

# FHAR

FÒRUM D'HABITATGE I REHABILITACIÓ DE BARCELONA  
FORO DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE BARCELONA  
HOUSING AND RENOVATION FORUM OF BARCELONA

Auditori MACBA 19, 20 i 21 de març 2019

## *Una nueva regulación del alquiler según el derecho europeo*

*Dra. Elga Molina Roig*

*Responsable de la Borsa de Mediació per al Lloguer Social del Consell Comarcal del Tarragonès*

*Professora associada de Dret civil de la Universitat Rovira i Virgili*



Ajuntament de  
Barcelona

**B** Institut Municipal  
de l'Habitatge  
i Rehabilitació

# CONTENIDO

- A. Introducción**
- B. Equilibrio entre las partes**
  - 1. Estabilidad vs Seguridad
  - 2. Asequibilidad vs Rentabilidad
  - 3. Flexibilidad
  - 4. Registro de alquileres
- C. Conclusiones**



# A. Introducción

## Países con alta tasa de alquiler

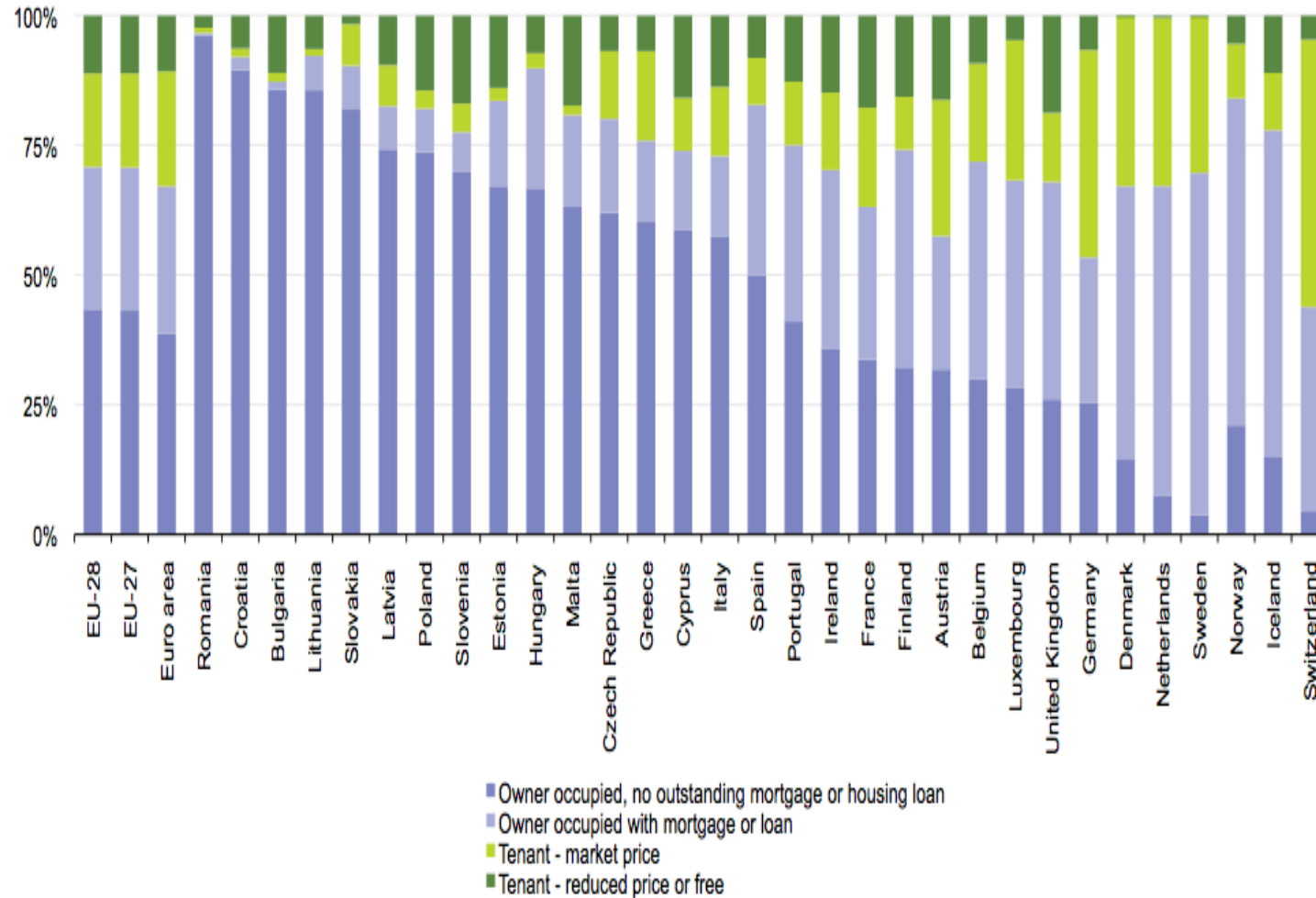
- Suiza (57,5%)
- Alemania (48,3%)
- Austria (45%)

## Países con baja tasa de alquiler

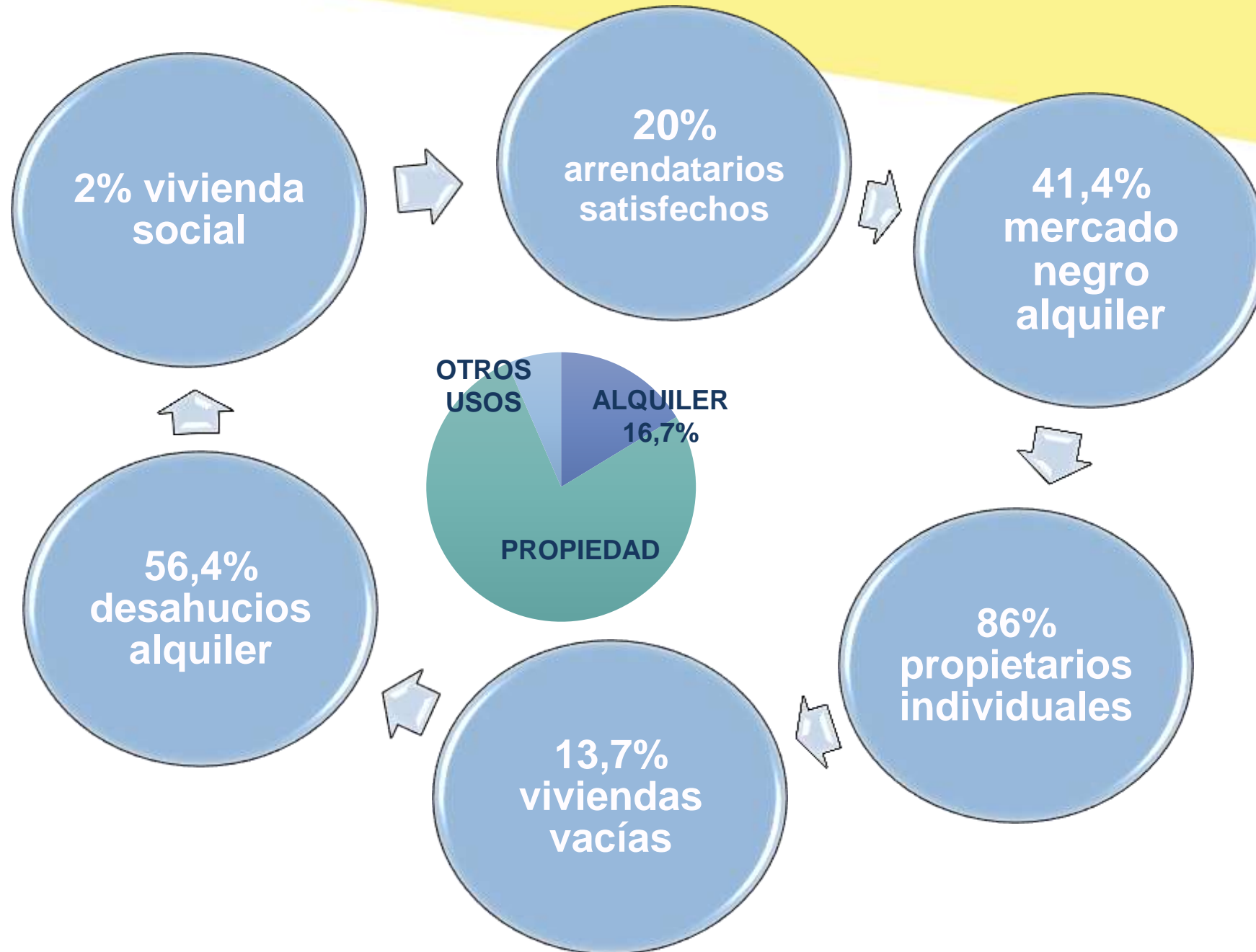
- España (16,9%)
- Malta (19,2%)
- Portugal (24,8%),
- Grecia (26,1%)
- Italia (27,7%)

Tasa media de alquiler en Europa 2017

**30,7%**



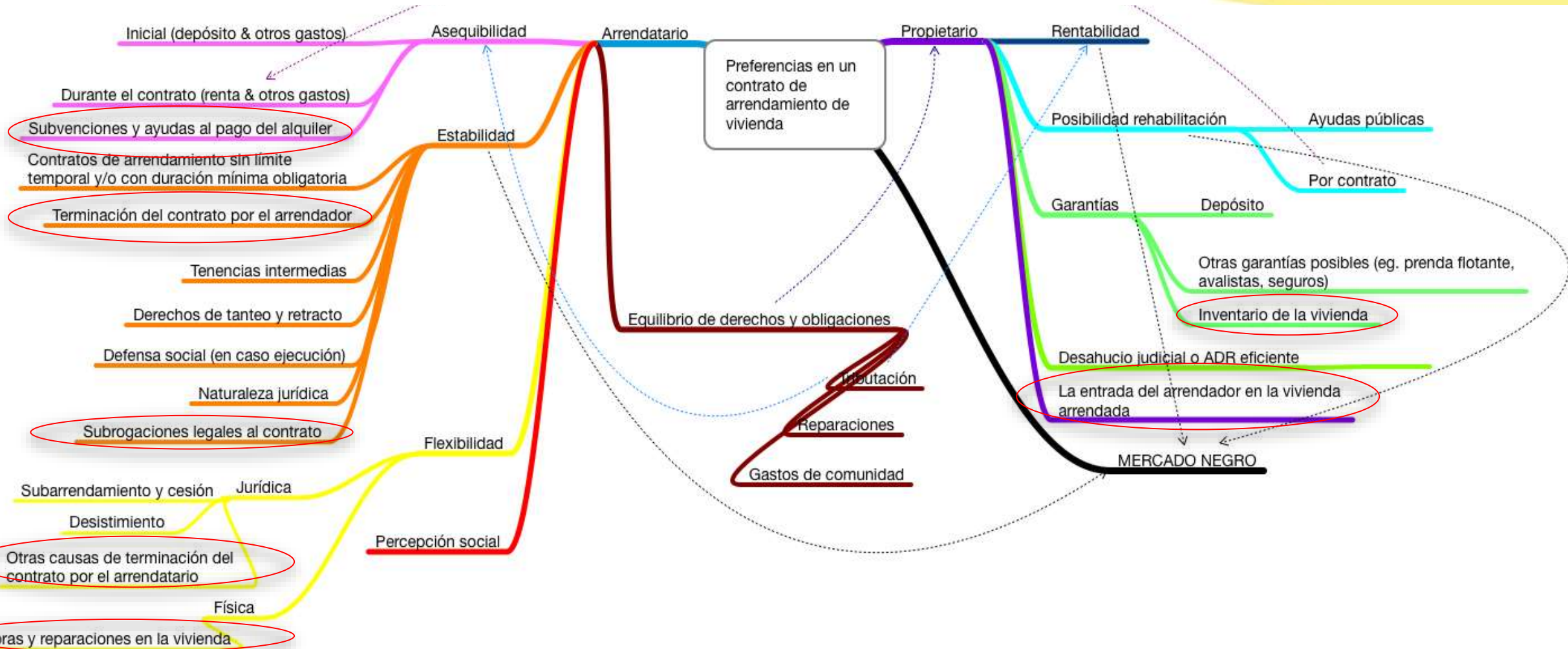
# Mercado de alquiler español escaso y deficiente



# Estigmatización del alquiler

Países con menor tasa de alquiler	Países con mayor tasa de alquiler
Demanda temporal o transitoria	Proyecto de vida estable
Acceso residual o forzoso	Necesidad permanente de vivienda
Exclusión social residencial	Incluye a la clase media

# Factores relevantes para arrendador y arrendatario



## B. Equilibrio entre las partes

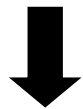
1. Estabilidad vs seguridad.
2. Asequibilidad vs rentabilidad.
3. Flexibilidad.
4. Registro de alquileres.



# 1.1 Estabilidad para el arrendatario

**Resolución extraordinaria:**

- Necesidad arrendador
- Uso económico adecuado
- Reconstruir
- Buena causa suiza



Contratos indefinidos

Países	Tipo de contrato		Duración del contrato limitado en el tiempo		
	Indefinido	Tiempo limitado	Máxima	Mínima	Duración
España	No	Sí	No	Sí	3 + 1 años
Malta	No	Sí	No	No	
Inglaterra	No	Sí	90 años	Sí	6 meses
Francia	No	Sí	No	Sí	3+3 (p. física) ó 6 + 6 (p. jurídica)
Bélgica	No	Sí	99 años o vitalicio	Sí	a) estándar 9 + 3, b) temporal 3 ó menos + 3 c) larga duración: más de 9 años y d) vitalicios
Países Bajos	Sí	Sí	No	Sí	6 meses
Portugal	Sí	Sí	Sí, 30 años	No	
Italia	Sí	Sí	Sí, 30 años	Sí	4 + 4 años
Grecia	Sí	Sí	No (opcional 30 años)	Sí	3 años
Suecia	Sí	Sí	Sí, 50 años	No	
Dinamarca	Sí	Sí	No	No	
Finlandia	Sí	Sí	No	No	
Suiza	Sí	Sí	No	No	
Alemania	Sí	Sí	No	No	
Austria	Sí	Sí	No	Sí	3 + 3 años





## 1.2. Seguridad para el arrendador

- a) Resolución extraordinaria por causas tasadas (Alemania, Suiza, Austria).
- b) Depósito suficiente.
- c) Posible derecho de retención sobre los bienes muebles del arrendatario (§ 562 BGB).
- d) Inventario obligatorio.

## 1.2. Seguridad para el arrendador

Recuperación de la vivienda por el arrendador

- a) Creación de más **Tribunales “ad hoc”**.
- b) Tribunal **arbitral** de alquiler (Austria).
- c) **Mediación** obligatoria, gratuita, principalmente telefónica y telemática (Irlanda del Norte e Inglaterra).



## 2.1 Asequibilidad para el arrendatario: la renta

- ❑ **EUROPA: regulación de la renta** → Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Holanda y Suecia.
- ❑ **Francia:**
  - ✓ **Ley ALUR 2014** → renta mínima (30%) y renta máxima (20%).
  - ✓ **Anulación:** Sentencia Tribunal Administrativo de París 28/11/2017 y Lille 17/10/2017.
  - ✓ **Ley ELAN 2018** → aplicable desde 24 de noviembre de 2018.
- ❑ **Alemania:**
  - ✓ **Mietspiegel** (§ 558d BGB): tamaño, comodidades, año de construcción y ubicación. También calidad del baño, el pavimento, la ausencia de ascensor o la energía.
  - ✓ **Mietpreisbremse** (§ 556d BGB): Límite 10% renta, excepto viviendas rehabilitadas, nueva construcción, alquiler anterior superior al índice y obras de mejora.
  - ✓ **Precios de mercado:** se negocian entre Asociaciones y Administración y se actualiza cada dos años IPC y cada cuatro años se hace un nuevo estudio.

## 2.1.1 Otras medidas: la actualización de la renta

- ❑ **Alemania:** Las partes pueden escoger entre:
  - ✓ *Staffel*, §557a BGB: libre pacto entre las partes.
  - ✓ *Índex Miete*, §557b BGB: IPC.
  - ✓ *Ortübliche vergleich Miete*, §558 BGB: hasta el máximo del índice referenciado de renta.
  
- ❑ **Austria:** libre con el límite de los precios máximos de renta.



## 2.1.2 Otras medidas: la actualización de la renta

### ❑ Francia:

- ✓ Si hay acuerdo entre las partes: **IRL** (IPC).
- ✓ Si no hay acuerdo: **no se actualiza**.
- ✓ Derecho a reclamar por **renta devaluada**.



### ❑ Suiza: Podrá reclamarse la **renta por abusiva** cuando:

- ✓ Obligado a aceptar la renta por circunstancias personales o familiares.
- ✓ Sea significativamente mayor que la del año anterior.
- ✓ No se ha notificado el aumento correctamente o es excesivo.
- ✓ El arrendador obtiene un beneficio excesivo.

## 2.1.2 Otras medidas: El depósito de fianza

- ❑ **Límite:** Alemania, Suiza e Italia: límite **3 meses**.
- ❑ **Fraccionamiento del pago:**
  - ✓ **Alemania:** prorrateo tres cuotas mensuales.
  - ✓ **Suiza:** seguro de depósito.



## 2.2 Rentabilidad para el arrendador

- ❑ Rentas referenciadas **a precios de mercado.**
- ❑ **Repercusión real** de gastos y servicios  
(Alemania, Suiza y Austria)
- ❑ **Incentivar la rehabilitación.**



## 3.1. Flexibilidad del arrendatario

- ❑ Facilitar el **desistimiento unilateral** del arrendatario.
- ❑ **Subarrendamiento** total y parcial sin autorización (Alemania y Suiza).
- ❑ Ante la falta de diligencia del arrendador (Alemania, Suiza, Grecia)
  - ✓ Realizar **obras en la vivienda** a cuenta del arrendador.
  - ✓ **Retener la renta** hasta que el arrendador las realice.



## 3.2. Flexibilidad del arrendador

a) Facilitar la **entrada del arrendador** en la vivienda

b) **Obras y reparaciones** en la vivienda arrendada:

1. Mayor corresponsabilidad para los contratos indefinidos.

2. Obras de mejora habituales (§ 555 BGB).



## 4. Registro de alquileres

- a) **Inscripción** del contrato de alquiler.
- b) **Registro de malas prácticas** arrendaticias:
  - 1. Impagos de rentas.
  - 2. Desahucio ilegal, mobbing inmobiliario, sanciones y otros delitos (Inglaterra).
- c) **Función estadística.**

## 4. Registro de alquileres

### ❑ Registros de propietarios:

(Irlanda del Norte y Escocia)

✓ **Inscripción obligatoria para alquilar**

✓ **Cumplimiento requisitos:**

1. Comisión de delitos

2. Comisión de discriminación.

3. Incumplimiento normativa o actos antisociales.

✓ **Se consulta por los arrendatarios antes de alquilar.**



# C. Conclusión

Normativa funcional precisa:

a) Analizar modelos europeos exitosos

b) Protección arrendatario

- Contrato indefinido
- Sistema de renta referenciada
- Desistimiento y subarrendamiento

c) Protección arrendador

- Repercusión de los gastos reales
- Garantías suficientes
- Rápida recuperación de la vivienda

Equilibrio y  
alternativa real





Dra. Elga Molina Roig  
[elga.molina@urv.cat](mailto:elga.molina@urv.cat)

[www.habitatge.barcelona](http://www.habitatge.barcelona)

