

La protección del arrendatario de vivienda en el derecho privado

Alemán y Español: dos modelos antagónicos

Protection for tenants in German and Spanish private law: Two clearly opposed patterns

Beate Gsell

Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrensrecht,
Europäisches Privat- und Verfahrensrecht
Ludwig-Maximilians-Universität München
Prof.-Huber-Platz 2, 80539 München, Deutschland
beate.gsell@jura.uni-muenchen.de
<https://orcid.org/0000-0002-5863-6285>

Markus Artz

Vorsitzender des Deutschen Mietgerichtstags e.V.
Universität Bielefeld - Fakultät für Rechtswissenschaft,
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäisches Privatrecht, Handels- und Wirtschaftsrecht
sowie Rechtsvergleichung/Forschungsstelle für Immobilienrecht
Postfach 10 01 31, 33501 Bielefeld, Deutschland
markus.artz@uni-bielefeld.de
<https://orcid.org/0000-0001-6823-1145>

Esther Arroyo Amayuelas

Cátedra J. Monnet de Derecho privado europeo; Departamento de Derecho privado
Universidad de Barcelona
Avenida Diagonal, 684, 08034 Barcelona, España
earroyo@ub.edu
<https://orcid.org/0000-0002-2466-7833>

Octubre de 2017

RESUMEN: Este artículo compara el derecho alemán y español en materia de arrendamiento; trata, en particular, de cuestiones como las razones para el desistimiento o la resolución y la libertad para negociar la renta. El estudio muestra dos modelos claramente opuestos e ilustra el camino que todavía debe ser recorrido en España para mejor proteger al arrendatario.

PALABRAS CLAVE: arrendamiento de vivienda; autonomía de la voluntad; contratos indefinidos; contratos temporales; renta; "venta quita renta".

ABSTRACT: This contribution compares the German and the Spanish legislation on lease; it particularly deals with questions such as grounds for termination of the contract and freedom to negotiate the rent. The study shows two clearly opposite models and illustrates the road that still should be traversed in Spain to better protect the tenant.

KEY WORDS: lease; party autonomy; permanent contracts; temporary contracts; rent; "sales breaks hire".

SUMARIO:

1. Introducción
2. El contrato de arrendamiento en Alemania
 - 2.1. Los límites a la autonomía privada
 - 2.1.1. Semi-imperatividad de las normas
 - 2.1.2. Garantía constitucional
 - 2.2. La duración del contrato de arrendamiento y las causas de resolución
 - 2.2.1. Los contratos indefinidos. El interés legítimo para resolver
 - a) El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario
 - b) El adecuado rendimiento económico de la finca
 - c) Las necesidades personales del arrendador
 - 2.2.2. Los contratos temporales: la excepción
 - 2.2.3. El recurso a la cláusula social
 - 2.3. El importe de la renta y la libertad contractual
 - 2.3.1. El alquiler al inicio del arrendamiento
 - 2.3.2. El cambio de renta por mutuo acuerdo
 - 2.4. Aumento del alquiler conforme al sistema de comparación de alquileres
 - 2.4.1. Alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad
 - 2.4.2. La demanda de aumento del alquiler y el acuerdo
 - 2.4.3. Límites temporales y económicos
 - 2.5. Aumento del alquiler como consecuencia de la modernización llevada a cabo en el inmueble
 - 2.6. Freno al precio de los alquileres
 - 2.7. Otras disposiciones de protección al inquilino
 - 2.7.1. Venta no quita renta
 - 2.7.2. Derecho a la disminución del importe de la renta
 - 2.7.3. Deber de conservación del arrendador. Límites
3. El contrato de arrendamiento en España
 - 3.1. Autonomía de la voluntad limitada
 - 3.2. Duración del contrato

- 3.2.1. Contratos temporales, con régimen de prórrogas forzosas
- 3.2.2. La tácita reconducción
- 3.2.3. La denegación de la prórroga forzosa: el interés legítimo del arrendador
- 3.2.4. La posibilidad de desistir del arrendatario
- 3.2.5. Otros supuestos que inciden en la duración del contrato
- 3.3. La renta y otros gastos
 - 3.3.1 La actualización de la renta
 - 3.3.2. El incremento de la renta: repercusión de las obras de mejora
 - 3.3.3. El pago de la renta que no es en metálico: arrendamientos *ad meliorandum*
- 3.4. Las obras de conservación
- 3.5. Venta sí quita renta, salvo que se inscriba el arrendamiento en el Registro de la Propiedad
- 4. Reflexiones finales
- Bibliografía
- Jurisprudencia

1. Introducción

Las páginas que siguen tienen por objeto presentar los rasgos básicos de la regulación alemana del contrato de arrendamiento, con especial atención a las condiciones impuestas a la resolución o desistimiento en un contrato que, como regla general, tiene carácter indefinido, y al aumento de la renta. Se publican, de forma integrada, dos ponencias pronunciadas en Barcelona (Beate Gsell, Markus Artz), en el seno de las jornadas organizadas el 25 de noviembre de 2016 por l'Associació de Defensa dels Llogaters de Barcelona (en concreto, Antonio Pastor y Silvia Renom), en colaboración con la *Deutscher Mieterbund*, que contó con la particular colaboración del diputado socialdemócrata del Parlamento de Renania del Norte-Westfalia, Bernhard Von Grünberg, y a las que se añade ahora el contrapunto del Derecho español (Esther Arroyo Amayuelas). La comparación es oportuna porque muestra dos modelos antagónicos y sirve para ilustrar el camino que todavía debería recorrerse en España para proteger más y mejor al arrendatario.

2. El contrato de arrendamiento en Alemania

2.1. Los límites a la autonomía privada

El Derecho contractual en Alemania tiene como base y fundamento el principio de autonomía privada. Sin embargo, teniendo en cuenta la protección que merece el arrendatario, esa libertad contractual se ve sometida a importantes limitaciones en el derecho alemán de arrendamientos de viviendas; muy en particular, ante la decisión del arrendador de resolver el contrato si el arrendatario no acepta un incremento de la renta, teniendo en cuenta que, salvo excepciones, el contrato de arrendamiento es indefinido. A continuación se presenta una visión general de estas y otras barreras legales a la libertad contractual en el contrato de arrendamiento de viviendas.

2.1.1. Semi-imperatividad de las normas

En el Derecho alemán, la protección social del inquilino se consigue, principalmente, gracias a la configuración semi imperativa de las normas protección, lo cual significa que las normas del BGB disponen en cada caso, de forma explícita, qué no puede resultar modificado en el contrato en perjuicio del inquilino. Lo que normalmente expresan las normas es que "se considerará nulo un acuerdo desfavorable para el arrendatario" (así, entre otros, §§ 536.4, 551.4, 553.3, 554.5, 554.3 BGB). Eso significa que si el arrendador y el arrendatario pactan

una desviación de las normas que protegen a este último en claro perjuicio para sus intereses, ese pacto no tendrá efectos. Las partes solo pueden apartarse de las disposiciones legales cuando la ley lo autoriza, pero también en estos casos la protección al arrendatario es significativa, porque existe un fuerte control judicial de las cláusulas y condiciones generales de la contratación pre-redactadas.

2.1.2. Garantía constitucional

Antes de describir más detalladamente la protección del arrendatario en el Derecho privado alemán convendría remarcar que, conforme a la Constitución alemana, el Tribunal Constitucional Federal (en adelante, BVerfG) atribuye carácter de propiedad al derecho de posesión del inquilino sobre la vivienda arrendada.¹ Es decir, no sólo el arrendador sino también el arrendatario disfrutan de protección constitucional según el art. 14 de la Constitución, que garantiza la protección de la propiedad privada. Si esta protección constitucional fuera ignorada por el legislador o por los tribunales civiles competentes en litigios de naturaleza arrendaticia, el arrendatario podría defenderse con un recurso de inconstitucionalidad (*Verfassungsbeschwerde*).

El BVerfG define la protección de la posesión del arrendatario, en base a la garantía constitucional, como sigue:² “[L]a legislación tiene que [...] determinar internamente las dos posiciones de titularidad enfrentadas entre sí, diferenciarlas, determinar las actuaciones de tal manera que se salvaguarden los intereses de ambas partes.” Y además añade que: “[U]na protección del derecho a poseer del arrendatario como derecho de propiedad sirve para defenderle de esas normas que ignoran completamente los intereses del inquilino o los delimitan desproporcionadamente”.³ El BVerfG ha aclarado también que “una determinada configuración del derecho arrendaticio [...] no puede apartarse de la Constitución.”⁴ El arrendatario cumplidor de su contrato estará protegido contra la pérdida de su vivienda, salvo que exista un interés legítimo del arrendador, porque se trata de un espacio central para el desarrollo de su personalidad.⁵ Más tarde se volverá sobre esta cuestión.

También los tribunales civiles, y no solo el legislador, vigilan para que se cumpla debidamente la protección del derecho del arrendatario. De acuerdo con el BVerfG, eso quiere decir que al aplicar las normas sobre arrendamientos contenidas en el BGB, los tribunales están obligados “a vigilar mediante la garantía de propiedad los límites impuestos [...] en la ley, basada en fundamentos constitucionales, como expresión de la ponderación de

¹ BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 [*Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE)*], Vol. 89, p. 1.

² BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE, Vol. 89, p. 1.

³ BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE, Vol. 89, p. 1.

⁴ BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE, Vol. 89, p. 1.

⁵ BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE, Vol. 89, p. 1.

intereses, de tal manera que se entienda y que tenga en cuenta la protección de la propiedad de ambas partes y se eviten restricciones injustificadas.”⁶

2.2. La duración del contrato de arrendamiento y las causas de resolución

Un arrendador puede decidir, en virtud de la autonomía de la voluntad y en ejercicio de su libertad contractual, si desea alquilar o no su vivienda. Si decide hacerlo, existen, sin embargo, importantes restricciones. En lo que se refiere a la duración, el arrendamiento tiene carácter indefinido por regla general y solo puede resolverse por las causas legalmente previstas. Excepcionalmente, el arrendamiento puede ser temporal, pero para que así sea debe concurrir un interés legítimo del arrendador; de otro modo, la conclusión de un contrato que no fuera indefinido defraudaría la protección que la ley otorga al arrendatario.

2.2.1. Los contratos indefinidos. El interés legítimo para resolver

El arrendador no puede resolver libremente un contrato indefinido de arrendamiento. En particular, está excluida la denuncia del contrato con la finalidad de aumentar la renta (§ 573.1 BGB). El interés económico del arrendador, es decir conseguir un alquiler más alto, no es, pues, un interés legítimo para llevar a cabo la resolución del contrato. Es así porque, con independencia de la situación del mercado inmobiliario, para el arrendatario la pérdida de la vivienda, la búsqueda de otra nueva y la posterior mudanza significan un gran esfuerzo que afecta a su ámbito personal más íntimo.⁷ Por tanto, el arrendador solo podrá poner fin a la relación arrendaticia si tiene un interés legítimo.⁸ La ley detalla en qué casos deba entenderse que concurre un interés legítimo del arrendador, si bien la lista no tiene carácter concluyente (§ 573.2 BGB). La finalidad es siempre la misma: evitar la privación arbitraria de la vivienda al arrendatario.

a) El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario

El arrendador puede resolver el contrato si el arrendatario es culpable de infringir de forma no irrelevante sus obligaciones contractuales (§ 573.2 Nr. 1 BGB). Esa disposición refleja

⁶ BVerfG 26.5.1993 – 1 BvR 208/93, BVerfGE, Vol. 89, p. 1.

⁷ BVerfG 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88, BVerfGE, Vol. 79, p. 292.

⁸ BVerfG 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88, BVerfGE, Vol. 79, p. 292: “La resolución del contrato de alquiler que no pueda justificarse con intereses legítimos, no goza de protección habida cuenta del significado social de la vivienda.”

claramente que la protección frente al riesgo de pérdida de la vivienda solo se aplica al arrendatario cumplidor. Una de esas causas de resolución ocasionadas por el comportamiento del arrendatario podría ser el retraso en el pago. El Tribunal Supremo (BGH) considera que la demora en el pago está en el límite de poder considerarse una infracción grave, por lo que solo excluye la resolución cuando la demora sea inferior a un mes y no se deba más de un mes de alquiler.⁹

b) El adecuado rendimiento económico de la finca

El BGH también se ha ocupado del interés legítimo del arrendador para resolver cuándo el arrendamiento prorrogado del inmueble le impide un adecuado rendimiento económico del mismo (§ 573.2 Nr. 3 BGB). Puesto que incluso para esos casos rige la prohibición de alquilar la vivienda a otro arrendatario a cambio de mayor renta, no puede entenderse que el adecuado aprovechamiento económico se refiere a una renta superior. Ese adecuado rendimiento se dará cuando la relación arrendaticia sea muy contraria al interés económico del arrendador, por ejemplo si el derribo o la reforma de la vivienda tuvieran más sentido, económicamente hablando, que su alquiler. La jurisprudencia de los tribunales civiles es aquí tradicionalmente muy estricta.¹⁰

c) Las necesidades personales del arrendador

La resolución del contrato por necesidades personales del arrendador es, en la práctica, el supuesto que mejor ejemplifica los intereses legítimos del arrendador. De acuerdo con el § 573.2 Nr. 2 BGB, el arrendador puede resolver el contrato si necesita los espacios de su vivienda para sí mismo o para los miembros de su familia o núcleo doméstico. La disposición es bastante genérica y eso explica que la jurisprudencia del BVerfG y la de los tribunales ordinarios especializados mantengan una "intensa lucha"¹¹ a la hora de determinar qué debe entenderse por "necesidad".

Se pueden destacar algunas ideas fundamentales. Por de pronto, está claro que la voluntad del propietario de usar la vivienda para sí mismo o para su familia tiene prioridad frente al interés del arrendatario de continuar con el contrato de alquiler. Por consiguiente, el derecho fundamental de posesión del arrendatario cede ante el derecho de propiedad del arrendador, cuya propiedad también está protegida constitucionalmente. En este caso, el conflicto entre ambos derechos se salda en favor del propietario. Según lo dicho, basta con que este tenga

⁹ BGH 10.10.2012 – VIII ZR 107/12, *Amtliche Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen* (BGHZ), Vol. 195, p. 64,

¹⁰ MARTIN HÄUBLEIN, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 573 BGB, Rn 83.

¹¹ MARTIN HÄUBLEIN, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 573 BGB, Rn 83.

"necesidad" de la vivienda.¹² Basta con que el arrendador tenga motivos sensatos y lógicos para ocuparla (él u otras personas de su entorno familiar) y eso no depende de si él mismo ha estado alojado antes en un lugar inadecuado o demasiado costoso.¹³ Además, es básicamente irrelevante que el arrendador decida resolver el contrato por necesidades personales, aun pudiendo vivir en otro lugar, porque aunque el arrendador disponga de más viviendas, puede libremente decidir en cuál de ellas le gustaría vivir.¹⁴ Al fin y al cabo, y esto es importante, en la comprobación de las necesidades personales no tiene lugar ninguna ponderación de intereses entre el arrendador y el arrendatario.¹⁵ Por lo tanto, las necesidades personales no dependen de que el arrendador necesite la vivienda de forma más urgente que este último. A la inversa, no es suficiente que el arrendador solo afirme o utilice las necesidades personales como pretexto. Si hubiera indicios que pusieran en duda la seriedad de la ocupación personal de la vivienda por parte del arrendador, los tribunales llamados a decidir sobre la validez de esas necesidades personales deberán aclararlo.¹⁶

Recientemente se han dado casos polémicos y, sobre todo, cuando el arrendador alega necesidades personales con el deseo de utilizar su vivienda únicamente algunos días, o bien como segundo domicilio, y esta se halla situada en una zona de aglomeración con escasez de viviendas. Con bastante frecuencia, los tribunales reconocen que el deseo de usar una segunda vivienda bastaría para entender bien utilizado el argumento de las necesidades personales.¹⁷ Sin embargo, no se puede negar que estas constelaciones de casos llevan consigo el riesgo de que la necesidad del arrendador solo sea temporal y que a medio plazo la vivienda sea nuevamente alquilada en el mercado por un precio más alto. Es difícil controlar en qué medida el arrendador realmente ocupa el segundo domicilio solo a corto plazo. A pesar de cierto riesgo de abuso, esto no cambia el hecho de que el arrendatario en Alemania disfruta de una gran protección frente a la pérdida arbitraria de su vivienda.

2.2.2. Los contratos temporales: la excepción

El arrendador tampoco puede esquivar las limitaciones legales para la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda a base de concluir un contrato temporal que finalice tras la expiración del plazo acordado. En acuerdos contractuales de este tipo, el legislador ha visto el peligro de elusión de la protección del arrendatario y por eso ha limitado significativamente la admisibilidad de tal tipo de contratos. Solo se admiten si, tras la expiración del plazo, el arrendador necesita la vivienda para sí mismo o los miembros de su

¹² BVerfG 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88, BVerfGE, Vol. 79, p. 292.

¹³ BGH 20.1.1998 – VIII ARZ 4/87 (NJW 1988, p. 904, p. 905).

¹⁴ BGH 6.7.1994 – VIII ARZ 2/94, BGHZ Vol 126, p. 357 (NJW 2542, 2544).

¹⁵ BGH 20.1.1988 – VIII ARZ 4/87 (NJW 1988, p. 904, p. 905).

¹⁶ BVerfG 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88, BVerfGE, Vol. 79, p. 292.

¹⁷ Landgericht (LG, Tribunal Regional) Berlin, 22.8.2013 – 67 S 121/12 (*Wohnung und Mietrecht*, WuM, 2013, p. 741): "El arrendador puede alegar necesidades personales si necesita el espacio como vivienda principal o como segundo domicilio, para poder tener un punto de encuentro familiar y acogedor con su hija, fruto de una relación ilegítima anterior, que actualmente tiene trece años y vive en la misma ciudad con su madre".

familia o de su hogar (§ 575.1 Nr 1 BGB); o si quisiera reformar la vivienda de tal manera que la continuación del contrato se viera notablemente afectada (§ 575.1 Nr. 2 BGB); o si deseara arrendar la finca a una persona que deba realizar una prestación de servicios (§ 575.1 Nr. 3 BGB). En todos esos casos debe haberle expuesto al arrendatario el motivo del alquiler temporal por escrito en el momento de la conclusión del contrato. Si no hubiera ninguna de estas excepciones legales o no se informase a tiempo al arrendatario en el momento de la conclusión del contrato, éste se entiende concluido por tiempo indefinido (§ 575.1, II BGB).

2.2.3. El recurso a la cláusula social

Hasta ahora se ha visto que en el Derecho alemán el arrendatario disfruta de protección frente a una posible resolución arbitraria del contrato por parte del arrendador y, por otra parte, que los legítimos intereses de este último de resolver el contrato suelen prevalecer sobre los del arrendatario de conservar la vivienda. No obstante, esto último se ve sometido a ciertas restricciones, aunque, más que de restricción, cabría hablar de una cláusula “de inconveniencia”. Así, el arrendatario podría oponerse a la resolución del contrato y exigir su continuación si su extinción supusiera una carga difícil de soportar para él o para los miembros de su familia o de su hogar; esta carga convertiría en injustificados los intereses del arrendador (§ 574.1 BGB). En este caso, el contrato de alquiler debe continuar durante el tiempo que sea razonable teniendo en cuenta todas las circunstancias (§ 574a, 1 BGB). La ley expone claramente que también existe este tipo de inconveniencia o rigor si no se puede conseguir una vivienda sustitutoria en condiciones razonables (§ 574.1 BGB). Se procura así proteger al arrendatario frente a la indigencia, especialmente en aglomeraciones urbanas con un mercado de alquiler muy tenso. Aparte, una cláusula de inconveniencia también se puede basar en las circunstancias personales del arrendatario o de su familia y, especialmente, por causa de una enfermedad grave¹⁸ o una tendencia suicida por mudanza¹⁹.

Si en la resolución por necesidades personales priman los intereses del arrendador, en estas otras situaciones se tienen que sopesar los intereses de arrendador y arrendatario y comprobar así si existe un rigor inaceptable que imposibilite la resolución.

2.3. El importe de la renta y la libertad contractual

Ya se ha visto que el arrendador no puede declarar resuelto el contrato unilateralmente para cobrar más por otro alquiler, pero que tampoco puede ajustar él mismo el importe de la

¹⁸ BGH 20.10.2004 – VIII ZR 246/03 (WuM, 2005, p. 136).

¹⁹ LG Berlin 7.5.2015 – 67 S 117/14 (WuM, 2015, p. 439); BVerfG 14.4.1998 (*Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht*, NZM, 1998, p. 431).

renta al coste de la vida. El legislador ha visto este problema y por eso ahora da al arrendador la oportunidad de ajustar unilateralmente la renta, si bien con ciertos límites que evitan incrementos de renta elevados o incluso exorbitantes en un corto plazo de tiempo. Veámoslo con algo más de detalle.

2.3.1. El alquiler al inicio del arrendamiento

A pesar de que, como ya se ha dicho, por lo general, el derecho arrendaticio es imperativo, existe plena libertad contractual a la hora de pactar el importe de la renta al inicio de la relación contractual.²⁰ Sin embargo, existen algunas reglas especiales, que tratan de limitar el importe del alquiler de viviendas en determinadas zonas de concentración o, mejor dicho, en mercados tensos. Estas reglas especiales limitan al propietario a la hora de establecer libremente la renta mensual en un contrato nuevo y el fenómeno es conocido como “freno al precio de los alquileres” (“*Mietpreisbremse*”).²¹ Luego volveremos sobre ello. Además, hay que señalar que en Alemania existen inmuebles promocionados económicamente por el Estado alemán: se trata de las viviendas de protección oficial. En este caso, el propietario se encuentra con una fijación de precios.²²

Las explicaciones que siguen toman únicamente en consideración un mercado arrendaticio en el que hay libertad contractual. En esos casos, digamos “normales”, la legislación alemana no pone límites a la hora de estipular la renta del alquiler, aunque, en realidad, sería más exacto decir que el Derecho alemán no estipula el importe del alquiler, porque es el propietario quien ofrece el inmueble en el mercado al precio seleccionado por él mismo, bien a través de anuncios en el periódico, de un agente inmobiliario que muestra fotos del inmueble, o de plataformas inmobiliarias en internet. Es allí donde mayoritariamente anuncian los pisos de alquiler tanto los propietarios a título particular, como las agencias inmobiliarias. Las plataformas en internet ofrecen servicios de información en cuanto a la ubicación, el equipamiento, el tamaño del inmueble y el precio al cual el arrendador pretende alquilar el piso.

En muchos casos el arrendatario concluye el contrato de arrendamiento según las condiciones de renta que impone el mercado. El coste efectivo del alquiler depende entonces de las circunstancias de cada caso particular y varía de ciudad en ciudad. En ciudades atractivas e interesantes existen zonas muy solicitadas, donde los alquileres oscilan entre los 15 a 20 € por metro cuadrado. Sin embargo, en otras zonas el precio por metro cuadrado se sitúa entre 4 o 5 €. Así, una vivienda de 100 metros cuadrados en Múnich puede costar 1.500 € más los gastos adicionales (entre ellos, los impuestos y tributos locales), es decir, aproximadamente 2.000 € mensuales. Por el contrario, el alquiler de una casa pequeña en

²⁰ ULF BÖRSTINGHAUS, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 557, Rn 8.

²¹ MARKUS ARTZ, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 556d Rn 1 ss.

²² NORBERT EISENSCHMID, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTERER, *Mietrecht*, 12ª ed. 2015, § 561 Rn 13 ss.

un pueblo puede ascender a únicamente 500 € mensuales. Por lo tanto, el mercado es el que, por regla general, fija los precios y, por tanto, también la renta inicial de alquiler. Si el arrendatario acepta el alquiler pactado, entonces se compromete a pagar el precio acordado.

2.3.2. El cambio de renta por mutuo acuerdo

Las partes de un contrato de arrendamiento pueden modificar libremente el importe del alquiler a lo largo de su relación contractual.²³ Por lo tanto, es muy posible que vuelvan a renegociar el importe del alquiler tras el transcurso de un cierto tiempo. El pacto de modificación de la renta puede ser eficaz, por ejemplo, a partir del siguiente mes.

En la mayoría de casos es el propietario quien propone el aumento de la renta, pero el arrendatario puede negarse a la propuesta de modificación. Solo estará obligado si voluntariamente acepta el incremento propuesto. Naturalmente, también existe la posibilidad de llegar al acuerdo de reducir la renta. Efectivamente, puede suceder que el inquilino pretenda resolver el contrato, pero que al propietario no le interese perder a un arrendatario solvente. En este caso, el arrendador puede proponerle una rebaja de la renta y, de esta manera, tratar de retenerlo. Esta hipótesis más bien se da en mercados con una gran oferta de viviendas económicas.

2.4. Aumento del alquiler conforme al sistema de comparación de alquileres

Ya se ha dicho antes que se debería dar al propietario la posibilidad de poder cambiar las condiciones del contrato de alquiler a lo largo de la relación contractual, puesto que también su derecho de propiedad está protegido constitucionalmente. Ahora bien, legalmente no es posible realizar un aviso de modificación del contrato con el propósito de aumentar el importe de la renta, salvo que esa modificación se realice a través del sistema de comparación de alquileres, que tiene en consideración la localidad en la que se encuentre el inmueble,²⁴ aunque el modelo no se impone obligatoriamente. Es solo una posibilidad que se ofrece al propietario con el fin de poder aumentar el importe del alquiler a lo largo de la relación arrendaticia.

²³ MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 557 Rn 24.

²⁴ MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 558 Rn 3.

2.4.1. Alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad

El alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad viene fijado por ley. Usualmente corresponde a los precios reales que se alcanzan en el mercado entre pisos comparables. Es un alquiler-promedio orientado al mercado de acuerdo con los alquileres de los últimos 4 años y, por tanto, no tiene nada que ver con el mercado actual de alquiler.²⁵ En definitiva, el alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad contiene:

- los alquileres pactados en los últimos 4 años
- los aumentos de alquileres pactados en los últimos 4 años
- los contratos sin modificaciones hechos en los últimos 4 años

La comparación debe tener en cuenta la calidad de vida del inquilino. Por tanto, hay que considerar los siguientes rasgos: tipo de piso, tamaño, calidad, lugar, dotación y, finalmente, la calidad energética.²⁶ Los municipios realizan regularmente trabajos estadísticos para poder determinar el alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad. En la tabla de precios de alquiler se encuentran los precios actuales según el tipo de vivienda y según la localidad. En alemán esto se conoce como “*Mietspiegel*”.²⁷

2.4.2. La demanda de aumento del alquiler y el acuerdo

Cuando el propietario se percata de que el alquiler que paga el inquilino es más bajo que el alquiler comparativo conforme a los usos de la localidad, entonces tiene derecho a ajustar la renta y adaptarlo al nivel de la zona. El sistema alemán que permite imponer el derecho a aumentar el alquiler es muy complicado y no es posible entrar en detalles. Baste decir que si el arrendatario no está de acuerdo con el aumento, el arrendador puede solicitar ese aumento ante los tribunales. En ese caso, la decisión del juez reemplaza el consentimiento del inquilino.²⁸

2.4.3. Límites temporales y económicos

El aumento de alquiler, de acuerdo con los parámetros explicados, tiene todavía otros condicionantes, según lo establecido en el § 558 BGB. Primeramente, existe un límite temporal: el legislador pretende que el contrato no sea modificado constantemente y, por consiguiente, impone que la renta se mantenga inalterada, como mínimo, durante 15 meses.

²⁵ MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 558 Rn 7.

²⁶ MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 558 Rn 21; ULF BÖRSTINGHAUS, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 558 Rn 49 ss.

²⁷ Sobre los requisitos del “*Mietspiegel*”, BGH 6.11.2013 – VIII ZR 346/12.

²⁸ MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 558b Rn 12 ss.; ULF BÖRSTINGHAUS, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 558b Rn 54 ss.

Además, existe un límite económico, que se conoce como “*Kappungsgrenze*” o “límite de nivelación”, que impone que el alquiler no pueda ser aumentado durante 3 años en más del 20 %. En ese “límite de nivelación” se encuentra un aspecto muy importante de la protección social del inquilino.

Con un ejemplo se podrá apreciar mejor: Imaginemos un piso con un área de 100 m² alquilado con una renta baja a largo plazo, porque el propietario no necesitaba el dinero, por ejemplo 500 € al mes. Imaginemos también que luego el propietario vende el piso porque le gustaría irse a vivir a España. Según § 566 BGB, el comprador se subroga en el contrato de alquiler, pero este nuevo propietario consulta los “niveles de alquiler” a que antes se ha hecho referencia y se da cuenta de que el alquiler comparativo según el uso del lugar tiene un promedio de 10 € por metro cuadrado. Eso quiere decir que, en teoría, podría duplicar el alquiler. Lo que ocurre es que, como consecuencia del “límite de nivelación”, no puede aumentar más que el 20 % durante tres años. Por consiguiente, la cosa quedaría así:

En 2016 aumentaría de 500 € a 600 €, esto es, solo 100 €, que es el 20 % de 500 €. Luego tendría que esperar 3 años más. En 2019 aumentaría otro 20%, esto es, de 600 € a 720 €. Y, tras 3 nuevos años, en 2022, podría incrementar otro 20%, es decir, de 720 € a 864 €. Es decir que no sería hasta el año 2025, casi una década después de la compra, que el nuevo arrendador podría alcanzar la meta de duplicar el alquiler. Solo si el arrendatario desistiese del contrato el propietario sería libre de alquilar el piso a un tercero según las condiciones que libremente estipulasen.

En zonas con mercados tensos ese “límite de nivelación” se ha reducido ahora del 20% al 15 % y se ha alargado el plazo a 5 años.²⁹

2.5. Aumento del alquiler como consecuencia de la modernización llevada a cabo en el inmueble

La ley también permite al propietario incrementar la renta después de haber modernizado el piso. El § 555b BGB enumera qué medidas deben considerarse en esa modernización. Se trata, sobre todo, de alteraciones en el edificio que tienen efectos energéticos positivos; se llaman modernizaciones energéticas y son las más importantes en la práctica: cambio de ventanas, aislamiento de paredes y techo o instalación de una calefacción moderna.³⁰ La ley se refiere también a otras medidas, como la reducción del consumo de agua, la construcción de balcones, la remodelación de baños o la construcción de elevadores. El propietario debe anunciar esas medidas antes de llevarlas a cabo.

²⁹ Una lista de las zonas con mercados tensos se puede encontrar en ULF BÖRSTINGHAUS, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 558 Rn 182 ss.

³⁰ NORBERT EISENSCHMID, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 555b Rn 31 ss.

Una vez modernizado el piso, el arrendador puede repercutir su inversión al arrendatario. La ley permite un aumento del alquiler anual del 11% del precio de la inversión realizada.³¹

Un nuevo ejemplo ayudará a entenderlo: si el arrendatario paga por el piso 1.000 € mensuales, al cabo del año eso equivale a una renta de 12.000 €. Imaginemos que en el inmueble hay seis pisos parecidos y que el propietario invierte 200.000 € en la modernización del edificio con el fin de que, por ejemplo, todos tengan baños nuevos. Como se ha dicho, el propietario puede reintegrarse el 11 % del coste de las inversiones, lo cual supondrá un incremento sobre el alquiler anual. Es decir que, en cada piso, podrá repercutir el 11% de la cantidad que resulte de dividir 200.000 € entre 6. Eso equivale a 3.666 €. Si se suman los 3.666 € a los 12.000 €, que es la renta anual inicial, el arrendatario tiene que pagar ahora 15.666 € al año, es decir, 1.305 € al mes. El alquiler aumenta en este caso un 30 %.

En este sistema no existe un "límite de nivelación"³², pero el arrendatario puede oponerse si el aumento del alquiler le supone un gran impacto económico. Sin embargo, su oposición no es relevante, si la modernización no hace sino adecuar la casa a niveles que pueden considerarse normales, lo cual, generalmente, sucede en casas antiguas. Si así fuera, la reclamación del arrendatario no prosperaría y, o bien tendría que pagar el aumento, o bien tendría que dejar el piso. Esto último es lo que ha sucedido en los últimos 20 años en el este de Berlín, como consecuencia del aumento de renta. Esto ha provocado que el ambiente social en los barrios afectados haya cambiado radicalmente.

Hay que tener en cuenta que el aumento del alquiler se mantiene más allá del momento en que el propietario haya amortizado la inversión.

2.6. Freno al precio de los alquileres

El freno al precio de los alquileres se conoce como "*Mietpreisbremse*", que fue implantado en Alemania por primera vez en el año 2015. Se trata de frenar el aumento rápido del alquiler en las grandes ciudades. Eso significa que el máximo de renta que el propietario puede pedir es el 110 % del alquiler respecto a los alquileres de viviendas equivalentes en la zona.

Antes se ha dicho que el promedio del precio del alquiler no tiene importancia a la hora de concluir el contrato. Pues bien, este caso es diferente. Por ejemplo, si el precio medio de la vivienda en alquiler es 10 € por metro cuadrado, entonces el propietario solamente puede pedir 1.100 € por un piso de 100 m²; no, por el contrario, 1.500 €, aunque existan muchas personas interesadas y dispuestas a pagar esa elevada renta.

En la práctica, el problema que se plantea es el siguiente: el contrato se concluye con un pacto de 1.500 €. Pero luego el arrendatario alega que no está de acuerdo con el precio

³¹ ULF BÖRSTINGHAUS, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, § 559 Rn 53.

³² MARKUS ARTZ, *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 559 Rn 14.

pactado y que solamente quiere pagar 1.100 €. Si el arrendatario no comunica al propietario este problema y paga los 1.500 €, que es lo que estipula el contrato, entonces cada mes pierde 400 €. Con todo, la experiencia demuestra que ese freno no ha sido muy eficaz porque los arrendatarios prefieren no tener problemas con el arrendador, lo cual es muy comprensible. Por eso, por el momento, existen muy pocos litigios por esta causa.³³

Además existen dos importantes excepciones. En primer lugar, el freno no se aplica a nueva construcciones. En segundo lugar, el propietario puede pedir el alquiler pactado con anterioridad a la implementación de ese sistema que supone un freno a la renta. Finalmente, conviene señalar que la ley del freno tiene una vigencia limitada a 5 años.

2.7. Otras disposiciones de protección al inquilino

Las normas semi-imperativas de protección contra la resolución del contrato y frente a la regulación del precio de alquiler son los instrumentos más importantes de protección del arrendamiento, pero aun cabría citar otras disposiciones que también tienen en cuenta la necesidad de protección del arrendatario. Algunas de ellas se detallan a continuación.

2.7.1. Venta no quita renta

El contrato de alquiler forma parte de los contratos obligacionales que solo un surten efecto relativo entre las partes contratantes. En consecuencia, según los principios de derecho contractual, el arrendatario no estaría protegido ante la decisión del propietario de vender el inmueble, si el nuevo propietario se negara a concluir un nuevo contrato de arrendamiento. El legislador ha visto ese problema y ha decidido romper con este principio en favor del arrendatario. Así, si el arrendador transfiere su propiedad, el comprador pasa a tener todos los derechos y obligaciones estipulados en el contrato de arrendamiento. El contrato se perpetúa en el nuevo propietario o, lo que es lo mismo, este se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador-vendedor. El principio se aplica no solo a los arrendamiento de vivienda, sino también a los de fincas y locales (§ 566.1, § 578 BGB). El lema es que "venta no quita renta", aunque, en realidad, ese lema no es completamente exacto, ya que la subrogación también tiene lugar aunque el título de propiedad no sea la venta sino una donación o cualquier otro negocio de enajenación. Esa regulación tiene una considerable importancia en épocas de grandes ventas de viviendas a inversores por parte de las instituciones comunales.³⁴ Por lo demás, el principio también se aplica cuando la propiedad

³³ Hasta el 30.5.2017 solo se constata la existencia de 3: LG Berlin 29.3.2017 – 65 S 424/16; Amts Gericht (AG) Berlin-Lichtenberg, 28.9.2016 – 2 C 202/16; AG München, 8.9.2016 – 422 C 6013/16.

³⁴ FRANZ-GEORG RIPS, "Unternehmens- und Wohnungsverkäufe – rechtliche und wirtschaftliche Folgen", WuM 2006, p. 226.

se adquiere mediante la adjudicación forzosa en virtud de una subasta (§ 57 *Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung*, Ley sobre subasta y administración forzosa).

2.7.2. Derecho a la disminución del importe de la renta

Si la vivienda presenta desperfectos que disminuyan o incluso anulen la idoneidad del uso, el inquilino puede reclamar e incluso requerir la eliminación de esas deficiencias (§ 535.1 BGB). Independientemente de esto, o de si el inquilino se defiende o no ante la existencia de estos desperfectos, lo cierto es que si existen deficiencias en la vivienda, se rompe la relación de equivalencia entre prestación y contraprestación, ya que el arrendatario solo promete el pago completo de la renta si la contraprestación se entrega de acuerdo con las calidades pactadas. De otro modo, el arrendatario pagaría una renta excesiva. De ahí que la ley se adapte automáticamente a ese supuesto y prevea la reducción de la renta de forma proporcional al nivel de deterioro (§ 536.1 BGB). Por ejemplo, en el caso de que se demostrara que las ventanas no son herméticas o que la calefacción no funciona correctamente o que no se pueda utilizar el balcón por ser ruinoso, entonces el arrendatario no deberá pagar el alquiler completo, de acuerdo con lo dispuesto legalmente, sin necesidad de entrar a negociar nuevas modificaciones en el contrato y sin tener que entrar a analizar si las deficiencias son o no por culpa del arrendador. A este derecho no se puede renunciar contractualmente.

2.7.3. Deber de conservación del arrendador. Límites

Para acabar, convendría todavía hacer referencia a una regulación de carácter dispositivo, de protección al inquilino, sobre todo por lo que se refiere al intenso control de cláusulas contractuales predispuestas. De acuerdo con la normativa reguladora del contrato de arrendamiento, la principal obligación del arrendador es ceder el uso de la cosa al arrendatario durante todo el tiempo que dura el contrato (§ 535.1, I BGB). La norma dispone expresamente que el arrendador tiene que entregar la cosa en condiciones de servir al uso pactado y debe conservarla en buen estado (§ 535.1, II BGB). En consecuencia, el arrendatario no es responsable por el desgaste derivado del uso de la vivienda conforme al contrato (§ 538 BGB). Por consiguiente, son de cargo del arrendador las llamadas reparaciones menores, como pintar y empapelar paredes, porque estas actuaciones forman parte de las medidas de mantenimiento y conservación. En la práctica han sido, son y serán trasladadas estas responsabilidades al arrendatario, pues el BGB no dispone de ninguna semi-imperatividad al respecto o, mejor dicho, no está lo suficientemente detallado. El BGH ha permitido durante mucho tiempo cargar estos costes al inquilino, casi siempre en el

clausulado general de las condiciones generales de la contratación. En el fondo, está presente la idea de la llamada teoría de compensación: el arrendatario que se hace cargo de una parte del mantenimiento, a la vez satisface su obligación principal; esto es, si no se hiciera cargo de estas reparaciones de mantenimiento y conservación, se supone que entonces pagaría una renta más elevada.³⁵ En muchos casos en que ha habido un acuerdo de traslado de responsabilidad en contratos ya formulados, incrementar el alquiler parece muy poco realista. Ahora bien, la jurisprudencia ha empezado a cambiar y desde el año 2004 el BGH está controlando de cerca el traslado de responsabilidad de las reparaciones de mantenimiento y conservación al inquilino gracias a la aplicación de las normas sobre control de contenido de las condiciones generales de la contratación.³⁶ Está especialmente prohibida la planificación de un momento fijo y determinado para realizar determinadas reparaciones.³⁷ También son inválidas las cláusulas contractuales que imponen al arrendatario el deber de ejecutar las obras planificadas en una vivienda todavía no reformada por el arrendador cuando el arrendatario entra a vivir, si aquél no concede a este último una compensación económica adecuada. Dicho de otro modo, el propietario solo puede alquilar sin haber realizado la renovación de la vivienda y obligar al inquilino a pagar las mejoras incorporadas al final de la relación (pintura, calefacción, puertas), siempre que le proporcione una compensación económica razonable. De lo contrario, los términos y condiciones generales que obligan al arrendatario que alquila el piso a asumir las obras no son válidos.³⁸

3. El contrato de arrendamiento en España

En España, la regulación del arrendamiento de cosas, en general, y el de fincas, en particular, se encuentra en el Código civil (CC). Sin embargo, tanto al arrendamiento de vivienda como el destinado a usos distintos se aplica preferentemente la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU). El Código civil solo se aplica de forma supletoria. La última LAU data del año 1994 y ha sido reformada recientemente, en el año 2013, con la finalidad de modificar ligeramente tanto las normas del arrendamiento de vivienda como el juicio de desahucio.³⁹

³⁵ Sobre el tema, *vid.* las numerosas evidencias aportadas por MARKUS ARTZ, "Austarieren der Dekorationslastverteilung im Wohnraummietverhältnis, namentlich über eine Freizeichnungslösung in Miet-AGB, NZM 2015, pp. 802 ss.

³⁶ Por primera vez, BGH 23.6.2004 – VIII ZR 361/03 (NZM 2004, p. 653).

³⁷ BGH 23.6.2004 – VIII ZR 361/03 (NZM, 2004, p. 653). Además, *vid.* BGH 18.10.2006 – VIII ZR 52/06 (NJW 2006, 3778): "Una condición general de un contrato de arrendamiento que obligue al arrendatario, a la finalización de la relación contractual, a pagar un interés por los gastos de conservación y mantenimiento relativos a las reparaciones menores, aún sin conocer el estado de la vivienda (cláusula de pago con una tasa de retención "rígida") es nula según el § 307.1, I y 2 Nr. 1 BGB, porque perjudica al arrendatario y es contraria a la buena fe."

³⁸ BGH 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, BGHZ, Vol. 204, p. 302, que se aparta de la decisión más temprana del BGH, 1.7.1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ, Vol. 101, p. 253.

³⁹ L. 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE n. 282, de 25 de noviembre de 1994), varias veces reformada. La versión consolidada puede leerse en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> (última consulta: 18.10.2017). En lo que ahora interesa, *vid.* L. 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del alquiler de viviendas (BOE n. 134, de 5 de julio). La reforma no se

A diferencia de lo que sucede en Alemania, en España el derecho del arrendatario no solo no se equipara al del propietario, sino que ni siquiera el mandato constitucional que ordena a los poderes públicos velar porque los ciudadanos tengan derecho a una vivienda digna y adecuada (art. 47 Constitución Española, en adelante CE) ha servido para impulsar una legislación más protectora para las personas que, por obligación o convencimiento, deciden arrendar la vivienda.⁴⁰ Adelantemos que la reforma ha sido duramente criticada por la mayor parte de la doctrina⁴¹ antes de ofrecer, a continuación, los rasgos básicos de la nueva regulación, siguiendo, en la medida de lo posible, el paralelismo con el Derecho alemán.

3.1. Autonomía de la voluntad limitada

Las normas del Título II LAU regulan el arrendamiento de vivienda y la autonomía de la voluntad solo puede modificarlas cuando la propia ley lo autoriza (art. 4.2 LAU); por lo general, se trata de normas semi-imperativas, en el sentido de que no pueden derogarse en perjuicio del arrendatario (art. 6 LAU).⁴² Esencialmente, el régimen imperativo o dispositivo de las normas no varía respecto del que ya existía en el año 1994. Conviene advertir, sin embargo, que la autonomía de la voluntad se extiende ahora a la posibilidad de pactar los índices que deben permitir variar la renta (art. 18.1 LAU) y que también se admite que el arrendatario renuncie al derecho de adquisición preferente (art. 25.8 LAU).⁴³

aplica a los contratos en vigor en el momento de su promulgación, salvo que así lo acuerden las partes [Disposición Transitoria (DT) 1ª L. 4/2003].

⁴⁰ En todo caso han sido los jueces los que, al amparo de ese precepto constitucional, en muchas ocasiones han evitado el desahucio del arrendatario por falta de pago de la renta. Así Auto del Juzgado de Primera Instancia de Madrid 6.03.2012 (AC 2013\726). Sin embargo en el caso estaban implicados menores y en la resolución del litigio es decisiva la aplicación del principio de protección de interés superior del menor.

⁴¹ Vid. especialmente ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas", *Revista CESCO de Derecho de consumo*, 2012, 4, pp. 118-134, disponible en: <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/issue/view/38/showToc> (última consulta: 18.10.2017); CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler", *Revista CESCO de Derecho de consumo*, 2013, 6, pp. 170-190, disponible en: <https://revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/315> (última consulta: 18.10.2017); DANIEL LOSCERTALES FUERTES, "Les inseqüències de la inscripció al Registre de la Propietat dels arrendaments urbans", *LaNotaria*, 2014, 1, pp. 85-86. De forma más moderada, sin dejar de destacar los escasos incentivos que la reforma lleva consigo para el arrendador y el mayor perjuicio que experimenta el arrendatario respecto de la situación precedente, RAMON ROMEU CÓNUL, "La reforma del règim dels arrendaments urbans. Incentius per a l'arrendador", *LaNotaria*, 2015, 1, pp. 108 ss. Por el contrario, vid. las consideraciones del notario ANTONI BOSCH I CARRERA, "La incorporació de l'arrendament al marc de seguretat jurídica", *LaNotaria*, 2013, 2, pp. 28-34.

⁴² Vid. M^a TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía Práctica de Arrendamientos Urbanos*, Cizur Menor, Thomson-Reuters / Aranzadi, 2014, pp. 42-45. "Semi-imperativo" quiere decir que sí que admitirían el pacto en contrario en beneficio del arrendatario.

⁴³ Conformes, hasta el punto de abogar por la desaparición de ese derecho, por entender que no existe justificación a la limitación de la libre disponibilidad del vendedor, ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", p. 123; CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", p. 188.

3.2. Duración del contrato

Hubo un tiempo en que en España el arrendamiento tenía, por ley, un régimen de prórroga forzosa obligatoria para el arrendador.⁴⁴ Se impuso en los años 20, como respuesta a la carestía de vivienda, y las sucesivas normas que iban modificando la regulación del contrato no desatendían esa necesidad de protección del arrendatario; además, en el año 1946 se introdujeron las subrogaciones forzosas *inter vivos* y *mortis causa* en favor de cónyuge y parientes y se impuso la congelación de rentas (sin perjuicio de poder pactar cláusulas de estabilización). Por consiguiente, el arrendamiento acabó siendo un negocio ruinoso para el propietario. La reforma de 24 de diciembre de 1964 suavizó, en parte, esa regulación, pero no modificó sustancialmente los criterios. Fue en el año 1985 cuando, por primera vez con la llegada del Partido Socialista al poder, se trató de poner remedio a una situación que había provocado el efecto perverso de reducir el parque de viviendas de alquiler. El problema es que entonces se cayó en el extremo contrario de favorecer en exceso al arrendador, ya que se impuso la duración máxima legal del contrato de un año y se suprimió para el futuro el carácter forzoso de la prórroga –en adelante solo sería posible pactarla⁴⁵; en la práctica, además, se acordaron rentas muy altas. En la búsqueda de un equilibrio que, a la postre, no se consiguió, en el año 1994 se acabó imponiendo la necesidad de volver al régimen de prórrogas forzosas, si bien limitadas en el tiempo; se limitó también el número de subrogaciones *mortis causa*⁴⁶ y se prohibieron las *inter vivos* sin consentimiento del arrendador. La última reforma, que data del año 2013, no hace sino reducir aún más la duración legal del contrato.

Todavía quedan en España muchos arrendamientos en régimen de prórroga obligatoria concluidos al amparo de la legislación anterior (LAU 1964). Sin embargo, en demasiadas ocasiones los inquilinos se ven sometidos a unas presiones insoportables (*mobbing* inmobiliario) por parte de los arrendadores. Entre las tácticas más frecuentes de los arrendadores para expulsar a los arrendatarios de sus casas está dejar deteriorar el piso hasta extremos insalubres o peligrosos; o no aceptar el cobro de la renta. Se pretende justificar, de este modo, el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario y, así, encontrar una causa legal para resolver el contrato.⁴⁷

⁴⁴ Para una perspectiva general de la evolución de la legislación arrendaticia en esta materia, *vid.* JOSÉ MARIA ZAFORTEA SOCÍAS, *La prórroga forzosa y su denegación en los arrendamientos urbanos anteriores a 9 de mayo de 1985*, Barcelona, Bosch, 2005, pp. 5 ss (versión electrónica vLex).

⁴⁵ Entre muchas, SAP Málaga 2.06.2015 (JUR 2015\226265); STS 10.03.2010 (RJ 2010\2330). Con todo, la jurisprudencia ha interpretado el pacto de forma restrictiva. No sirven expresiones como “por tiempo indefinido” ni es posible que el juez se sustente en indicios que admiten interpretación contraria. *Vid.* recientemente STS 20.03.2013 (RJ 2013\3258), STS 23.10.2014 (RJ 2014\5090), STS 19.02.2016 (RJ 2016\707). En las audiencias, SAP Vizcaya 21.09.2016 (AC 2016\2061).

⁴⁶ Además, la jurisprudencia juzga estrictamente los requisitos para que pueda tener lugar la subrogación *mortis causa*, esto es, la notificación por escrito del fallecimiento del arrendatario, en el plazo de tres meses desde la defunción, y la voluntad de subrogación, tal como exige el art. 16.3 LAU. No basta, pues, con que el arrendador tenga conocimiento de la muerte. *Vid.* STS 23.10.2013 (RJ 2013\7256); SAP Asturias 26.05.20014 (JUR 2014\179897); SAP Santa Cruz de Tenerife 31.03.2015 (AC 2015\1306); SAP 8.02.2016 Madrid (AC 2016\1732). El cónyuge que no es titular del arrendamiento solo tiene derecho a subrogarse. *Vid.* STS 24.03.2011 (RJ 2011\3007); STS 22.10.2013 (RJ 2013\6993).

⁴⁷ Por ejemplo, *vid.* SAP Alicante 7.05.2009 (AC 2009\1066) que concede daños morales al arrendatario. Está claro que frente a la *mora accipiendi* lo procedente es la consignación judicial o notarial de las rentas (1176-1181 CC).

3.2.1. Contratos temporales, con régimen de prórrogas forzosas

La reforma de la LAU de 2013 no modifica el sistema de prórrogas, pero rebaja la duración legal del contrato. La ley prevé una duración mínima del arrendamiento, potestativa para el arrendatario, pero obligatoria para el arrendador, que es de 3 años (art. 9.1 LAU). Es decir, se puede pactar una duración inicial de un año, pero el arrendatario tiene derecho a exigir dos prórrogas anuales más (en esa misma hipótesis, antes de la reforma de 2013, eran posibles 4 prórrogas anuales). El art. 10.1 LAU (que no está bien redactado) prevé un año adicional de prórroga legal si, agotadas todas las prórrogas ordinarias, ninguna de las dos partes denuncia el contrato con treinta días de preaviso antes de la fecha de vencimiento (antes de la reforma de 2013 eran 3 años adicionales). En realidad, esa prórroga adicional o extra de un año tiene lugar con independencia de la duración pactada, es decir que no solo opera cuando el contrato se prorroga hasta llegar al mínimo legal, sino que tiene lugar sea cual sea la duración pactada. También, pues, aunque el arrendamiento se pacte de entrada con una duración superior a los 3 años. El texto de la ley es claro y la doctrina no duda de que esa es la interpretación que debe prevalecer.⁴⁸

Así pues, la reforma reduce sensiblemente los plazos mínimos legales: el contrato tiene una duración legal mínima de 3 años y, una vez transcurridos, solo se puede alargar 1 año más, esto último si el arrendador no se opone a la pretensión del arrendatario de continuar en la vivienda. Ahora bien, los cambios no implican simplemente una reducción de los plazos: si antes de 2013 el arrendatario podía contar con un mínimo de 5 años de contrato aunque el arrendador enajenara el piso (e.g. vendiera, donara, o se ejecutara la hipoteca que pesaba sobre el mismo)⁴⁹, tras la reforma de 2013 esto ya no es así como regla general. Actualmente, solo se respetará el contrato (y sus prórrogas) si el arrendamiento consta inscrito en el Registro de la Propiedad (arts. 7.2, 10.2, 14).

Es evidente la restricción de derechos que comporta la reforma para el arrendatario. Seguramente, lo que explica esa regulación tan poco propicia para sus intereses es la creencia de que los propietarios (buena parte de ellos, grandes inversores) solo arrendarían viviendas vacías en espera de tener mejores posibilidades de enajenarla, una vez recuperado el mercado.⁵⁰ Eso es algo que se ha confirmado en fechas recientes;⁵¹ por consiguiente, la

⁴⁸ Vid. MARTA BLANCO CARRASCO, *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*, Madrid, Reus, 2014, p. 92; CARMEN PÉREZ CONESA, *Arrendamientos de Vivienda y Desahucios: Su Reforma*, Cizur Menor, Thomson, 2013, p. 48. Antes, ALEJANDRO FUENTES LOJO, *Arrendamientos Urbanos. Derecho sustantivo y procesal. Adaptado a la Ley 4/2003, de 4 de junio*, Madrid, El Derecho, 2013, pp. 92-93; TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía Práctica...*, p. 178. Contra, VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ, in FERNANDO CRESPO ALLUÉ - VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ (dirs.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, art. 10 LAU, p. 251.

⁴⁹ Vid. SAP Madrid 14.10.2016 (AC 2016\1740) a propósito de la nulidad de la cláusula del contrato que vulnera el régimen de prórrogas del art. 9 LAU.

⁵⁰ CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", p. 174.

⁵¹ Según el Informe del año 2016 sobre el sector de la vivienda elaborado por la Generalitat de Cataluña (pp. 4-5, pp. 56-57), en Barcelona, muy por encima de la media en Cataluña, en 2016 el precio de la vivienda de nueva construcción fue de 3.850 euros m² construido, lo cual supuso un incremento del 18,9% respecto del año anterior. Para la vivienda usada, el incremento fue menor, de un 7,9%, siendo el precio medio de 3167 euros m². Se puede consultar en: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/informe-sobre-el-

reforma no ha contribuido a poner más inmuebles en el mercado con el fin de incentivar el alquiler y, por el contrario, ha contribuido a la inestabilidad en el acceso en la vivienda.⁵²

3.2.2. La tácita reconducción

La tácita reconducción se regula en el Código civil que, como ya se ha dicho, es de aplicación supletoria al contrato de arrendamientos urbanos regulado por la LAU (art. 4 LAU). Se conoce con ese nombre a la renovación del contrato de arrendamiento que tiene lugar en virtud de la ley. No se debe confundir con la prórroga legal. Una prórroga implica alargar el plazo de vigencia del contrato, tal y como había sido pactado por las partes; pero la tácita reconducción se da, precisamente, cuando ya ha vencido el contrato y no es posible ninguna prórroga. Si, a pesar de ello, el arrendatario continúa viviendo en el piso durante 15 días más y el arrendador no ha mostrado su voluntad de declarar extinguido el contrato,⁵³ el CC entiende que existe la voluntad de renovarlo. Se trata, pues, de un contrato nuevo, con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo referido a la duración (*vid* también art. 1567 CC en lo que respecta a las obligaciones de terceros), y eso quiere decir que su régimen jurídico ya no será el que proporciona la LAU (aplicable al contrato extinguido), sino el CC (ex art. 4 LAU). Fundamentalmente, esto implica que este nuevo contrato ya no podrá beneficiarse de las prórrogas que impone la LAU. Su duración estará en función de cómo se haya pactado el pago de la renta (art. 1566 y 1581 CC).⁵⁴ Puesto que, en la práctica, los contratantes acuerdan cuál será la renta a pagar cada año, la renovación también será anual.

3.2.3. La denegación de la prórroga forzosa: el interés legítimo del arrendador

El arrendador puede negar al arrendatario el derecho a prórroga forzosa si, transcurrido un año de contrato (no antes; no, tampoco, si el contrato no se ve sometido a las prórrogas ordinarias), necesita la vivienda para él o algún familiar (en primer grado de consanguinidad o adopción) o para su cónyuge en supuestos en los que haya sentencia firme de separación

sector-de-lhabitatge-a-catalunya/ (última consulta: 18.10.2017). Noticias recientes de prensa, con datos globales para toda España, confirman la subida del precio de las viviendas en el segundo semestre del año 2017 (*El País*, de 8 de septiembre de 2017), disponible en: https://economia.elpais.com/economia/2017/09/08/vivienda/1504856656_779578.html

⁵² Ya lo advertía el Dictamen sobre el anteproyecto de ley, del Consejo Económico y Social (CES), de 20 de junio de 2012, pp. 15-16. *Vid.* <http://www.ccoo.es/cms/g/public/o/0/o35650.pdf> (última consulta: 18.10.2017).

⁵³ No es preciso que el arrendador alegue los motivos por los que no desea que el contrato se renueve, ni tampoco se exceptiona su derecho a no querer la renovación del contrato en función de la situación personal de la arrendataria, según la SAP Madrid 18.07.2014 (JUR\2014\288466).

⁵⁴ Entre muchas, de forma recurrente, y con aclaración del régimen transitorio, *vid.* SAP Barcelona 16.06.2009 (AC\2009\1760). Luego, STS 16.04.2013 (RJ 2013\4600). *Vid.* todavía SAP Vizcaya 21.09.2016 (AC 2016\2061); M^a TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía práctica*..., pp. 179-181.

(esto es una novedad),⁵⁵ divorcio o nulidad matrimonial (art. 9.3 LAU), algo que solo será posible en arrendamientos donde el arrendador no sea una persona jurídica⁵⁶ y, aun así, los supuestos son difíciles de imaginar: el juez debería adjudicar una vivienda distinta a la familiar al cónyuge separado o divorciado del arrendador, lo cual no sucede en la práctica.⁵⁷

Sea como fuere, la excepción prevista en el precepto no tiene sentido en contratos de tan corta duración (inferiores a tres años)⁵⁸ y, seguramente por eso, no existe jurisprudencia que ilustre qué deba entenderse por “necesidades personales del arrendador (o su entorno familiar)”. Por el contrario, son abundantes las sentencias que tratan de dirimir ese significado a propósito de los contratos concluidos mientras estaba vigente la LAU 1964 y que todavía hoy perduran (art. 114.11 en relación con los arts. 62.1, 63 LAU). Frecuentemente se trata de sentencias en las que el arrendador debe trasladarse a la vivienda arrendada, o bien es su hijo quien la necesita por causa de emancipación, o porque, como consecuencia del divorcio o separación, se ha visto privado del domicilio familiar. En esos casos, los jueces no dan importancia a la mejor situación económica del propietario o beneficiario frente a la del arrendatario; ni al hecho de que el arrendador o el beneficiario por la denegación de prórroga tuvieran ya otras viviendas en otros municipios; ni, en fin, a la dureza que pueda suponer para unos arrendatarios ancianos verse expulsados de la finca.⁵⁹ En esas y otras situaciones, los argumentos que los jueces traen a colación son: que en caso de conflicto de intereses entre la propiedad y la simple posesión, siempre prevalece la propiedad (art. 33 CE); que todo propietario tiene el derecho constitucional a elegir libremente su residencia (art. 19 CE); o, en otra modalidad, que no existe precepto legal alguno que obligue al propietario a vivir con terceras personas, ni siquiera familiares, por el hecho de tener la vivienda arrendada. Actualmente, los jueces alegan que el concepto de “necesidad” debe interpretarse de forma flexible –bastaría con no apreciar mero capricho en la denegación de la prórroga- porque, en el momento en que se insta la causa de resolución, ya ha decaído el sentido proteccionista que tuvo en cuenta el legislador al promulgar la LAU 1964 y añaden que eso es así, más aún, si se tiene en cuenta no solo que se puede acceder fácilmente al crédito hipotecario para adquirir una casa en propiedad, sino también que el monto de las cuotas equivale en la práctica a lo que se paga de renta.

Si se compara la situación actual con la de la LAU 1994, lo más destacable de la reforma de 2013 es que el arrendador ya no tendrá que hacer constar en el contrato que eventualmente tendrá necesidad del inmueble; basta con que notifique al arrendatario el deseo de recuperar

⁵⁵ Criticada por CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, “El nuevo régimen...”, p. 175, por entender que fomenta el fraude de ley.

⁵⁶ Ma TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía práctica...*, p. 184; apunta a la ventaja que eso supone a la hora de imponer mayor renta, ÁNGEL CARRASCO PERERA, “Comentarios...”, p. 125.

⁵⁷ Sobre el particular, VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ, *Comentarios...*, art. 9 LAU, pp. 231-232.

⁵⁸ ÁNGEL CARRASCO PERERA, “Comentarios...”, p. 125; CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, “El nuevo régimen...”, pp. 175-176.

⁵⁹ SAP Jaén 22.02.2000 (AC\2001\2283); SAP Pontevedra 29.06.2000 (AC 2000\1422); SAP León 29.04.2008 (AC 2008\1424); SAP Pontevedra 17.06.2010 (AC 2010\1067) SAP Madrid 22.12.2010 (AC 2011\756) SAP Barcelona 14.01.2013 (AC 2013\854); SAP Valencia 3.07.2013 (AC 2013\1643); SAP Asturias 1.07.2014 (JUR 2014\22221); SAP Tarragona 16.11.2014 (AC 2014\2165); SAP Las Palmas 9.11.2016 (AC 2016\2159). Sin embargo, la SAP Murcia 16.01.1996 (AC\1996\2) entendió que el deseo de vida independiente del hijo no era una causa de necesidad y además consideró determinante que el arrendador hubiera vendido el piso en que vivía seis meses antes de notificar la no prórroga (ex art. 63.3 LAU 1964).

la finca por esa causa, al menos con dos meses de anticipación a la fecha en que necesitará la vivienda, y aquel deberá desalojarla en este mismo plazo, que es excepcionalmente breve (aunque se puede pactar uno diferente y más largo; pero no más corto, ex art. 6 LAU). El arrendatario, pues, se ve expuesto a la precariedad, porque por lo pronto ha de contar con la posibilidad de que el arrendamiento pueda ser inferior al mínimo legal previsto, y, además, tal y como certeramente afirmaba el Informe del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) al anteproyecto de ley⁶⁰, el arrendador no asume ningún coste de negociación para beneficiarse de esta facultad.⁶¹ Claro que siempre puede renunciar a ella expresamente, pero seguramente esto no hará más que permitirle negociar la renta al alza.⁶² Por lo demás, se ha hecho notar que es posible que si el arrendatario no desaloja el piso voluntariamente, el procedimiento para facilitar la expulsión, mediante juicio ordinario (art. 249.16 LEC), dure más tiempo del que quedaba para terminar el contrato.⁶³

Si, extinguido el contrato, el arrendador (o familiares) no ha ocupado la vivienda en el plazo de tres meses y siempre que ello no sea por fuerza mayor (esto último es otra novedad de la reforma), el arrendatario puede optar, en el corto plazo de treinta días, entre volver a la vivienda por un nuevo período de hasta tres años y ser indemnizado por los gastos del desalojo; o ser indemnizado *tout court*.⁶⁴ Las dos alternativas no guardan la menor proporción entre sí, sobre todo si se tiene en cuenta que la indemnización a que tiene derecho el arrendatario en el caso de que no tenga que revivir el contrato de arrendamiento es misérrima.⁶⁵ Basta con compararla con la que podía obtener antes de la reforma: ahora es una mensualidad por año hasta cumplir tres (y hay que recordar que no se le puede expulsar antes del transcurso del primero) y antes era el importe de la renta por los años que quedaban hasta completar cinco.⁶⁶ No se obliga tampoco al arrendador a indemnizar los daños morales.⁶⁷ El legislador no ha seguido las recomendaciones del Informe del CGPJ antes mencionado, en el sentido de incorporar alguna norma que asegure al arrendatario el regreso al piso si, en aquellos tres meses, el arrendador decide enajenar y un tercero adquiere la vivienda.⁶⁸ ¿Qué sucederá si el arrendamiento no consta inscrito o bien ya se había cancelado el asiento? Que la protección del adquirente que inscribe sería preferente (art. 7.2 LAU). Es como si el legislador estuviera convencido del poco sentido que tiene que

⁶⁰ Informe al Anteproyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado del Alquiler de Viviendas, de 28 de junio de 2012, disponible en: <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Actividad-del-CGPJ/Informes/Informe-al-Anteproyecto-de-Ley-de-Medidas-de-Flexibilizacion-y-Fomento-del-mercado-del-Alquiler-de-Viviendas> (última consulta: 18.10.2017).

⁶¹ Informe CGPJ..., p. 34.

⁶² ANGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", p. 125.

⁶³ DANIEL LOSCERTALES FUERTES, "Nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos: sus aspectos más importantes", en: <http://www.abogacia.es/2012/10/02/nueva-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-sus-aspectos-mas-importantes/> (última consulta: 18.10.2017).

⁶⁴ Con la LAU 1964 el derecho a retornar a la vivienda comportaba la rehabilitación del contrato de arrendamiento con régimen de prórrogas indefinido. *Vid.* SAP Barcelona 3.06.2014 (AC 2014\1427). Se podía pedir el retorno si, tras denegar la prórroga, dentro de los tres años siguientes el arrendador cedía la vivienda recuperada a persona distinta para quien la reclamó (art. 68 LAU). *Vid.* SAP Islas Baleares 10.01.2001 (AC\2001\591).

⁶⁵ Informe CGPJ..., p. 35.

⁶⁶ CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", p. 175.

⁶⁷ Pero para un caso de derecho de retorno de un arrendatario que había vivido en la vivienda más de treinta años, al amparo de la LAU 1964, *vid.* SAP Valencia 4.04.2007 (AC\2007\1186).

⁶⁸ Informe CGPJ..., pp. 35-36.

el arrendatario ejerza el derecho de retorno, si resulta que solo va a poder mantenerse en la vivienda tres años.

3.2.4. La posibilidad de desistir del arrendatario

Sea cual sea la duración legal o pactada, el arrendatario tiene la posibilidad de desistir del contrato una vez transcurridos seis meses desde su conclusión, avisando al arrendador con un mes de anticipación, sin necesidad de alegar causa o motivo (art. 11 LAU).⁶⁹ Es importante destacar que no debe pagar indemnización por incumplimiento contractual, salvo que así se haya pactado en el contrato. Si se pacta, esa indemnización no puede ser superior a una mensualidad por año de contrato que quede por cumplir (o la parte proporcional, si el período es inferior al año). Con anterioridad, la LAU no regulaba este extremo y existían pronunciamientos contradictorios en las Audiencias sobre la posibilidad de desistir de un contrato de duración pactada superior al año, pero inferior a los cinco años y, sobre todo, existía discrepancia entorno a la cuantía de la indemnización.⁷⁰ La reforma de 2013 ha querido acabar con ese problema. Hay que reconocer que el desistimiento unilateral pierde buena parte de su sentido en un marco legal que no obliga a concluir contratos de más de un año (sin perjuicio de las prórrogas). Es decir, no solo no prevé contratos indefinidos, como en Alemania, sino que, además, puede tratarse de contratos que, de entrada, tengan ya muy corta duración. En cualquier caso, se trata de un claro beneficio para el arrendatario.

Otro supuesto de desistimiento, esta vez causal, se encuentra en el art. 22.2 LAU, a propósito de las mejoras que pretenda llevar a cabo el arrendador. El arrendatario puede desistir del contrato, solo si estas afectan de modo relevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3.2.5. Otros supuestos que inciden en la duración del contrato

Son la resolución del derecho del arrendador, la enajenación de la finca arrendada, y los arrendamientos realizados por un falso propietario. Aquí solo se contemplará el segundo supuesto (*infra* 3.5.).

⁶⁹ CARMEN PÉREZ CONESA, *Arrendamientos...*, p. 56. Sin fundamento legal, distintas opiniones, MARTA BLANCO CARRASCO, *La reforma...*, p. 92, p. 108.

⁷⁰ CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", p. 176.

3.3. La renta y otros gastos

El pago de la renta es una de las principales obligaciones del arrendatario y, de acuerdo con la jurisprudencia, el retraso en el pago de una sola mensualidad ya sería motivo suficiente para resolver el contrato.⁷¹ No existen límites a la autonomía de la voluntad para fijar la renta que debe pagar el arrendatario (art. 17.1 LAU) y además es lícito imputarle los gastos generales de mantenimiento de la finca, siempre que se detalle la cuantía anual. También se pueden repercutir en el arrendatario los impuestos que gravan a la vivienda (art. 20.1 LAU). Y son también de su cuenta los gastos por los servicios con que cuente la finca, como agua, luz, teléfono, gas (art. 20.3 LAU).

Llegado el año 2017 y, probablemente, vencidos ya los contratos firmados en el año 2013, el arrendatario se encuentra desprotegido frente a la voluntad del arrendador de imponer un incremento de renta en un nuevo contrato que, probablemente, no irá más allá de la duración mínima legal obligatoria. El problema se agrava porque la gran demanda social de pisos turísticos impulsa a los propietarios a retirar del mercado la oferta de vivienda de alquiler que tradicionalmente se había destinado a residencia familiar habitual. La prensa, de acuerdo con los datos ofrecidos por los portales inmobiliarios, señala que los beneficios son entre 2,3 y 4 veces superiores a los de esos alquileres convencionales.⁷² Esas mismas fuentes indican que las ventas se han recuperado y eso también contribuye a que muchos propietarios retiraren del mercado los pisos que hasta ahora arrendaban, con la finalidad de procurar su enajenación.⁷³ Con todo, parece que la demanda de alquiler va en aumento –en 2016 el número de contratos en Cataluña se incrementó un 0,7% respecto del año 2015–, en parte como consecuencia de haberse restringido las facilidades de acceso al crédito, si bien la oferta es todavía escasa; por consiguiente, los precios se disparan.

El Informe sobre el sector de la vivienda en Cataluña, elaborado por la *Generalitat de Catalunya* (el gobierno catalán), ofrece un promedio de alquiler en Barcelona, calculado sobre datos del año 2016, de 801,28 euros (un 9% más que en 2015) y un precio por m², calculado sobre la base del cuarto trimestre, de 12,75 euros.⁷⁴ Según otras fuentes, en el último trimestre de 2016 el alquiler alcanzó casi los 17 euros por metro cuadrado en según qué zonas.⁷⁵ Son precios elevados, que van en aumento y obligan a destinar un porcentaje

⁷¹ La STS 27.03.2014 (RJ 2014\1530) es doctrina consolidada. *Vid.* además la jurisprudencia citada por ALEJANDRO FUENTES LOJO, *Arrendamientos...*, pp. 254 ss; M^a TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía práctica...*, pp. 216 ss., que también contemplan otros supuestos.

⁷² *El País* (edición Cataluña), de 7 de setiembre de 2016, disponible en: https://elpais.com/ccaa/2016/09/06/catalunya/1473172001_414770.html (última consulta: 18.10.2017).

⁷³ *El País* de 2 de julio de 2017, disponible en: https://cat.elpais.com/cat/2017/07/01/economia/1498935162_354554.html?rel=mas (última consulta: 18.10.2017).

⁷⁴ Se puede consultar en: http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/informe-sobre-el-sector-de-lhabitatge-a-catalunya/ pp. 5, 61, 66 (última consulta: 18.10.2017).

⁷⁵ Información del portal El Idealista en: <https://www.idealista.com/news/estadisticas/precio-linea-metro/barcelona> (última consulta: 18.10.2017). Ahí también puede verse que los precios más baratos oscilan entre los 12,78 m² (Barrio Hospital de Bellvitge) y 11,84 m² (Barrio Fondo). Los datos son sensiblemente distintos (mucho más bajos) si se comparan con los que ofrece la Agencia de la Vivienda de Cataluña en el recientemente estrenado "Índice de Referencia de los Precios de Alquiler", elaborado sobre la base de los inmuebles ya alquilados en unas determinadas zonas y con unas determinadas características. Desgraciadamente, no se explica cuándo se han pactado las rentas cuyo promedio se ofrece.

excesivo de los ingresos a la vivienda y, en muchas ocasiones, tienen el efecto de expulsar de las ciudades a la gente con menos recursos. En particular, a los jóvenes que, si deciden quedarse, tampoco pueden emanciparse.

3.3.1. La actualización de la renta

La renta puede actualizarse a lo largo del periodo de vigencia del contrato. En la nueva LAU, la actualización de la renta es una de las materias que admite pacto (art. 18 LAU). Antes de la reforma del año 2013, la renta se actualizaba anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (IPC) que se elabora con los precios de los productos de la economía española más representativos; solo era posible prescindir del IPC a partir del sexto año de contrato. En la actualidad, las partes no solo pueden acordar que esta actualización tenga lugar en la fecha en que se cumpla cada año de contrato –si no hay acuerdo, la renta no se actualiza– sino que también pueden pactar índices de actualización distintos al legalmente previsto. Este índice legalmente previsto ya no es el IPC, sino el Índice de Garantía de Competitividad (IGC), que es más estable porque se basa en el IPC de la Eurozona, con un tope del 2%, y un mínimo del 0%.⁷⁶ Así que, si no se pacta un índice concreto, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual de este IGC a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. Dejar libertad a los contratantes para decidir qué índice utilizar no es, seguramente, la mejor solución, porque el poder negociador de una y otra no es idéntico y, mucho menos, si se tiene en cuenta que la finalidad de la reforma es que el arrendamiento sea una actividad económica en manos de profesionales (EM I, 3 L. 4/2013).⁷⁷ En todo caso, debe tratarse de un índice de mercado, susceptible de subir y bajar.⁷⁸ En la práctica, se sigue utilizando el IPC.

3.3.2. El incremento de la renta: repercusión de las obras de mejora

Las obras de mejora las debe hacer el arrendador y el arrendatario está obligado a soportarlas si no pueden razonablemente diferirse (art. 22 LAU). Ahora bien, puesto que son obras que incrementan el valor de la vivienda (así, poner parquet, hacer llegar la instalación del cable para el uso de internet, instalar aire acondicionado o cambiar las instalaciones de la luz antiguas por otras nuevas), solo debe hacerlas si quiere y sería lógico pensar que, como

⁷⁶ Disposición Final 1.1 L 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (BOE n. 77, de 31 de marzo de 2015).

⁷⁷ MARTA BLANCO CARRASCO, *La reforma...*, p. 139. Antes, Dictamen del CES..., p. 17.

⁷⁸ ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", p. 123, quien destaca la imposibilidad de pactar subidas porcentuales descontextualizadas de índices de mercado; de otro parecer, JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor, Aranzadi, 2016, arts. 19, 20, p. 642, p. 677, entiende que la norma legitima cualquier sistema de incremento de renta.

regla general, esto es, si no pueden diferirse, necesita el consentimiento del arrendatario para poder llevarlas a cabo, aunque la ley no lo exige, porque, de otro modo, si las obras deben tener lugar en el interior de la vivienda, habría una perturbación posesoria que el arrendatario no tiene que tolerar (art. 27.3 b LAU).⁷⁹

Si las obras se realizan, el arrendador tiene derecho a repercutirlas en la renta, salvo que las partes pacten expresamente lo contrario. Esa repercusión solo puede hacerse una vez transcurridos tres años de duración del contrato y supone un incremento anual de renta. Esta se incrementa en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras, incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20% de la renta que se viniera pagando. Un pacto más beneficioso para el arrendatario es, desde luego, posible.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra (art. 19.1 LAU). Si la mejora afecta a varias viviendas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquéllas (art. 19.2 LAU). Parece que en este caso, las obras afectan a elementos comunes del edificio, pero si las obras son decididas, no por el arrendador, sino por la junta de propietarios, el precepto no tiene aplicación, salvo, quizás, que el arrendador tenga que pagar una cuota extraordinaria. Lo más probable, sin embargo, es que precepto esté pensando en la situación en que el edificio pertenece en exclusiva a un único arrendador.⁸⁰

3.3.3. El pago de la renta que no es en metálico: arrendamientos *ad meliorandum*

Como regla general, la renta se paga en dinero ("en metálico", art. 17.3 LAU). Ahora bien, es posible pactar que parte de la renta se compense, total o parcialmente, con la realización de obras de rehabilitación del inmueble por parte del arrendatario, aunque entonces este no podrá exigir, al final del arrendamiento, una compensación adicional por el coste de las obras que haya llevado a cabo (art. 17.5 LAU). El incumplimiento por parte del arrendatario de la realización de las obras en los términos y condiciones pactadas podrá ser causa de resolución del contrato de arrendamiento y resultará aplicable lo dispuesto en el art. 23.2 LAU, según el cual el arrendador que no haya autorizado las obras puede exigir la reposición de cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, pero sin tener que abonar ningún tipo de indemnización al arrendatario (art. 1573 CC).

⁷⁹ JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor, Aranzadi, 2016, art. 19, pp. 629-631, 634-635.

⁸⁰ JOAQUÍN ATAZ LÓPEZ, *Comentarios...* pp. 640-641.

Esta disposición es bienintencionada y puede ser de utilidad a ambas partes del contrato (sobre todo al arrendador)⁸¹, pero no se entiende que solo se permita sustituir el pago de la renta durante un plazo determinado, que tanto podrá ir referido al tiempo que duran las obras, como a aquel periodo de tiempo que equivalga a las mensualidades que quepan en el coste de las obras. Si este coste equivale a todas las mensualidades del contrato ¿por qué no debería admitirse?⁸² Además, surgen otras dudas. Por ejemplo, no queda claro si la resolución por no ejecución de las obras dará lugar a la expulsión del arrendatario mediante el juicio verbal de desahucio (que sólo está pensado para el impago de rentas o cantidades debidas por el arrendatario) o si también se le podrá denegar la prórroga a este arrendatario por causa de necesidad del arrendador.⁸³

3.4. Las obras de conservación

El art. 21 LAU impone al arrendador la realización de las obras necesarias para que la vivienda sirva al uso convenido y pueda conservarse en condiciones de habitabilidad (así, arreglar la instalación eléctrica).⁸⁴ Es así, salvo que el deterioro haya sido culpa del arrendatario (por ejemplo, las humedades causadas por haberse dejado un grifo abierto) o se trate de pequeñas reparaciones exigidas por el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (cambio de bombillas, de un enchufe, de un cristal roto, de una cerradura, etc.), porque este último tipo de obras las tiene que hacer necesariamente el arrendatario (art. 21.4 LAU). Si son urgentes, las obras de reparación/conservación ordinarias, aunque corresponde hacerlas al arrendador, las puede hacer también el arrendatario, pero seguirá estando obligado a sufragarlas el arrendador, si bien aquél previamente le debe notificar la necesidad de realizarlas (art. 21.3 LAU).⁸⁵ El arrendatario está obligado a soportar las obras cuya ejecución no pueda diferirse, sin perjuicio de la posibilidad de ver la renta disminuida en la proporción a la privación del disfrute experimentada (art. 21.2 LAU).

Esta es una de las materias en las que la tendencia a cometer abusos por parte del arrendador es más evidente. Por eso, el pacto que prevé la repercusión del coste de las

⁸¹ RAMON ROMEU CÓNsul, "La reforma...", p. 111.

⁸² Vid. ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor, Aranzadi, 2016, art. 17, pp. 585-586. Como bien apunta la autora, en Cataluña sí que es posible pactar que toda la renta se pague con las obras que asume el arrendatario, aunque allí el contrato recibe el nombre de "masovería urbana". Según el art. 3 letra (k) L. 18/2007 es el contrato en virtud del cual los propietarios de una vivienda ceden su uso, por el plazo que se acuerde, a cambio de que los cesionarios asuman las obras de rehabilitación y mantenimiento." En la redacción que le da la Disposición Final Séptima de la L. 3/2017, de 15 febrero, del Libro Sexto del Código Civil de Cataluña, cuando la norma entre en vigor, se precisa que la duración del contrato (igual que la de las obras) es de cinco años, a falta de pacto; y que se debe hacer constar en el contrato qué obras deben realizarse.

⁸³ ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", p. 121; CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", p. 186. Más ampliamente, alude a las dificultades de cohesión del régimen jurídico de ese tipo de arrendamientos con el resto de preceptos legales, CARMEN PÉREZ CONESA, *Arrendamientos...*, pp. 76-78; ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA, *Comentarios...*, art. 17, pp. 598-600.

⁸⁴ Ilustrativa, SAP Barcelona 27.09.2016 (AC 2017\318).

⁸⁵ La falta de notificación no puede servir para evitar el pago, según la SAP Islas Baleares 5.01.2017 (AC 2017\196) SAP Las Palmas 2.11.2016 (AC 2016\2158). En otro sentido, la SAP Badajoz 27.01.2000 (AC 2000\3272), SAP Alicante 26.04.2006 (JUR 2006\261813).

obras de reparación / conservación no es posible (art. 6 LAU): el art. 21 LAU tiene carácter imperativo.⁸⁶ A pesar de ello, son muy frecuentes las cláusulas que establecen que son de cuenta y cargo del inquilino los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de agua, gas, electricidad, calefacción, termosifón, baño, bidet, grifos, waters, lavabo, calentadores, antenas de TV, desagües, atascos, arreglo de la cocina de gas y tuberías, etc.". A veces se sanciona la nulidad de esas cláusulas con la legislación sobre cláusulas abusivas, aunque la relación arrendaticia sea entre particulares y, en España, no sea de aplicación a estos supuestos.⁸⁷ Seguramente se parte de la consideración de que un contrato-tipo (impreso) es un contrato de adhesión con condiciones predispuestas por los agentes de la propiedad inmobiliaria que redactan esos contratos.⁸⁸ Ahora bien, ya se ha dicho que la LAU, tras la reforma de 2013, reconoce ahora que el arrendatario puede asumir los gastos derivados de la reforma o rehabilitación de la vivienda -y eso incluye, entre otros, tanto las obras de mejora como las de conservación⁸⁹-, a cambio de la rebaja o eliminación de la renta durante un período de tiempo, sin posibilidad de reclamar compensación al terminar el arrendamiento (art. 17.5 LAU). La doctrina advierte, con razón, que difícilmente podría admitirse un pacto en el que existiera desequilibrio entre la renta y el coste de las reparaciones.⁹⁰

3.5. Venta sí quita renta, salvo que se inscriba el arrendamiento en el Registro de la Propiedad

Con anterioridad a la reforma de 2013, el arrendatario debía ser mantenido en el contrato, si el arrendador decidía enajenar (e.g. vender, donar, dar el pago) la vivienda a un tercero ajeno a la relación arrendaticia durante los primeros cinco años de contrato; el arrendamiento subsistía y el adquirente se subrogaba durante todo el tiempo que faltara para llegar a ese periodo de cinco años y eso con independencia de que el arrendamiento figurara inscrito o no en el Registro de la Propiedad. Si el arrendamiento era superior a cinco años, pero no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad, y el propietario enajenaba la finca una vez transcurridos los primeros cinco años, el nuevo propietario no tenía por qué mantener el contrato. Lo contrario sucedía, aunque ya hubieran transcurrido cinco años, si el arrendamiento había sido inscrito con anterioridad.

En la hipótesis en que el adquirente pudiera dar por extinguido el contrato y efectivamente así lo hiciera, el arrendatario podía exigir una indemnización al vendedor-arrendador por incumplimiento contractual, ya que este habría infringido su obligación de mantenerlo en el

⁸⁶ SAP Islas Baleares 5.01.2017 (AC 2017\196). Sobre la nulidad de la cláusula que repercute esos gastos al arrendatario bajo la vigencia de la LAU 1964 (art. 107), *vid.* STS 14.06.1994 (RJ 1996\4769).

⁸⁷ También bajo la vigencia de la LAU 1964, SAP Barcelona 24.05.2007 (JUR 2007\295369).

⁸⁸ Sin embargo, rechazan la aplicación de la normativa protectora de consumidores, la SAP A Coruña 31.07.2006 (JUR 2007\297893); SAP Madrid 18.11.2014 (JUR\2015\18404); SAP Valencia 18.7.2016 (JUR\2016\214372).

⁸⁹ ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA, *Comentarios...*, art. 17, pp. 588 ss.

⁹⁰ ISABEL GONZÁLEZ PACANOWSKA, *Comentarios...*, art. 17, pp. 592-593.

disfrute pacífico de la cosa (art. 1554.3 CC). La indemnización, según el art. 14.2, II LAU 1994 era de una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta (la que se estuviera pagando en el momento en que el comprador decidiera expulsar al arrendatario) por cada año del contrato que excediera del plazo citado de cinco años. El *quantum* indemnizatorio quedaba fijado sin necesidad de recurrir a las reglas de los arts. 1106 y 1107 CC. Era como una pena prefijada legalmente.⁹¹ Sin embargo, las partes podían pactar que la alienación extinguiría el contrato –siempre que se respetara la duración mínima legal- y, en ese caso, no cabría el recurso a la indemnización (art. 14.3 LAU 1994).

La reforma de la LAU de 2013 recupera el principio contenido en el CC según el cual "venta quita renta" (art. 14.1 LAU), salvo que el contrato de arrendamiento esté inscrito en el Registro de la Propiedad (art. 1571, 1579 CC).⁹² La particularidad, con respecto al régimen anterior, es que, en adelante, el comprador de una vivienda arrendada no deberá soportar el arrendamiento no inscrito si no quiere (la extinción no es automática),⁹³ cualquiera que sea la duración de este y, por tanto, también aunque el arrendatario tenga derecho a prórroga legal forzosa. La misma regla rige para los acreedores hipotecarios (art. 13.1 y 2 LAU): la ejecución de la hipoteca extingue el arrendamiento no inscrito, aunque este sea anterior e independientemente de su duración. En la práctica, eso provoca que el arrendador pueda prescindir a voluntad de la duración legal mínima del contrato, en claro detrimento del arrendatario.⁹⁴ Además, ya no se fija el *quantum* indemnizatorio.

Por consiguiente, la perspectiva ya no es la protección del arrendatario, sino el no perjuicio al adquirente (*vid.* también arts. 7.2, 9.4, 10.2 LAU). El argumento del que se sirve el legislador es que hay que preservar la seguridad jurídica y da por hecho que los arrendamientos no inscritos la perjudican. Ahora bien, es preciso que concurren los requisitos que el art. 34 LH dispensa al tercero hipotecario. No se alcanza a ver el sentido de esa remisión, puesto que el conflicto que trata de resolver el art. 34 LH (que convierte en titular, por efecto de la inscripción, al que adquiere a *non domino*, como consecuencia de la nulidad o resolución del título del transmitente) nada tiene que ver con el problema del que se ocupa el art. 14 LAU (conflicto entre el derecho del arrendatario y el del adquirente). Más bien parece que la remisión debería serlo al art. 32 LH (inoponibilidad de los títulos no inscritos). Sea como fuere, el adquirente protegido es un tercero (porque lo es respecto del contrato de arrendamiento) que adquiere a título oneroso, de buena fe y que inscribe su adquisición en el Registro de la Propiedad. Naturalmente, la aplicación del art. 34 LH exige que la vivienda figure previamente inscrita, que el transmitente figure con facultades para transmitirla, que el arrendamiento no conste en el Registro, pero, además, según un

⁹¹ JUAN JOSÉ MARÍN LÓPEZ – ANA M^a COLÁS ESCANDÓN, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6^o ed., Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2016, art. 14, pp. 505-506.

⁹² Hay normas especiales para el caso de que la finca arrendada enajenada por su dueño no estuviera inscrita (art. 14.2) y otras que contemplan la enajenación por el falso propietario de una finca arrendada no inscrita (art. 9.4 LAU), por lo demás no muy claras, ni tampoco muy lógicas. Sobre todo ello, M^a TERESA MINGOT FELIP (Coord.), *Guía práctica...*, pp. 51-52, 67-69, 190-191, 249-251; JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ – ANTONIO A LONGO MARTINEZ, "Arrendament i Registre de la Propietat: seguretat del tràfic jurídic o disminució dels drets de l'arrendatari?", *LaNotaria*, 2014,3, pp. 89 ss. Muy críticos, ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", pp. 126 ss.; CARMEN GONZÁLEZ CARRASCO, "El nuevo régimen...", pp. 177 ss.

⁹³ M^a TERESA MINGOT FELIP (Coord.) *Guía práctica...*, p. 69.

⁹⁴ RAMON ROMEU CÓNUL, "La reforma...", p. 111.

concepto de buena fe que parece imponerse en la doctrina y la jurisprudencia, que su existencia extrarregistral sea igualmente desconocida a quien adquiere e inscribe su derecho. Puesto que la posesión del arrendatario es pública, y, por consiguiente, el comprador tiene mecanismos al margen del registro para conocer la existencia del arrendamiento, todo parece indicar que la finalidad de la norma no es proteger el adquirente particular, que siempre visita la vivienda antes de comprar, sino a los inversores llamados a hacerse con la enorme bolsa de viviendas vacías existente en España en el año en que se produjo la reforma. La falta de inscripción supone mayor certidumbre para este tipo de adquirentes, cuya finalidad es invertir para revender.⁹⁵

Por lo demás, conviene hacer notar que un arrendatario que inscribe su derecho estará protegido frente a terceros, en caso de enajenación de la finca por el arrendador o de resolución de su derecho, pero nada le protege frente a su propio arrendador si este tiene necesidad del piso. Eso significa que habrá realizado inútilmente gastos de escrituración e inscripción en el Registro⁹⁶ ante una eventualidad que, además, es imprevisible porque, como se ha dicho, no existe obligación de que le sea revelada a la conclusión del contrato.

En otro orden de consideraciones, surge un problema para el arrendador si el arrendatario no consiente voluntariamente la cancelación del asiento antes de abandonar la vivienda y tampoco el Registrador puede cancelarlo de oficio. El art. 27.4 LAU sólo permite esa cancelación de oficio en caso de que se hubiera pactado una condición resolutoria por falta de pago o cumplimiento y siempre que el arrendatario no se oponga a dicho requerimiento. Visto desde otra perspectiva, esa sería la única hipótesis en que al arrendador le convendría la inscripción del contrato en el Registro.⁹⁷ En realidad, aunque tanto la resolución de pleno derecho como la consiguiente cancelación sean posibles, nada de eso resuelve el principal problema del arrendador, que es la expulsión del inquilino que ni paga la renta ni se va voluntariamente de la vivienda.⁹⁸ Ahora cobran sentido las palabras de la EM L. 1/2013 cuando afirman que la ley contribuye a fomentar e impulsar el mercado de alquiler: es así, no porque permita suponerlo la escasísima protección que la norma dispensa al arrendatario, sino, sobre todo, porque la no obligatoriedad de la inscripción permite aumentar la oferta.

Finalmente, las condiciones de la inscripción, la cancelación del asiento y los aranceles notariales y registrales debían ser objeto de nueva regulación mediante la reforma del RD 297/1996, de 23 de febrero (DF 2ª), que todavía no se ha llevado a cabo.

⁹⁵ JOSÉ LUIS VALLE MUÑOZ – ANTONIO A LONGO MARTINEZ, "Arrendament...", p. 97.

⁹⁶ Para los cálculos, *vid.* ESTHER ARROYO AMAYUELAS, "Arrendaments", en MIRIAM ANDERSON, ESTHER ARROYO AMAYUELAS, ISABEL VIOLA DEMESTRE, *ClinHab. Consultes sobre habitatge i dret privat*, Barcelona, EUB, 2015, pp. 107-109.

⁹⁷ ÁNGEL CARRASCO PERERA, "Comentarios...", pp. 132-133. Aunque también podría pensarse que la inscripción hace perder valor al inmueble, tal como sugieren VALLE-LONGO, "Arrendament...", pp. 95-96; DANIEL LOSCERTALES FUERTES, "Les inseqüències...", p. 86.

⁹⁸ RAMON ROMEU CÓNUL, "La reforma...", p. 112; DANIEL LOSCERTALES FUERTES, "Les inseqüències...", p. 86. A propósito de la ineficiencia del procedimiento de desahucio, a pesar de los cambios que introduce la reforma de 2013, *vid.* CRISTINA MAESTRE FUENTES, "El desnonament de l'habitatge: un procediment lent, car i traumàtic", *LaNotaria*, 2014, 3, pp. 73 ss.

4. Reflexiones finales

En Alemania, la normativa sobre arrendamiento de viviendas se caracteriza por contener disposiciones especialmente protectoras del arrendatario. Se trata de limitar la autonomía de la voluntad, con el fin de evitar el perjuicio a la parte más débil de la relación contractual, lo cual es especialmente útil en época de carestía de viviendas, aunque la utilidad de esa normativa no se revele únicamente en ese contexto. La regulación semi-imperativa alemana se refiere, sobre todo, a la duración del contrato; a las causas de terminación de la relación arrendaticia; a la legitimación del arrendatario para exigir su continuación, incluso cuando los legítimos intereses del arrendador permitirían su extinción; y al incremento de la renta y, a veces, incluso a su determinación inicial. También en España hubo un tiempo en que la protección del arrendatario se consiguió mediante la concesión de prórrogas legales indefinidas al arrendatario -para evitar su expulsión de la vivienda- y la congelación de rentas -para evitar alquileres abusivos. Sin embargo, desde finales del último tercio del siglo XX, la legislación española no ha hecho más que empeorar su situación. Las exigencias de la Unión europea, que pretendía disminuir el sesgo favorable al endeudamiento y la compra de vivienda en España y, de esta manera, evitar el perjuicio que para el sistema tributario español derivaba de la posibilidad de desgravación⁹⁹, deberían haber servido para hacer del alquiler una oferta más atractiva; con la reforma llevada a cabo en la L. 1/2013, el legislador español ha considerado que el fomento e impulso del mercado de alquiler exigía una mayor oferta de viviendas que solo podría hacerse realidad si se ahondaba en las prerrogativas del arrendador. Se entiende que el incremento de oferta debe venir favorecido con plazos cortos y rentas altas y la reintroducción del principio según el cual "venta quita renta". Por consiguiente, a diferencia de lo que sucede en Alemania, en España el arrendamiento no se concibe como una relación a largo plazo; en parte, eso explica que, a pesar de la crisis del mercado hipotecario, el arrendamiento continúe sin ser una solución alternativa. La corta duración del contrato resta incentivos a la demanda y, si esta todavía existe, es residual y como consecuencia de la imposibilidad de acceder al crédito.

La última reforma llevada a cabo en el año 2013 en España es innecesaria y poco equilibrada y, como ya se ha dicho, más pensada para favorecer los intereses del arrendador y el adquirente de vivienda arrendada que los del propio arrendatario. Cada vez es más difícil acceder a una vivienda con un precio asequible y, por eso, cada vez se dejan sentir con mayor fuerza las voces que exigen poner límites a la absoluta libertad para pactar la renta. En España, esta libertad existe cada vez que se pacta un nuevo contrato y es así aunque el inquilino que pretende renovarlo sea quien ya venía ocupando el piso con anterioridad; ni siquiera entonces puede defenderse con el argumento de que el alquiler excede de lo que permite soportar sus ingresos. En ese, como en tantos otros casos, la relación es desigual, porque mientras que el arrendatario siempre necesita la vivienda, el arrendador ya dispone de un lugar donde vivir y además obtiene unos ingresos adicionales por el alquiler. Por lo

⁹⁹ Recomendación del Consejo de 10 de febrero de 2012, sobre el Programa Nacional de Reforma de 2012 de España y por la que se emite un dictamen del Consejo sobre el Programa de Estabilidad para España para 2012-2015 (DO C 219, de 27.7.2012), EM 12 y Recomendación no. 3.

demás, ¿qué justificaría un aumento de renta si ni siquiera los pisos hubieran sido mejorados/rehabilitados por el propietario?

La introducción de límites al libre pacto sobre la renta es, todavía hoy, una opción muy discutida. Los economistas advierten de que esa medida podría retraer la oferta o dar lugar a un mercado negro de alquileres; cabe preguntarse si eso sería así también a largo plazo. Sea como fuere, está claro que para contrarrestar esos efectos sería preciso ampliar la oferta pública de alquileres.¹⁰⁰ De momento, la Agencia de la Vivienda en Cataluña ha creado un índice de referencia del precio del alquiler en función de la zona, la superficie, la calificación energética, etc., que tiene la misión de orientar el mercado, con el fin de servir de ayuda para moderar los precios. Su eficiencia aún está por ver. Nadie plantea, por el contrario, la necesidad de convertir en indefinido el contrato, como si la medida todavía se asociara con la congelación de rentas. Es evidente que no tiene por qué ser así y, de nuevo, la legislación alemana proporciona un buen ejemplo. Cuando menos, si la finalidad es hacer del arrendamiento un instrumento en manos de profesionales (EM I, 4 L. 4/2013), el legislador español debería plantearse la necesidad de alargar el contrato cuando el arrendador fuera una persona jurídica.

Bibliografía

ARROYO AMAYUELAS, ESTHER, "Arrendaments", en MIRIAM ANDERSON / ESTHER ARROYO AMAYUELAS / ISABEL VIOLA DEMESTRE, *ClinHab. Consultes sobre habitatge i dret privat*, Barcelona, EUB, 2015, pp. 59-117

ARZT, MARKUS, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 556d, § 558, § 558b, § 559 BGB

ARTZ, MARKUS, "Austarieren der Dekorationslastverteilung im Wohnraummietverhältnis, namentlich über eine Freizeichnungslösung in Miet-AGB, NZM 2015, pp. 802 ss.

ATAZ LÓPEZ, JOAQUÍN, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor, Aranzadi, 2016, arts. 19, 20.

BLANCO CARRASCO, MARTA, *La reforma de los arrendamientos urbanos efectuada por la Ley 4/2013*, Madrid, Reus, 2014

BÖRSTINGHAUS, ULF in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, §§ 557-558, 558b, 559 BGB

¹⁰⁰ Recientes noticias de prensa anuncian que Barcelona ofrecerá pisos de alquiler de entre 200 y 800 euros, gracias a la creación de una empresa público-privada, que introducirá en el mercado residencial pisos para rentas bajas y medias. Vid. *La Vanguardia*, viernes 6 de octubre de 2017, disponible en: <http://www.lavanguardia.com/encatala/20171006/431817195526/barcelona-oferira-habitatges-de-lloquer-dentre-200-i-800-euros.html> (fecha de la última consulta: 18.10.2017).

- BOSCH I CARRERA, ANTONI, "La incorporació de l'arrendament al marc de seguretat jurídica", *LaNotaria*, 2013, 2, pp. 28-34
- CARRASCO PERERA, ÁNGEL, "Comentarios al Proyecto de Ley de Reforma de los Arrendamientos de Viviendas", *Revista CESCO de Derecho de consumo*, 2012, 4, pp. 118-134
- EISENSCHMID, NORBERT, in WOLFGANG SCHMIDT-FUTTERER, *Mietrecht*, 12ª ed., 2015, §§ 555b, 561 BGB
- FUENTES LOJO, ALEJANDRO, *Arrendamientos Urbanos. Derecho sustantivo y procesal. Adaptado a la Ley 4/2003, de 4 de junio*, Madrid, El Derecho, 2013
- GONZÁLEZ CARRASCO, CARMEN, "El nuevo régimen de los arrendamientos de vivienda tras la Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler", *Revista CESCO de Derecho de consumo*, 2013, 6, pp. 170-190.
- GONZÁLEZ PACANOWSKA, ISABEL, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed. Cizur Menor, Aranzadi, 2016, art. 17
- GUILARTE GUTIÉRREZ, VICENTE, in FERNANDO CRESPO ALLUÉ / VICENTE GUILARTE GUTIÉRREZ (dirs.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Valladolid, Lex Nova, 2014, arts. 9, 10 LAU
- HÄUBLEIN, MARTIN, in *Münchener Kommentar zum BGB*, 7ª ed., 2016, § 573 BGB
- LOSCERTALES FUERTES, DANIEL, "Les inseqüències de la inscripció al Registre de la Propietat dels arrendaments urbans", *LaNotaria*, 2014, 1, pp. 85-86
- LOSCERTALES FUERTES, DANIEL, "Nueva reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos: sus aspectos más importantes", en: <http://www.abogacia.es/2012/10/02/nueva-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos-sus-aspectos-mas-importantes/>
- MAESTRE FUENTES, CRISTINA, "El desnonament de l'habitatge: un procediment lent, car i traumàtic", *LaNotaria*, 2014, 3, pp. 73 ss.
- MARÍN LÓPEZ, JUAN JOSÉ - COLÁS ESCANDÓN, ANA Mª, in RODRIGO BERCOVITZ (Dir.), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, 6ª ed., Cizur Menor, Thomson-Aranzadi, 2016, art. 14
- MINGOT FELIP, Mª TERESA (Coord.), *Guía Práctica de Arrendamientos Urbanos*, Cizur Menor, Thomson-Reuters / Aranzadi, 2014
- PÉREZ CONESA, CARMEN, *Arrendamientos de Vivienda y Desahucios: Su Reforma*, Cizur Menor, Thomson, 2013
- RIPS FRANZ-GEORG, "Unternehmens- und Wohnungsverkäufe - rechtliche und wirtschaftliche Folgen", *WuM* 2006, p. 226
- ROMEU CÓNSUL, RAMON, "La reforma del règim dels arrendaments urbans. Incentius per a l'arrendador", *LaNotaria*, 2015, 1, pp. 108 ss.

VALLE MUÑOZ, JOSÉ LUIS – LONGO MARTINEZ, ANTONIO A, "Arrendament i Registre de la Propietat: seguretat del tràfic jurídic o disminució dels drets de l'arrendatari?", *LaNotaria*, 2014, 3, pp. 89 ss.

ZAFORTEA SOCIAS, JOSÉ MARIA, *La prórroga forzosa y su denegación en los arrendamientos urbanos anteriores a 9 de mayo de 1985*, Barcelona, Bosch, 2005 (versión electrónica vLex)

Jurisprudencia

Alemania

AG Berlin-Lichtenberg, 28.9.2016 – 2 C 202/16;

AG München, 8.9.2016 – 422 C 6013/16.

LG Berlin, 22.8.2013 – 67 S 121/12 (WuM, 2013).

LG Berlin 7.5.2015 – 67 S 117/14 (WuM, 2015, p. 439)

LG Berlin 29.3.2017 – 65 S 424/16;

BGH, 1.7.1987 – VIII ARZ 9/86, BGHZ, Vol. 101, p. 253.

BGH 6.7.1994 – VIII ARZ 2/94, BGHZ Vol 126, p. 357 (NJW 2542, 2544).

BGH 20.1.1998 – VIII ARZ 4/87 (NJW 1988, p. 904, p. 905).

BGH 23.6.2004 – VIII ZR 361/03 (NZM 2004, p. 653).

BGH 20.10.2004 – VIII ZR 246/03 (WuM, 2005, p. 136).

BGH 18.10.2006 – VIII ZR 52/06 (NJW 2006, 3778).

BGH 6.11.2013 – VIII ZR 346/12.

BGH 18.3.2015 – VIII ZR 185/14, BGHZ, Vol. 204, p. 302.

BVerfG 14.2.1989 – 1 BvR 308/88, 1 BvR 336/88, 1 BvR 356/88, BVerfGE, Vol. 79, p. 292.

BVerfG 14.4.1998 (NZM, 1998, p. 431).

España

JPI Madrid 6.03.2012 (AC 2013\726).

SAP Murcia 16.01.1996 (AC\1996\2).

SAP Badajoz 27.01.2000 (AC 2000\3272).

SAP Jaén 22.02.2000 (AC\2001\2283).

SAP Pontevedra 29.06.2000 (AC 2000\1422).

SAP Islas Baleares 10.01.2001 (AC\2001\591).

SAP Alicante 26.04.2006 (JUR 2006\261813).

SAP A Coruña 31.07.2006 (JUR 2007\297893).

SAP Barcelona 24.05.2007 (JUR 2007\295369).

SAP León 29.04.2008 (AC 2008\1424)

SAP Alicante 7.05.2009 (AC 2009\1066).

SAP Barcelona 16.06.2009 (AC\2009\1760).

SAP Pontevedra 17.06.2010 (AC 2010\1067)

SAP Madrid 22.12.2010 (AC 2011\756)

SAP Barcelona 14.01.2013 (AC 2013\854)

SAP Valencia 3.07.2013 (AC 2013\1643)

SAP Asturias 26.05.2014 (JUR 2014\179897).

SAP Barcelona 3.06.2014 (AC 2014\1427).

SAP Asturias 1.07.2014 (JUR 2014\222221).

SAP Madrid 18.07.2014 (JUR\2014\288466).

SAP Tarragona 16.11.2014 (AC 2014\2165).

SAP Madrid 18.11.2014 (JUR\2015\18404).

SAP Santa Cruz de Tenerife 31.03.2015 (AC 2015\1306).

SAP Málaga 2.06.2015 (JUR 2015\226265).

SAP Madrid 8.02.2016 (AC 2016\1732).

SAP Valencia 18.7.2016 (JUR\2016\214372).

SAP Vizcaya 21.09.2016 (AC 2016\2061).

SAP Barcelona 27.09.2016 (AC 2017\318).

SAP Madrid 14.10.2016 (AC 2016\1740).

SAP Las Palmas 2.11.2016 (AC 2016\2158).

SAP Las Palmas 9.11.2016 (AC 2016\2159).

SAP Islas Baleares 5.01.2017 (AC 2017\196).

STS 14.06.1994 (RJ 1996\4769).

STS 10.03.2010 (RJ 2010\2330).

STS 24.03.2011 (RJ 2011\3007).

STS 20.03.2013 (RJ 2013\3258).

STS 16.04.2013 (RJ 2013\4600).

STS 22.10.2013 (RJ 2013\6993).

STS 23.10.2013 (RJ 2013\7256).

STS 27.03.2014 (RJ 2014\1530).

STS 23.10.2014 (RJ 2014\5090).

STS 19.02.2016 (RJ 2016\707).

(texto submetido a 20.09.2017 e aceite para publicação a 19.10.2017)