede provocar varias disputas entre las partes. Normalmente, rige el principio de libertad de forma, no obstante, que un contrato configure por escrito tiene más eficacia probatoria que un contrato verbal. Para más eficacia jurídica y seguridad entre las partes y de los arrendamientos de viviendas, se recomienda, encarecidamente, que los contratos se formalicen por escrito y no de mera palabra, ya que si se formaliza verbalmente se dificulta la tarea de demostrar la existencia de dicho contrato, de acreditar las cláusulas en él contenidas, la renta pactada y cuáles son las obligaciones y derechos que cada parte tiene asumidos. Aunque sea completamente legal el contrato de arrendamiento verbal, tiene más desventajas que ventajas. Por ejemplo, en caso de controversia o desacuerdo entre las partes con relación a la renta o su actualización, no habrá forma de verificar las cláusulas donde poder comprobar esas condiciones.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Que el contrato se formalice por escrito genera más seguridad para todas las partes, hecho que posiciona tanto ciudadanos, Estado como sector inmobiliario en una situación positiva, atendiendo a que la prueba fehaciente y escrita del contrato siempre podrá permitir demostrar las condiciones, derechos y obligaciones de ambas partes contratantes.

No obstante, si se opta por no formalizarlo por escrito, aunque ello suponga la no existencia del arriendo, las ponderaciones positivas generadas en la respuesta de la izquierda se transforman en negativas, trascendiendo a la práctica de los contratos verbales no formalizados por escrito. *¿A qué nos referimos?* Dado que los contratos verbales suelen realizarse entre personas conocidas, donde propietario e inquilino tienen una buena relación y ya hayan solucionado amistosamente algún conflicto en el pasado, en el momento en el surja alguna de las disputas que se están tratando en este apartado, toda la regulación que debería estar recogida en un documento físico para acreditar la existencia del mismo se queda en manos del inquilino y propietario y la capacidad de ambos para llegar a un acuerdo. Aunque estemos en un escenario en el que las partes no tienen ningún problema en formalizarlo de esta manera, llegado el momento en el que ninguno puede dar solución a las discusiones que no puedan ser solucionadas sin la existencia física del contrato, las partes sufrirán los efectos de inseguridad jurídica de los contratos de arrendamiento verbales. En este caso, tiene que ser la justicia la que dictamine quién debe asumir la responsabilidad del asunto en cuestión. Por lo tanto, vemos la necesidad de intervención del Estado para paliar los intereses entre las dos posiciones, pudiendo incluir al sector inmobiliario, que le repercute también la falta de formalización de los contratos. Es aquí la gran ventaja de los contratos escritos, ya que suelen generar más seguridad jurídica.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 9: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **We will give tax incentives to landlords who freeze their rents. Daremos incentivos fiscales a los propietarios que congelen sus alquileres.**

RESPUESTAS:

- **Yes, it's a way to encourage landlords to keep prices stable.** Sí, es una forma de animar a los propietarios a mantener los precios estables.
- **No, I don't support the measure.** No, no apoyo la medida.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

Antes de pasar a hablar de los beneficios fiscales aplicables, se debe analizar si la medida afectará solo a las renovaciones contractuales, si congelará las revisiones o si también afectará a los contratos que se pacten con un nuevo inquilino. Los beneficios fiscales que se deseen aplicar a los arrendadores deben ser de tal importancia hasta el punto de resultar atractivos para los mismos, ya que no van a acceder a bajar los precios si la rebaja fiscal es inferior a la pérdida patrimonial derivada de la reducción de renta. Para ello, se busca conseguir una exención total en el IRPF sobre las rentas de ese alquiler y de garantías reforzadas de seguridad, como un seguro que garantice el cobro del alquiler en caso de que el inquilino no pueda abonar la mensualidad, esta misma medida es aplicable en Portugal y se busca llegar a aplicar la misma solución en España.⁸

De la misma manera que se ofrecen incentivos fiscales para los arrendadores, se podrían ofrecer a los inquilinos deducciones fiscales o subsidios directos, al mismo tiempo que se penaliza fiscalmente las viviendas desocupadas.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Evidentemente, los beneficios fiscales aportan una ventaja fiscal al arrendador, la cual es trascendente en la economía del mismo. Claramente, la respuesta de la izquierda supone una afectación positiva para los ciudadanos, Estado y sector inmobiliario. Favorecen y fortalecen la función social de la vivienda, buscando luchar contra los excesos del mercado inmobiliario y fortalecer la seguridad jurídica al proteger y equilibrar los intereses de inquilino y propietario.

Que se establezcan beneficios fiscales a cambio de congelar las rentas, si se consigue dicho fenómeno se conseguirá la finalidad del Estado, la de equilibrar los intereses entre propietarios e inquilinos, y el aumento de la oferta de "vivienda asequible" en el mercado de alquiler privado.

Mientras que si se rechaza tal medida, implicaría un grave problema para la ciudadanía, dada la grave situación de escasez de arrendamientos en la que coexistimos hoy en día y la que llevamos conociendo desde hace varios años. Mientras que, todas las figuras adoptan una posición neutral, y que los únicos que se ven gravemente afectados son los ciudadanos, ya que son los principales interesados en que haya un equilibrio entre sus intereses, unos en obtener beneficios fiscales por el arriendo de su vivienda y otros en obtener un alquiler estable y fijo.

⁸ También, la Cámara de Representantes de Berlín aprobó una nueva ley, Mietendeckel (Cobertura de alquiler), para reorganizar las disposiciones legales sobre la limitación de alquiler en la capital alemana. Las principales regulaciones incluyen una congelación de alquileres, límites de alquiler, reducciones de alquiler y la limitación de la tasa de modernización.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 10: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.
Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **My neighbors inform me that my tenant undertakes works in the flat and I want to get into it but she does not allow me to do so.** *Mis vecinos me informan que mi inquilina hace obras en el piso y quiero entrar pero no me deja.*

RESPUESTAS:

- **Yes, you can enter even without her consent.** **Sí,** puedes entrar incluso sin su consentimiento.
- **No. You need a judicial order and a valid reason.** **No.** Necesita una orden judicial y una razón válida.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

Siempre surge la duda de si el arrendador tiene la capacidad de acceder a la vivienda arrendada para comprobar el estado de la misma. La Constitución Española da una respuesta, ya que recoge, entre los derechos fundamentales, el domicilio inviolable, lo cual quiere decir que, el propietario de una vivienda arrendada no tiene derecho a entrar en el inmueble alquilado mientras el inquilino esté viviendo allí⁹. Pero *¿Hay alguna posibilidad de que el arrendador pueda acceder a la misma?* Si, por el hecho de que de la misma manera que la Constitución española recoge la inviolabilidad de la vivienda, también recoge sus excepciones: únicamente podrá acceder si el arrendatario presta su consentimiento para ello o si hay una orden judicial, teniendo que haber una justa causa.

No obstante, esta línea de tener que contar o no con el consentimiento para acceder a la vivienda, el arrendador no suele tenerla clara, puesto que es el propietario de la vivienda y la mayoría de las veces se cree con el derecho de poder acceder a la vivienda arrendada con o sin consentimiento.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Que el arrendador se crea con la libertad de acceder a la vivienda, incluso sin el consentimiento del arrendatario, provoca afectaciones negativas para ciudadanos y el Estado. El motivo es evidente, el Estado busca mantener una seguridad jurídica entre sus ciudadanos, indiferentemente si son propietarios como si son inquilinos. En el caso de que en el contrato exista una cláusula que especifique que el arrendador se reserva el derecho de acceder a la vivienda de forma esporádica para comprobar su estado, se trataría de una disposición que es totalmente nula e ilegal. Y en el supuesto de hecho de que, el propietario acceda sin el consentimiento, vulnerando el derecho de inviolabilidad de domicilio, el propietario se estará enfrentando a un delito de allanamiento de morada.

Sin embargo, en el caso de la segunda opción, en la cual no se permite el acceso si no se tiene una orden judicial, y para la cual debe existir una justa causa, tal decisión afecta positivamente al Estado y sus ciudadanos, lo cual significa que se hace respetar el derecho de los ciudadanos de no ser perturbados en su domicilio, salvo justa causa (delito flagrante por ejemplo), haciendo valer de esta manera un derecho fundamental de todos los ciudadanos y respetando las normativas que lo regulan, fortaleciendo más la seguridad jurídica.

No obstante, la afectación resulta ser negativa para el sector inmobiliario, ya que a los agentes inmobiliarios les interesa mantener en perfecto estado las viviendas que destinan al alquiler y que gracias a ellas obtienen ingresos, y que, que se les prive de entrar a comprobar el estado de las viviendas arrendadas, les supondría una incertidumbre y la incerteza de sí el inmueble se sigue manteniendo en perfecto estado para futuras gestiones de arrendamiento con nuevos inquilinos.

⁹ Artículo 18.2 de la Constitución Española: *“El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito”.*

CAPÍTULO Y PREGUNTA 11: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.
Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **The State wants to implement forced extensions of lease contracts 6 months after current contracts end.** *El Estado quiere implementar prórrogas forzosas de los contratos de arrendamiento 6 meses después de que finalicen los contratos actuales.*

RESPUESTAS:

- **Yes, I agree, this gives tenants peace of mind to be able to look for an alternative housing.** Sí, estoy de acuerdo, esto da tranquilidad a los inquilinos para poder buscar una vivienda alternativa.
- **I don't agree. It can cause landlords to decide not to rent anymore.** No estoy de acuerdo. Puede hacer que los propietarios decidan no alquilar más.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

La decisión de prorrogar los contratos, 6 meses más después de su finalización, puede ser otras de las medidas que aporten más desventajas que ventajas a los intervinientes en la relación contractual arrendaticia. Evidentemente, su finalidad es dar más crédito a aquellos arrendatarios que se encuentran en contrarreloj para hallar una nueva vivienda, y atendiendo a la escasez de alquileres disponibles en España y en la mayoría de los países de la UE, percibimos que es una medida liberadora (aunque a corto plazo) de la presión al arrendatario de tener que abandonar inmediatamente la vivienda en un momento dado.

¿A corto plazo por qué? La medida no resuelve la problemática de la escasez de las viviendas destinadas al alquiler, tampoco es su finalidad, pero tampoco soluciona el problema de que el ciudadano, o mejor dicho, el arrendatario potencial, se vea apresurado a encontrar un nuevo hogar, y dada la escasa asequibilidad y disponibilidad de los alquileres, no resulta una tarea ni fácil ni atractiva. Pero sobre todo, esta prórroga de los 6 meses podría ir emparejada con una desventaja más grande, provocar que el propietario, que recupera después de la prórroga de los 6 meses, decida no arrendar más la vivienda, agravando aún más la situación de escasez de alquileres en España.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

En relación con la respuesta de la derecha, el Estado se ve ponderado positivamente, ya que se acepte su medida de prórroga de los alquileres, porque comporta una medida que busca beneficiar a los arrendadores que vayan a quedarse desamparados sin vivienda, lo cual resuelve temporalmente la problemática de tener que buscar soluciones a ciudadanos sin hogar y que ello le cree un coste adicional. No obstante, mientras los ciudadanos se mantienen en una posición neutral, los bancos y el sector inmobiliario se ven afectados negativamente. *¿Por qué?* Siguiendo los planes de *buy to rent* de los propietarios, cualquier cambio en los pactos entre ambas posiciones, condiciona los ingresos del propietario, hecho que podría dificultar el futuro pago de las cuotas hipotecarias o la estabilidad de los ingresos de los agentes inmobiliarios.

Y en lo referente a las afectaciones de la respuesta de la izquierda, tan solo se modifican las ponderaciones de las entidades financieras y del sector inmobiliarios, dos figuras que están posicionadas más en su intención de tener ingresos, ya sea prorrogando los contrato por 6 meses más que por un año, es decir, que el contrato siga vigente es bueno para mantener una vía de ingresos estable.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 12: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **In the face of a problematic tenant living in a condominium, who can take legal action?** *Ante un inquilino problemático que vive en un condominio, ¿quién puede emprender acciones legales?*

RESPUESTAS:

- **Only the landlord.** Solo el arrendador.
- **Both the landlord and the assembly of the condominium.** Tanto el arrendador como la asamblea del condominio.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

Nuevamente, nos hallamos ante una problemática muy frecuente, desgraciadamente, no solo en España, sino que la compartimos con varios países de Europa. Es normal que haya conflictos entre arrendadores y arrendatarios, los cuales suelen acabar en los juzgados y tribunales. Lo normal es tener a estas dos posiciones enfrentadas en los juzgados; sin embargo, la realidad jurídica es más compleja. *¿Qué quiere decir esto?* La figura del arrendador no es imprescindible para iniciar acciones judiciales dirigidas a resolver controversias surgidas entre estas dos figuras o entre arrendatario y los vecinos. Y ya que hemos mencionado a los vecinos, *¿ellos pueden realizar algún procedimiento?* Pues la respuesta es afirmativa, podrán requerir la cesación de la actividad molesta de manera extrajudicial o comunicar las quejas al propietario para que tome medidas. Este a su vez deberá comunicárselo al inquilino, incluso podrían solicitarle si fuese necesario resolver el contrato o desalojarlo de la vivienda. Pero, imaginemos el caso de que ni arrendador ni arrendatario hacen caso omiso a las solicitudes de los vecinos, *¿habrá alguna solución?* Si, la comunidad de vecinos podrá acordar presentar una demanda contra ambos sujetos, al arrendador por su pasividad y al arrendatario por causar las molestias y no ponerles fin cuando se le ha requerido.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

De vuelta a la división de la ciudadanía, notamos una afectación negativa en relación con la respuesta de la izquierda, característica que se comparte con el sector inmobiliario. Como la ciudadanía está compuesta por inquilinos, vecinos y propietarios, que solo se le otorgue poder al arrendador para poder emprender acciones ante actos reprobables del inquilino, no les garantiza del todo tal efectividad a los demás afectados, los vecinos o el sector inmobiliario, por ejemplo. Es decir, el arrendador no convive con el arrendatario, pero los vecinos si, si el arrendador hace caso omiso de las reclamaciones de estos, *¿quién le garantizará a la comunidad de vecinos la no perturbación de su tranquilidad ante actos molestos del inquilino?* Desde luego que el arrendador no.

En cuanto a la respuesta de la derecha, se cambian las ponderaciones y pasan a ser positivas en vez de negativas, *¿por qué?* Ya que, contando con la posibilidad de emprender acciones por parte del arrendador o del condominio, si se diese el caso, de alguna manera se garantiza la efectividad de las acciones, habiendo más seguridad jurídica, por el hecho de que la ley les estaría amparando en el supuesto hipotético de que tanto arrendador como inquilino molesto, no hacen nada para cesar las molestias, que los vecinos se vean capaces de poder actuar y salvaguardar sus derechos.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 13: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.
Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **The landlord wants to sell the rented property without offering the tenant first. Can he?** *El propietario quiere vender la propiedad alquilada sin ofrecer primero al inquilino. ¿Puede hacerlo?*

RESPUESTAS:

- **No.** No.
- **Yes, he can sell it to a third party and in that case, the buyer may evict the tenant.** Sí, puede venderlo a un tercero y en ese caso, el comprador puede desalojar al inquilino.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

Que el arrendador pueda vender la vivienda arrendada (arrendador) constituye un derecho que está reconocido en la LAU, pero también, por otra parte, el inquilino tiene reconocido el derecho de tanteo el precio de la vivienda o que en el caso de que la vivienda se haya vendido a un tercero, pueda el arrendador retractarse. Estas dos afirmaciones comprometen al propietario y le obligan a anunciar al inquilino que tiene el deseo de vender la vivienda, en las mismas condiciones ofrecidas a los demás compradores, y el inquilino podrá adquirir el inmueble siempre que abone el precio que el tercer comprador estaba dispuesto a pagar. Pero en el caso de que se haya pactado en el momento de formalizar el contrato que cabía la posibilidad de vender la vivienda en un futuro, la parte compradora, en primer lugar, debe conocer que el inmueble se encuentra habitado por inquilinos.

No obstante, es una de las obligaciones que se suelen faltar la mayoría de las veces, algo que causa varios de los conflictos que suelen surgir con posterioridad entre nuevos propietarios y anteriores inquilinos. *¿Qué problemas?* Si el nuevo propietario no estaba dispuesto a soportar a los inquilinos ni ninguna carga similar, debiendo haberse respetado su derecho a la libre propiedad, pero también teniendo que respetar el derecho al inquilino de no ser perturbado en la pacificidad de su arriendo como tampoco extinguir el contrato que ha estado pactado por un tiempo determinado antes de la compraventa.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Pasando a las ponderaciones, nos enfocaremos en los bancos y en el sector inmobiliario, ya que muestran una afectación negativa, atendiendo a la necesidad de los bancos de conceder préstamos y formalizar hipotecas, obteniendo a base de ellos ingresos. El sector inmobiliario, lógicamente, le perjudica por el simple hecho de que, si el arrendador no puede disponer de su vivienda, aunque en ella vivía un inquilino, paraliza el flujo de ventas, ya que es mucho más lucrativo una compraventa que un arriendo a tiempo completo, con una renta más o menos reducida, según las políticas de congelación de rentas.

Sin embargo, que se permita la venta sin el consentimiento incluso del inquilino y además que el nuevo propietario lo pueda desalojar en un momento dado, pondera a los bancos positivamente igual que los agentes inmobiliarios por las razones comentadas en la primera respuesta, mientras que al Estado le afecta negativamente. *¿Por qué?* El motivo está claro, aparte de vulnerar un derecho reconocido al inquilino y que de un momento para otro se vea desamparado sin vivienda, la acción, también, ayuda a que haya menos seguridad jurídica, debido a la falta de cumplimiento de las obligaciones y derechos de ambas posiciones.

CAPÍTULO Y PREGUNTA 14: Chapter 19. Landlord and tenant agreements across Europe.

Capítulo 19. Contratos entre propietarios e inquilinos en toda Europa.

- La pregunta es: **I have an apartment rented all year, but I travel a lot, so I pay my landlord only the time I occupy the apartment?** *Tengo un apartamento alquilado todo el año, pero viajo mucho, ¿entonces le pago a mi arrendador solo el tiempo que ocupo el apartamento?*

RESPUESTAS:

- **Yes, only pay the rent for the months that the house is occupied.** Sí, solo paga el alquiler de los meses que la casa esté ocupada.
- **No, you must pay the rent in full.** No, debe pagar el alquiler en su totalidad.

EXPLICACIÓN DEL PORQUÉ DE LAS PREGUNTAS Y DE LAS RESPUESTAS:

El contrato de arrendamiento se formaliza por un tiempo y una finalidad determinada (como domicilio habitual), pero volviendo al principio de autonomía de voluntades, las partes siempre podrán pactar las cláusulas que deseen. No obstante, que se pacte que el inquilino solo pague la renta el tiempo que ocupe la vivienda, se estaría faltando a una de las características del arrendamiento de vivienda, satisfacer la necesidad permanente de una vivienda estable, y pasaremos a hablar de otro tipo de arrendamiento, el que está tipificado en el artículo 3 de la LAU, que es el arrendamiento destinado al uso distinto al de la vivienda, por ejemplo, el de temporada, parcial, profesional o docente. Normalmente, este tipo de contratos va dirigido a personas que trabajan en lugares distintos al de su domicilio habitual, que no pasan la mayoría del tiempo posible en su vivienda, faltando a la posibilidad de pactar un contrato de arrendamiento a tiempo completo, viendo ellos, poco factible la posibilidad de arrendar una vivienda a tiempo completo, cuando ellos la usan de manera intermitente.

EXPLICAR EL PORQUÉ DE LAS PONDERACIONES:

Respecto a la primera respuesta, las únicas ponderaciones en las que podríamos hacer énfasis son las del sector inmobiliario y las instituciones financieras, que se verán afectados negativamente, atendiendo al grave perjuicio que les conlleva no cobrar una renta mensual por un arrendamiento que está pactado con esa finalidad, dejando de percibir por ello unos ingresos considerables, faltando al principio originar de los arrendamientos de viviendas a tiempo completo. Lo cual nos hace llegar a la conclusión de la falta de viabilidad de este tipo de contratos, ya que se están utilizando para una modalidad incorrecta. A los bancos, nos tenemos que imaginar la situación de que el arrendador compre para arrendar (buy to rent), y que en este caso se arrienda a una persona que lo utiliza esporádicamente, modalidad contractual no viable para los bancos, dado que les interesa cobrar a tiempo completo y no solo cuando el inquilino ocupe la vivienda, dado que resultando poco factible pagar los gastos o la hipoteca.

Finalmente, en relación con la segunda respuesta, volveremos a hacer hincapié en las mismas ponderaciones, si se le obliga al inquilino a pagar la renta en su totalidad, el banco podrá cobrar la totalidad de sus cuotas, y el sector inmobiliario podrá tener más beneficios independientemente de que el inquilino resida o no a tiempo completo en la vivienda que ocupa esporádicamente.

5. EL IMPACTO Y LA NECESIDAD SOCIAL TRABAJADA

La finalidad principal que persigue el presente estudio es analizar la relación contractual arrendaticia, y con analizar se hace referencia a la necesidad de una urgente intervención de los poderes estatales, ya sea instaurando una nueva regulación que sea más efectiva y que pueda mantener un equilibrio entre los intereses de las partes o intentar mejorar la normativa ya existente, dado que, desgraciadamente, las medidas implementadas hasta hoy en día han influenciado, negativamente, en la sociedad que está integrada por arrendadores, arrendatarios, entidades financieras o la figura de la industria y gestores inmobiliarios.

La vivienda es el punto central de este proyecto, dado que es un fin primordial que se debe lograr su estabilidad y objetivo, puesto que constituye un derecho fundamental para la vida y la dignidad humana, y por supuesto para su plena seguridad jurídica.

Este proyecto es una iniciativa activa en 25 países y abarca 25 millones de viviendas, el 11% del parque de viviendas de la Unión Europea. Formado por diversos organismos, y tal diversidad está integrada por profesionales, autoridades locales, activistas, profesionales del sector de la vivienda, emparejado con el propósito de fomentar la colaboración y el intercambio técnico a nivel internacional.

Que este proyecto tenga como fin mejorar el acceso y la situación de la vivienda, no solo en España, sino también en otros países de la UE, a la vez que también está contribuyendo a la solidaridad social y la estabilidad económica de los integrantes.

Desde un prisma externo, se ve que la situación actual de la vivienda, tanto si es en territorio español como si es en el alemán (por poner un ejemplo), es únicamente culpa de los responsables políticos de haber promulgado leyes que cada vez más empeoran la situación en vez de mejorarla. Evidentemente, y no falta razón de ello, los políticos están obligados y también son responsables de formar un sistema de viviendas resiliente, que aporte garantías y más asequibilidad a viviendas que no lo son. Para ello, se deben proporcionar herramientas que construyan sistemas de vivienda más inclusivos y sostenibles, y así brindar enfoque e impulso a las reformas de la política de vivienda, como detalla y ofrece soluciones reales de Derecho comparado, el Dr. Nasarre en su libro *“Los años de la crisis de la vivienda.(...)”*, haciendo énfasis en la necesidad de redistribución de los regímenes de tenencia para equilibrar el binomio seguridad-asequibilidad, como también, aporta varias de las soluciones evidentes a las políticas de vivienda que se van aprobando¹⁰.

Para ello, las políticas más relevantes deben coordinar e integrar un banco de viviendas y entornos más asequibles o neutrales, convirtiéndolo como un pilar central de la política urbana. Y no vale con legislar sin sentido, sino que se debe buscar y garantizar una relación más equilibrada y sostenible entre propietarios e inquilinos, enfocados sobre todo en proporcionar una seguridad de la tenencia, la fijación de rentas justas y arrendamientos más estables y duraderos según las necesidades buscadas.

Que se trate de un proyecto a nivel internacional, facilita las cosas y eso permitirá combinar las prácticas en gobernanza de la vivienda asequible¹¹, con la participación de los residentes, a través del

¹⁰ Cristina Argelich Comelles Doctora en Derecho Civil, Universidad de Cádiz.

¹¹ Nasarre Aznar, S, *“Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea”* Mito 2. *“Es mejor alquilar que comprar”*.

desarrollo y la capacitación de la industria, y la intervención de las entidades financieras, tanto a nivel nacional como nivel internacional.

Hoy por hoy, nos encontramos en un entorno incierto e inestable, donde la idea de reconstruir los sistemas actuales de vivienda se ha posicionado en primera fila y en la prioridad de todos los órganos afectados. Y sumándole nuestra reciente escapada de una pandemia sanitaria mundial, que le sigue un conflicto bélico, que viene arrasando con una gran inflación y una severa crisis financiera, hechos que han amoldado unos sistemas de vivienda a esas circunstancias, que a día de hoy, siguen pasando factura a los propietarios e inquilinos potenciales.

Además, sumándole que estamos a las puertas de nuevas reformas en materia de vivienda, que resultan atractivas para el gobierno que las emana, pero ruinosas para quienes se les aplica¹², resulta surrealista que se sigan cometiendo los mismos errores en nombre de los más necesitados y afectados (inquilinos). Que se aprueben normativas poco factibles para “mejorar la situación de la vivienda actual”, donde se provocan más desperdicios que beneficios, atendiendo a que, la causa principal de la situación en la que estamos es el marco normativo, ya que es la causa principal que dificulta construir nuevas viviendas y dificulta vender o arrendar las ya existentes. Nuevamente, llegamos a la conclusión de que la nueva ley insiste más en complicar que en facilitar las cosas.

Es evidente que los sistemas que se han venido creando y que se están aplicando hoy en día, deben superar varios obstáculos estructurales y emergentes en materia de vivienda. Para ello, gracias a nuestro gran abanico histórico de regulaciones en materia de arrendamientos de vivienda, nos debe hacer aprender de los errores pasados y fomentar nuevas regulaciones innovadoras, proporcionando e inspirando a la creación de sistemas de vivienda más eficientes y maduros.

Hoy en día, la sociedad se encuentra en una carrera a contrarreloj, dicha sociedad tiene más que nunca la necesidad de que se rehabiliten los sistemas de viviendas ya existentes (necesidad compartida con algunos estados de la UE que comparten las mismas problemáticas) a la vez que se va haciendo frente a la discriminación existente a la hora de formalizar un arriendo, hacer frente a la segregación de nuestras sociedades, incrementar el parque de viviendas y frenar la expansión masiva y el éxito que van adquiriendo las viviendas turísticas y el mercado negro de viviendas en alquiler.

La frase de “*aprender de los errores pasados*” supone no volver a repetir los mismos desaciertos, como está haciendo la nueva ley de vivienda, ya que vuelve a implementar medidas que limitan la actualización de rentas, prórrogas forzosas de los contratos,... Por lo tanto, la única deducción que se extrae es que, la nueva normativa resulta ser un espejo de las facturas del pasado.

Las consecuencias de las medidas que se están adoptando, llevan un tiempo haciendo notar sus afectaciones en los consumidores potenciales, donde los más perjudicados son los más débiles, y por parte de los arrendadores, que temen por el cauce de su patrimonio, corren a protegerlo, ya que se pretende proteger a los más vulnerables a costa de los propietarios, y todo ello, provoca una gran pérdida social, dejándose ver en los futuros contratos contraídos. *¿A que se hace referencia?* A que, todo arrendador que se ve afectado por la implementación de las nuevas medidas, a la hora de querer

¹² De nuevo, el Gobierno hace política social usando la herramienta equivocada: en vez de emplear el derecho público, mediante medidas fiscales, manipula el derecho privado, negándose a hacer cumplir los contratos. Con ello, en el mejor de los casos, se alivia el problema de algunos inquilinos a costa de los propietarios. Ha creado así, además, un grave problema para quienes estén intentando alquilar. Cuando los contratos actuales no se cumplen, los propietarios se ponen en lo peor y temen que los nuevos contratos tampoco se cumplirán (ARRUÑADA, “*Malas leyes*”, 2020)

arrendar su vivienda, traza una estrategia y se fija unas condiciones rígidas: precios altos, plazos de arriendo cortos, dificulta el acceso a los inquilinos de clase baja, y si no consigue un arrendamiento con las condiciones que tiene planteadas, siempre podrá optar por el alquiler turístico que es mucho más libertario y lucrativo.

Los políticos deben enfocarse en regular aspectos dirigidos a promover la habitabilidad, estabilizar y equilibrar los alquileres, que lo podrían llegar a conseguir con la colaboración de las entidades financieras. *¿Cómo?* Promoviendo la estabilidad financiera, impulsando acciones que incentiven a invertir más en viviendas asequibles para los inquilinos potenciales. No obstante, las entidades financieras actuales están más interesadas en promover préstamos, nuevas hipotecas, dificultar la asequibilidad, promover la inflación inmobiliaria, y consiguiendo así que se derrumbe más el parque de viviendas en alquiler igual que en propiedad.

Para ello, se debe conseguir un sistema financiero más asequible, equilibrado con las necesidades, creando más interventores financieros con fines públicos, que busquen el interés colectivo, y que busquen conseguir a toda costa un parque de viviendas asequibles y sostenibles, y ello será posible con marcos normativos eficientes para todos aquellos a quienes se les aplica.

6. REFLEXIÓN FINAL

Reflexione sobre la siguiente frase: *“la vivienda es un derecho, no una comodidad”*... Y después imagínesse una familia con dos niños buscando alquiler. Aunque ellos sepan que serán cumplidores en un contrato de alquiler, los arrendadores solo accederán a alquilarles si disponen de un empleo estable, con un buen sueldo y que sea un inquilino sin familia. Desgraciadamente, la falta de accesibilidad, la mayoría de las situaciones, es a causa de motivos similares, y ello tan solo evidencia más la imposibilidad de que a las familias interesadas en un hogar les resulte imposible optar por una vivienda, con unas condiciones aceptables.

Una de las principales reflexiones a la que se hará referencia es que, de la comparación de los distintos sistemas reguladores de la vivienda en alquiler, y es que a lo largo de su historia han sufrido constantes evoluciones, atendiendo al intento de satisfacer las constantes necesidades de los demandantes de alquiler ante la creciente escasez de oferta de vivienda. Se toman tantas molestias para paliar estos intereses, con el fin de garantizar una asequibilidad a todos los ciudadanos con unas condiciones aceptables para los propietarios e inquilinos.

Con las nuevas reformas en materia de vivienda, se hace visible la necesidad de una intervención entre estas relaciones contractuales, ya que la mayoría, desde la crisis de 2007, ya no pueden permitirse una vivienda en propiedad, atendiendo a las dificultades que propician las entidades financieras a la hora de formalizar una hipoteca. Por lo tanto, ante la poca viabilidad de esta opción, se recurre a la vivienda en alquiler, por el hecho de que está más solicitada por todos aquellos colectivos que tienen menos recursos económicos, los cuales destinan la mayoría de sus ingresos económicos a pagar rentas y los gastos asimilados a la renta (luz, agua, gastos comunidad,...)

Tal intervención se ve clara en el sentido de implementar medidas de control de alquiler, ya que a primera vista proporciona efectos positivos en el mercado de vivienda. Aunque parezca una medida beneficiosa, que podrá reducir el coste del Estado en políticas de vivienda, paliar los intereses entre arrendador y arrendatario, *¿pero hasta qué punto? ¿Son medidas contempladas a beneficio a largo plazo?* Evidentemente, para aquellos contratos que ya están formalizados y que se les aplica estas medidas, tan solo se les beneficiará en lo que dure su contrato. Pero *¿Qué pasa con los nuevos contratos formalizados?* Dado que los contratos se formalizan atendiendo a las voluntades de las partes, si interviene un tercero y les coacciona (el arrendador se ve limitado en su capacidad de pactar las condiciones del contrato que le sean más lucrativas y beneficiosas), y ante tal coacción, la única respuesta posible sería que las cosas tomen otro sentido y se consiga el efecto contrario. Es decir, en vez de provocar el aumento de la oferta ante la creciente demanda, lo único que se conseguiría es que se dificulte más la accesibilidad de los inquilinos potenciales. *¿Cómo?* Si se controla el alquiler en los contratos que ya están formalizados, para aquellos les favorecerá, sin embargo, para aquellos que aún desean formalizarlo, tendrán que enfrentarse a nuevas condiciones más severas, como por ejemplo, las subidas de alquiler, alquileres de acuerdo a las exigencias del arrendador, pero formalizados a los márgenes de la ley (lo que hoy llamamos como mercado negro), oferta de alquileres muy altos,...

La nueva ley de vivienda, que antes de su aplicabilidad ya ha presentado varias de sus disfunciones en la materia que regula, denota que hace necesaria una reforma de la reforma de los sistemas reguladores de alquileres se mantienen vigentes y de los nuevos que se van incorporando, dado que el único efecto posible de la nueva regulación será su inaplicabilidad, y para ello, se debe dejar de cometer los mismos

errores que se han ido cometiendo a lo largo de la historia de los sistemas legislativos de la vivienda, velando por satisfacer las necesidades de los ciudadanos, garantizándoles un derecho a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, estableciendo un equilibrio real entre los derechos y obligaciones de las partes contratantes, proporcionando una protección especial para la parte más débil, arrendatarios, ya que el contrato de alquiler supone una de las vías mejor tenidas en cuenta a la hora de constituir un hogar digno y asequible, y si al arrendador se le permite tener un poder por encima del inquilino, como ha venido pasando en la última década y media, en corto plazo tendremos una tasa de alquiler reflejada en el Eurostat de un 0%. Así que, los sistemas políticos deben velar por proteger especialmente los contratos de arrendamiento, garantizando así, a los inquilinos potenciales, una vía de acceso a viviendas seguras, dignas y estables.

7. BIBLIOGRAFÍA

- ❖ Ch. Schmid and J. Dinse, *The European Dimension of Residential Tenancy Law*, *European Review of Contract Law* (Revista europea de derecho contractual) 2013, 201-220.
- ❖ Ch. Schmid, *Tenancy Law and Housing Policy in Europe (TENLAW)* “Derecho de arrendamiento y política de vivienda en Europa”. Materiales e informes del proyecto. Recuperado de: www.tenlaw.uni-bremen.de
- ❖ Ch. Schmid (ed.), *Tenancy Law and Housing Policy in Europe* “Derecho de arrendamiento y política de vivienda en Europa”. Elgar (2018). Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/EuropeanRole.pdf
- ❖ Ch. Schmid, Knorr- Siedow. T., Hofmann R., Pinkel T., Wieland S., Keßler O., Keßler C., Bodelschwingh Von A., Bremen. 2016, diciembre. *Tenancy law and energy renovation in European comparison* “Derecho de tenencia y rehabilitación energética”, BBSR (2018). Disponible en: *Tenancy law and energy renovation in European comparison* (bund.de) “Derecho de arrendamiento y renovación energética en la comparación europea (bund.de)”. Recuperado de: chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/publications/OnlinePublications/2016/bbsr-online-14-2016-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1
- ❖ Ch. Schmid. 2020. *The Right to Housing as a Right to Adequate Housing Options – Reviewing the Reasonableness of National Housing Policies in the Field of Alternative and Intermediate Tenures* “El derecho a la vivienda como derecho a opciones de vivienda adecuadas: revisión de la razonabilidad de Políticas Nacionales de Vivienda en Materia de Tenencias Alternativas e Intermedias”. *European Review of Property Law* “Revista Europea de Derecho de la Propiedad”. (9/2-3), 157-178.
- ❖ Ch. Schmid (ed.). Elgar, 2022. *Ways out of the European Housing Crisis: Tenure Innovation and Diversification in Comparative Perspective* “Formas de salir de la crisis de la vivienda europea: innovación y diversificación de la tenencia en perspectiva comparada”.
- ❖ *The Right to Adequate Housing*. Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights “El Derecho a una Vivienda Adecuada. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos”. chrome-extension://efaidnbmnnnibpajpcglclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf

- ❖ MOLINA ROIG, E. 2017. UNA NUEVA REGULACIÓN PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA EN UN CONTEXTO EUROPEO. Tesis doctoral. Universidad Rovira i Virgili.
- ❖ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>
- ❖ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid) núm. 206, de 25 de julio de 1889). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> <https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54983/50102>
- ❖ NASARRE AZNAR, S., Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa, Valencia, Tirant lo Blanch, 2020, 656 pp. 6958-Texto del artículo-42496-1-10-20210105.pdf

8. WEBGRAFÍA

- ❖ GUZMÁN LÓPEZ, M. 2020, 28 de junio. *LAS “CLÁUSULAS VERDES” y “MoU”: UN NUEVO RETO LEGAL EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA EN ESPAÑA.* Recuperado de: <https://www.linkedin.com/pulse/las-cl%C3%A1usulas-verdes-y-mou-un-nuevo-reto-legal-en-los-l%C3%B3pez-y-miguel/?originalSubdomain=es>
- ❖ *Obras en la vivienda alquilada.* 2023. Abogado club automovilistas. Recuperado de: <https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-12.pdf>
- ❖ Vivienda: Área de Derechos Sociales, Justicia Global, Feminismos y LGTBI. 2021, 10 de octubre. *El informe #Housing2030 de ONU-Hábitat, UNECE y Housing Europe reconoce Barcelona como ciudad pionera en políticas de vivienda.* Recuperado de: https://www.habitatge.barcelona/es/noticia/el-informe-housing2030-de-onu-habitat-unece-y-housing-europe-reconoce-barcelona-como-ciudad-pionera-en-politicas-de-vivienda_1109114
- ❖ ARANDA. J.L, y CHOUZA, P. 2022, 26 de diciembre. EL PAÍS: La congelación de los alquileres tensa las negociaciones en el Gobierno por las ayudas a la inflación. Recuperado: <https://elpais.com/economia/2022-12-26/la-congelacion-de-los-alquileres-tensa-las-negociaciones-en-el-gobierno-por-las-ayudas-a-la-inflacion.html>
- ❖ Figares Estevez Fernandez E. 2016, 2 de enero. *Todos los arrendamientos y desahucios.* Recuperado de: <https://www.abogadosparatodos.net/reclamar-al-inquilino-por-danos-o-desperfectos-al-finalizar-el-alquiler/>

- ❖ Vlex: Información jurídica inteligente. 2019, enero. *La aplicación de las cláusulas penales en caso de desistimiento anticipado de contratos de arrendamiento de local comercial. Análisis de la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de abril de 2018*. Recuperado de: <https://vlex.es/vid/aplicacion-clausulas-penales-caso-782400657>
- ❖ PARODI- SANCHEZ AZNAR, R. 2021. *El derecho de propiedad y la limitación de la renta en los contratos de arrendamiento residenciales en Cataluña “Property right and rent control in Catalonia”*. REVISTA CRÍTICA DEL DERECHO INMOBILIARIO. Recuperado de: <https://www.revistacritica.es/>
- ❖ Térmens Viñas. J. 2014, 30 de febrero. *LAS REPARACIONES URGENTES QUE PUEDEN REALIZAR LOS INQUILINOS EN LA VIVIENDA*. ABOGADO ARRENDAMIENTOS. Recuperado de: <https://www.abogadoarrendamientos.com/reparaciones-realizadas-los-inquilinos/>
- ❖ AUDACIA ABOGADOS. 2021, 17 de diciembre. *Problemas que se pueden dar durante el arrendamiento: Como resolver tus conflictos con los inquilinos?*, Recuperado de: <https://www.audaciabogados.com/es/blog/problemas-que-se-pueden-dar-durante-el-arrendamiento>
- ❖ JURISPRUDENCIA ASESORIA Y ABOGADOS. 2018, 10 de agosto. *ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, PROBLEMAS DERIVADOS Y CÓMO AFRONTARLOS*. Recuperado de: <http://jurisdependencia-asesoriayabogados.com/arrendamiento-vivienda-alquiler-problemas/>
- ❖ IBERLEY. 2023, 29 de mayo. *El contrato de arrendamiento en el Código Civil*. Recuperado de: <https://www.iberley.es/temas/el-contrato-arrendamiento-cc-60513>
- ❖ GIGLING. M. y CALVO, M^a J. 2017/2018. *Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París*. Equipo Observatori Metropolità de l’Habitatge de Barcelona. Recuperado de: <https://www.elnotario.es/opinion/opinion/9513-arrendamientos-urbanos-la-vieja-historia-se-repite>
- ❖ GARCIA. A. 2023. *Beneficios fiscales del alquiler para el Propietario y el Inquilino*. Martinez fiscal. Recuperado de: <https://www.finquesmartinez.com/es/servicios/asesoria-fiscal/noticias-relacionadas-asesoria-fiscal/71-beneficios-fiscales-del-alquiler-propietario-inquilino>
- ❖ Garanley Abogados. 2022. *La fianza en los contratos de arrendamiento*. Recuperado de: <https://garanley.com/civil/fianza-contratos-alquiler/#:~:text=Seg%C3%BAn%20la%20legislaci%C3%B3n%20espa%C3%B1ola%2C%20la,ser%C3%A1%20posible%20actualizar%20esta%20garant%C3%ADa.>

- ❖ ALQUILER SEGURO. 2022, 28 de junio. *¿Quién paga el IBI en un alquiler? ¿Propietario o Inquilino?*, El blog del alquiler seguro. Recuperado de: <https://www.alquilerseguro.es/blog/quien-paga-el-ibi-en-un-alquiler-propietario-o-inquilino>
- ❖ BURGÚES, M. 2020, 28 de octubre. *Reacciones a la próxima aprobación de la regulación del alquiler por parte del Gobierno*. Yaencontre. Recuperado de: <https://www.yaencontre.com/noticias/economia/reacciones-a-la-proxima-aprobacion-de-la-regulacion-del-alquiler-por-parte-del-gobierno>
- ❖ NAILS, J. 2021, 14 de junio. *Un estudio de la OCDE concluye que la limitación de los precios del alquiler perjudica al inquilino a largo plazo*. 20minutos. Recuperado de: <https://www.20minutos.es/noticia/4728988/0/un-estudio-de-la-ocde-concluye-que-la-limitacion-de-los-precios-del-alquiler-perjudica-al-inquilino-a-largo-plazo/>
- ❖ MORELL DE SALVADOR, P. 2014, 17 de noviembre. *Cómo funciona el periodo de carencia de rentas en el alquiler de pisos*. Enalquiler. Recuperado de: <https://blog.enalquiler.com/2014/destacados/periodo-de-carencia-rentas-en-pisos-en-alquiler/>
- ❖ ROMAY, M. 2020, abril. *PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA DE ALQUILER EN LAS GRANDES CIUDADES*. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Recuperado de: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/407842/retrieve>
- ❖ ARRUÑADA, B. 2023, 4 DE MAYO. *Ley de Vivienda: rentable para el Gobierno, ruinoso para la mayoría*. Revista de Prensa. Recuperado de: <https://www.almendron.com/tribuna/ley-de-vivienda-rentable-para-el-gobierno-ruinosa-para-la-mayoria/>
- ❖ ORGANIZACIÓN DE NACIONES UNIDAS PARA LA EDUCACIÓN, LA CIENCIA Y LA CULTURA. 2018, 9 de julio. HOUSING. *Revista de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili*. UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI: CATEDRA DE VIVIENDA. Recuperado de: <https://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2018/07/HousingCHURV9-1.pdf>
- ❖ NASARRE AZNAR, S., 2022, abril. *El Proyecto de Ley de vivienda 2022*. Informes y papeles del Grupo de Trabajo Mixto Covid-19. Recuperado de: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://documentos.fedea.net/pubs/2022/ap2022-11.pdf>
- ❖ ARRUÑADA B., 2022, 25 de abril. *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. Recuperado de:

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-12.pdf

- ❖ NASARRE AZNARM S., LOS RETOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN CLAVE EUROPEA, Recuperado de: <https://mail.google.com/mail/u/0/?pli=1#sent/KtbxLxgKGIKZKRdcdzkzmTqgwQpPztfQSV?projector=1&messagePartId=0.1>