LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO: UNA REALIDAD DESCONOCIDA

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN FINAL DE GRADO

Carla Gironès Garcia

RESUMEN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Este trabajo de investigación versa sobre las cuestiones más problemáticas en la práctica de los contratos de alquileres y su conexión con el derecho constitucional a la vivienda. La clara motivación detrás es prevenir que la desinformación de la norma genere una situación de indefensión, especialmente a personas en situación de vulnerabilidad.

El documento ha sido enfocado de una manera práctica, siendo el objetivo final la redacción de un folleto informativo.

Las principales problemáticas analizadas son: la fianza, la determinación de la renta, la duración del contrato, el subarriendo de habitaciones, la conservación de la vivienda y otros derechos que el departamento de Asistencia Legal de Caritas suele recibir consultas de los usuarios.

A través de este trabajo, realizaremos también un análisis profundo a las dificultades con las que se enfrenta el mercado y como pretende el estado español solucionarlas.

INDICE

1. Introducción al trabajo
    a. Pregunta de investigación
    b. Motivación personal
    c. Relevancia del tema en la actualidad
2. Revisión de la literatura
3. Marco teórico y conceptual
    a. Abreviaturas
    b. Normativa relevante
    c. Definiciones relevantes
4. Metodología y diseño de la investigación
5. El derecho constitucional de la vivienda y su desarrollo legal
6. El no conocimiento de la norma (art. 6 CC)
7. Problemáticas
    a. El desequilibrio actual del mercado y la consecuente indefensión
    b. De la fianza
    c. De la determinación de la renta
    d. De la duración del contrato
    e. Del subarriendo de vivienda
    f. De los gastos de conservación
    g. Otros derechos de los que goza el arrendador
8. El folleto
9. La otra realidad (no regulada): el arrendamiento de habitaciones. Una crítica.
10. Conclusión
11. Anexo
12. Bibliografía y webgrafía

INTRODUCCIÓN AL TRABAJO

En este trabajo de investigación vamos a analizar, de manera práctica y comprensible para todos, los derechos y deberes que conlleva ser arrendatario de una vivienda hoy en día en el estado español.

Este tema de investigación, surge de la falta de información observada por parte de personas en situaciones de vulnerabilidad durante las horas de asistencia jurídica en Caritas Diocesanas de Barcelona. Esta desinformación latente en una parte de la sociedad actual tiene como consecuencia una desigualdad y desprotección de un colectivo vulnerable, generando además una indefensión de derechos de una relevancia tan alta que el propio ordenamiento busca proteger de antemano. Y es que, un usuario que no conoce sus derechos nunca va a poder defenderlos.

A continuación, desarrollaré más extensamente la pregunta sobre la cual versará la investigación, la motivación personal detrás de esta y la relevancia de este tema en el contexto actual.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

Con este proyecto de investigación con el que pretendo culminar mi etapa estudiantil del Grado de Derecho, y después de la vivencia personal en las oficinas de la Asesoría Jurídica de Caritas Diocesanas de Barcelona me planteo la siguiente pregunta:

"¿Conoce realmente el colectivo de personas vulnerables los derechos y obligaciones que conlleva el arrendamiento de una vivienda? O, dicho de otra manera, ¿Tienen las personas en situación de vulnerabilidad económica y social la información suficiente para proteger sus derechos cuando arriendan una vivienda?"

Después de las horas en la Asesoría Jurídica de Caritas, y de ver la labor que llevan a cabo, puede observar que muchas de las problemáticas que tenían que atender eran causadas por una falta de información por parte de los usuarios.

MOTIVACIÓN PERSONAL

El objetivo final de este trabajo es poder poner al alcance de las personas en situación de vulnerabilidad que atiende Caritas o que reside en el territorio español una serie de información útil respecto de los derechos y las obligaciones que tiene un arrendatario.

La idea principal es informar a la población para así evitar posibles problemáticas por vulneración de derechos o incumplimientos de obligaciones que estén previstos por la normativa actual en el territorio.

Esta idea surge de la desinformación que he percibida de la mayoría de los usuarios que se atendieron en la Asesoría Jurídica Social de Caritas durante mi estancia allí. Cabe remarcar que las personas en situación de vulnerabilidad no gozan de un entorno seguro ni informado, y de esto, a veces, se aprovechan otros.

Mi gran motivación es poder acercar el derecho, especialmente la normativa que versa sobre arrendamientos, a todos aquellos que por el contexto social en el que viven no tienen conocimiento y así poder ofrecer una mayor protección a estas personas en situación de vulnerabilidad.

RELEVANCIA DEL TEMA EN LA ACTUALIDAD

La relevancia detrás de este ítem de investigación creo que se puede argumentar a través de dos realidades con las que convivimos actualmente e inciden en este asunto.

Por un lado, el derecho a la vivienda es un derecho constitucional. La Constitución de 1978 estableció en su artículo 47 el derecho a la vivienda, siendo esto una gran novedad en el ordenamiento jurídico español y de alrededores. La racionalidad detrás es que estamos ante un derecho social y que no conlleva una acción ejercitable, pero sí que es un mandato a los poderes públicos para que ejecuten las políticas necesarias para garantizar este derecho en un Estado Social, Democrático y de Derecho como es España.

Por otro, la situación actual del mercado inmobiliario es crítica, aunque variar según la ubicación geográfica y las condiciones específicas de cada mercado inmobiliario. Sin embargo, en muchos lugares se observa una tendencia al alza en los precios de alquiler debido a diversos factores, como la demanda de viviendas, la escasez de oferta, los cambios en las preferencias de vivienda y el impacto de eventos económicos como la pandemia de COVID-19. En algunas áreas urbanas, los precios de alquiler han experimentado aumentos significativos, lo que puede dificultar el acceso a la vivienda para ciertos grupos de población, especialmente aquellos con ingresos bajos o moderados. Esta situación ha generado preocupación y debate en muchos lugares sobre la necesidad de

políticas y medidas para abordar el acceso y la asequibilidad de la vivienda y proteger los derechos de los inquilinos. Teniendo en cuenta que el 24% [1]de la población vive en una vivienda de alquiler, es una realidad relevante actualmente.

REVISIÓN DE LA LITERATURA

Respecto de los arrendamientos y sus comunes problemáticas hay sendos textos que pretenden ilustrar el panorama jurídico actual. En este trabajo nos centraremos en la parte más práctica y esencial del arrendamiento de vivienda. No obstante, es importante conocer lo que los autores han escrito respecto a este asunto.

José María ZAFORTEXO SORÍAS escribió un libro en 2007 sobre el arrendamiento en la actualidad. En él, aborda una amplia gama de temas relacionados de manera comprensiva ya que este asunto se vuelve algo complejo debido a la intersección de múltiples normativas legales. La exposición comienza abordando en primer lugar la situación de las personas en el ámbito del arrendamiento, considerando diversos casos como los de inmigrantes, profesionales, refugiados, entre otros, para luego tratar temas más amplios como el pago de la renta, las reformas, los cambios de titularidad, y demás, todo ello conforme a la legislación más reciente.

Como el autor aborda la situación en la que se encuentran los inmigrantes, me gustaría destacar especialmente que: "*Los inmigrantes se hallan en la misma situación que los extranjeros, en los arrendamientos urbanos, o sea, equiparados a los españoles, si están legalizados*". Puntualiza también el hecho de que la nueva LAU no contienen ninguna referencia específica a los arrendadores, inquilinos o subarrendatarios extranjeros, por lo que entendemos que se equipara a estos que tienen la nacionalidad española.

Daniel LOSCERALES FUERTES apunta en el prólogo de su libro que "*los arrendamientos urbanos son un tema esencial para la convivencia y necesidad de los españoles*"[2]. En su libro pretende aclarar la normativa aplicable al contrato de arrendamiento dependiendo de

[1] Según la información obtenida en el portal Statista. Datos de 2021. Añadimos en el anexo (ANEXO 1) una gráfica que demuestra la evolución del porcentaje de alquiler en la última década.

[2] Loscertales Fuertes, D. (n.d.). Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios. vLex. Retrieved May 30, 2024, from http://vlex.es/source/arrendamientos-urbanos-legislacion-y-comentarios-32299

la norma. Este libro nos va a servir de poco ya que partimos de la asunción de que la mayoría de los contratos son recientes y por tanto aplicamos la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

MONTORO FERREIRA, Daniel (n.d) en su libro "*La novación subjetiva en el arrendamiento de vivienda protegida*" nos ofrece un contexto histórico sobre el arrendamiento muy interesante e incide en pr en la realidad inmobiliaria actual en España y las dificultades que las personas en situación de vulnerabilidad se pueden encontrar.

GARCÍA GARCÍA, Antonio (2021), en su artículo propone un debate interesante a raíz de la crisis de la Covid-19 y la reciente reforma de la LAU. En su texto titulado "*A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la Covid-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*", GARCÍA GARCÍA introduce el debate sobre la verdadera naturaleza del derecho del arrendatario que florece después de las reciente resoluciones judiciales sobre la moderación de las rentas de locales comerciales fruto de la pandemia y la crisis económica que esta conllevo. El autor puntualiza que "*en España ha sido mayoritaria la tesis que sitúa el derecho del arrendatario como un derecho personal frente al arrendador, en lugar de como un derecho real sobre el inmueble objeto del arrendamiento. Los principales argumentos de esta teoría han sido, en primer lugar, que el derecho del arrendatario depende de que el arrendador le mantenga en el goce pacífico del inmueble y, en segundo lugar, la inoponibilidad del arrendamiento frente a terceros*". Aunque no es de incumbencia aquí iniciar este debate ya que nosotros nos centraremos en las problemáticas prácticas que suelen encontrarse las personas en situación de vulnerabilidad, es interesante ver lo que la doctrina opina de la naturaleza de este derecho ya que esto puede tener implicaciones en un futuro.

VICENTE DÍAZ, Matilde (n.d) en su libro *"¿Qué hay que saber sobre los arrendamientos?"* nos ofrece una síntesis de las principales problemáticas que conlleva el arrendamiento de vivienda. El libro pretende ser una guía práctica de cómo proceder al arrendamiento de una vivienda y muchas otras situaciones que conlleva este como, por ejemplo, el contrato de suministros, el estado del edificio o los agentes inmobiliarios, entre otros. Este documento nos guiará en el análisis de los distintos aspectos que conllevan arrendar una vivienda y pueden causar problemas o situaciones de indefensión. Analiza detenidamente los elementos imprescindibles del contrato, las cláusulas nulas o abusivas y posibles situaciones que se puede encontrar el inquilino a la hora de arrendar un inmueble. También

se detiene para explicar el concepto de fianza, el cual es una de las principales problemáticas que observé durante mi tiempo en la Asesoría Jurídica de Caritas Diocesanas. Otros conceptos desarrollados en el texto son la renta, el juicio de desahucio por falta de pago, el mantenimiento de la vivienda, la duración del arrendamiento, la devolución de la vivienda o el arrendamiento de una habitación. Muchos de estos temas los vamos a desarrollar también en este trabajo a continuación.

Por tanto, a la vista de estos documentos mencionados vemos que el tema que vamos a tratar es de actualidad y comporta una serie de problemáticas que ha merecido la aclaración por parte de los profesionales legales. Muchas de las cuestiones que vamos a desarrollar a continuación nacen por el desconocimiento de la norma o la confluencia de la normativa que regula el arrendamiento. No obstante, al ser un derecho fundamental, es de vital importancia poder asentar unas bases claras de los derechos y las obligaciones que conlleva el arrendamiento de vivienda, sobre todo para las personas en situación de vulnerabilidad.

MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

A modo esquemático, me dispongo a hacer las siguientes puntualizaciones en los subapartados de este tema para aclarar las abreviaturas que se van a utilizar en este documento, la normativa relevante que va a ser la base de estudio en este trabajo de investigación y las definiciones relevantes de conceptos que van a ser repetidos a lo largo de este texto.

ABREVIATURAS

CE – Constitución Española

CCE - Código Civil Español

Art. - Artículo

STC – Sentencia del Tribunal Constitucional

LAU – Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Ley de Vivienda - Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

NORMATIVA RELEVANTE

Partimos de la idea de que en el contrato de arrendamiento de vivienda hay desigualdad entre las partes contratantes. Es por eso por lo que se necesita una normativa que exija a quien ostenta la posición dominante no abuse de está imponiendo cláusulas que perjudiquen a la otra parte. De aquí a que la normativa haya establecido la imperatividad de parte de las leyes relacionadas con la vivienda.

Además, teniendo en cuenta de que el derecho a una vivienda es un derecho el cual el ordenamiento jurídico tiene que proteger ya que se recoge en la Constitución Española, la normativa es exhaustiva y busca proteger al arrendatario de la situación de desigualdad que pueda encontrar y busca prevenir que se encuentre sin la posibilidad de acceder a una vivienda digna y adecuada.

La normativa que analizar durante todo el proyecto será la siguiente:

i. La Constitución Española, ya que el artículo 47 establece: *"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*". Más adelante se desarrollará este artículo más en profundidad y las consecuencias que derivan de este.

ii. Ley de Arrendamientos Urbano (LAU). En ella se recoge el régimen jurídico correspondiente a los arrendamientos urbanos.

    La primera diferencia importante que presenta esta regulación es entre un arrendamiento de vivienda y los destinados a un uso distinto de vivienda. Esta diferenciación es la base al distinto trato de que le da la ley a cada una de estas tipologías.

    El régimen jurídico del arrendamiento de vivienda tiene una estructura muy peculiar ya que para proteger a la parte más débil establece una diferencia entre normas de imperativo cumplimiento y normas dispositivas (art. 4 LAU). Regirá de forma imperativa lo que se establezca en el Título I, II, IV y V, los cuales son: el ámbito y calificación de los contratos, las normas generales, la duración del contrato -que es

una de las problemáticas que se analizarán en este trabajo-, la renta, los derecho y obligaciones de las partes y la suspensión, resolución y extinción de contratos. Teniendo en cuenta que estamos ante un contrato, en el cual debería primar la voluntad de las partes en el art. 1255 CCE, ya vemos que estas normas de obligado cumplimiento buscan proteger un interés superior y social que es el derecho a la vivienda y solo se va a poder pactar libremente aquellas cuestiones que no incidan en los apartados mencionados.

Tal y como establece el propio preámbulo de la LAU, "[...] *La finalidad última que persigue la reforma es la de coadyuvar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*."

iii. Ley de Vivienda. Esta ley se convierte en la primera norma reguladora del derecho a la vivienda en el ámbito estatal desde la Constitución de 1978. La finalidad detrás de la presente Ley de Vivienda es homogeneizar los aspectos más relevantes en cuanto a las políticas de vivienda que afectan al derecho constitucional de acceso a la vivienda junto con otros estrechamente relacionados constitucional y económicamente. En el preámbulo de la citada ley se desgranan los objetivos a perseguir. Se remarca también en la propia ley el deseo de cumplir con el mandato del art. 47 CE para satisfacer la necesidad de los colectivos en situación de vulnerabilidad, pero a la vez, todos aquellos que tengan una dificultad para poder acceder a una vivienda. La ley entró en vigor el 13 de marzo de 2024.

DEFINICIONES RELEVANTES

Arrendamiento de vivienda → son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos (PREAMBULO LAU).

Edificación habitable → Cualquier edificación que sirva para el hábitat personal o familiar. Se trata de un lugar donde se habita, ya sea una familia o un individuo, con carácter permanente. En esta calificación no es relevante la superficie de la vivienda, ni nada por el

estilo. Solo se requiere que contenga los servicios esenciales. (LOSCERALES FUERTES, Daniel –n.d.-).

Además, la Ley 5/1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general define como habitable aquella vivienda que "cumple [..] el conjunto de las características de diseño y calidad de la propia vivienda en sí misma considerada, del edificio en donde se sitúa y de su entorno satisfacen las exigencias normales del propio morador y de la sociedad"

Inmigrante → Inmigrante es la persona que ha abandonado su zona de origen para instalarse en otra; pueden ser documentados o indocumentados. (ZAFORTEZO, J.M).

Vivienda → edificio o parte de un edificio de carácter privativo y con destino a residencia y habitación de las personas, que reúne las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas legalmente, pudiendo disponer de acceso a espacios y servicios comunes del edificio en el que se ubica, todo ello de conformidad con la legislación aplicable y con la ordenación urbanística y territorial (art. 3 Ley de Vivienda).

Vivienda digna y adecuada → la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de energías renovables y demás características de la misma, y con acceso a las redes de suministros básicos, responde a las necesidades de residencia de la persona o unidad de convivencia en condiciones asequibles conforme al esfuerzo financiero, constituyendo su domicilio, morada u hogar en el que poder vivir dignamente, con salvaguarda de su intimidad, y disfrutar de las relaciones familiares o sociales, favoreciendo el pleno desarrollo y la inclusión social de las personas (art. 3 Ley de Vivienda).

Gran tenedor → a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m^2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa. (art. 3 Ley de Vivienda).

METODOLOGÍA Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

Por un lado, en la parte teórica primero de todo vamos a analizar el marco normativo (leyes principales vigentes actualmente en el territorio) y los materiales y conceptos que nos van

a ser de utilidad para entender la problemática, los derechos y obligaciones que conllevan, y las consecuencias.

Como ya se ha presentado en el apartado anterior, una de las leyes más relevantes en este contexto es la LAU y se analizará en profundidad. También procederemos a investigar la nueva Ley de Vivienda en las principales problemáticas que nos encontramos y analizaremos si aportan alguna solución o mejora a la situación (y de qué manera).

Analizaremos también el principio de derecho civil redactado en el art. 6, el cual establece que el no conocimiento de la norma no exime de su responsabilidad ni cumplimiento, ya que el legislador presume que todo el mundo puede llegar de manera efectiva a conocer la normativa.

Respecto a la parte más práctica, presentaremos un análisis detallado de cuáles son las principales problemáticas a las que se enfrenta la población actualmente y las soluciones que pueden tener o los derechos u obligaciones que la normativa establece.

Además, crearemos un folleto informativo que recogerá de manera sintetizada la solución a estas problemáticas recurrentes a las que se enfrenta parte de la población. La finalidad detrás del folleto es hacer accesible a todo el mundo la información de manera clara entendible para todos los públicos, para evitar desigualdades, situaciones de indefensión o incluso abuso por parte de terceros. También pretendo transmitir el pensamiento de que una manera de solucionar los problemas es de manera previa asegurándose de que el contrato de arrendamiento que están firmando no es abusivo y respeta toda la normativa legal. Es por eso por lo que debemos facilitarles nosotros de alguna manera u otra esta información legal.

EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE LA VIVIENDA Y SU DESARROLLO LEGAL

En el redactado de la Constitución Española, concretamente en su artículo 47, se reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, concepto que hemos definido anteriormente. Este derecho es un derecho social, esencial para el estado social que es España, tal y como se promulga en el artículo 1.1 CE[3].

[3] Artículo 1. 1 CE: *"España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político"*.

Sin embargo, este derecho no confiere a los ciudadanos ninguna acción ejercitable como tal, sino que es más bien un mandato a los poderes públicos para que promuevan todas las condiciones necesarias para satisfacer las necesidades de los ciudadanos en lo que respecta a la vivienda[4]. Esta obligación incumbe a todos los poderes públicos, sin que haya excepción alguna.

Detrás del raciocinio para la protección de este derecho encontramos varios argumentos: (i) la función social de la vivienda y la conexión de este derecho con otros derechos y principios constitucionales.

La vivienda es considerada esencial para la satisfacción de las necesidades básicas de alojamiento de las personas, familias y unides de convivencia[5]. La vivienda, por tanto, se convierte ni más ni menos que en uno de los pilares del bienestar social, ya que brinda la oportunidad a desarrollar la vida privada y familiar. Teniendo en cuenta que España se define como un estado del bienestar, es esencial que las políticas del estado se dirijan a proteger este bien que cumple con dicha función social. Para entender la razón detrás de la regulación de la vivienda, es esencial ir más allá y no percibir la vivienda únicamente como un objeto de propiedad privada, sino que es uno de los elementos básicos para el desarrollo de la vida humana. Y es que, a partir de esta concepción, la vivienda pasa de ser objeto del derecho privado a un elemento que requiere de la función social.

También debemos tener en cuenta que el derecho a la vivienda incide en el contenido protegido de otros derechos constitucionales, incluso algunos declarados como fundamentales, como son (i) el libre desarrollo de la personalidad en sociedad (art. 10 CE), (ii) el derecho a la integridad física y moral (art. 15 CE), (iii) a la intimidad personal y familiar (art. 18 CE), (iv) a la protección de la salud (art. 43 CE) y (v) a un medio ambiente adecuado (art. 45 CE). Es por eso por lo que concluimos que la vivienda es un bien protegido constitucionalmente que tiene un alcance multidimensional. Además, detrás de la protección del derecho a la vivienda, también encontramos otros principios constitucionales que contribuyen a evidenciar la necesidad de protección, como el de igualdad y no discriminación de la vivienda, que vienen desarrollados en el artículo 6 de la Ley de la Vivienda. Este establece que: " *[...] todas las personas tienen derecho al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, cumpliendo con los requerimientos legales y contractuales establecidos en la legislación y normativa vigente, sin sufrir discriminación, exclusión, acoso o violencia de ningún tipo*". Además, también compele a las administraciones competentes en el siguiente apartado a adoptar las medidas necesarias

[4] Este mandato se ve respaldado por la STC 152/1988, de 20 de julio, la STC 7/210, de 27 de abril y la STC 93/2015, de 14 de mayo.
[5] Art. 7 Ley de Vivienda.

para hacer frente a cualquier tipo de discriminación directa[6], indirecta[7], el acoso inmobiliario[8] o las operaciones de venta, arrendamiento o cesión por cualquier título para residencia de una infravivienda, una vivienda sobreocupada y cualquier forma de alojamiento ilegal.

Cabe puntualizar que el derecho a la vivienda digna y adecuada aplica tanto para la tenencia de un inmueble en régimen de propiedad como en arrendamiento. Es por eso por lo que el mandato constitucional a los poderes públicos se debe considerar también como una obligación a promover la vivienda digna en las viviendas de alquiler.

No solo la normativa española le confiere una especial importancia y protección al hecho de tener una vivienda, sino que también se regula sobre este asunto en el ámbito internacional.

Por un lado, el Tribunal Europeo de Derecho Humanos también le ofrece esa protección en el ámbito internacional reconociendo el derecho de propiedad.

Por otro lado también vemos en la Declaración Universal de Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948, concretamente en el art. 25.1 se prevé que "*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad*".

Otra declaración internacional que también se postula a favor de la protección de la vivienda adecuada en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y

---

[6] Según el art. 6 Ley de Vivienda se define como la situación "*que se produce cuando una persona o grupo de personas recibe, en algún aspecto relacionado con la vivienda, un trato diferente del recibido por otra persona en una situación análoga, siempre que la diferencia de trato no tenga una causa legítima que la justifique objetiva y razonablemente, y los medios utilizados sean proporcionados, adecuados y necesarios*".

[7] Según el mismo art. 6 Ley de Vivienda "*se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, producen una desventaja particular para una persona o grupo de personas respecto de otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son proporcionados, adecuados y necesarios"*

[8] El art. 6 de la Ley de Vivienda lo entiende como "*toda acción u omisión con abuso de derecho con el objetivo de perturbar a cualquier persona en el uso pacífico de su vivienda y crearle un entorno hostil, ya sea en el aspecto material, personal o social, con la finalidad última de forzarla a adoptar una decisión no deseada sobre el derecho que le ampara de uso y disfrute de la vivienda".*

Culturales, de 19 de diciembre de 1966 (Nueva York). Este, en el artículo 11.1 establece que "*Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento*."

Es por eso por lo que podemos concluir que, el derecho a la vivienda es un derecho constitucional ya que establece un mandato claro a los poderes públicos para que articulen los mecanismos efectivos para asegurar la protección de este derecho. Además, dicha protección es esencial para el Estado social que es España. No obstante, este derecho también se reconoce a nivel internacional (Declaración de Derechos Humanos Europea, Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros).

La vivienda no es solo un objeto de propiedad privada, sino un elemento fundamental para el desarrollo humano, relacionado con otros derechos constitucionales (como el libre desarrollo de la personalidad, la integridad física y moral, la intimidad personal y familiar, la protección de la salud y un medio ambiente adecuado) y que cumple una función social.

Remarcar que esta protección se extiende a los arrendamientos, obligando de la misma manera a las instituciones a promover la vivienda digna en este tipo de contratos.

EL NO CONOCIMIENTO DE LA NORMA (ART. 6 CCE)

Otro especto de gran relevancia que se ajusta a la problemática observada es la desinformación en la que se encuentran las personas en situación de vulnerabilidad. Estas desconocen la normativa aplicable, los derechos que pueden reclamar y los deberes que tienen que cumplir. Es por eso que este desconocimiento les comporta una clara indefensión frente a los demás, por un lado. No obstante, tenemos que tener en cuenta el artículo 6 del CCE. Este precepto recalca que el no conocimiento de la norma no excluye de su cumplimiento.

Hoy en día nuestro país acoge a muchos recién llegados[9]. Es por eso por lo que tenemos un porcentaje de población que al no ser natural de aquí desconoce las leyes vigentes. Estas conllevan unos derechos y deberes de obligado cumplimiento, ya que el desconocimiento de la norma no exime de su cumplimiento.

Debemos tener en cuenta que la mayoría de estos recién llegados provienen de un país distinto, suelen encontrarse en una situación económica vulnerable y además muchos también desconocen el idioma. Con la conjetura en la que se encuentra, su principal prioridad es encontrar trabajo para tener ingresos, sobrevivir y adaptarse a la situación. Es por eso por lo que el conocimiento de las normas pasa a un plano secundario. Esta falta de recursos se acentúa en aquellas personas que viven solas, personas con discapacidades que requieren de apoyo o personas en edades avanzadas.

Tal y como establece el artículo 6.1 de Código Civil Español "la ignorancia de las leyes no excusa de su cumplimiento". Por tanto, la ignorancia de la norma no justifica la falta de cumplimiento.

Es por eso por lo que el error de derecho, entendido como el "error sobre lo que dispone el ordenamiento jurídico, en particular prohibiendo o exigiendo determinadas conductas" tal y como establece el diccionario panhispánico del español jurídico, no es excusable. Nadie va a poder aludir el cumplimiento de las leyes alegando que ignoraba estas (VAZQUEZ, C.).

La clara consecuencia del desconocimiento de la norma es la indefensión en la que se encuentran estas personas en situación de vulnerabilidad. Es por eso que es tan importante que entidades sociales, como Caritas Diocesanas, les faciliten todo tipo de información de sus derechos aquí en España. Esto les empodera y les permite defender sus intereses que de otra manera no sería posible ya que pare este colectivo su prioridad es sobrevivir día a día e intentar encontrar un futuro mejor.

[9] La población de España aumentó en 118.667 personas durante el tercer trimestre de 2023 y se situó en 48.446.594 habitantesEl crecimiento poblacional de España se debió casi en su totalidad al incremento de personas nacidas en el extranjero. Esta población nacida en el extranjero fue de 8.569.954 personas, mayor que la de nacionalidad extranjera, debido a los procesos de adquisiones de nacionalidad española. Por su parte, el número de extranjeros aumentó en 77.016 personas durante el trimestre, hasta un total de 6.373.463 a 1 de octubre de 2023. La población de nacionalidad española creció en 41.651 personas (Estadística Continua de Población (ECP) a 1 de octubre de 2023 – INE)

PROBLEMÁTICAS

EL DESEQUILIBRIO ACTUAL DEL MERCADO Y LA CONSECUENTE INDEFENSIÓN

En este apartado nos centraremos en analizar las principales casuísticas que se pueden encontrar las personas en situación de vulnerabilidad (o cualquier otra persona) a la hora de arrendar.

Como he presentado al inicio de mi trabajo, la motivación por la que hago este trabajo es poder ofrecer de manera sintetizada los derechos de los que gozan los arrendatarios cuando forman parte de un contrato de arrendamiento de vivienda. Esto se debe a que he observado que muchas personas en situación de vulnerabilidad difícilmente conocen las leyes vigentes en España y como consecuencia están en una situación de indefensión y desigualdad frente a otras que si conocen dicha normativa. Mi más profundo deseo es acercar de manera comprensible la regulación en materia de arrendamiento de vivienda a estas personas o cualesquiera que no las conozca y les pueda ser de utilidad.

Dicho esto, cabe recordar que la normativa que nos incumbe en este apartado como ya se ha mencionado anteriormente es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (LAU). Además, la completaremos con la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda en aquellas casuísticas que desgranaremos a continuación (Nueva Ley de Vivienda).

En cuanto a la LAU, también debemos recordar que su estructura es un tanto peculiar ya que buscar compensar esta situación desigual que se crea al arrendar una vivienda entre el arrendador y el arrendatario. La lógica que hay detrás es similar a la protección en materia de consumidores y usuarios. La parte arrendataria suele tener una necesidad que cubrir, la vivienda, y no será muy puntillosa a la hora de negociar las condiciones. Es por eso por lo que el legislador ha querido asegurarse de que hay unos límites que no se traspasan en ningún momento. Y de aquí que el artículo 4.1 establece el carácter imperativo de algunas de sus partes, en concreto el Título I (Ámbito de la ley) y el Título IV (Disposiciones comunes: fianza y formación del arrendamiento). Si a todo esto además le sumas el hecho de que una persona en situación de vulnerabilidad desconoce la normativa, suele no tener papeles e incluso desconoce el idioma, el grado de indefensión crece exponencialmente a las demás situaciones convencionales que el legislador concebía inicialmente. De ahí a que considero que, para poder crear una sociedad mejor y más justa, es muy importante que nos aseguremos de que todos los que forman parte de esta estén al corriente de las

regulaciones que les son de aplicación, las protecciones que tienen y los derechos que pueden ejercer.

Para presentar a la otra ley que nos es de incumbencia en esta materia, me gustaría antes mencionar el "derecho a la ciudad", pero sin entrar en la esfera política. Este concepto fue acuñado por Henri Lefebvre en su libro titulado "El derecho a la ciudad" en 1967 y en él define este derecho como la potestad de "*los habitantes urbanos de construir, decidir y crear la ciudad, y hacer de esta un espacio privilegiado de lucha anticapitalista*". Este derecho presenta la ciudad como un espacio capitalista, donde rige la ley de la oferta y la demanda, sin tener en cuenta las personas que habitan en ella. La organización ONU – Habita desarrolla un poco más también este principio definido como el "*derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar gobernar y disfrutar de ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna*[10]". El contenido esencial de este derecho es asegurar que una ciudad o asentamiento es libre de discriminación (o que adopte todas las medidas necesarias para erradicarla), que sea inclusivo con todos sus habitantes (recién llegados, temporales o permanentes), que cumpla sus funciones sociales (con espacios y servicios de calidad), que promueva la sostenibilidad y busque la proactividad política de sus ciudadanos.

El tras fondo detrás de este concepto, está alienado con la motivación detrás del prólogo de la nueva Ley de Vivienda. Esta ley busca promover el derecho a la vivienda en España, siguiendo con el mandato constitucional que le hace el art.47 CE a los poderes públicos en esta materia. Una de las novedades más ambiciosas que presenta esta ley (y que incide en una de las problemáticas que vamos a analizar) es el límite al precio de renta que se establece en los inmuebles dependiendo de la zona (Mercado Residencial Tensionado) y de quien sea el arrendador (Grandes Tenedores).

En lo que respecta a la limitación de la contraprestación con motivo del territorio, esta ley en su prólogo puntualiza que el desequilibrio en materia de vivienda ya no solo se encuentra en los entornos urbanos y las grandes ciudades, sino que también en algunas zonas rurales. Es por lo que determinan unos territorios que conforman el Mercado Residencial Tensionado, donde la oferta es insuficiente para la demanda de la población en estas zonas. La ley pretende establecer el marco jurídico para las políticas públicas que favorezcan una oferta suficiente y adecuada de viviendas en estas zonas, buscando reequilibrar el mercado de alguna manera, velando por el cumplimiento del principio de igualdad y no

[10] Onu-Habitat. (s. f.). Componentes del Derecho a la Ciudad.

discriminación en este ámbito tan tensionado actualmente. Con la identificación de estas zonas tensas lo que se pretende es favorecer el equilibrio del mercado de estas zonas, promover los instrumentos y medidas necesarias para evitar (aún) más complicaciones. Con esta nueva ley, se pretende armonizar las políticas que pueden variar en las distintas comunidades autónomas y perseguir cualquier conducta que pretenda dar un uso antisocial a las viviendas o que discrimine por cualquier razón. Por tanto, las políticas no deben solo encaminarse a un simple reequilibrio entre la demanda y la oferta, sino también que la vivienda sea asequible para que la demanda pueda acceder a ella[11].

La otra limitación que se permite depende en función de quien sea el sujeto arrendador en la relación contractual. La ley determinará el precio que deben fijar los caseros que sean grandes tenedores. La ley define a estos en su prólogo en primer momento como "*la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2, en los términos ya recogidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*". No obstante, se permite particularizar la definición dependiendo de la zona. Por ejemplo, en el mercado residencial tensionado, los titulares de cinco o más inmuebles de uso residencial en este mercado, ya sería considerados grandes tenedores.

Presentado todo esto nos podemos adentrar en el análisis de las problemáticas más frecuentes con las que deben lidiar en particular la Asesoría Jurídica de Caritas. Y es que, muchos profesionales del sector critican el hecho de que, en materia de vivienda, la teoría dista mucho de la realidad. Los derechos y ayudas no son del conocimiento de muchos e incluso la construcción de vivienda u otras construcciones se percibe más como una inversión en construcción por parte del Estado que no una cuestión social (TAPIA GÓMEZ, Maricarmen, 2020[12]).

A continuación, desgranaremos:

- LA FIANZA
- LA DETERMINACIÓN DE LA RENTA
- LA DURACIÓN DEL CONTRATO
- EL SUBARRIENDO
- CONSERVACIÓN DE LA VIVIENDA (ART. 21)

[11] Una de las medidas previstas es la redacción de un plan específico que recogerá todas las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios del mercado.
[12] El ejercicio de los derechos - Right to the city. (2020, 12 mayo)

- OTROS DERECHOS:
    - Derecho del arrendatario a seguir en la vivienda si cambia de propietario.
    - Derecho a denuncia por allanamiento si entra en la vivienda el arrendador sin permiso del arrendatario.

DE LA FIANZA

Según el Diccionario de la Real Academia Española, la fianza es una "*cantidad de dinero o bien material que se entrega como garantía del cumplimiento de una obligación*". Esta cantidad la entrega el arrendador de un inmueble en concepto de garantía al propietario de este, fruto de la perfección de un contrato de arrendamiento y avala el cumplimiento de las obligaciones del contrato.

En materia de arrendamiento, la fianza está regulada en el artículo 36 LAU, que estipula lo siguiente:

> *Artículo 36. Fianza*
>
> *1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.*
>
> *2. Durante los cinco primeros años de duración del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada, o el arrendatario que disminuya, hasta hacerse igual a una o dos mensualidades de la renta vigente, según proceda, al tiempo de la prórroga.*
>
> *3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.*
>
> *4. El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.*

5. Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico.

En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta.

6. Quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las Administraciones de las comunidades autónomas y las entidades que integran la Administración Local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras con la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta haya de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

Este precepto es de aplicación para los contratos de arrendamiento de vivienda, sujetos a la LAU de 1994.

De este artículo, tenemos que distinguir una doble vertiente:

- La fianza en la esfera *inter privatos*, que es la que tiene esta función de garantía entre las partes del contrato.
- El plano jurídico-público, donde se establece la obligación al arrendador de depositar la fianza en las arcas de la Administración Pública Autonómica.

No obstante, lo que nos incumbe para este trabajo, es el análisis de la fianza como garantía en la relación arrendador-arrendatario.

El art. 36 LAU, le pretende imponer al arrendatario una **obligación legal** de que preste esta cantidad en el momento de celebración del contrato. El legislador ha querido imponer al arrendatario una afección específica, a parte de la genérica recogida en el artículo 1911 CC (GÓMEZ DE LA ESCALERA, 2000). Por tanto, la fianza arrendaticia tiene un carácter obligatorio, tal y como también se remarca en el prólogo de la LAU[13].

[13] Prólogo LAU, Apartado 4: "*La fianza arrendaticia mantiene su carácter obligatorio, tanto en vivienda como en uso distinto, fijándose su cuantía en una o dos mensualidades de renta, según sea arrendamiento de vivienda o de uso distinto. Al mismo tiempo se permite a las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda que regulen su depósito obligatorio en favor de la propia Comunidad, ya que los rendimientos generados por estos fondos se han revelado como una importante fuente de financiación de las políticas autonómicas de vivienda, que se considera debe de mantenerse.*"

Además, el artículo en cuestión se encuentra dentro del Título IV y por tanto tiene un carácter **imperativo,** tal y como establece el art. 4.1 LAU. Además, para destacar este carácter obligatorio vinculado a la prestación de fianza arrendaticia, el propio legislador ha querido establecer en el artículo 27.2.b) LAU como causa de resolución "*la falta de pago del importe de la fianza o de su actualización*". Sin embargo, no nos podemos olvidar de que estamos ante una relación estrictamente contractual y que la fianza se establece como un beneficio para el arrendador (GÓMEZ DE LA ESCALERA, 2000). Es por eso por lo que el artículo 4.1 LAU se puede quebrantar en el supuesto de que el arrendador renuncia a la fianza o directamente no la exija ni la reclame al arrendatario. La doctrina considera que la imperatividad de este concepto puede no aplicar en el caso de que lo pactado entre las partes sea más beneficioso para el arrendatario, que es la parte "débil" según el legislador. Este pacto es considerado válido y eficaz ya que no vulnera el artículo 6.2 CC[14] ni el artículo 3 CC[15].

Entrando en las cuestiones prácticas que nos son de interés, el art. 36.1 LAU establece a parte de la obligación, el tiempo, la cuantía y la forma en la que debe prestarse fianza.

El tiempo que determina es "*a la celebración del contrato*". Por tanto, la obligación a prestar dicha fianza nacerá en el momento en que se perfeccione el contrato, es decir, cuando las partes den su consentimiento. También se puede considerar este momento temporal como el "*instante de comienzo efectivo de la relación contractual, la puesta a disposición de la vivienda al arrendatario*". No obstante, las partes pueden pactar que se entrega la cantidad en un momento posterior.

En lo que respecta a la cuantía, que estipula la ley será una mensualidad de la renta en un contrato de arrendamiento de vivienda (y dos en caso de arrendamiento para uso distinto de vivienda). Esta fianza además debe ser prestada en metálico.

Sin embargo, en muchos contratos de arrendamiento le solicitan al arrendatario que preste también **una garantía adicional**. El art 36.5 LAU permite a las pactes que pacten cualquier otro importe en concepto de garantía por el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario. No obstante, esta cuantía también está limitada a un máximo de dos

[14] Artículo 6.2 CC"*La exclusión voluntaria de la ley aplicable y la renuncia a los derechos en ella reconocidos sólo serán válidas cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros*".

[15] Artículo 3 CC "1. *Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. 2. La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la ley expresamente lo permita*."

mensualidades de renta en el caso de arrendamiento de vivienda. Dicha cantidad deberá prestarse en metálico, igual que la fianza.

Contemplada toda la normativa, otra cuestión práctica que considero que es de interés analizar es la finalidad que hay detrás de la fianza. Como ya hemos mencionada, su función principal es la de garantizar el cumplimiento por parte del inquilino. Es por eso, que una vez finalice el contrato el arrendador deberá devolver la cantidad prestada si se ha cumplido con todas las obligaciones. Es por eso que, si el propietario recibe al finalizar el contrato la vivienda en las óptimas condiciones, se ha cumplido con las obligaciones (pago de todos los recibos de alquiler y otros gastos que se imputen al arrendatario), se deberá devolver toda la cantidad prestada. Solo podrá descontar a este importe los gastos de reparación que deba abonar el propietario en consecuencia del mal estado en el que se encuentra la vivienda una vez la devuelva el arrendatario o las rentas que no hayan sido abonadas y estén pendientes.

Matilde VICENTE DÍAZ, en su libro "¿Qué hay que saber sobre los arrendamientos?" enumera algunas de las situaciones de las que responde el arrendatario con la fianza, entre otros:

- Una suciedad excesiva.
- Dejar mobiliario que no era del propietario o basura.
- Rotura o desperfectos de la vitrocerámica, encimera, puertas de armarios, zócalos, cables, lámpara o cualquier otro tipo de mobiliario o parte de la vivienda.
- Daños producidos animales.
- Daños producidos por el arrendatario o el que conviva con él.
- Desperfectos por la retirada de mejoras incorporadas por el arrendatario.

Es importante recordar que el art. 1561 CC[16] establece la obligación del arrendatario de devolver la vivienda una vez finalice el periodo de duración de su contrato tal y como la recibió, exceptuando el menoscabo causado por el tiempo o por causa inevitable. La regulación civil también establece una responsabilidad por parte del arrendatario respecto

[16] *Art. 1561 CC: El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.*

del deterioro de la cosa arrendada, cuando se pruebe su culpa o de las personas que convivan con él (art. 1563 y 1564 CC[17]).

Por tanto, también debemos remarcar que no deberá usarse la fianza para sufragar los gastos que deriven de (Matilde VICENTE DÍAZ, 2020):

- Desperfectos previos al inicio del arrendamiento.
- Desperfectos producidos sin culpa del arrendatario ni de los que conviven con él (como, por ejemplo, el deslucimiento del parquet o los agujeros de los cuadros y manchas normales de las paredes)
- Desperfectos ocasionados por el desgaste, el tiempo y el normal uso de la vivienda.
- El cambio de color de pintura de las paredes, salvo que en el contrato se indique lo contrario.

DE LA DETERMINACIÓN DE LA RENTA

El contrato de arrendamiento es un contrato oneroso que conlleva una contraprestación económica a cambio del derecho de uso y ocupación de una vivienda ajena (Daniel LOSCERTALES FUERTES, 2020). Esta contraprestación se materializa en un importe fijado como renta.

La renta está regulada en la LAU en su art. 17, y determina lo siguiente:

> *Artículo 17. Determinación de la renta.*
>
> *1. La renta será la que libremente estipulen las partes.*
>
> *2. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.*
>
> *3. El pago se efectuará a través de medios electrónicos. Excepcionalmente, cuando alguna de las partes carezca de cuenta bancaria o acceso a medios electrónicos de pago y a solicitud de esta, se podrá efectuar en metálico y en la vivienda arrendada.*

[17] Art. 1563 CC: *El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.*
Art. 1564 CC: El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

4. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la renta en vigor.

Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar constancia del pago.

5. En los contratos de arrendamiento podrá acordarse libremente por las partes que, durante un plazo determinado, la obligación del pago de la renta pueda reemplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas. Al finalizar el arrendamiento, el arrendatario no podrá pedir en ningún caso compensación adicional por el coste de las obras realizadas en el inmueble. 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 apartado 2 del artículo 23.

6. En los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, una vez aplicada la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

Únicamente podrá incrementarse, más allá de lo que proceda de la aplicación de la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, cuando se acredite alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación en los términos previstos en el apartado 1 del artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que hubiera finalizado en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento.

b) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento, a través de sendos certificados de eficiencia energética de la vivienda, uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación.

c) Cuando en los dos años anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubieran finalizado actuaciones de mejora de la accesibilidad, debidamente acreditadas.

d) Cuando el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años, o bien, se establezca un derecho de prórroga al que pueda acogerse voluntariamente el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones durante un periodo de diez o más años.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la presente ley en los que el arrendador sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y del edificio en que se ubique, pudiendo desarrollarse reglamentariamente las bases metodológicas de dicho sistema y los protocolos de colaboración e intercambio de datos con los sistemas de información estatales y autonómicos de aplicación.

Esta misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado

dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la referida Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y sobre el que no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda vigente en los últimos cinco años, siempre que así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

Por tanto, de este artículo podemos concluir lo siguiente.

Por un lado, en cuanto a la determinación del **importe de la renta**, la LAU otorga una amplia libertad a las partes. De esta manera, se le permite al mercado que se regule automáticamente, siguiendo la ley de la oferta y la demanda. No obstante -y lo analizaremos más adelante-, la Nueva ley de Vivienda sí que establece un límite a la cantidad que se puede exigir en concepto de renta en determinados sitios (zonas de Mercado Residencial Tensionado). Esta renta consistirá en la principal obligación del arrendatario en lo que respecta a su relación contractual con el arrendador. Como es lógico, el impago de la renta es tipificado como una de las causas que permite al arrendador resolver de pleno derecho el contrato (art. 27.2.a LAU).

La Nueva Ley de Vivienda ha establecido una limitación a la voluntad de las partes, en función del territorio en que se encuentra el inmueble. El argumento detrás de la limitación del precio en las viviendas es que estas estarán destinadas a "*diferentes regímenes de tenencia y su volumen y características en cuanto a superficies y precios estará condicionado en todo caso a la demanda y necesidades de los hogares en su ámbito territorial*" (prólogo Nueva Ley de Vivienda, 2024). Dicha ley pretende obligar a que la renta en los arrendamientos en área de mercado tenso sea la misma cuantía que la última renta vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda o el precio que indique el índice de precios si se trata de un gran tenedor[18]. Esta obligación se ve reflejada en el apartado 6 del art. 17 LAU, añadido debido a la disposición final 1.2 y 3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo (esta actualización se publicó el 15 de mayo de 2023 y entra en vigor a partir del 26 de mayo de 2023). La persona que intervenga en la operación o directamente el propietario deberá facilitar la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda[19]. En el caso de desconocer (o que

[18] El propietario de la vivienda tiene otros cuatro pisos mínimos bajo su propiedad.

[19] Esta obligación está determinada en el art. 31.3 Ley de Vivienda: "*Cuando la vivienda que vaya a ser objeto de arrendamiento como vivienda habitual se encuentre ubicada en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario y, en su caso, la persona que intervenga en la intermediación en la operación deberá indicar tal circunstancia e informar, con anterioridad a la formalización del arrendamiento, y en todo caso en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le pueda corresponder atendiendo al índice de referencia de precios de alquiler de viviendas que resulte de aplicación.*"

no se quiera facilitar) el precio de la renta que pagaban los anteriores arrendatarios se puede consultar en el registro de finanzas del Incasòl (en el caso de la Comunidad Autónoma de Cataluña) o en la oficina autonómica que corresponda en cada comunidad autónoma. Esta limitación al importe de la renta solo aplicará a aquellos contratos que sean firmados a partir del 26 de mayo de 2023[20].

El importe solo podrá variar en caso de actualización de la renta o por que la vivienda ha sido mejorada. En el supuesto de actualización de la renta, la variación será igual al porcentaje que se le aplica en concepto de esto, que suele ser el IPC o el pactado por las partes. El artículo 18 LAU establece los mecanismos de actualización de la renta. Durante la vigencia del contrato, la renta solo se podrá actualizar en caso de que haya pacto expreso entre las partes. Aún así, "*el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo*[21] *a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato*". El otro supuesto que permite quebrantar esta obligación de limitación de precios en zonas de mercado tenso es en el caso de que hayan llevado a cabo obras de rehabilitación o mejoras de la accesibilidad de la vivienda (art. 17.6 LAU). Entonces, el precio de la renta anterior se podría ver aumentado, como máximo, hasta un diez por ciento.

Otro asunto relevante en la práctica es el **momento de pago de la renta**. La doctrina legal interpreta que el pago de la renta debe hacerse "cuando se ha disfrutado del bien arrendado" según establece Daniel LOSCERALES (2020). La ley establece, en defecto de pacto, que el pago de la renta será mensual y en los primeros siete días del mes. Por tanto, si se debe pagar la renta de forma mensual, esta se abonará al mes siguiente, en los primeros siete días del mes -a falta de pacto contrario-. Sin embargo, también es posible -aunque no común- el pago de la renta de forma semanal, quincenal, semestral o cualesquiera otra sea decidido entre las partes en base a la autonomía de la voluntad.

Para determinar el **lugar y forma** de pago, la LAU determina que se hará a través de medios electrónicos. Aunque, de manera excepcional, la ley también contempla la posibilidad de pago en metálico en la vivienda arrendada. No obstante, las partes pueden pactar lo que les sea más conveniente y se adapte mejor a sus circunstancias.

[20] En el Anexo 4 se adjuntan unas diapositivas de la Generalitat de Catalunya a modo de resumen.
[21] En 2024, el IPC sube al 3.3%.

También es interesante remarcar el derecho del arrendatario a recibir un **recibo** de pago. El arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario un recibo del pago que acredite que se ha pagado la renta correspondiente (art. 17.4 LAU). La ley contempla dos posibilidades distintas para acreditar el pago: el recibo comúnmente conocido o cualquier otro sistema sustitutorio que pacten las partes. Este derecho es interesante recalcarlo, aunque consista en el mero hecho de obtener un comprobante del pago, ya que puede ser de utilidad, sobre todo a personas en situación de vulnerabilidad, para ejercer otro tipo de derechos o solicitar ayudas.

DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO

La ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 estableció una novedad significativa en lo que respecta a la duración del arrendamiento: una duración mínima del contrato de vivienda de cinco años (en el caso de que el arrendador sea persona física o 7 años si el que arrenda es una persona jurídica). El motivo detrás de esta innovación es que el legislador cree que al establecer "*un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad*" y al mismo tiempo, "*no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado"*, tal y como expresa el prólogo de esta ley.

El art. 9 de la LAU establece la siguiente normativa:

> *Artículo 9. Plazo mínimo.*
>
> *1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*
>
> *El plazo comenzará a contarse desde la fecha del contrato o desde la puesta del inmueble a disposición del arrendatario si esta fuere posterior. Corresponderá al arrendatario la prueba de la fecha de la puesta a disposición.*

2. Se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o este sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario, en los términos resultantes del apartado anterior.

3. Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto.

Si transcurridos tres meses a contar de la extinción del contrato o, en su caso, del efectivo desalojo de la vivienda, no hubieran procedido el arrendador o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial a ocupar esta por sí, según los casos, el arrendatario podrá optar, en el plazo de treinta días, entre ser repuesto en el uso y disfrute de la vivienda arrendada por un nuevo período de hasta cinco años, respetando, en lo demás, las condiciones contractuales existentes al tiempo de la extinción, con indemnización de los gastos que el desalojo de la vivienda le hubiera supuesto hasta el momento de la reocupación, o ser indemnizado por una cantidad equivalente a una mensualidad por cada año que quedara por cumplir hasta completar cinco años, salvo que la ocupación no hubiera tenido lugar por causa de fuerza mayor, entendiéndose por tal, el impedimento provocado por aquellos sucesos expresamente mencionados en norma de rango de Ley a los que se atribuya el carácter de fuerza mayor, u otros que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.

Por tanto, parte de la idea que las partes son libres para determinar la duración del contrato. Sin embargo, si las partes pactan un término inferior a cinco años, el contrato se prorrogará

obligatoriamente cada año hasta los cinco años. El arrendatario va a estar facultado para poner fin al contrato siempre que quiera, avisando al arrendador con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas. En caso de no determinación del plazo o que este sea indefinido, se consideraría anual y con el derecho de prorroga hasta los 5 años tal y como establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo[22].

El arrendador podrá oponerse a las prórrogas obligatorias para cumplir con la duración mínima del contrato en el supuesto de que su él, sus familiares -hasta 1ºgrado- o el cónyuge tuviese una necesidad y requiriese el uso de la vivienda. En este caso el propietario debería expresarlo de forma expresa esta necesidad y podría interrumpir las prórrogas automáticas del contrato celebrado con una duración inferior a 5 años. El mismo artículo 9 LAU establece unos requisitos de protección (como que el arrendatario tiene el deber de ocuparlo en el plazo de tres meses, sino va a tener el arrendatario un derecho para recuperar la vivienda o ser indemnizado) para que no se use esta dispensa de manera fraudulenta para poner fin al contrato antes de tiempo con la finalidad de obtener un beneficio económico, dejando al arrendatario desprotegido.

El artículo 10 de la LAU desarrolla en profundidad las prórrogas del contrato.

> *Artículo 10. Prórroga del contrato.*
>
> *1. Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquel, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.*
>
> *2. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de un año, durante el cual se seguirá aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta*

[22] STS, Sala 1ª, de 22 de junio de 2009 y STS, Sala 1ª, de 11 de julio de 2011.

solicitud de prórroga extraordinaria requerirá la acreditación por parte del arrendatario de una situación de vulnerabilidad social y económica sobre la base de un informe o certificado emitido en el último año por los servicios sociales de ámbito municipal o autonómico y deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador cuando este sea un gran tenedor de vivienda de acuerdo con la definición establecida en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, salvo que se hubiese suscrito entre las partes un nuevo contrato de arrendamiento.

3. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la presente ley, en los que el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado y dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona en los términos dispuestos en la legislación estatal en materia de vivienda, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 de esta ley o el periodo de prórroga tácita previsto en el apartado anterior, previa solicitud del arrendatario, podrá prorrogarse de manera extraordinaria el contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de tres años, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada obligatoriamente por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, se haya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento con las limitaciones en la renta que en su caso procedan por aplicación de lo dispuesto en los apartados 6 y 7 del artículo 17 de esta ley, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de esta ley, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

4. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

En conclusión, podemos destacar que hay tres tipos distintos de prorrogas:

I. Por un lado, las prórrogas automáticas de contratos con una duración inferior a cinco años, que ya hemos explicado previamente.
II. También tenemos posibilidad de prorrogar el contrato cuando el plazo del contrato tiene una duración de cinco años o más. En este caso, si cuando finalice el plazo de duración no se notifica con cuatro meses de antelación (el arrendador) o dos meses (el arrendatario) su voluntad de que no se renueve el contrato, este se puede prorrogar anualmente con un máximo de hasta tres años.

Para evitar la prórroga automática, el arrendador deberá expresar con una antelación de un mes su voluntad de no renovar el contrato.

III. Por otro lado, tenemos también la prórroga extraordinaria para arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica. Esta posibilidad de renovar el contrato es una novedad introducida gracias a la Nueva Ley de Vivienda. Para poder solicitar esta prórroga se debe solicitar un informe o certificado a los servicios sociales. El arrendador no tiene opción a negarse a esta prórroga si es un gran tenedor. La prórroga mantendrá las condiciones inicialmente pactadas.

IV. El apartado tres del art. 10 LAU establece otra medida de protección, fruto de la Nueva Ley de Vivienda, que cuando finalicen las prórrogas previstas en el art. 9.1 LAU o art. 10.1 LAU, se puede prorrogar extraordinariamente por otros tres años, en prorrogas anuales en el supuesto de que la vivienda se encontrará en una zona de mercado residencial tensionado. El arrendado tampoco está facultado para negar esta opción en el supuesto, salvo que pueda argumentar que necesita la vivienda para él o sus familiares. En este caso, también tendrá que mantener las condiciones que se pactaron al inicio de la relación.

DEL SUBARRIENDO DE HABITACIONES

En el artículo 8 de la LAU se contemplan dos situaciones que alteran la posición contractual de las partes: la cesión del contrato y el subarriendo.

Dedico este apartado en especial al subarriendo para remarcar cuando esto es posible, ya que, si no se procede correctamente, la consecuencia es una posible resolución del contrato (art. 27.2.c LAU).

En la práctica es común que las personas o familias con pocos ingresos, se planteen subarrendar parte de la vivienda o alguna habitación para que así la carga económica sea más leve. Con las disfunciones que el mercado está experimentando últimamente, este hecho puede ser una alternativa para muchos arrendatarios. Es por eso que considero que es relevante remarcar cuando este subarriendo es posible y evitar la extinción del contrato por el simple desconocimiento de la norma.

El precepto establece lo siguiente:

> *Artículo 8. Cesión del contrato y subarriendo.*
>
> *1. El contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin el consentimiento escrito del arrendador. En caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición del cedente frente al arrendador.*

2. La vivienda arrendada sólo se podrá subarrendar de forma parcial y previo consentimiento escrito del arrendador.

El subarriendo se regirá por lo dispuesto en el presente Título para el arrendamiento cuando la parte de la finca subarrendada se destine por el subarrendatario a la finalidad indicada en el artículo 2.1. De no darse esta condición, se regirá por lo pactado entre las partes.

El derecho del subarrendatario se extinguirá, en todo caso, cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

El precio del subarriendo no podrá exceder, en ningún caso, del que corresponda al arrendamiento.

Por tanto, como vemos, el requisito esencial es el consentimiento previo y por escrito del arrendador. Sin este, la vivienda no se podrá subarrendar legalmente. No obstante, si se concediese con posterioridad podría subsanar el defecto de origen.

Dicho esto, si el subarriendo fuese válido y eficaz, se regiría por la normativa aplicable al arrendamiento de vivienda si la finalidad es esta. En el caso contrario, regiria lo pactado por las partes.

En cambio, si no se obtuviese este consentimiento por escrito del arrendador, el subarriendo no sería legal y además podría conllevar la extinción del contrato de arrendamiento entre las partes iniciales tal y como establece el artículo 27.2.c LAU. Es por eso por lo que el subarrendamiento inconsentido concede al arrendador la facultad de resolver el contrato de pleno derecho.

DE LOS GASTOS DE CONSERVACIÓN

Otro asunto que es relevante en la práctica y que suele causar muchos conflictos es determinar quién es la persona encargada de sufragar los gastos de determinados desperfectos. Los arrendadores suelen aprovecharse del hecho que muchos arrendatarios desconocen la norma y les obligan a hacerse cargo de reparaciones que por ley deberían correr bajo su cuenta.

La LAU dedica tres artículos a desarrollar este asunto. Por un lado, el artículo 21 establece las normas en cuanto a la conservación de la vivienda. El artículo 22 determina las obras de

mejora y quien debe sufragarlas. Y, finalmente el artículo 23 determina como debe llevar a cabo el arrendatario las obras en la vivienda.

Lo que nos interesa para nuestra investigación es remarcar la obligación del arrendador de sufragar los gastos de conservación. De esta manera prevenimos que cualquier arrendador se beneficie a costa del arrendatario en situación de vulnerabilidad, aprovechándose que desconocen las normas aplicables.

En lo que respecta a la conservación de la vivienda, el artículo 21 LAU determina lo siguiente:

> *Artículo 21. Conservación de la vivienda.*
>
> *1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.*
>
> *La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.*
>
> *2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.*
>
> *Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado.*
>
> *3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.*
>
> *4. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.*

Por tanto, concluimos que hay un deber de conservación por parte del arrendador, sin derecho a repercutir el gasto al arrendatario. Este deberá sufragar todos los gastos derivados de las reparaciones pertinentes para que la vivienda mantenga unas condiciones de habitabilidad[23] y pueda ser usada como vivienda. El límite que establece la LAU es que el arrendador no se hará cargo de los daños producidos por culpa del arrendatario y nos remite a la normativa del Código Civil en materia de arrendamientos, especialmente el art. 1563[24] y 15634[25] CC.

OTROS DERECHOS DE LOS QUE GOZA EL ARRENDADOR: PREVALENCIA DEL ARRENDAMIENTO SI SE ENAJEA LA VIVIENDA E INVIOLABILIDAD DE LA VIVIENDA

En la práctica, es común otras situaciones en las que el arrendatario está protegido, pero que por desconocimiento de la norma pueden abusar de él.

Por un lado, la ley protege el arrendamiento sobre cualquier otro acto de disposición sobre la vivienda. Por tanto, se considera que **el arrendamiento prevale sobre la enajenación** de la vivienda y grava la vivienda de manera temporal. El artículo 14 LAU establece:

> *Artículo 14. Enajenación de la vivienda arrendada.*
>
> *El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, aun cuando concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.*
>
> *Si la duración pactada fuera superior a cinco años, o superior a siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, el adquirente quedará subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria[26]. En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años en caso de persona jurídica, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica, reste por cumplir.*

[23] Concepto definido al inicio del trabajo en el apartado "Marco Conceptual".
[24] Artículo 1563 CC: El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.
[25] Artículo 1564 CC: El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.
[26] En el supuesto de un tercero de buena fe. Esta presunción de buena fe aplica cuando el tercero adquiere sin ser consciente de que el bien está gravado por un arrendamiento.

> *Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el arrendamiento, el adquirente sólo deberá soportar el arrendamiento durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, o siete años si el arrendador anterior fuese persona jurídica*.

El artículo 14 contempla cualquier tipo de enajenación, onerosa o gratuita, por dación de pago, etc. Concluimos entonces que, aunque cambie el propietario durante el plazo de duración del contrato, el arrendamiento seguirá existiendo. Simplemente el nuevo propietario (o figura que se le asimile) de la vivienda se subrogará[27] en la posición del antiguo dueño y parte original del contrato de arrendamiento. Por tanto, los derechos y deberes del arrendador ahora los ostentará este nuevo sujeto de la relación. Esta protección estará vigente en los primeros cinco años en el supuesto de arrendamiento de vivienda, pero no en las posteriores prorrogas. Vemos aquí como el legislador tiene el deseo de remarcar esta duración mínima de 5 años como un plazo inamovible. Durante este plazo, haya o no buena fe, el nuevo propietario deberá respetar al arrendatario en su derecho de arrendamiento sobre la vivienda.

También es relevante que el arrendatario sea consciente de que nadie tiene la facultad de entrar en su domicilio sin su consentimiento o una orden judicial. Esta **inviolabilidad del domicilio** nace del art. 18.2 de la Constitución Española[28]. Cualquier entrada al domicilio va a necesitar obligatoriamente el consentimiento del morador o debe haber una resolución judicial que lo permita.

Cuando la vivienda esta arrendada, aunque la vivienda sea propiedad del arrendador, es el arrendatario el que tiene el derecho legítimo a habitar la vivienda. Por tanto, aunque el arrendador sea el propietario, hay una cesión parcial del derecho de uso al arrendatario a cambio de una renta. Es por eso por lo que el arrendatario es el que tiene la facultad de decidir si permite la entrada o no al domicilio al arrendador o cualquier otra tercera persona.

Concluimos entonces que en el supuesto de que el arrendador entrase a la vivienda sin el permiso del arrendatario, lo haría de forma ilegal. La principal consecuencia de este acto es que el arrendatario estaría facultado para denunciar al arrendador por un delito de

[27] Subrogar: Sustituir o poner a alguien o algo en lugar de otra persona o cosa (RAE).
[28] Artículo 18.2 CE: *El domicilio es inviolable. Ninguna entrada o registro podrá hacerse en él sin consentimiento del titular o resolución judicial, salvo en caso de flagrante delito*.

allanamiento de morada (artículo 202 del Código Penal). El Tribunal Supremo [29] ha desarrollado extensamente esta conducta punible y entiende:

I. Que el sujeto activo de esta no puede habitar en la misma morada. Se entiende como morada el "*recinto, generalmente cerrado y techado, en el que el sujeto pasivo y sus parientes próximos, habitan, desarrollan su vida íntima y familiar, comprendiéndose dentro de dicho recinto, dotado de especial protección, no sólo las estancias destinadas a la convivencia en intimidad, sino cuantos anejos, aledaños o dependencias constituyan el entorno de la vida privada de los moradores, indispensable para el desenvolvimiento de dicha intimidad familiar, y que, de vulnerarse mediante la irrupción, en ellos, de extraños, implica infracción de la intangibilidad tutelada por la Ley*".

II. Este mismo auto penal del Tribunal Supremo determina que la acción debe consistir en un "elemento positivo", el hecho de entrar en morada ajena sin el consentimiento del arrendatario, o un "elemento pasivo", el permanecer en una morada sin consentimiento. Esta falta de consentimiento puede ser formulado de manera expresa e incluso tácita o presunta.

III. Además, como cualquier conducta dolosa, la acción debe manifestar la voluntad de vulnerar un bien jurídico protegido.

El bien jurídico protegido en este caso es doble: el domicilio y la intimidad personal y familiar. La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona nº19/2022 determina que "El bien jurídico protegido, por consiguiente, está constituido por la intimidad, concretamente por el derecho a disponer de un espacio delimitado en el que tener capacidad de decisión sobre cuestiones de su esfera privada e íntima, y su posibilidad de decidir quién puede o no permanecer en ese ámbito espacial. Así pues, esta norma protege la inviolabilidad del domicilio en cuanto parcela de la intimidad y en cuanto capacidad decisoria sobre las personas que pueden encontrarse en el espacio delimitado y especialmente protegido". De esta manera, vemos como la jurisprudencia enfatiza el deber de protección de la intimidad de una persona en su domicilio, ya que constituye su espacio privado y le permite el libre desarrollo de su personalidad.

Para finalizar, es importante recalcar dos aspectos regulados en la Nueva Ley de Vivienda:

[29] Auto Penal del Tribunal Supremo, Sala de lo penal, Sección 1 n.º 1004/2021, de 30 de septiembre, Rec 2336/2021

- Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador (art. 20.1 LAU).
- Cuando la vivienda a arrendar se encuentre en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario deberá indicar tal circunstancia e informar, antes de formalizar el arrendamiento, y en todo caso, en el documento del contrato, de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento habitual vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, así como del valor que le corresponda según el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas aplicado.

EL FOLLETO

La finalidad última del trabajo como ya he ido expresando anteriormente es acercar los derechos y obligaciones establecidos en la normativa vigente en materia de arrendamientos a cualquier persona, provenga de donde provenga. La misión es evitar una indefensión por parte de las personas en situación de vulnerabilidad, ya que si desconocen sus derechos y obligaciones no van a poder defenderlos.

Es por eso por lo que la materialización detrás de toda esta investigación se resume en este folleto informativo que se podría distribuir entre los usuarios de la Asesoría Jurídica o cualquier persona en situación de vulnerabilidad.

He clasificado la información en las distintas problemáticas que hemos analizado. La información está sintetizada para que sea comprensible para cualquier persona que le pueda ser de utilidad. Además, también advierto y recuerdo al lector que es muy importante las labores de previsión en materia jurídica y que, antes de firmar ningún documento que les comporte unas obligaciones, es mejor consultar ya que los remedios pueden ser más eficaces.

Los Derechos del Arrendatario

INFORMACIÓN ESENCIAL A TENER EN CUENTA ANTES DE ALQUILAR UNA VIVIENDA, CONFORME A LA NORMATIVA: Ley de Arrendamiento de Vivienda y Ley por el Derecho a la Vivienda)

Importe de la renta

Lo que decidan las partes.
Excepto: en zonas de mercado tensionado (como Barcelona y la zona metropolitana) y cuando el propietario sea un gran tenedor (tenga más de 5 o 10 pisos). Entonces el importe será el mismo que pagaba el anterior arrendatario o el que indique el indice de precios si no tuvo un arrendador antes.
Además, el precio solo variará si se actualiza con el IPC (3.3% en 2024) y si se han hecho reformas (máximo 10%). Suele pagarse los primeros 7 días de cada mes, a través de transferencia bancaria. El arrendatario tiene derecho a recibir un recibo.

Fianza

Una mensualidad de renta (+ 2 de garantía) en el momento de firmar el contrato y en metálico.

Duración del contrato

El inquilino puede estar hasta **5 años** (si es persona física) o 7 años (si es una persona jurídica - empresa), pacte lo que se pacte entre las partes.
Si se pacta menos, el contrato se prorrogará automáticamente. El arrendatario podrá siempre decidir irse antes de la prórroga anual o del final de contrato, avisando con 30 días de antelación.
En caso de que se pacte un plazo de 5 años o más, podrá prorrogarse igualmente, si ninguna de las partes dice lo contrario. También se puede renovar el contrato por más tiempo en situación de vulnerabilidad social y económica, con las mismas condiciones que se pactaron.

Para cualquier otra consulta, puede solicitar ayuda al servicio de Atención Jurídica de Cáritas Diocesanas de Barcelona.
Recuerde: siempre es mejor preguntar antes de firmar.

Los Derechos del Arrendatario

Subarrendamiento de habitaciones

Requiere el **consentimiento** por escrito del arrendador. Si no lo obtiene, el arrendador podrá poner fin al contrato cuando quiera ya que es una causa de extinción.

Gastos de conservación

Debe pagar el arrendador todas las reparaciones de conservación de la vivienda en condiciones de habitabilidad, siempre que no sean causados por el arrendatario los despefectos.

Protección del arrendamiento en el caso de que cambie el propietario

Aunque se cambie el propietario, el contrato de arrendamiento no cambiará y seguirá existiendo. Esta protección es para los primeros 5 años de contrato. El nuevo propietario es el que responde, en lugar del otro.

Entrada en la vivienda

El arrendador no puede entrar en el domicilio **sin el permiso** del arrendatario salvo que haya una resolución judicial o se esté cometiendo un delito. En el caso de que lo hiciese, el arrendatario puede denunciar por un delito de allanamiento de morada.

Otras cuestiones

- Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato los deberá pagar el arrendador.
- Cuando la vivienda arrendada esté en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario deberá indicarlo antes de firmar el contrato o en el mismo, junto con el valor de la renta previa o el precio del indice.

Para cualquier otra consulta, puede solicitar ayuda al servicio de Atención Jurídica de Cáritas Diocesanas de Barcelona.
Recuerde: siempre es mejor preguntar antes de firmar.

LA OTRA REALIDAD (NO REGULADA): EL ARRENDAMIENTO DE HABITACIONES. UNA CRITICA.

Debido a las disfunciones del mercado[30], la situación respecto a la tenencia de inmuebles es cuanto menos complicada. En especial en las ciudades, donde reside la mayoría de la población. "Las áreas urbanas acogen casi el 80 por ciento de la población en los países adelantados y las megaciudades se consolidan en distintas partes del globo" (ONU, 2018). En los últimos tiempos, las ciudades de países económicamente avanzados están sufriendo problemas de accesibilidad a la vivienda, lo cual conlleva un aumento exponencial de los precios de las viviendas[31]. Respecto a este tema, se pronunciaba en 1996 la Unión Europea a través de la Carta Social Europea donde los estados miembros se comprometían "*a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes*".

Por un lado, adquirir un inmueble de propiedad es un hecho totalmente impensable para parte de la población, especialmente para las personas en situación de vulnerabilidad. La alternativa entonces es el arrendamiento de una vivienda. No obstante, la situación actual para muchas personas o familias hace que arrendar una vivienda se convierta también en un hito muy lejano y es por eso por lo que su única posibilidad es arrendar una habitación de una vivienda.

Además, nos encontramos en una situación en la que escasean las viviendas, los precios están al alza y ni las ayudas planteadas por los poderes públicos son suficientes para

[30] Mirar tabla a modo ejemplificativo de la situación de la ciudad de Barcelona en el Anexo 2.

[31] Es por eso por lo que el año 2023, aquí en España, ha surgido la necesidad de regular este aspecto entre otros en la nueva Ley de Vivienda. Esta ley introduce el concepto de vivienda asequible incentivada, una figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo (Prólogo de la Ley de Vivienda). Tal y como lo define esta misma ley: "*Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles, considerándose como aquella vivienda de titularidad privada, incluidas las entidades del tercer sector y de la economía social, a cuyo titular la Administración competente otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler a precios reducidos, o de cualquier otra fórmula de tenencia temporal, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado. De esta forma, se busca la implicación de todos los agentes públicos, privados y tercer sector en la búsqueda de soluciones de los problemas de oferta de vivienda y la orientación a tal fin del parque de vivienda existente, vinculando siempre los beneficios públicos que se asignen a estas viviendas a las limitaciones de uso, temporales y de precios máximos que, en cada caso, determine la Administración competente*". Esta es una de las medidas que presenta esta ley novedosa en materia de arrendamiento de inmuebles para hacer frete a las disfunciones del mercado.

garantizar el acceso a una vivienda. Según estadísticas recolectadas por el Banco de España, se mantienen la tendencia de sobrevaloración de los precios[32].

Es importante repasar el contexto normativo que hemos ido analizando a lo largo de este texto.

Como ya se ha remarcado reiteradamente, la CE en su artículo 47 establece un claro mandato a los poderes públicos, sin embargo, no vincula de ninguna manera clara a una acción. Por tanto, la legislación y las políticas en materia de vivienda dependerá mucho de la voluntad de los políticos y de los coleres que representen en cada momento.

Observamos que nuestro ordenamiento jurídico parece que solo tiene en cuenta la dualidad propiedad/ arrendamiento como las dos únicas vías para obtener una vivienda y cubrir esta necesidad.

Dicho esto, es interesante recordar, tal y como ya se ha presentado en el apartado anterior, que el subarriendo de una parte del inmueble, sin el consentimiento expreso del propietario no es posible (art. 8.2 LAU), llegando incluso a considerarse como una causa de resolución del contrato de arrendamiento. Sin embargo, teniendo en cuenta que este artículo se encuentra dentro del Título II, Capítulo I, se va a poder pactar lo contrario.

No obstante, el derecho español, contempla una figura alternativa al arrendamiento o a la propiedad para aquellos casos en los que haya una necesidad, el derecho de habitación. Éste es un derecho real independiente del usufructo y diferente a este. Está regulado en el título VI del libro II del CC, de los artículos 523 al 529.

Este derecho da por tanto al usuario el derecho a ocupar en una casa ajena las piezas necesarias para sí o para su familia (art. 524 CC). Además, no contempla la obligación de una contraprestación, por tanto, no implica el pago de renta (art. 527 CC).

Según lo establecido en la normativa, el derecho de habitación tiene unas características muy peculiares que son las siguiente:

i. Es intransmisible que no se puede vender o ceder.
ii. Es inembargable ya que se considera que cumple una función social.
iii. Aparece en el Registro de la Propiedad.
iv. Esta limitado a satisfacer las necesidades del titular y sus familiares.

[32] Mirar gráficos en el Anexo 3.

v. Es temporal, no perpetuo. Su duración está determinada.

Sin embargo, no es frecuente que las personas en situación de vulnerabilidad puedan ejercer este derecho ya requiere de un vínculo familiar o de afinidad con el propietario de la vivienda ajena. Lo más común es encontrarlo en el contexto sucesorio, cuando el fallecido utiliza esta figura jurídica para proteger y garantizar una vivienda a una persona determinada. También lo pueden utilizar los familiares vivos para ayudar a otros en situación de necesidad.

En conclusión, esta alternativa planteada por el legislador es de poca utilidad para personas en situación de vulnerabilidad, aunque tengan una necesidad manifestada.

Con todo lo mencionado hasta ahora, podemos tener una clara idea de la situación actual en materia de vivienda en España. Lo que lleva a las personas en vulnerabilidad que no pueden tener una vivienda en propiedad ni alquilar un inmueble con una única alternativa, aunque no sea del todo protegida por el estado. Esto es el alquiler de habitaciones. Hay dos alternativas presentes en el panorama inmobiliario actualmente.

Algunos alquilan habitaciones de pisos alquilados. No obstante, como el subarriendo de parte de la vivienda requiere el consentimiento del propietario, los cuales no suelen acceder a este subarriendo, suelen alquilar la habitación sin contrato alguno.

Otros, alquilan dichas habitaciones en pisos ocupados -con o sin conocimiento de esta situación ilegal-. Por tanto, también carecen de contrato alguno.

La clara consecuencia tanto de unos como de otros es una gran desprotección frente a terceros, ya que carecen de cualquier título válido con el que puedan reclamar algún derecho o poder solicitar alguna ayuda[33]. Es por eso por lo que, aunque algunos entes públicos ya ofrecen ayudas económicas para que las personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad puedan hacer frente a la renta por arrendamiento de inmueble o arrendamiento de habitación. La solicitud de dichas ayudas públicas está condicionada a que se cumpla dos requisitos:

[33] Por ejemplo, el Ajuntament de Barcelona y la Generalitat ofrecen las siguiente ayudas en materia de alquiler: prestación para el pago de deudas del alquiler, prestaciones permanentes para el pago del alquiler, subvenciones para el pago del alquiler de viviendas del mercado privado para personas en situación de emergencia económica y social, subvenciones para la inclusión de viviendas en la Bolsa de Alquiler u otros programas sociales, prestaciones municipales derivadas de la mediación, subvenciones para el pago del alquiler o cesión de uso -esta específicamente concede el importe de 450€ para el pago del alquiler de una habitación y 900€ para el pago del alquiler de una vivienda-, bono alquiler joven -está también tiene en cuenta la posibilidad de alquilar una habitación-, entre otras.

a. Estar empadronado en la vivienda donde se encuentra la habitación. Esto ya puede suponer ya una primera dificultad ya que hay establecido un máximo de individuos que pueden estar
b. Tener un contrato de alquiler o régimen de cesión de uso de una habitación. Este contrato requiere una forma escrita y con la firma de las partes contratantes. No obstante, como el contrato de habitación no está regulado en la LAU, sino que en el Código Civil, es común encontrar en la práctica contratos verbales. Otras veces, debido a otras circunstancias, como por ejemplo el caso de arrendar una vivienda ocupada, es imposible tener un contrato válido.

En caso de que no se cumplan ambos requisitos, no va a ser posible solicitar estas ayudas a la vivienda.

CONCLUSIÓN

Después haber abordado de manera exhaustiva los desafíos a los que se enfrentan los arrendatarios en España, especialmente aquellos en situación de vulnerabilidad, podemos concluir que el mercado de la vivienda actualmente es muy complejo y por lo tanto requiere de una regulación. Si a esto le añadimos la situación de vulnerabilidad en la que se encuentra un porcentaje de la sociedad, nos encontramos ante una situación insostenible y que requiere urgentemente de la intervención de los poderes públicos.

Poco podemos comentar o remarcar respecto a lo que la ley ya regula y hemos expuesto en el folleto. Sin embargo, sí que me gustaría recoger en este apartado dos aspectos para concluir con este proyecto.

Por un lado, debemos tener en cuenta que la Constitución Española protege el derecho a la vivienda, ya que está íntimamente ligado con el derecho a la intimidad y la propiedad. Consecuentemente, los poderes públicos deben tomar las decisiones necesarias para ofrecer alternativas y asegurar que los ciudadanos (estén o no en situación de vulnerabilidad) puedan gozar de este derecho, como, por ejemplo, protegiendo y regulando el arrendamiento –LAU-.

No obstante, sería interesante que el estado no solo concibiese en la practica la propiedad o el arrendamiento como las dos únicas posibilidades para ejercer el derecho a la vivienda. Debería regular también el arriendo de habitaciones, ya que actualmente en la práctica casi no se arrendan habitaciones debido a que es complicado y tiene unos requisitos difíciles de materializar, especialmente en el caso de personas en situación de vulnerabilidad.

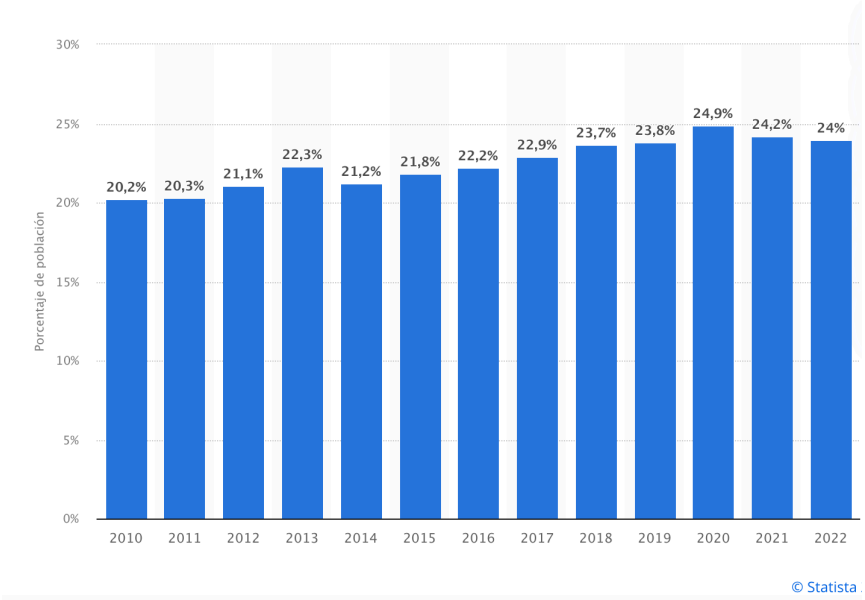
Por otro lado, enfatizamos a lo largo de la investigación la importancia de conocer los derecho y obligaciones para evitar situaciones de desprotección y abuso por parte de los arrendadores. El estado, respondiendo a este deber que le exige la constitución para promover el derecho a la vivienda, debería difundir mejor toda la normativa realcionada con esta materia para que las personas en situación de vulnerabilidad social y económica no se encuentren en una situación de desventaja.

Finalmente, me gustaría retomar la pregunta de investigación y responderla. Me cuestionaba si: "¿Conoce realmente el colectivo de personas vulnerables los derechos y obligaciones que conlleva el arrendamiento de una vivienda? O, dicho de otra manera, ¿Tienen las personas en situación de vulnerabilidad económica y social la información suficiente para proteger sus derechos cuando arriendan una vivienda?".

La respuesta la tengo clara, y es un no rotundo. Por eso espero que con este trabajo haya podido aportar mi grano de arena a la sociedad, poniendo al alcance de aquellos que lo necesiten toda la información sobre arrendamientos vigente ahora en el país.

ANEXO

ANEXO 1 – Porcentaje de población con vivienda en régimen de arrendamiento (2010-2022)



ANEXO 2 – Disfunción del mercado inmobiliario, Anuario Estadístico de la Ciudad de Barcelona.

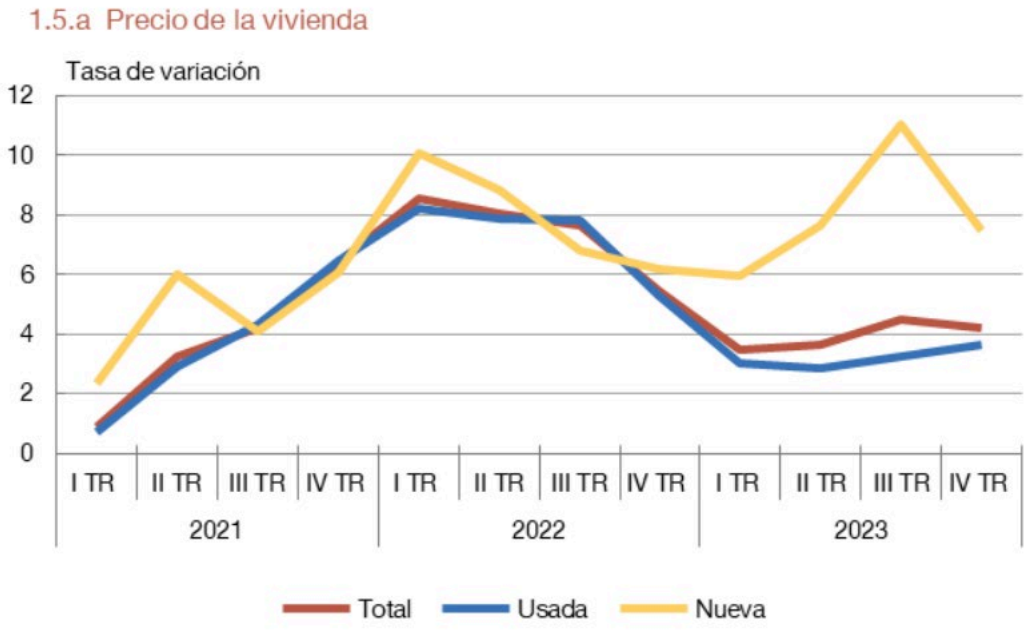
7. Seguimiento del Plan de Vivienda de Barcelona. PHB 2008-2016

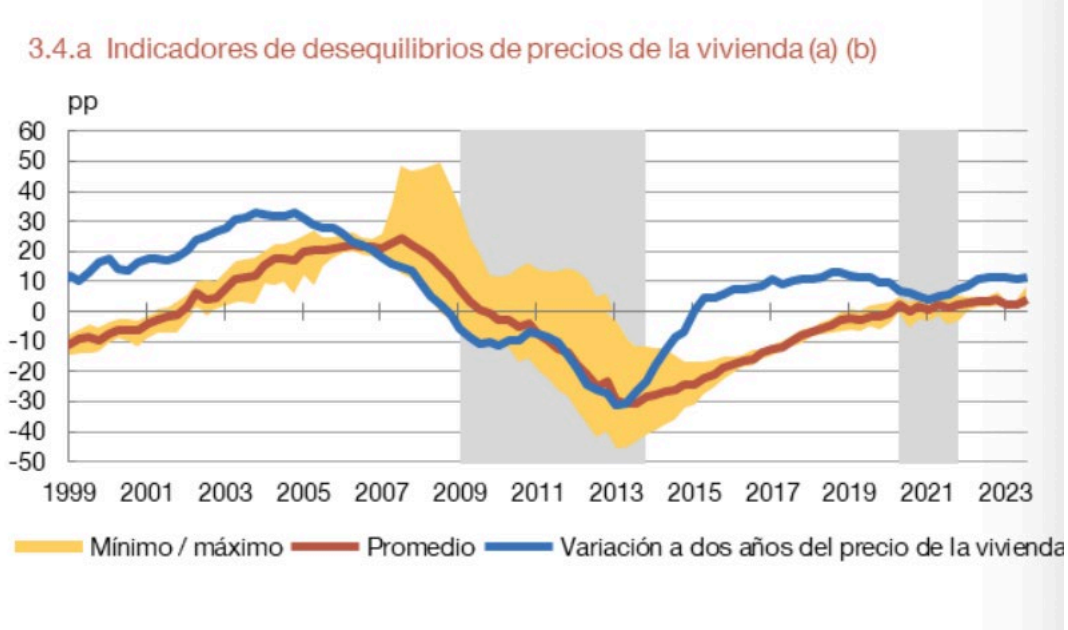
7.4. Disfunciones del mercado inmobiliario

	2008	2009	2010	2011	2012	Acumulado PHB
Acoso inmobiliario						
Casos de posible acoso	41	43	36	26	18	164
Casos vivos en gestión	38	48	43	38	42	-
Sobreocupación y sostenibilidad						
Expedientes nuevos tramitados	250	65	38	-	-	353
Expedientes vivos en seguimiento	-	43	22	-	-	-

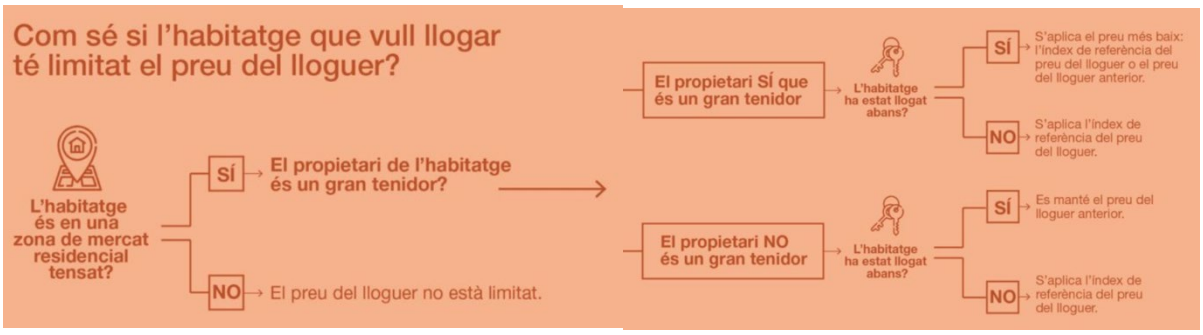
Departament d'Estadística. Ajuntament de Barcelona.
Fuente: Revista Xifres d'Habitatge, números 31, 27 i 25. Patronat Municipal de l'Habitatge.

ANEXO 3 – Tabla precio de la vivienda y Indicadores de desequilibrios de precios de la vivienda. Banco de España.





ANEXO 4: ESQUEMA DETERMINACIÓN DE LA RENTA (GENERALITAT DE CATALUNYA)



2

Què és una zona de mercat residencial tensat?

És la zona on s'ha produït un increment sostingut del preu dels lloguers els darrers anys.

Aquest increment significa un esforç financer i una pèrdua del poder adquisitiu per a les persones que hi viuen.

A Catalunya hi ha **140 municipis** declarats zona de mercat residencial tensat.

3

Què és l'índex de referència del preu del lloguer?

És un indicador de consulta pública que s'aplica a la zona de mercat residencial tensat. Estableix una estimació del preu del lloguer d'un habitatge en funció del lloc on estigui situat i de les característiques que tingui.
Aquest índex ofereix un valor inferior i un de superior. El preu del lloguer no pot superar en cap cas el valor superior.

BIBLIOGRAFIA Y WEBGRAFÍA

Constitución Española (1978). BOE. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. BOE. https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763

Declaración Universal de Derechos Humanos, de 10 de diciembre de 1948.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de 16 de diciembre de 1966.

Ley 5%1995, de 7 de abril, de condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y promoción de la accesibilidad general. BOE.

Carta Social Europea de 1996.

Congreso de los Diputados: Constitución Española de 1978. Artículo 47: Derecho a la vivienda. https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=47&tipo=2

Porcentaje de los inquilinos de vivienda en la Unión Europea y España. Statista.

https://es.statista.com/estadisticas/609973/porcentaje-de-los-inquilinos-de-vivienda-union-espana/#:~:text=La%20proporci%C3%B3n%20de%20la%20poblaci%C3%B3n,el%2020%25%20de%20la%20poblaci%C3%B3n

Vázquez, C. (n.d.). Comentario al artículo 6 de Código Civil Español. vLex. Retrieved May 30, 2024, from https://app.vlex.com/#/vid/75250730

Cabanillas, A. (n.d.). Análisis al artículo 6, apartado 1, Código Civil Español. vLex. Retrieved May 30, 2024, from https://app.vlex.com/#/vid/229635

Instituto Nacional de Estadística. (2023). Estadística Continua de Población (ECP) a 1 de octubre de 2023. INE. Retrieved May 30, 2024, from https://www.ine.es/daco/daco42/ecp/ecp0323.pdf

Loscertales Fuertes, D. (n.d.). Arrendamientos urbanos: legislación y comentarios. vLex. Retrieved May 30, 2024, from http://vlex.es/source/arrendamientos-urbanos-legislacion-y-comentarios-32299

Montoro Ferreira, D. (n.d.). La novación subjetiva en el arrendamiento de vivienda protegida. vLex. Retrieved May 30, 2024, from http://vlex.es/source/novacion-subjetiva-en-el-arrendamiento-de-vivienda-protegida-22333

Vicente Díaz, M. (n.d.). ¿Qué hay que saber sobre los arrendamientos? LA LEY.

Estrada, Á. (n.d.). Situación actual del sector inmobiliario en España desde la perspectiva de la estabilidad financiera. Banco de España.

García Herrera, V. (n.d.). El legado de habitación a favor de legitimario discapacitado. vLex. Retrieved May 30, 2024, from http://vlex.es/source/novacion-subjetiva-en-el-arrendamiento-de-vivienda-protegida-22333

Enciclopedia Jurídica. (n.d.). Habitación. Retrieved May 30, 2024, from http://www.enciclopedia-juridica.com/d/habitacion/habitacion.htm

Estadistica y Difusión de Datos, Ajuntament de Barcelona.

https://ajuntament.barcelona.cat/estadistica/castella/Anuaris/Anuaris/anuari13/cap16/C1607040.htm

Lefebvre, Henri (1968), “El derecho a la ciudad”.

ONU-Habitat. (s. f.). Componentes del Derecho a la Ciudad. Recuperado de https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad

"El ejercicio de los derechos - Right to the city." (2020, 12 de mayo). Recuperado de https://www.right2city.org/es/news/the-exercise-of-rights/

Gómez de la Escalera, C. (2000). La fianza arrendaticia y su depósito obligatorio. Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales, 32(125).

Blanchar, C. (2024, 10 marzo). Claves de la regulación del precio del alquiler: ¿qué día entra en vigor? ¿quién lo controlará? El País. https://elpais.com/espana/catalunya/2024-03-10/claves-de-la-regulacion-del-precio-del-alquiler-que-dia-entra-en-vigor-quien-lo-controlara.html#

Iberley Información Legal, S.L. (s. f.). “Subtipo agravado del delito de allanamiento de morada” https://www.iberley.es/temas/delito-allanamiento-morada-46941

Limitació del preu del lloguer de l’habitatge. (s. f.). Habitatge. https://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/preus-ingressos-i-zones/limit-preu-lloguer/

A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la Covid-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (2021, 24 febrero). https://diariolaley.laleynext.es/dll/2021/02/24/a-vueltas-con-la-naturaleza-del-derecho-del-arrendatario-una-reflexion-a-raiz-de-la-crisis-de-la-covid-19-y-la-ultima-reforma-de-la-ley-de-arrendamientos-urbanos