

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona (Coord.)

**Compra-venda, arrendaments
i noves modalitats d'ús
temporal de béns**



Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats d'ús temporal de béns

Institut de Dret privat europeu i comparat
Universitat de Girona
(Coord.)

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347.453.3(467.1) COM

Compra-venda, arrendaments i noves modalitats
d'ús temporal de béns / Institut de Dret privat
europeu i comparat Universitat de Girona (Coord.).
– Girona : Institut de Dret Privat Europeu
i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta
Universitaria, 2021. – 594 pàgines ; cm
Ponències de les Vint-i-unenes Jornades de Dret català
a Tossa, celebrades el 23 i 24 de setembre de 2021
ISBN 978-84-9984-574-6

I. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i
Comparat, organitzador II. Jornades de Dret Català a Tossa
(21es : 2021 : Tossa de Mar, Catalunya), autor 1. Béns
immobles – Compravenda – Catalunya – Congressos
2. Arrendament urbà – Catalunya – Congressos
3. Arrendament – Catalunya – Congressos

CIP 347.453.3(467.1) COM

Qualsevol forma de reproducció, distribució, comunicació pública o transformació d'aquesta obra només pot ésser realitzada amb la autorització dels seus titulars, llevat excepció prevista per la llei. Dirigiu-vos a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necessita fotocopiar o escanejar algun fragment d'aquesta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70 / 93 272 04 47).

© dels textos: els autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN: 978-84-9984-574-6

Dipòsit Legal: GI 783-2021

Girona, 2021

Les Vint-i-unenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat dels Registradors de la Propietat, Mercantils i de Béns Mobles de Catalunya

Col·legi de Notaris de Catalunya

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Consell de l'Advocacia Catalana

Fundació d'Advocats de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Índex

PONÈNCIA INAUGURAL CONFERÈNCIA INAUGURAL COMMEMORATIVA DELS 40 ANYS DE JORNADES DE DRET CATALÀ A TOSSA

La competència en Dret civil en el segle XXI 17

JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

1. Los derechos civiles especiales en la Constitución 17
2. El ámbito de los derechos civiles especiales:
tres concepciones posibles..... 21
3. La posición del Tribunal Constitucional.....23
4. Problemas que plantea la situación actual.....36
5. La codificación del derecho civil catalán
y las bases de las obligaciones contractuales45

PRIMERA PONÈNCIA PRESENT I FUTUR DE LA COMPRA-VENDA AL LLIBRE SISÈ DEL CODI CIVIL DE CATALUNYA

La compra venda immobiliària: estat de la qüestió i problemes pràctics 55

NATIVITAT MOTA PAPASEIT

1. Diferència de concepte entre la compravenda a Catalunya
i al Codi Civil Espanyol. Llei aplicable a la transmissió del domini.
Es pot dissociar a la compravenda catalana entre llei aplicable
a la compravenda i llei aplicable a la transmissió del domini?56
2. Llei aplicable als contractes de compravenda d'immobles situats
a Catalunya. Absència de submissió expressa. Pacte de submissió
expressa59
3. Qualificació jurídica de la compravenda d'immobles situats
a Catalunya: civil o mercantil?63

4. Règim jurídic de la compravenda mercantil de béns immobles situats a Catalunya	66
5. La condició resolutòria com a garantia del pagament del preu en la compravenda immobiliària. Aplicació de l'article 621-54 amb caràcter imperatiu. Procediment de resolució de la compravenda.	70

**La implementació al Dret civil català de les Dir. (UE) 2019/770
i 2019/771, relatives al contracte de subministrament d'elements
digitals i al contracte de compravenda de béns 85**

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

1. Les Dir. 2019/770 i 2019/771 com a directives en matèria de conformitat amb el contracte.....	86
2. La incorporació (o no?) al Dret català de les Dir. 2019/770 i 2019/771.....	88
3. La incorporació: alguns paràmetres	94
4. La incorporació de la Dir. 2019/771 al Dret català: aspectes concrets	109

**SEGONA PONÈNCIA
L'ARRENDAMENT DE BÉNS**

**El arrendamiento de bienes muebles: elementos
para una regulación actual..... 141**

LIS PAULA SAN MIGUEL PRADERA

1. Introducción	141
2. La vinculación contractual en el nuevo derecho de contratos	147
3. El arrendamiento de bienes muebles conforme al nuevo derecho de contratos	153
4. Las obligaciones del arrendador.....	167
5. Las obligaciones del arrendatario	183
6. Los remedios de las partes en caso de incumplimiento	201
7. La transmisión del bien arrendado y el subarrendamiento	210
8. Reflexión final.....	214

L'arrendament de béns: propostes de futur a Catalunya 217

ESTEVE BOSCH CAPDEVILA

1. Introducció..... 217
2. La competència de la Generalitat de Catalunya per a la regulació dels arrendaments..... 219
3. L'abast de la projectada regulació dels arrendaments en el dret civil de Catalunya: modalitats que han de formar part del contingut de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 228
4. La ubicació i l'estructura de la regulació de l'arrendament de béns en el Codi civil de Catalunya 244
5. El contingut de la regulació de l'arrendament de béns: anàlisi d'algunes qüestions generals 248

Modalitats d'arrendament de béns amb opció de compra: rènting, lísing i altres figures..... 265

VÍCTOR J. ASENSIO BORRELLAS

1. Introducció..... 265
2. Arrendament amb opció de compra 266
3. Arrendament financer o lísing 276
4. Arrendament operatiu o rènting..... 280
5. Arrendament financer «flexible» 283

TERCERA PONÈNCIA

ARRENDAMENT DE FINQUES URBANES

L'arrendament d'habitatge permanent a Catalunya: notes de prospecció per a un nou marc legal..... 287

JOSEP FERRER I RIBA

1. Contractes d'arrendament d'habitatge permanent i polítiques d'habitatge..... 287
2. Característiques generals del contracte d'arrendament d'habitatge permanent i elements essencials: la durada del contracte i la fixació del preu..... 291
3. Formació del contracte..... 306

4. Vicissituds de la relació d'arrendament.....	312
5. Obligacions de les parts	330
6. Remeis i garanties	351
7. Reflexions finals.....	356

**La normativa sobre lloguer social: perspectives
des del Dret privat..... 359**

MIRIAM ANDERSON

1. Introducció.....	360
2. La noció de lloguer social	363
3. Les diverses disposicions que imposen a titulars privats un lloguer social (àmbit estatal i català).....	366
4. La regulació dels lloguers socials de la normativa catalana	380
5. En particular, el lloguer social en les ocupacions «sense títol habilitant».....	403
6. Les implicacions d'aquesta normativa en el dret privat	410
7. Cap a un judici de proporcionalitat en cada cas concret?	445
8. Consideracions finals.....	450

Els drets d'adquisició preferent en la futura regulació..... 455

ANTONIO CUMELLA GAMINDE

1. Consideracions prèvies	455
2. Disposicions comuns al dret de tanteig i retracte	458
3. Disposicions especials del dret de tanteig i retracte.....	470

**Qüestions pràctiques entorn a l'arrendament
de l'habitatge permanent..... 481**

ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS

1. Problemàtica pràctica sobre l'objecte arrendat	481
2. Problemàtica pràctica entorn la durada del contracte.....	486
3. Problemàtica pràctica sobre la inalterabilitat del preu pactat.....	496

**L'arrendament d'habitatge per a usos distints
de la residència habitual 503**

ESTHER ARROYO AMAYUELAS

1. Introducció.....503
2. La LAU: L'arrendament destinat a habitatge habitual
i l'arrendament destinat a habitatge per a usos distints505
3. L'arrendament d'habitatge. Perspectiva de dret comparat..... 514
4. En particular, l'arrendament d'habitatge no destinat
a residència principal 517
5. Les particularitats dels arrendaments d'inserció social530
6. Quina destinació per l'arrendament parcial o d'habitacions?539
7. Reflexions finals, a propòsit d'una futura regulació catalana.....549
8. Bibliografia 553

COMUNICACIONS

**La constitucionalitat dels límits a la renda
en els arrendaments d'habitatge561**

FRANCESC FRADERA FÀBREGAS

1. Introducció..... 561
2. Previ: el contracte d'arrendament d'habitatge a Alemanya565
3. La sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019 571
4. Reflexions finals579
5. Bibliografia 588

COMUNICACIONES

La constitucionalitat dels límits a la renda en els arrendaments d'habitatge

Comentari a la sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019

FRANCESC FRADERA FÀBREGAS

Investigador predoctoral FPU

Universitat de Barcelona

SUMARI

1. INTRODUCCIÓ

2. PREVI: EL CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'HABITATGE A ALEMANYA

2.1. En particular, la renda i els límits legals als increments | 2.2. El fre als peus dels lloguers | 2.3. Les excepcions al fre als preus dels lloguers

3. LA SENTÈNCIA DEL BVERFG DE 18 DE JULIOL DE 2019

3.1. La pretesa vulneració del dret de propietat | 3.2. La pretesa vulneració del dret a la igualtat de tracte | 3.3. La pretesa vulneració de la llibertat contractual

4. REFLEXIONS FINALS

5. BIBLIOGRAFIA

1. Introducció

Les pàgines que segueixen expliquen els arguments del Tribunal Constitucional alemany (*Bundesverfassungsgericht*, BVerfG) en la sentència de 18.07.2019,¹ sobre els límits constitucionals de la limitació del preu en els arrendaments d'habitatge. Es qüestiona la constitucionalitat de la *Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten*

1 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019 (ECLI: DE: BVerfG: 2019: lk20190718.1bvl000118). Disponible a: http://www.bverfg.de/e/lk20190718_1bvl000118.html (últim accés: 17.06.2020).

und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung,² de 21.12.2015 (MietNovG), que va procurar una nova redacció als §§ 556d i ss. BGB. La regla general és que la renda màxima exigible en el moment de concloure un contracte en zones de mercat tens no pot superar en més d'un 10% la renda local de referència (§ 556d BGB), és a dir, de la renda que habitualment es paga pels arrendaments d'immobles de similars característiques en el mateix municipi o en un municipi similar en els darrers 4 anys.³ Això es coneix popularment amb el nom de *Mietpreisbremse* («fre als preus dels lloguers»). La MietNovG és el resultat d'una política pública d'habitatge que pretén frenar l'evolució alcista i exponencial dels preus dels lloguers, en un context de greu crisi habitacional, en què la falta d'oferta de lloguer assequible contribueix a l'expulsió de residents de les grans urbs. A Catalunya, la qüestió no ens és aliena perquè, com se sap, l'any 2019 hi va haver un intent no reeixit de regulació⁴ i, més recentment, s'ha aprovat la Llei 11/2020 del 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007,

-
- 2 Llei per frenar els augments dels lloguers en mercats immobiliaris tensos i sobre els serveis de les agències immobiliàries. BGBl., 2015, núm. 16, de 27.04.2015. Disponible a: https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BGBl_MietNovG.pdf?__blob=publicationFile&v=6 (últim accés: 1.07.2020).
 - 3 En el moment de la promulgació de la MietNovG aquest període era de 4 anys. La *Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete* (Llei d'extensió del període d'observació de la renda local de referència) de 21.12.2019 va ampliar el període de referència de 4 a 6 anys. BGBl., 2019, núm. 52 de 21.12.2019. Disponible a: https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/Dokumente/BGBl_Verlaengerung-Betrachtungszeitraum-Vergleichsmiete.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (últim accés: 30.06.2020).
 - 4 Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora. DOGC núm. 7881 de 23.5.2019. Disponible a: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7881/1744702.pdf> (últim accés: 17.06.2020). Acord de derogació per falta de validació del DL 9/2019. DOGC núm. 7911 de 05.07.2019. Disponible a: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/7911/1752429.pdf> (últim accés: 30.06.2020).

de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge,^{5 6} molt inspirades, per cert, en la norma alemanya.

Estudiar els arguments del BVerfG ajudarà a entendre els límits constitucionals d'una norma com aquesta. Addicionalment, també sorgeixen dubtes sobre qüestions competencials: a Alemanya la Federació és competent per regular el contracte d'arrendament i els *Länder* ho són per declarar la zona de mercat tens. Un problema similar sorgeix entre l'Estat i Catalunya: en primer lloc, si la competència en política d'habitatge (art. 26, 47 i 137 EAC) passa per davant de la competència sobre dret civil (art. 129 EAC)⁷ i, en segon lloc, si la regulació sobre els límits de preu en els arrendaments urbans escapa de la competència autonòmica perquè és una qüestió que s'ha d'abordar des de les bases

-
- 5 DOGC núm. 8229, de 21.9.2020. Disponible a: <https://portaldogc.gencat.cat/utillsEADOP/PDF/8229/1812918.pdf> (últim accés: 20.01.2021). A data d'avui, la Llei 11/2020 s'ha modificat dues vegades. *Vid.* Decret llei 33/2020, de 30 de setembre, de mesures urgents en l'àmbit de l'impost sobre les emissions de diòxid de carboni dels vehicles de tracció mecànica i de l'impost sobre les estades en establiments turístics, i en l'àmbit pressupostari i administratiu. DOGC núm. 8238, d'1.10.2020. També, Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. DOGC núm. 8292, d'11.12.2020. Per una primera aproximació al contingut de la norma, vegeu: E. Molina Roig, «Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña», *Actualidad civil*, 2020, 12, pp. 1-29.
- 6 Els grups parlamentaris (GP) de Junts per Catalunya, Esquerra Republicana de Catalunya, Catalunya en Comú-Podem i la Candidatura d'Unitat Popular-Crida Constituent, van presentar conjuntament la proposició de llei de contenció de rendes, encara que el GP de Junts per Catalunya es va desmarcar de la proposta original mitjançant la presentació de diverses esmenes a l'articulat, tot i que hi van acabar votant a favor. Hom pot accedir a la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge (Núm. expedient 202-00080/12). Disponible a: <https://www.parlament.cat/web/activitat-parlamentaria/siap/index.html?STRUTSANCHOR1=detallExpedient.do&criteri=202-00080/12&ad=1> (últim accés: 20.08.2020).
- 7 *Vid.* Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 4/2019, de 17 de juny, sobre el Decret llei 9/2019, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge a Catalunya, FJ 2, pp. 30-32 Disponible a: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20191128134957-1.pdf> (últim accés: 26.06.2020). Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 7/2020, de 5 d'agost, sobre la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge, FJ 2, pp. 15-18. Disponible a: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20200806120035-1.pdf> (últim accés: 25.08.2020).

de les obligacions contractuals que, com se sap, és una competència exclusiva de l'Estat (art. 149.1.8ª CE).⁸ De moment, aquesta tensió es resol a favor de l'Estat, sens perjudici del que dictamini en un futur el Tribunal Constitucional (TC), a resultes del recurs d'inconstitucionalitat sobre la Llei 11/2020 que va presentar el proppassat mes de desembre el Grup Parlamentari del Partit Popular. D'altra banda, convé destacar que s'ha iniciat un període de negociacions en el si de la Comissió Bilateral de l'Estat-Generalitat que ha suspès el termini del Govern estatal per interposar, ell també, un recurs d'inconstitucionalitat contra la norma. Amb aquests antecedents, no se sap si la publicació per part del Govern de l'Estat del sistema estatal d'índex de preus de lloguers d'habitatge, en compliment del mandat previst en la disposició addicional segona del Reial decret-llei 7/2019, d'1 de març,⁹ que s'aprova amb la finalitat de fer més transparent i accessible el coneixement del mercat de lloguer d'habitatges —especialment pel que fa a l'evolució dels preus— i que pot servir per impulsar diferents mesures que facilitin l'accés a l'habitatge amb preus assequibles,¹⁰ podria ser la primera pedra per a l'establiment d'un règim de control de rendes en tot el territori de l'estat en un futur.

8 *Vid.* Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 4/2019, de 17 de juny. Tal vegada la recent STC de 13 de novembre de 2019 (rec. 2557-2017), sobre la Llei 3/2017, del 15 de febrer, del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, relatiu a les obligacions i els contractes, obre nous camins cap al desenvolupament del dret contractual català. Vegeu, també, el Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 7/2020, de 5 d'agost, sobre la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge.

9 Reial Decret-llei 7/2019, d'1 de març, de mesures urgents en matèria d'habitatge i lloguer (BOE núm. 55 de 5.03.2020). Disponible a: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108> (últim accés: 01.07.2020). Per accedir al sistema estatal d'índex de lloguers d'habitatge, vegeu: <https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler> (últim accés: 01.07.2020).

10 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, «Metodología del Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda», 1.07.2020, p. 3. Disponible a: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2020-07-01_metodologia_indicealquiler.pdf (últim accés: 1.07.2020).

2. Previ: el contracte d'arrendament d'habitatge a Alemanya

La regulació alemanya del contracte d'arrendament no es troba en una llei especial, sinó en el BGB (535-576b BGB). L'arrendament d'habitatge, més concretament, en els §§ 549 ss BGB.¹¹ Els contractes d'arrendament d'habitatge a Alemanya es conclouen, per regla general, amb una durada indefinida. Els contractes de durada determinada són la gran excepció (§§ 549.2 Nr. 1, 575 BGB). Els arrendadors només poden denunciar el contracte amb la finalitat de donar-lo per acabat quan concorre un interès legítim (§ 573.2 BGB). En particular, el BGB contempla tres supòsits específics: (1) l'incompliment greu i culpós de les obligacions de l'arrendatari (§ 573.2 Nr. 1 BGB); (2) la voluntat de l'arrendador de recuperar l'immoble per viure ell o els seus familiars o persones del seu nucli domèstic (§ 573.2 Nr. 2 BGB); i (3) la privació d'un rendiment econòmic adequat de l'immoble si la relació arrendaticia continués, *v. gr.* perquè demolir el pis és més rentable que mantenir l'arrendament (§ 573.2 Nr. 3 BGB).¹² A tot això, se li ha d'afegir que aquestes causes de terminació del contracte no s'apliquen si l'extinció del contracte suposa una càrrega molt difícil de suportar per l'arrendatari, perquè llavors es pot mantenir durant el temps que sigui adequat d'acord amb les circumstàncies o bé adaptar-se convenientment (§ 574a 1 BGB, *Härteklausele*).¹³

11 Per una breu il·lustració en castellà i una succinta comparació amb el Dret espanyol (avui ja parcialment derogat), vegeu M. Artz, E. Arroyo Amayuelas, B. Gsell, «La protección del arrendatario de vivienda en el derecho privado Alemán y Español: dos modelos antagónicos», *RED*, 2017, 3, pp. 1-38. Disponible a: <https://cije.up.pt/pt/red/edicoes-antiores/2017-nordm-3/la-proteccion-del-arrendatario-de-vivienda-en-el-derecho-privado-aleman-y-espanol-dos-modelos-antagonicos/> (últim accés: 30.06.2020).

12 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», pp. 7-9. Amb més detall, J. CORNELIUS, J. RZEZNIK, «National Report for Germany», in C. SCHMID (dir), «Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe», [pp. 1-244], pp. 91-93, 162-172. Disponible a: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/GermanyReport_09052014.pdf (últim accés: 25.06.2020).

13 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», p. 10. CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», p. 170.

2.1. En particular, la renda i els límits legals als increments

Sens perjudici del que després es dirà, com a norma general la determinació inicial de la renda és lliure (§ 535.2 BGB).¹⁴ La renda inicial només es pot modificar si hi ha un acord entre les parts (§ 557.1 BGB), pels increments que es deriven de la realització d'obres de millora (§ 559.1 en relació amb el § 555b BGB) o, com es veurà tot seguit, a través de diferents mecanismes d'actualització (§§ 558 ss BGB). La denúncia del contracte amb la finalitat d'augmentar la renda està expressament prohibida (§ 573.1 II BGB, *Änderungskündigung*).¹⁵

Ara bé, per tal de mantenir l'equilibri patrimonial entre les parts, la legislació alemanya contempla diversos mecanismes per actualitzar les rendes: a) actualització de la renda segons una escala legal o pactada per avançat (§ 557a BGB, *Staffelmiete*); b) actualització de la renda segons l'índex del cost de la vida de totes les llars d'Alemanya (§ 557b BGB, *Indexmiete*); i c) actualització de la renda fins la renda local de referència a través del sistema de comparació de lloguers (§ 558 BGB, *ortsübliche Vergleichsmiete*).¹⁶ A la vegada, per a determinar aquesta renda local de referència, es poden utilitzar quatre mètodes diferents (§§ 558a 2 Nr. 1 a 4 BGB): a) unes taules de rendes o *Mietspiegel* (§§ 558c, 558d BGB); b) informació exportada de bases de dades (§ 558e BGB); c) un informe pericial; d) a través de l'aportació de tres lloguers d'habitatges amb característiques similars. Sobre això hi tornarem més endavant.

Finalment, el § 558.3 BGB preveu una limitació a l'actualització de la renda per tal d'evitar augments excessius (*Kappungsgrenze*). Una actualització fins al nivell de la renda local de referència no podrà suposar en cap cas un increment de més del 20% de la renda pactada, o del 15% en les zones

14 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», p. 11. CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», pp. 130-131.

15 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», pp. 7-8.

16 CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», pp. 93-94.

que es consideri que hi hagi dificultats amb la provisió d'habitatge en règim de lloguer, en un període de 3 anys (§ 558.3 BGB).

2.2. El fre als preus dels lloguers

La MietNovG¹⁷ va modificar els §§ 556 i ss BGB amb l'objectiu de frenar els increments dels lloguers en les zones en què hi havia falta d'oferta. La reforma tracta d'evitar la gentrificació en unes zones concretes,¹⁸ en detriment, especialment, de les persones amb menys recursos (col·lectius vulnerables, com ara joves, aturats de llarga durada o persones en risc d'exclusió social), però també de les classes mitjanes, en general.

La norma, com ja s'ha avançat, imposa un límit quantitatiu (indeterminat però determinable) a la renda màxima exigible en el moment de concloure un contracte d'arrendament. Això suposa, per primera vegada des de la fi de la Gran Guerra, la introducció d'un sistema de control de preus que afecta al principi de la lliure determinació de la renda.¹⁹ El referit límit equival a dir que la renda no pot superar, en principi, més d'un 10% de l'anomenada «renda local de referència» (*ortsübliche Vergleichsmiete*). És el que es coneix com la «regla del 100+10%».²⁰

La norma pivota entorn a dos eixos: la zona tensa i la renda local de referència.

17 Sobre els debats legislatius, vegeu, M. ARTZ, «Von Reformen und Reförmchen. Zur Entwicklung des deutschen Wohnraummietrechts seit der "großen Mietrechtsreform" 2001», *NJW*, 2015, 22, [pp. 1573-1577], pp. 1575-1576.

18 Projecte de llei del *Bundesregierung*, pp. 1, 10. Disponible a: https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Downloads/DE/Bibliothek/Gesetzesmaterialien/18_wp/MietNovG/rege.pdf?__blob=publicationFile&v=1 (últim accés: 30.06.2020).

19 Sobre aquest extrem en particular i sobre la història del dret d'arrendaments d'habitatge a Alemanya, detalladament U. BÖRSTINHAUS, «Die Rechtsgeschichte des Miethöhrechts seit 1917», *WuM*, 2018, pp. 610-625, en particular p. 623.

20 H. R. HORST, «MietNovG I: Praxisfragen zur "Mietpreisbremse" im freifinanzierten Wohnungsbau», *NZM*, 2015, 11, [pp. 393-432], p. 396.

a) Zona tensa

Si es preveuen dificultats per a l'adequada provisió d'habitatges en règim de lloguer en una localitat, es considera que la zona pot respondre a la qualificació de mercat tens d'habitatge. El § 556d 2 BGB proporciona quatre indicadors que poden evidenciar aquesta situació: a) que el preu dels lloguers augmenti significativament per sobre del promig nacional (§ 556d 2 Nr 1 BGB); b) que la càrrega econòmica dels lloguers en l'economia familiar superi el promig nacional (§ 556d 2 Nr 2 BGB); c) que existeixi un creixement de la població resident sense que aquest increment vagi acompanyat d'un increment de l'espai per viure (§ 556d 2 Nr 3 BGB); d) o que l'oferta d'habitatges en règim de lloguer sigui baix en comparació amb la forta demanda (§ 556d 2 Nr 4 BGB).

La decisió relativa a la declaració d'una zona de mercat tens correspon als òrgans de govern dels respectius *Länder* que, en canvi, no tenen competència per regular el contracte d'arrendament. Aquesta declaració s'ha de fer constar en un reglament que justifiqui la decisió adoptada. Segons la nova redacció del § 556d BGB efectuada per la MietNovG, els *Länder* podien activar aquest mecanisme fins el 31.12.2020 i aquesta declaració no podia excedir els 5 anys (§§ 556d i 558 BGB). A principis del 2020, el *Bundestag* va decidir ampliar la vigència del *Mietpreisbremse* 5 anys més.²¹ El legislador justificava aquesta prorrogua perquè, malgrat que l'evolució dels preus dels lloguers havia disminuït moderadament, no ho havia fet de forma suficient.

b) Renda local de referència

El § 556d BGB estableix que la renda màxima exigible en el moment de concloure un contracte en una zona de mercat tens no pot superar en més d'un 10% la renda local de referència, determinada de conformitat

21 Nota de premsa del DEUTSCHE BUNDESTAG: «Bundestag verschärft die Mietpreisbremse», 18.12.2019 i 14.02.2020. Disponible online: <https://www.bundestag.de/dokumente/textarchiv/2020/kw07-de-mietpreisbremse-680784> (últim accés: 30.06.2020).

amb el § 558.2 BGB. La renda local de referència es correspon amb les rendes habituals que s'han pactat en els darrers 6 anys (en el moment en què es va aprovar la MietNovG, només es tenia en compte la dels darrers 4 anys), per aquells habitatges amb característiques similars (p.e. superfície, mobiliari, estat de l'immoble i ubicació) en el mateix municipi o en un municipi semblant.²² Per al càlcul de la renda comparativa local no es tenen en compte els increments que responen a modernitzacions o a augments dels costos d'explotació de l'habitatge, ni tampoc les rendes d'arrendament d'habitatges que venen legalment fixades (p. e. habitatges de protecció oficial) (§ 558.1 i 2 BGB). No és una renda de mercat; però sí que és una renda promig orientada a l'evolució del mercat durant els darrers anys.²³

En general, per a determinar la renda de referència s'utilitza el sistema de les taules de rendes o *Mietspiegel* («mirall de rendes»),²⁴ que són unes taules on es documenten els preus dels habitatges segon les seves característiques concretes (p.e: superfície, any de construcció, número d'habitacions, etc.) en un municipi concret.²⁵ Existeixen dues classes de *Mietspiegel*: el simple, que és una llista pública preparada o reconeguda per la localitat a la que afecta o per les associacions de llogaters i propietaris de la zona i que s'ha d'actualitzar cada 2 anys (§ 558c BGB); i el qualificat, que, a més a més, s'elabora a través de criteris científics, com per exemple, mitjançant un mostratge aleatori representatiu obtingut a través d'enquestes o amb càlculs, segons el mètode de regressions o el tabular,²⁶ i s'ha de renovar cada 4 anys (§ 558d BGB).²⁷

22 CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», pp. 152, 154.

23 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», p. 13.

24 CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», pp. 130, 152.

25 ARTZ-ARROYO AMAYUELAS-GSELL, «La protección del arrendatario...», p. 13. CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», p. 152.

26 V. EMMERICH, «Kapitel 2: Die Miete. Unterkapitel 2: Regelungen über die Miethöhe». A: STAUDINGERS KOMMENTAR ZUM BGB, *Recht der Schuldverhältnisse: §§ 557 – 580a; Anhang AGG (Mietrecht 2 – Miethöhe und Beendigung des Mietverhältnisses)*. Berlin: Sellier – de Gruyter, 2018, p. 176.

27 CORNELIUS-RZEZNIK, «National Report for Germany», pp. 152-153.

Un estudi de la *Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung* (GIF),²⁸ que ha analitzat el mecanisme que utilitzen els dos-cents municipis més grans d'Alemanya per a determinar la renda local de referència, revela que només el 37% utilitza el *Mietspiegel* qualificat, mentre que un 46% utilitza el *Mietspiegel* simple. La resta, que no disposen de *Mietspiegel*, podran utilitzar o bé un *Mietspiegel* d'un municipi similar o bé algun dels altres mecanismes que abans s'han esmentat (§ 558a 2 Nr. 1 a 4 BGB).

2.3. Les excepcions al fre als preus dels lloguers

La MietNovG contempla una sèrie d'excepcions al límit previst en el § 556d BGB:

- a) Habitatges arrendats amb anterioritat a l'1.10.14 si la renda pactada ja és superior a la que resultaria d'aplicar el nou límit. A més a més, es pot mantenir aquesta renda superior en cas que es llogui a un nou arrendatari (§ 556e 1 BGB, *Vormiete*).
- b) Habitatges arrendats per primera vegada després d'un procés de rehabilitació i millora de l'habitatge (en el sentit del § 555b BGB) que s'hagi portat a terme en els darrers tres anys (§ 556e 2 BGB). En aquest cas, la renda pactada podrà excedir el límit del § 556d BGB en la quantitat que resulti de la variada casuística que preveuen els §§ 559 1 a 3a) i 559a 1 a 4 BGB. Una renda que superi aquests límits és ineficaç (§§ 559.6 i 559a 5 BGB).
- c) Habitatges nous, és a dir, de primera mà, que s'arrendin per primera vegada després de l'1.10.2014 (§ 556f BGB).

28 IMMOBILIENMANAGER, «Mietspiegel häufig nicht qualifiziert genug», 15.06.2020. Disponible a: <https://www.immobilienmanager.de/mietspiegel-haeufig-nicht-qualifiziert-genug/150/77298/> (últim accés: 17.06.2020).

3. La sentència del BVerfG de 18 de juliol de 2019

La sentència del BVerfG de 18.07.2019, adoptada per unanimitat, resol tres assumptes acumulats.

En els dos primers, alguns jutges qüestionen l'adequació de la MietNovG a la Constitució (*verfassungsrechtliche Prüfung*) després que els arrendadors hagin estat demandats pels arrendataris en reclamació del reemborsament d'unes quantitats que s'estimen pagades en excés en aplicació del límit del § 556d BGB.²⁹ El *Landgericht* de Berlin, que ha de resoldre els dos primers litigis, planteja el dubte de si la norma vulnera el principi de seguretat jurídica, que exigeix claredat en la redacció normativa i la distribució federal de poders (art. 80 GG, *Grundgesetz* o Llei Fonamental); i de si vulnera el dret a la igualtat de tracte (art. 3.1 GG) pel fet que els propietaris cobren més o menys lloguer segons el territori on radiquin els immobles i perquè el límit a la renda no s'aplica als arrendadors que havien llogat abans del 1.10.2014.

El tercer és un *Verfassungsbeschwerdeverfahren* o recurs d'empara, plantejat per un propietari afectat per la nova regulació del preu en els arrendaments d'habitatge, que entén que el nou § 556d BGB vulnera la garantia constitucional del dret de propietat.³⁰ El recurrent considera que la renda limitada es desvia excessivament de la renda de mercat; que la nova regulació és desproporcionada perquè, per tal d'evitar la gentrificació, imposa un enorme sacrifici als propietaris sense que, d'altra banda, el legislador aconsegueixi l'objectiu perseguit perquè, lluny de solucionar el problema de la manca d'oferta d'habitatge, per contra n'augmenta artificialment la demanda i, al capdavall, no es pot descartar que, a llarg termini, es produeixin pèrdues significatives pels propietaris que igualment posin en risc la rendibilitat dels arrendaments. També

29 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§9-14, 15-16.

30 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§ 20-31.

considera que la redacció de la norma vulnera el principi de seguretat jurídica que exigeix claredat en la redacció normativa;³¹ i el principi de llibertat contractació,³² perquè no permet al propietari exigir la renda que vulgui i tampoc a l'arrendatari presentar una oferta de preu més elevada. En quart lloc, al·lega vulneració del dret a la igualtat de tracte per motius substancialment idèntics als esgrimits en els procediments anteriorment referits.³³

La sentència del BVerfG és il·lustrativa perquè demostra quins són els límits dels drets que es consideren vulnerats pel legislador, això és, el dret de propietat (art. 14 GG), el dret a la igualtat de tracte (art. 3.1 GG) i el dret al lliure desenvolupament de la personalitat (art. 2 GG), tot entenent que aquest darrer exigeix reconèixer la llibertat de contractació. Com de seguida s'explicarà, el gran conflicte es presenta, sobretot, per la ingerència del nou règim de contenció de rendes amb el dret de propietat.

3.1. La pretesa vulneració del dret de propietat

El dret de propietat és un dret constitucionalment protegit (art. 14 GG) que garanteix als propietaris, entre d'altres, el dret a obtenir una rendibilitat econòmica dels immobles a través de llur explotació en règim d'arrendament. Ara bé, la concepció clàssica que entenia la propietat com un dret absolut ja fa temps que s'ha abandonat i avui aquest dret es vincula amb la funció social, tal i com es pot llegir en l'art. 14 GG: «(...) 2. La propietat obliga. El seu ús ha de servir al mateix temps al bé comú. (...)». En compliment d'aquest mandat, el legislador pot configurar el seu contingut i determinar-ne els límits, encara que el grau d'afectació a la funció social pot variar.³⁴

31 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§ 26-28.

32 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 29.

33 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 30.

34 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §55.

D'acord amb el BVerfG, l'objectiu que persegueix el legislador és plenament legítim i d'interès públic.³⁵ Cal posar fi a la situació viscuda en determinades zones d'Alemanya on els preus augmenten amb rapidesa per sobre de la mitjana del país.³⁶ Els habitatges desocupats no són suficients per satisfer la demanda i només poden contractar els arrendataris que fan una oferta més elevada; la resta es veu obligada a desplaçar-se a altres indrets.³⁷ El benestar de la comunitat que persegueix el legislador no és només una fita, sinó que també és un límit al dret de propietat. La col·lisió entre els drets d'uns i altres —el dels propietaris a poder arrendar lliurement i el de la comunitat a mantenir unes condicions de lloguer assequibles— exigeix trobar un equilibri. Per saber si la norma és constitucional, el BVerfG analitza si el límit que incorpora la MietNovG respecta el principi de proporcionalitat (*Verhältnismäßigkeitsprinzip*) i el contingut essencial (*Wesengehalt*).

A) La proporcionalitat de la mesura

El BVerfG considera que la mesura és proporcional per tres raons:

- a) És idònia per resoldre el problema

Per valorar la idoneïtat el BVerfG considera que és suficient que, en abstracte o potencialment, la llei permeti assolir l'objectiu que persegueix el legislador. És a dir, no requereix que la limitació de les rendes aconseguixi frenar efectivament els increments de renda i evitar la gentrificació, sinó que considera suficient que potencialment això sigui possible. Per això, i malgrat que el BVerfG és conscient que el límit incorporat en el § 556d 1 BGB «pot [contribuir a] augmentar encara més la demanda dels sol·licitants d'habitatge en les regions afectades» (i, per tant, no solucionar el problema de fons, que és una qüestió de falta d'oferta), entén que el límit a les rendes frena els increments dels preus

35 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 60. Vegeu, el projecte de llei del *Bundesregierung*, p. 15.

36 Ídem. Projecte de llei del *Bundesregierung*, p. 10.

37 Ídem. Projecte de llei del *Bundesregierung*, p. 10.

i, per tant, contribueix a l'establiment d'unes millors condicions d'accés a l'habitatge.³⁸ Addicionalment, considera que això beneficia a qualsevol arrendatari. La sentència assenyalava, encertadament, que no es pot evitar que els propietaris discriminin els potencials arrendataris segons els seus ingressos i seleccionin aquells que presentin una major solvència. No obstant això, la norma protegeix aquells arrendataris que tenen rendes més baixes i contribueix a que puguin accedir al mercat immobiliari en igualtat de condicions que la resta.

b) És necessària per assolir els objectius

El BVerfG considera que la mesura resulta necessària per combatre l'expulsió de les persones cap a indrets perifèrics i que, malgrat que existeixen altres mesures que també poden contribuir a evitar aquest efecte, el legislador disposa d'un gran marge de discrecionalitat per decidir quina tècnica utilitzar.³⁹ En aquest sentit, el BVerfG creu que no resulta evident que les alternatives existents, com ara el foment de la construcció de nous habitatges, puguin ser més eficaces (sobretot, a curt termini). Per tant, entén que la norma és necessària per frenar els increments dels preus dels lloguers a curt termini i crear unes condicions d'accés més favorables pels arrendataris.

c) És raonable perquè no produeix un greu desequilibri entre els interessos de les parts

Després d'analitzar els interessos dels propietaris i dels arrendataris,⁴⁰ el BVerfG arriba a la conclusió que la mesura resulta raonable. Els arrendadors han de comptar amb que la legislació pot variar i que, eventualment, pot esdevenir menys favorable als seus interessos. Aquest és el cas de la MietNovG: la protecció de l'interès de l'arrendador en

38 B. GSELL, «Die gerechte Miete», *WuM*, 2017, [pp. 305-312], p. 308.

39 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 64-66.

40 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§ 70-76. Amb més detall, A. BLANKENAGEL, R. SCHRÖDER, W. SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGe», (*NZM*), 2015, 1-2, [pp. 1-29], pp. 18-19.

poder explotar lliurement una propietat que és seva, decau en aquest cas davant de la protecció que es deriva de la funció social de la propietat, que exigeix garantir unes millors condicions d'accés a l'habitatge. El BVerfG ho fonamenta, també, en l'interès en mantenir una població heterogènia o amb classes socials de tota mena en els diferents barris de les ciutats; entén que serà difícil posar remei en el futur a les conseqüències del desplaçament dels ciutadans més humils i que s'han d'adoptar mesures per a evitar-ho. El vincle social de la propietat obliga a trobar un equilibri entre els interessos de les parts, sobretot si això no suposa un greu perjudici pels propietaris com, segons el BVerfG, és el cas.

B) El contingut essencial del dret de propietat

Addicionalment, el BVerfG exigeix que el límit de preu respecti l'essència del dret de propietat, que en aquest cas significa que no s'ocasionin als propietaris pèrdues substancials i perllongades en el temps. Recordem que el § 556d BGB estableix que, en el moment de concloure un contracte d'arrendament, la renda no pot superar en més d'un 10% la renda comparativa local. El precepte no estableix una renda fixa, determinada de manera totalment discrecional: aquesta s'obté a partir de la renda dels lloguers, en els darrers quatre anys, d'altres habitatges amb característiques similars, en la mateixa zona. A la vegada, la renda d'aquests contractes pot actualitzar-se, la qual cosa garanteix un augment controlat dels preus —encara que sigui per sota de la que sembla que seria la tendència del mercat—. Es tracta, doncs, d'una «renda mitja orientada al mercat i ajustada per la llei».⁴¹ El BVerfG considera que les pèrdues que pot significar aquesta limitació no posen en perill l'essència del dret de propietat. Aquesta renda limitada compensa la inflació «i, a la vegada, permet una compensació adequada del qualsevol augment

41 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §83. De manera similar, BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», pp. 13, 20: «renda mitja modificada orientada al mercat però principalment basada en l'*stock* [existent d'habitatge]», encara que és criticat pels autors perquè consideren que, en puritat, només la primera renda de les noves edificacions que es destinin a lloguer es determinarà d'acord amb els preus de mercat. La resta seran rendes limitades.

de les despeses».⁴² El BVerfG també remet a l'opinió d'alguns experts⁴³ que asseguren que, a llarg termini, no sembla que les condicions de l'explotació dels habitatges en règim de lloguer amb la renda limitada es presentin en condicions molt desavantajoses. Finalment, el BVerfG troba plenament encertat que l'eficàcia de la norma sigui limitada en el temps.⁴⁴ Efectivament, la durada del règim de contenció de rendes no podia excedir dels 5 anys. Això no obstant, com s'ha assenyalat, a principis del 2020 es va estendre la vigència del *Mietpreisbremse* 5 anys més. Caldria preguntar-se si aquesta extensió, no prevista en la redacció original de la MietNovG, podria posar en perill l'essència del dret de propietat. Aquest no sembla ser el cas, ja que segueix existint la necessitat de mantenir els lloguers en condició d'assequibilitat i continua existint un problema de provisió d'habitatge, tal i com el legislador es preocupa de justificar en la reforma.

3.2. La pretesa vulneració del dret a la igualtat de tracte

L'art. 3.1 GG reconeix el dret a la igualtat de totes les persones davant la llei que, a la vegada, exigeix el legislador no imposi a les persones càrregues distintes davant de situacions idèntiques.⁴⁵ A continuació, es detallen els quatre escenaris en els que es podria haver considerat vulnerat el dret a la igualtat entre arrendadors (potencials o efectius).

a) Segons la localització de l'immoble

42 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 89, amb cita a J. SCHULDT, *Mietpreisbremse. Eine juristische und ökonomische Untersuchung der Preisregulierung für preisfreien Wohnraum*, Baden-Baden, Nomos, 2017, pp. 197, 219.

43 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 89, amb cita a H. FLEINDL «§ 556d» a: B. GSELL, W. KRÜGER, S. LORENZ, C. REYMANN, *Beck-Online BGB Grosskommentar* (juliol 2019).

44 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 87.

45 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §92. En aquest sentit, BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», p. 25.

El límit del § 556d del BGB només s'aplica en les zones de mercat tenses. Així, doncs, segons on radiqui l'immoble, la renda és, o pot ésser, distinta, per imperatiu legal. Segons el BVerfG aquest tractament desigual està justificat perquè existeixen diferències en els mercats locals d'habitatge que convé salvaguardar.⁴⁶ Cada zona té uns trets característics que la fan més o menys atractiva (centre de negocis, centres educatius o ciutat universitària, serveis, indústria, tipologia dels habitatges, proximitat amb altres ciutats o països, entre d'altres) i això és quelcom que indubtablement afecta a la formació del preu. Un mercat d'habitatge únic i idèntic per la totalitat del país és una quimera.

b) Nous arrendaments i renda anterior

Quan la renda d'un arrendament superi el límit del § 556d BGB, el § 556e 1 BGB permet que el nou contracte, amb un nou inquilí, mantingui aquesta mateixa renda (*Vormiete*).⁴⁷ No és el que succeeix si la renda de l'immoble arrendat amb anterioritat és inferior al que preveu el § 556d BGB. Si així fos, la renda es podria apujar en el nou contracte, però no per sobre del límit legal. El BVerfG entén que a aquest tractament desigual es justifica en la voluntat del legislador de protegir l'*stock* d'habitatges en lloguer i no promoure'n la seva retirada del mercat per pèrdua de rendibilitat. No és finalitat de la MietNovG rebaixar la renda dels contractes existents, sinó frenar-ne els augments futurs desproporcionats.⁴⁸

c) Noves construccions i edificis rehabilitats que es destinin a l'arrendament

Les noves construccions (§ 556f BGB) i els habitatges sotmesos a un procediment de gran rehabilitació (§ 556e 2 BGB) tampoc es troben subjectes al límit del § 556d del BGB. El BVerfG considera que el tractament desigual respecte dels habitatges existents està justificat,

46 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§ 91-99.

47 BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», p. 27.

48 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §§102-104.

perquè la llei no vol obstaculitzar la promoció i construcció de nous habitatges, ni tampoc contribuir a un envelliment del parc habitacional.⁴⁹

d) Petits propietaris i grans tenidors

El BVerfG també analitza la pretesa vulneració del dret a la igualtat perquè la llei no distingeix entre petits propietaris i grans tenidors d'habitatges, que solen ser persones jurídiques professionalment dedicades a l'arrendament de pisos i locals.⁵⁰ Segons el BVerfG, la decisió del legislador està justificada perquè al desplaçament o expulsió de les ciutats de certs grups de població hi contribueixen tots els propietaris per igual, amb independència de la importància econòmica que aquests ingressos puguin tenir per a cadascun d'ells.

3.3. La pretesa vulneració de la llibertat contractual

L'art. 2.1 GG reconeix el dret al lliure desenvolupament de la personalitat, que inclou la llibertat de contractació (*Vertragsfreiheit*).⁵¹ La garantia d'aquest dret empara la llibertat de les parts d'establir les seves relacions jurídiques de la manera que tinguin per convenient i distribuir els riscos i assumir les responsabilitats com lliurement vulguin.⁵² La imposició d'un límit a la renda podria suposar una ingerència del legislador en aquesta llibertat contractual. En concret, la norma podria conculcar no només la llibertat de pactar lliurement la renda, sinó també, i especialment, la llibertat dels potencials arrendataris d'oferir una renda més elevada.⁵³ El BVerfG és molt concís en la seva resposta i es limita a assenyalar que el límit que s'imposa a la llibertat contractual protegeix a aquests potencials arrendataris que estan disposats a pagar una renda més elevada, posa

49 GSELL, «Die gerechte Miete...», p. 309.

50 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, §101.

51 Art. 2.1 GG: «Tota persona té dret al lliure desenvolupament de la seva personalitat sempre que no violi els drets d'altres ni atempti contra l'ordre constitucional o la llei moral».

52 BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», p. 24.

53 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 29.

la qüestió en relació amb la funció social de la propietat (art. 14 GG),⁵⁴ i remet a l'argumentació efectuada en el marc de la pretesa vulneració del dret de propietat en els §§ 52 i ss de la sentència.

4. Reflexions finals

La sentència del BVerfG de 18.07.2019 evidencia que, en el dret alemany, la incorporació de límits a la renda és constitucional en els termes que ja s'han descrit. També a Espanya i a Catalunya, trobaria el seu fonament en la funció social de la propietat (art. 33 i 53 CE) sempre i quan les mesures concretes superessin el judici de ponderació i respectessin el contingut essencial del dret de propietat.⁵⁵ Entre nosaltres, l'arrendament és majoritàriament una activitat econòmica en mans dels particulars, que acostuma a ser una font complementària (no principal) d'ingressos. Encara que el dret civil es regeix pel principi de llibertat civil (art. 111-6 CCCat) també i que la propietat és un dret constitucionalment reconegut (art. 33 CE), no es pot menystenir la protecció, igualment constitucional, del dret a l'habitatge (art. 47 CE) encara que aquest no sigui un dret fonamental.⁵⁶ Els moments actuals no permeten justificar una defensa

54 BVerfG, 1 BvL 1/18, 18.07.2019, § 90.

55 És la opinió majoritària compartida per part de la doctrina que s'ha posicionant al respecte. Vegeu, per tots, el recull d'opinions publicades a A. FUENTES-LOJO RIUS (Coord.), «¿Es constitucional una medida legal de limitación del precio de contratos de arrendamiento de vivienda?», *Actualidad Civil*, 2020, 5, pp. 1-9. A més, recentment, l'anàlisi sobre la funció social de la propietat i els seus límits, encara que a propòsit d'una legislació diferent, ha estat analitzat pel Consell de Garanties Estatutàries en el Dictamen 2/2020, de 17 de febrer, sobre el Decret llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Disponible online: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20200219141817-1.pdf> (últim accés: 26.06.2020).

56 Vid. N. PALEO MOSQUERA(ed), *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente*. Valencia: Tirant lo Blanc, 2020. N. PACHECO JIMÉNEZ, L. SALES, «El Derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI», *Derecho Privado y Constitución*, 2011, 25, pp. 349-398.

sense límits de la propietat i, per tant, cal observar més que mai la funció social de la propietat.

A Alemanya, els límits a la constitucionalitat d'aquesta mesura semblen prou clars: en cap cas l' establiment d'un límit a la renda pot suposar pèrdues significatives pels propietaris. Per això esdevé molt important la manera com es determina la renda limitada i, en aquest sentit, que es tracti d'una renda mitjana orientada al preu de mercat és una decisió força assenyada. També ho és que, per contrarestar la disminució de la rendibilitat de les propietats dels immobles, s'estableixin les excepcions previstes a la MietNovG. Això dissiparia, en part, els dubtes que la introducció d'una norma d'aquestes característiques generaria a casa nostra.⁵⁷ Cal també tenir en compte que l'any 2018, a Barcelona, el 97'1% dels habitatges estaven en mans de particulars, el 2'6% en mans de persones jurídiques, l'1'6% en mans de l'administració pública i el 0'2% restant en mans d'altres tipus de propietaris (associacions sense ànim de lucre, església, etc), cosa que demostra que l'arrendament és una activitat econòmica molt majoritàriament en mans dels particulars, no professionals del ram del lloguer.⁵⁸ Difícilment la intervenció en la reducció de la renda podria considerar-se, doncs, un límit a la llibertat d'empresa.

57 AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETÈNCIA, «Informe de regulació IR 40/2019 Decret Llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora», 11.07.2019, pp. 8-9. Disponible a: http://acco.gencat.cat/ca/detall/article/20190617_IR-40-2019-DLlei-9-2019-contencio-rendes-arrendaments (últim accés: 26.06.2020).

58 *Vid.* OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA, «L'habitatge a la metròpoli de Barcelona», p. 17, 2018. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf (últim accés: 30.06.2020).

A això s'ha de sumar que aquesta decisió de política legislativa no és única a Alemanya. França és un exemple conegut,⁵⁹ però no és l'únic a Europa.⁶⁰ Això no obstant, la mesura no gaudeix de consens i genera moltes crítiques en el nostre país.⁶¹ A tall d'exemple, sempre hi ha el risc que es produeixi un increment de la demanda d'habitatge en aquelles zones en què s'aplica la limitació de renda («efecte crida»)⁶². I encara d'altres inconvenients segurament no han estat prou tinguts en compte, com ara la creació de situacions discriminatòries —més enllà de derivada dels ingressos que

59 Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (JORF 08.07.1989). Disponible a: <https://bit.ly/34eWmIs> (últim accés: 01.07.2020), en la versió modificada per la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (JORF 26.05.2015) i la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (JORF 24.11.2018). Per més detall, vegeu N. DAMAS, «Bail d'habitation et mixte: rapports locatifs individuels – Loi du 6 juillet 1989», Encyclopédie juridique Dalloz, Répertoire de droit civil, Dalloz, 2015 (actualisation: août 2017), pp. 1-154. També, J. HOEKSTRA, F. CORNETTE, «National Report for France», in H. Ploeger (dir), *Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe*, [pp. 1-190], pp. 117-119. Disponible a: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/FranceReport_09052014.pdf (últim accés: 30.06.2020).

60 C. SCHMID, «Los arrendamientos de vivienda en Europa. Working Paper núm. 4», *Càtedra UNESCO d'Habitatge*, Universitat Rovira i Virgili, 2014, [pp. 1-55], pp. 48-51. Disponible a: <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2014/06/Working-Paper-4-Prof.-Dr.-Christoph-U.-Schmid.pdf> (últim accés: 30.06.2020). També, C. SCHMID (ed.), *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2018.

61 J. RALLO (EL CONFIDENCIAL), «Control de alquileres: cómo destruir una ciudad», 5.11.2018. Disponible a: https://blogs.elconfidencial.com/economia/laissez-faire/2018-11-05/control-de-alquileres-podemos_1640361/ (últim accés: 30.06.2019). G. BEL (DIARI ARA), «Control de lloguers i miopia política», 3.07.2019. Disponible a: https://www.ara.cat/opinio/Germa-Bel-Control-lloguers-miopia-politica_0_2263573827.html (últim accés: 30.06.2020). EL ESPAÑOL, «Fondos y propietarios de viviendas en alquiler, avisan: 'topar' los precios acabará con el mercado», 22.07.2019. Disponible a: https://www.elespanol.com/invertia/empresas/20190722/fondos-propietarios-viviendas-alquiler-precios-acabara-mercado/415708544_0.html (últim accés: 30.06.2020). LIBREMERCAO, «La hiperegulación no frena la subida del alquiler en Alemania», 15.08.2019. Disponible a: <https://www.libremercado.com/2019-08-15/la-hiperegulacion-no-frena-la-subida-del-alquiler-en-alemania-1276643319/> (últim accés: 30.06.2020). R. SALVADOR (LA VANGUARDIA), «¿Poner límites al precio del alquiler?: La medida que levanta ampollas», 7.01.2020. Disponible a: <https://www.lavanguardia.com/economia/20200107/472723889111/alquiler-limite-precio-podemos-psoe.html> (últim accés: 30.06.2020).

62 AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETÈNCIA, «Informe de regulació IR 40/2019...», p. 11. BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», p. 16.

es tracta de solucionar— per motius de raça, gènere o orientació sexual, entre d'altres.⁶³ Aquesta hipotètica situació, que també es pot donar quan la renda és lliure, es veu afavorida quan s'imposen límits a les rendes, perquè disminueix el poder de negociació i, per tant, l'arrendador ja no pot contractar amb qui li ofereixi més i, per tant, ho farà amb qui li repugni menys, d'acord amb les seves personals conviccions. Substituir per: A més a més, pot fomentar l'aparició d'economia submergida.⁶⁴ Segurament, aquests darrers inconvenients podrien contrarrestar-se si existissin sindicats d'arrendataris⁶⁵ i juntes de conciliació on els problemes es poguessin solucionar ràpidament.

Ara bé, els economistes del Banc d'Espanya,⁶⁶ que sí que admeten l'eficàcia a curt termini de la contenció de rendes, tanmateix no valoren positivament la ingerència del legislador en la formació dels preus, sobretot si aquest no les acompanya d'altres mesures encaminades a augmentar l'oferta d'habitatge. Efectivament, a l'Administració també se li han d'exigir sacrificis. Mesures com les ajudes directes, que ja preveu l'Ajuntament de Barcelona, no són instruments idonis per a fer més

63 Aquests comportaments es troben prohibits per l'art. 45 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Sobre la discriminació en els lloguers, vegeu BLANKENAGEL-SCHRÖDER-SPOERR, «Verfassungsmäßigkeit des Instituts...», p. 16. També, AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETÈNCIA, «Informe de regulació IR 40/2019...», p. 11. També, PROVIVIENDA, «Es lloga? Racisme i xenofòbia en el mercat de lloguer», 2020. Disponible a: https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Informe_casa-nos-enferma-3-catalan.pdf (últim accés: 20.01.2021). F. SÁNCHEZ BECERRIL (EL CONFIDENCIAL), «Racismo en el mercado de alquiler: Lo siento, la dueña no quiere extranjeros», 11.08.2020. Disponible en: https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2020-08-11/discriminacion-inmobiliaria_2710012/ (últim accés: 25.01.2021).

64 AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETÈNCIA, «Informe de regulació IR 40/2019...», p. 12. També, SCHMID, «Los arrendamientos de vivienda...», pp. 10, 38, 52. Se'n fa ressò, S. LÓPEZ (El País), «Los límites al alquiler indignan al sector inmobiliario y logran el aplauso de los inquilinos», 28.02.2020. Disponible a: https://elpais.com/economia/2020/02/27/actualidad/1582799300_991496.html (últim accés: 01.07.2020).

65 Sobre la importància dels sindicats d'arrendataris, en general, vegeu SCHMID, «Los arrendamientos de...», pp. 16-18.

66 D. LÓPEZ-RODRÍGUEZ, M. DE LOS LLANOS MATEA, «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional», *Documentos Ocasionales del Banco de España*, 2020, núm. 2002, pp. 1-54.

assequible els preus dels habitatges, ja que busquen pal·liar situacions de sobre esforç en el pagament dels lloguers de determinats col·lectius en moments crítics.⁶⁷ Però d'altres, com ara la rehabilitació d'habitatge privat per destinar-lo a lloguer accessible, sí que constitueixen molt bones alternatives.⁶⁸ En tot cas, seria interessant concedir beneficis fiscals als propietaris/arrendadors o incentivar la promoció i construcció de nous habitatges en règim de lloguer.⁶⁹ Les competències de l'Administració local en qüestions fiscals són força limitades, tot i que sí que pot introduir bonificacions fiscals en l'Impost sobre Béns Immobles i l'Impost sobre Construccions i Obres. Una mesura similar, introduïda pel legislador estatal però derogada el 2015, es contemplava en l'art. 23.3.2n de la Llei 35/2006, de 28 de novembre,⁷⁰ que estipulava la reducció del 100% dels rendiments nets del capital immobiliari per l'arrendament d'habitatge a joves menors de 35 anys si aquests tenia uns ingressos del treball o d'activitats econòmiques superiors a l'indicador públic de renda d'efectes múltiples. Actualment, aquesta reducció és del 60%, però s'ha desvinculat del referit col·lectiu.

67 AJUNTAMENT DE BARCELONA, «Pla pel Dret a l'habitatge 2016-2025. Part II» p. 265. Disponible a: https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/pdhhb_volum_ii_pla_pel_dret_a_l_habitatge_2016-2025.pdf (últim accés: 30.06.2020).

68 AJUNTAMENT DE BARCELONA, «Pla pel Dret...», pp. 266-267.

69 No s'ha de confondre amb obligar als promotors a destinar part de les seves promocions a habitatge de protecció oficial, en règim de propietat o de lloguer. L'any 2018, a Barcelona es va modificar Pla General Metropolità i es va introduir l'obligació de destinar el 30% de la superfície d'aquelles promocions residencials de més de 600m² a habitatge de protecció oficial. La conseqüència directa d'això va ser la davallada de les sol·licitud de llicències per obres noves en un 72%. Vegeu, IDEALISTA, 5.08.2019: «La solicitud de licencias para obra nueva cae un 72% en Barcelona hasta julio tras la obligación de crear VPO». Disponible a: <<https://bit.ly/2UmH6oH>> (últim accés: 30.06.2020); també se'n fa ressò EL PAÍS, 5.08.2019: «La obligación de hacer un 30% de vivienda social frena la solicitud de licencias de obras en Barcelona». Disponible a: <https://bit.ly/2LgSjL7> (últim accés: 30.06.2020).

70 Llei 35/2006, de 28 de novembre, de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels Impostos sobre Societats, sobre la Renda de no Residents i sobre el Patrimoni (BOE 29.11.2006). Disponible a: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764#a23> (últim accés: 30.06.2020).

La política legislativa seguida a Alemanya no és sorprenent a la vista del percentatge de ciutadans que ha optat per aquesta modalitat d'habitatge.⁷¹ Són arrendataris que, naturalment, constitueixen una font potencial molt important de vots. Caldria preguntar-se si a Catalunya aquesta mesura podria gaudir d'un èxit similar. La resposta, que en un primer moment semblava ser negativa, si més no a la vista de la manca de convalidació del Decret llei 9/2019, de 21 de maig, que pretenia introduir-la, gairebé com un transplantament legislatiu provinent del dret alemany,⁷² ara s'hauria de respondre de manera afirmativa a la vista de l'aprovació de la Llei 11/2020, de contenció de rendes. Per altra banda, un problema diferent és si a Catalunya es podria adoptar una mesura de limitació de rendes en base a la competència en matèria civil i d'habitatge (arts. 26, 47, 129, 137 de l'EAC, no declarats inconstitucionals per la STC 31/2010, de 28.06.2010) que s'hauria d'abordar des de la perspectiva de les bases de les obligacions contractuals. D'entrada, el CGE considera que «en la vigent legislació estatal dels arrendaments urbans, pel que fa a la determinació de la renda, regeix el principi de llibertat de pactes (art. 17.1 LAU), el qual, en íntima connexió amb el de llibertat de contractació (art. 1255 Codi civil espanyol), es perfila com un dels pilars fonamentals a l'empara del qual es configura, amb caràcter de base de les obligacions derivades dels contractes d'arrendament d'habitatge, el principi que la renda ha de ser la que lliurement acordin les parts»⁷³ i, per tant, considera que les restriccions a la llibertat de renda en els contractes d'arrendament imposades pel legislador català no haurien de trobar empara en l'art. 129

71 Entre d'altres, EUROSTAT (06.2019). *Estadísticas sobre vivienda*. Disponible a: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/es&oldid=498645 (últim accés: 17.06.2020).

72 Decret llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora. Sobre els transplantaments jurídics, vegeu M. ANDERSON, «2. Circulación y transplante de reglas jurídicas». A: G. AJANI, M. ANDERSON, E. ARROYO AMAYUELAS, B. PASA, *Sistemas jurídicos comparados*. Barcelona: Publicacions i Edicions UB, 2010, pp. 61-74.

73 Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 4/2019, de 17 de juny, FJ 3, p. 59. També, Dictamen del Consell de Garanties Estatutàries 7/2020, FJ 3, p. 41.

EAC ja que vulneren l' art. 149.1.8^a CE. Caldrà esperar, en tot cas, a la sentència del TC sobre la Llei 11/2020 presentat pel Grup Parlamentari del Grup Popular. Problemes semblants afrontava també la Llei berlinesa del *Mietendeckel*⁷⁴ d' 11.02.2020, que va introduir nous límits a les rendes dels lloguers.⁷⁵ Aquesta llei fixava un preu màxim per metre quadrat segons les característiques de l'habitatge (§ 6) i, a la vegada, en congelava els futurs increments fins l'any 2022 (§ 3). El 12.03.2020, el *Landgericht* de Berlin va qüestionar la constitucionalitat d'aquesta nova llei per entendre que s'havia envaït la competència de la Federació (arts. 73 i 74 GG).⁷⁶ Recentment, el BVerfG, en la seva sentència de 25.03.2021,⁷⁷ ha dictaminat que la Llei Berlinesa és contrària a la GG perquè la competència legislativa en matèria d'arrendaments és de la Federació i no dels *Länder* que, en tot cas, només podrien haver regulat aquesta qüestió si la Federació no hagués fet ús de la seva competència legislativa.

En un altre ordre de consideracions, l'excepcional situació de pandèmia provocada per la Covid-19, i les desastroses conseqüències que ha causat en l'economia del país, tornen a posar sobre la taula la necessitat de garantir l'accés a l'habitatge als col·lectius vulnerables. El legislador estatal va aprovar mesures per pal·liar els efectes de la pandèmia en el pagament dels lloguers, que havien estat titllades d'insuficients

74 *Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin* (Llei sobre limitació de rendes dels arrendaments d'habitatge de Berlín). Disponible a: <https://gesetze.berlin.de/bsbe/document/jlr-MietBegrGBErahmen> (últim accés: 01.07.2020).

75 A. MARTÍNEZ (IDEALISTA), «El límite al alquiler en Berlín reduce un 25% la oferta de vivienda en julio, según Immoscout24», 24.08.2020. Disponible a: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2020/08/24/786776-el-limite-al-alquiler-en-berlin-reduce-un-25-la-oferta-de-vivienda-en-julio> (últim accés: 3.09.2020).

76 LANDGERICHT DE BERLÍN, Comunicat de premsa: «Bundesverfassungsgericht soll über den Berliner Mietendeckel entscheiden (PM 14/2020)», 12.03.2020. Disponible a: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2020/pressemitteilung.906192.php> (últim accés: 01.07.2020).

77 BVerfG, 2 BvF 1/20, 25.03.2021 (ECLI:DE:BVerfG:2021:fs20210325.2bvf000120). Disponible a: http://www.bverfg.de/e/fs20210325_2bvf000120.html (últim accés: 15.05.2021).

pel sindicat de llogaters,⁷⁸ I, més recentment, s'han aprovat d'altres que poden acabar incidint indirectament, a l'alça, en els preus dels lloguers.⁷⁹ Addicionalment, menys ambicions i amb una finalitat merament informativa, davant l'incertesa sobre l'evolució dels preus dels lloguers, es pot afirmar que el nou sistema estatal d'índex de preus de lloguers recentment publicat pel govern estatal arriba en un bon moment. Aquest índex pretén millorar el funcionament del mercat d'habitatge de lloguer al proporcionar dades fiables sobre els preus dels lloguers en tot el territori de l'estat però en cap cas és preceptiva la seva utilització. No obstant això, no seria d'estranyar que en un futur el legislador estatal aprofités aquest instrument com a base per establir un règim de contenció de rendes en tot el territori de l'Estat o autoritzar a les distintes comunitats autònomes per a que ho facin. Si alguna crítica se li pot fer és que neix desactualitzat, ja que per a la seva confecció s'han utilitzat les dades d'11'2 milions de lloguers que constaven en les bases oficials de l'Agència Tributària i la Direcció General del Cadastre dels anys 2015-2018.⁸⁰ Ara bé, tot i que és cert que en els darrers anys els lloguers han evolucionat a l'alça, amb creixements molt elevats en les grans ciutats i en aquelles que són especialment atractives pel sector turístic,⁸¹ sembla ser que la

78 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 (BOE núm. 91, de l'1.04.2020). Disponible a: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11> (últim accés: 01.07.2020). Per a la crítica, *vid.* EUROPA PRESS, «El sindicato de inquilinos ve “totalmente insuficientes” las medidas de alquiler aprobadas por el Gobierno», 31.03.2020. Disponible a: <https://www.europapress.es/economia/construccion-y-vivienda-00342/noticia-sindicato-inquilinos-ve-totalmente-insuficientes-medidas-alquiler-aprobadas-gobierno-20200331180720.html%20> (últim accés: 01.07.2020).

79 Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes (BOE núm. 334, de 23.12.2020). Disponible a: <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/12/22/37> (últim accés: 20.01.2021).

80 Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, «Metodología del Sistema...», pp. 4, 5, 9.

81 J. HERNÁNDEZ (VOZPÓPULI), «¿Tiempo de bajar el alquiler?: Idealista tiene más pisos sin colocar que antes de la covid», 29.05.2020. Disponible a: https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/idealista-tiene-mas-oferta-embalsada-de-vivienda-alquiler_0_1359165065.html (últim accés: 01.07.2020). D. MORENO (IDEALISTA), «Un vistazo

tendència post Covid-19 és la moderació de les rendes i l'increment de l'oferta d'habitatge en règim de lloguer en aquelles zones on hi havia una gran oferta de pisos turístics.⁸² Per això, resulta essencial que tots aquests índexs, amb independència de la seva finalitat, disposin de mecanismes d'actualització per tal de reflectir l'evolució actual dels preus ja que, en cas contrari, es podria donar la paradoxa de què, en un context de baixada substancial dels preus de mercat, l'índex de preus de referència mantingués els preus artificialment elevats. Així doncs, caldrà seguir amb molta atenció l'evolució dels preus dels lloguers per decidir si, en un moment com aquest, continua essent imprescindible la vigència d'un règim de contenció de rendes.

Fa pocs dies es coneixia l'aprovació de la Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per tothom (2019/2187(INI)).⁸³ En l'apartat 40 de l'esborrany inicial d'aquest document es demanava als Estats membres prendre mesures

al mercado del alquiler: replicamos el nuevo índice estatal con datos de idealista», 01.07.2020. Disponible a: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/07/03/784666-un-vistazo-al-alquiler-calculamos-el-nuevo-indice-de-fomento-pero-con-datos-de> (últim accés: 03.07.2020).

- 82 S. Angulo (La Vanguardia), «Menos contratos de alquiler y moderación en las rentas», 26.06.2020. Disponible a: <https://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20200626/481953253147/menos-contratos-de-alquiler-y-moderacion-en-las-rentas.html> (últim accés: 01.07.2020). L. Montero (ABC), «El coronavirus pone punto final al rally de precios de la vivienda en alquiler», 15.06.2020. Disponible a: https://www.abc.es/economia/abci-coronavirus-pone-punto-final-rally-precios-vivienda-alquiler-202006150143_noticia.html (últim accés: 01.07.2020). Idealista, «Los alquileres bajan en agosto en las grandes ciudades, pese a la subida nacional», 3.09.2020. Disponible a: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/09/02/786942-los-alquileres-bajan-en-agosto-en-las-grandes-ciudades-pese-a-la-subida-nacional> (últim accés: 3.09.2020); J. Hernández (Vozpopuli), «Así ha cambiado el covid la oferta y el precio de los alquileres en las 50 capitales de España», 6.12.2020. Disponible en: https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/precio-oferta-alquileres-viviendas-espana_0_1415859361.html (últim accés: 23.01.2021); J.L. Dueñas (RTVE), «La pandemia cambia las reglas del alquiler en España», 23.01.2021. Disponible a: <https://www.rtve.es/noticias/20210123/pandemia-cambia-reglas-del-alquiler-espana/2066740.shtml> (últim accés: 25.01.2021).
- 83 Resolución del Parlamento Europeo, de 21.01.2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI)). Disponible a: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html (últim accés: 25.01.2021).

de control de les rendes quan fos necessari per facilitar un habitatge més assequible. Això no obstant, en la versió definitiva aprovada pel Parlament Europeu no apareix cap referència implícita o explícita relativa a l'aprovació de mecanismes de control de rendes. D'acord amb dita resolució, les recomanacions passen majoritàriament per afavorir el lloguer social per aquelles persones que no trobin aixopluc sota el mercat actual, a través d'una forta inversió en la construcció de nou i millor habitatge (sobretot, pel que fa a millorar les condicions d'habitabilitat per tal de complir amb uns estàndards mínims de dignitat), així com a través de la rehabilitació del parc d'habitatge existent a canvi d'ajudes indirectes, sense la previsió d'altres mesures que incideixin en l'àmbit privat de l'autonomia de la voluntat.

5. Bibliografia

- AJANI, G.; ANDERSON, M.; ARROYO AMAYUELAS, E.; PASA, B. *Sistemas jurídicos comparados*. Barcelona: Publicacions i Edicions UB, 2010, pp. 61-74.
- ARTZ, M. «Von Reformen und Reförmchen. Zur Entwicklung des deutschen Wohnraummietrechts seit der “großen Mietrechtsreform” 2001», *Neue Juristische Wochenschrift (NJW)*, 2015, 22, pp. 1573-1577.
- ARTZ, M. «Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung», a: *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB, Band 5: Schuldrecht – Besonderer Teil II*. Munic, C.H. Beck, 2020.
- ARTZ, M.; ARROYO AMAYUELAS, E.; GSELL, B. «La protección del arrendatario de vivienda en el derecho privado Alemán y Español: dos modelos antagónicos», *Revista Electrónica de Direito (RED)*, 2017, 3, pp. 1-38. Disponible a: <https://cije.up.pt/pt/red/edicoes-antiores/2017-nordm-3/la-proteccion-del-arrendatario-de-vivienda-en-el-derecho->

privado-aleman-y-espanol-dos-modelos-antagonicos/ (últim accés: 30.06.2020).

AUTORITAT CATALANA DE LA COMPETÈNCIA, «Informe de regulació IR 40/2019 sobre el Decret Llei 9/2019, de 21 de maig, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya en l'àmbit de la penyora», 11.07.2019. Disponible a: http://acco.gencat.cat/ca/detall/article/20190617_IR-40-2019-DLlei-9-2019-contencio-rendes-arrendaments (últim accés: 26.06.2020).

BLANKENAGEL, A.; SCHRÖDER, R.; SPOERR, W. «Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGe», *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)*, 2015, 1-2, pp. 1-29.

BÖRSTINHAUS, U. «Die Rechtsgeschichte des Miethöherechts seit 1917», *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)*, 2018, pp. 610-625.

CONSELL DE GARANTIES ESTATUTÀRIES. Dictamen 2/2020, de 17 de febrer, sobre el Decret llei 1/2020, de 21 de gener, pel qual es modifica el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge. Disponible online: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20200219141817-1.pdf> (últim accés: 26.06.2020).

CONSELL DE GARANTIES ESTATUTÀRIES. Dictamen 4/2019, de 17 de juny, sobre el Decret llei 9/2019, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge a Catalunya. Disponible online: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20191128134957-1.pdf> (últim accés: 26.06.2020).

CONSELL DE GARANTIES ESTATUTÀRIES. Dictamen 7/2020, de 5 d'agost, sobre la Proposició de llei de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge. Disponible online: <https://www.cge.cat/admin/uploads/docs/20200806120035-1.pdf> (últim accés: 25.08.2020).

- CORNELIUS, J.; RZEZNIK, J. «National Report for Germany», in SCHMID, C. (dir), Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe, pp. 1-244. Disponible online a: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/GermanyReport_09052014.pdf (últim accés: 25.06.2020).
- DAMAS, N. «Bail d’habitation et mixte: rapports locatifs individuels – Loi du 6 juillet 1989», *Encyclopédie juridique Dalloz*, Répertoire de droit civil, Dalloz, 2015 (actualisation: août 2017), pp. 1-154.
- EMMERICH, V. «Kapitel 2: Die Miete. Unterkapitel 2: Regelungen über die Miethöhe». A: STAUDINGERS KOMMENTAR ZUM BGB, *Recht der Schuldverhältnisse: §§ 557 – 580a; Anhang AGG (Mietrecht 2 – Miethöhe und Beendigung des Mietverhältnisses)*. Berlin: Sellier – de Gruyter, 2018.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.), «¿Es constitucional una medida legal de limitación del precio de contratos de arrendamiento de vivienda?», *Actualidad Civil*, 2020, 5, pp. 1-9.
- GSELL, B. «Die gerechte Miete», *Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WuM)*, 2017, pp. 305-312.
- HOEKSTRA, J.; CORNETTE, F. «National Report for France», in PLOEGER, H. (dir), Tenancy Law and housing policy in Multi-level europe, pp. 1-190. Disponible a: https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/Reports/FranceReport_09052014.pdf (últim accés: 30.06.2020).
- HORST, H. R. «MietNovG I: Praxisfragen zur “Mietpreisbremse” im freifinanzierten Wohnungsbau», *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM)*, 2015, 11, pp. 393-432.
- LÓPEZ-RODRÍGUEZ, D.; DE LOS LLANOS MATEA, M. «La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional», *Documentos Ocasionales del Banco de España*, 2020, núm. 2002, pp. 1-54.
- MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, «Metodología del Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio

del Alquiler de Vivienda», 1.07.2020. Disponible a: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/2020-07-01_metodologia_indicealquiler.pdf (últim accés: 1.07.2020).

OBSERVATORI METROPOLITÀ DE L'HABITATGE DE BARCELONA, «L'habitatge a la metròpoli de Barcelona», 2018. Disponible a: https://www.ohb.cat/wp-content/uploads/2019/07/Habitatge_metropolis_2018.pdf (últim accés: 30.06.2020).

PACHECO JIMÉNEZ, N.; SALES, L. «El Derecho a la vivienda: del reconocimiento constitucional a la realización efectiva. Los cambios del siglo XXI», *Derecho Privado y Constitución*, 2011, 25, pp. 349-398.

PALEO MOSQUERA, N. (ed), *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casas sin gente*. Valencia: Tirant lo Blanc, 2020.

PROVIENDA, «Es lloga? Racisme i xenofòbia en el mercat de lloguer», 2020. Disponible a: https://www.provienda.org/wp-content/uploads/Informe_casa-nos-enferma-3-catalan.pdf (últim accés: 20.01.2021).

SCHMID, C. «Los arrendamientos de vivienda en Europa. *Working Paper* núm. 4», *Càtedra UNESCO d'Habitatge*, Universitat Rovira i Virgili, 2014, pp. 1-55. Disponible a: <http://housing.urv.cat/wp-content/uploads/2014/06/Working-Paper-4-Prof.-Dr.-Christoph-U.-Schmid.pdf> (últim accés: 30.06.2020).

SCHMID, C. (ed.), *Tenancy Law and Housing Policy in Europe*. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2018.



Universitat
de Girona

 Documenta
Universitaria

ISBN 978-84-9984-574-6



9 788499 845746 >

www.documentauniversitaria.com