



ANÁLISIS JURÍDICO-PRÁCTICO DE
LA NUEVA LEY DE VIVIENDA
*LEGAL AND PRACTICAL ANALYSIS OF
THE NEW HOUSING LAW.*

NAZARET MARTÍNEZ LORÉN



6 DE JUNIO DE 2024
TUTOR: D. AURELIO BARRIO GALLARDO

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art.	Artículo.
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
CE	Constitución Española de 1978.
Disp. Adic.	Disposición adicional.
Disp. Fin	Disposición final.
Disp. Trans	Disposición transitoria.
LAU	Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.
LEC	Ley 1/2000 de 7 de enero, de enjuiciamiento civil.
LV	Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho de vivienda.
Secc.	Sección.
VPO	Vivienda de Protección Oficial
ZMRT	Zona de Mercado Residencial Tensionado

ÍNDICE

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	5
1.1. Regulación del contrato de arrendamiento: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos	5
1.2. Derecho a la vivienda en la Constitución de 1978.....	6
2. NUEVA LEY DE VIVIENDA: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.	8
2.1. Contexto sociocultural de la Ley 12/2023.	8
2.2. Estructura de la Ley 12/2023.	9
2.3. Elementos novedosos de la Ley 12/2023.....	10
A) Modificación de algunos elementos esenciales del contrato de arrendamiento	10
a) Elementos subjetivos: gran tenedor y personas en situación de sinhogarismo.	11
b) Estatuto jurídico de las partes del contrato de arrendamiento.....	12
c) Limitación del precio de la renta y su actualización. Especial mención a la modificación del artículo 17 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.	15
d) Duración del contrato de arrendamiento.	17
B) Zonas tensionadas: definición, determinación y especialidades en el arrendamiento en esta zona.	19
C) Vivienda protegida y parques de vivienda: definición y régimen jurídico aplicable.	21
D) Posible laguna de la Ley 12/2023 en relación a los contratos de habitación.	23
E) Afectación de la Ley de Vivienda a los procedimientos de desahucio.....	26
2.4. Regulación autonómica y conflicto de competencias.....	28
2.5. Régimen transitorio de la Ley 12/2023.....	29
3. CONCLUSIONES.	31

BIBLIOGRAFÍA	33
1. LEGISLACIÓN.....	33
2. JURISPRUDENCIA.....	33
3. DOCTRINA.....	33

INTRODUCCIÓN.

Los contratos de arrendamiento para uso de vivienda han ganado popularidad en los últimos años debido a la situación de precariedad económica que sufre una gran parte de la población en nuestro país, que les impide tener la solvencia necesaria para poder ser propietarios de un inmueble.

Sin embargo, el aumento en el mercado del alquiler, los precios y condiciones de acceso a la vivienda producen que muchas personas no puedan permitirse arrendar un lugar con las condiciones necesarias para que pueda ser considerado como una vivienda digna. Esto, no solo es un problema social, sino que atenta contra el principio rector de nuestro ordenamiento jurídico consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se plasma el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada.

Con la finalidad de hacer valer dicho precepto, el Estado ha tenido a bien promulgar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con la que se pretende regular el mercado del alquiler y evitar que las personas en mayor situación de vulnerabilidad económica o social queden al margen del mismo.

A lo largo del presente TFM, se realiza un análisis tanto teórico como práctico de las modificaciones y novedades introducidas por esta Ley desde una perspectiva que pueda ser útil en el desarrollo de tareas y funciones en una Gestoría Administrativa en Aragón.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1. Regulación del contrato de arrendamiento: Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos

El contrato de arrendamiento puede definirse como aquel en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (art. 1543 CC). El arrendamiento puede ser de cosas o de obras o servicios. Así pues, cabe, lógicamente, el arrendamiento de bienes inmuebles, en concreto el arrendamiento de viviendas o locales.

Si bien el contrato de arrendamiento, en un primer momento, se encontraba bajo las disposiciones del Código Civil de 1889, esta legislación pronto quedó obsoleta para aquellos contratos cuyo objeto era una vivienda destinada a ser residencia habitual de sus inquilinos. La poca seguridad jurídica que ofrecía este texto impulsó una serie de trabajos legislativos que han dado como fruto la actual Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos de Urbanos (LAU)¹. A su vez, esta Ley ha sido objeto de diversas modificaciones a lo largo de los años, la última de ellas llevada a cabo por la Ley 12/2023, que es piedra angular del presente trabajo.

La LAU establece el marco jurídico para todos aquellos contratos sobre bienes inmuebles que se lleven a cabo en el medio urbano, no así aquellos que se desarrollen en el ámbito rural, entendiéndose como tales, los arrendamientos de predios rústicos o campos de cultivo. Dentro del ámbito de aplicación de la LAU, se encuentran tanto los arrendamientos para uso de vivienda, que son aquellos en los que se dedicará especial atención a lo largo de este trabajo; y los contratos para uso distinto de vivienda.

Poniendo el foco en los primeros, la LAU define, en su artículo 2, como arrendamientos de vivienda aquellos que recaen “(...) sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”. Quedan incluidos en esta definición, aquellos inmuebles anejos a la vivienda habitual como son trasteros o plazas de garaje.

¹ Durante el período posterior a las II Guerra Mundial, “se produjo en casi todos los países europeos un alza de los precios de los alquileres y, al mismo tiempo, una escasez de pisos vacíos habitables, lo que fue conocido desde entonces como problema de la vivienda [...]. Esta situación económica obligó a los gobiernos de la época a adoptar medidas que, por una parte, tendían a proteger a los arrendatarios contra los posibles desahucios, que podían llegar a crear evidentes problemas sociales y, al mismo tiempo, contraer el aumento abusivo de los precios de los alquileres” (DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. IV. *Las particulares relaciones obligatorias*, Thomson-Reuters-Civitas, Madrid, 2010, p. 294).

La normativa de la Ley 29/1994 es imperativa para los contratos de arrendamiento para uso de vivienda, siendo dispositiva para los que son para un uso distinto.

Por otro lado, el ámbito de aplicación no solo queda delimitado positivamente, con la definición del artículo 2, sino también negativamente. El artículo 5 de la LAU, excluye del ámbito de aplicación de la misma una serie de contratos con los que podría haber cierta confusión, y que son los siguientes:

- Los contratos sobre viviendas ofrecidas a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios que las tengan asignadas por razón de su cargo.
- Los contratos que tengan por objeto viviendas militares.
- Los contratos de una casa-habitación aneja a un predio rústico, cuando la finalidad principal del contrato sea el aprovechamiento del mismo.
- Los contratos sobre viviendas universitarias que sean asignadas a alumnos o personal de la misma y que se someterán en todo caso a lo dispuesto por la propia universidad.
- Los contratos de arrendamiento turístico.

Así queda delimitado el ámbito de actuación de las disposiciones de la Ley 29/1994 para contratos de arrendamiento urbanos para uso de vivienda que incluye normativa acerca de la duración del contrato, pago, fijación y modificación de la renta, obligaciones de arrendador y arrendatario, establecimiento y pago de fianza o garantía, entre otras.

1.2.Derecho a la vivienda en la Constitución de 1978

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 (CE) declara que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Este precepto aparece sito en el Capítulo tercero del Título I de nuestra Carta Magna, como un principio rector de la política social y económica de nuestro país.

Como principio rector, no es de inmediata exigibilidad a los tribunales en tanto no exista una disposición legislativa que lo desarrolle (artículo 53.3 CE)². Tal y como ha establecido el Tribunal Constitucional en reiterada jurisprudencia, los principios rectores

² Vid. STC 80/1982, de 20 de diciembre (ECLI:ES:TC:1982:80) y STC 19/1982 de 5 de mayo, (ECLI:ES:TC:1982:19) donde el Alto Tribunal considera que “el valor normativo inmediato de los artículos 39 a 52 de la Constitución ha de ser modulado en los términos del artículo 53.3 de la Norma Fundamental”, lo que “impide considerarlos normas sin contenido, obligando a los poderes públicos a tenerlos presentes en la interpretación tanto de las restantes normas constitucionales como de las leyes”

no son derechos subjetivos, sino que actúan con carácter informador en los actos de los poderes públicos en el ámbito legislativo, judicial y ejecutivo³.

Dado que estos principios rectores tienen un contenido social y económico marcado, es fundamental que se tengan en cuenta en la redacción de disposiciones legislativas⁴ no solo para asegurar el Estado Social que el artículo 1 de la Constitución proclama, sino también para que los ciudadanos vean transformados estos principios en derechos subjetivos⁵ y que no acaben siendo un mero criterio de interpretación, tal y como afirma I. de Otto⁶.

Con la finalidad de poder hacer frente a los problemas sociales que en los últimos años ha producido el aumento de los agentes en el mercado del alquiler, el Gobierno tuvo a bien utilizar sus competencias en el marco del artículo 149.1.1º de la Constitución para redactar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda⁷. Esta ley trata de dar desarrollo al derecho a una vivienda digna, estableciendo medidas que no solo afectan a los arrendadores y arrendatarios privados, sino incluyendo también una serie de obligaciones para las Administraciones Públicas que, tal y como establece el segundo apartado del artículo 47 de la CE, son a quienes les corresponde promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

³ BIGLINO CAMPOS, P. “Principios rectores, legislador y Tribunal Constitucional”. *Revista Española de Derecho Constitucional*, 119, 2020, p.58-61.

⁴ Vid. STC 152/1988, de 20 de julio (ECLI:ES:TC:1988:152)

⁵ En este sentido, se afirma que la proclamación del art. 47 CE “solo tendrá sentido en cuando pueda concretarse en un poder actuable frente a la esfera jurídica de otro sujeto de derecho. Porque el derecho a la vivienda exige un comportamiento activo del otro sujeto de la relación, no cabe sostener que sea oponible a entidades no formalizadas jurídicamente, tales como la comunidad o la sociedad”. Vid. GÁLVEZ, J., “Artículo 47”, en GARRIDO FALLA, F., *Comentarios a la Constitución*, Civitas, Madrid, 1980, p. 542.

⁶ DE OTTO, I., *Derecho Constitucional. Sistema de Fuentes*, 1989, Barcelona: Ariel.

⁷ A propósito de LAU, ya advertía PARRA LUCÁN, que “el acceso a la vivienda es un derecho constitucional (art. 47 CE), y su realización efectiva se ve garantizada por medio de contratos que permite el disfrute de bienes ajenos, en particular en nuestro sistema jurídico, mediante el contrato de arrendamiento, como alternativa que debe fomentarse al modelo de propiedad. Una regulación de las condiciones básicas de las formas de acceso al derecho a la vivienda debe quedar garantizada de forma uniforme en todo el territorio español (PARRA LUCÁN, M.A., *El contrato de arrendamiento de vivienda: des la salvaguardia de los derechos del arrendatario a su desprotección*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014, p. 34).

2. NUEVA LEY DE VIVIENDA: Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

2.1.Contexto sociocultural de la Ley 12/2023.

El derecho a la vivienda ha venido recogido como tal en el ámbito internacional en numerosos textos como son la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 así como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 y la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Dentro del ámbito europeo, contamos con la Resolución del Parlamento Europeo de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a la vivienda digna y asequible para todos. Mediante esta resolución, se insta a los diferentes Estados Miembros de la Unión a reconocer y asegurar la ejecución de este derecho a los ciudadanos.

Todos estos textos internacionales y europeos propugnan un cambio de paradigma en cuanto a la gestión y regulación de la vivienda con la intención de asegurar una vivienda adecuada y digna a los ciudadanos.

En el ámbito nacional, esta intención aparece igualmente recogida como un objetivo dentro de la Agenda 2030, donde se establece expresamente la voluntad por parte de las Administraciones Públicas de adoptar y establecer medidas y políticas públicas con la finalidad de asegurar una vivienda digna, salvando los obstáculos que pudieran perjudicar a determinados grupos especialmente discriminados o en situación de vulnerabilidad, centrándose en sus necesidades y evitando los desalojos que dejen a las personas en una situación de *sinhogarismo*⁸.

La Ley de vivienda de 2023 no solo se encuentra asentada en estos hechos, tal y como establece en su propia Exposición de Motivos, sino también en la situación en la que se encuentra el país. Tras una grave crisis económica y financiera, así como la pandemia sanitaria sufrida por la COVID-19, España está atravesando un periodo de recuperación

⁸ Vid. Artículo 3.1) de la Ley 12/2023 que define el *sinhogarismo* como “circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitario y aboca a las personas, familias o unidades de convivencia que lo sufren a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizado de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal, o con notificación de abandono de la misma, o viviendo bajo amenaza de violencia.

Podrá calificarse como *sinhogarismo* cronificado, cuando la situación de *sinhogarismo* continúe o se produzca a lo largo de un periodo de tiempo igual o superior a un año.”

que está siendo soportado, especialmente, por numerosas familias que se encuentran en una situación económicamente precaria y para las que la obtención de una vivienda adecuada y digna se está convirtiendo en una tarea difícil de llevar a cabo.

Si bien se han publicado una gran cantidad de disposiciones autonómicas, se requería una norma de rango estatal que englobara las medidas y políticas que se pretenden seguir para que el derecho del artículo 47 CE quede debidamente ejecutado por los Poderes Públicos. Con esta intención, fue aprobada el 24 de mayo de 2023 la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, que fue publicada el día 25 del mismo mes y entró en vigor al día siguiente y cuyo contenido será analizado y desglosado en este apartado.

2.2. Estructura de la Ley 12/2023.

El contenido de la LV se encuentra organizado en un título preliminar, cuatro títulos, seis disposiciones adicionales, cuatro disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y nueve disposiciones finales.

Dentro del Título Preliminar, se establecen un conjunto de disposiciones generales, entre ellas el objeto que persigue y las políticas públicas que pretende implementar, así como una serie de definiciones esenciales para la comprensión de sus disposiciones.

El Título I incluye el régimen jurídico básico del ciudadano y del derecho de propiedad de la vivienda. El Título II se centra en los principios y políticas que deben llevar a cabo tanto el Estado como las Comunidades Autónomas en régimen de cooperación y colaboración. El Título III establece la regulación aplicable a los parques públicos de vivienda, al ser una de las grandes novedades que implementa esta ley. Finalmente, el Título IV regula las medidas de protección, donde quedan incluidas los derechos de información y transparencia que deben tenerse en cuenta en caso de arrendamiento y venta de viviendas dentro del ámbito de aplicación de la ley.

Las disposiciones adicionales recogen la regulación de la Base de datos de contratos de arrendamiento de vivienda (disp.adic.1º), la prioridad de la política de vivienda en actuaciones relacionadas con la gestión del patrimonio del Estado (disp.adic.2º), revisión de los criterios para la identificación de ZRMT (disp.adic.3º), aplicación de los recursos de planes estatales en materia de vivienda en los trámites de intermediación y conciliación por las Comunidades y Ciudades Autónomas (disp.adic.4º), creación de un grupo de trabajo para la regulación de los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda (disp.adic.5º) y la figura de los administradores de fincas (disp.adic.6º).

Las disposiciones transitorias incluyen la regulación aplicable a aquellas vivienda calificadas con algún régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (disp.trans.1º), objetivo que pretende cumplirse con el parque de vivienda (disp.trans.2º), régimen para lanzamientos suspendidos debido a la COVID-19 (disp.trans.3º) y el régimen de los contratos de arrendamientos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley (disp.trans.4º).

La disposición derogatoria únicamente establece la derogación de todas aquellas disposiciones con rango igual o inferior a la Ley 12/2023 que fueran contrarias a esta.

Las disposiciones finales incluyen las modificaciones que ha llevado a cabo la Ley de Vivienda en otras disposiciones legales como es el caso de la LAU (disp.fin.1º), la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la Ley 27/2014 de 27 de noviembre del Impuesto sobre Sociedades y el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Impuesto sobre la Renta de no Residentes (disp.fin.2º), la Ley reguladora de las Haciendas locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004 (disp.fin.3º), el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (disp.fin.4º), la Ley 1/2000 de 7 de enero, de enjuiciamiento civil (disp.fin.5º) y el Real Decreto-Ley 6/2022 de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a la consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania (disp.fin.6º). Terminan estas disposiciones con una mención a los títulos competenciales (disp.fin.7º), la posibilidad de llevar a cabo desarrollo reglamentario de la Ley de Vivienda (disp.fin.8º) y la entrada en vigor de la ley (disp.fin.9º).

2.3.Elementos novedosos de la Ley 12/2023.

A) Modificación de algunos elementos esenciales del contrato de arrendamiento

La Ley 12/2023 ha llevado a cabo la modificación de diversos elementos del contrato de arrendamiento entre los que se encuentra una nueva definición de los sujetos del contrato y las obligaciones y deberes de los mismos, la regulación del precio de la renta y el establecimiento de nuevas prórrogas en su duración. Sin embargo, debemos tener en cuenta que, conforme a la disposición transitoria 4º de este texto legal, los contratos de arrendamiento nacidos con anterioridad a la vigencia de la Ley de Vivienda que se estudia, únicamente se encontrarán dentro del ámbito de aplicación de la misma cuando

así lo pacten los contratantes. De lo contrario, su régimen jurídico no se verá modificado hasta el momento en que se redacte un nuevo contrato.

a) *Elementos subjetivos: gran tenedor y personas en situación de sinhogarismo.*

Si bien la LAU únicamente recogía diferencias según el arrendador fuera persona física o jurídica⁹, en este caso se incluye el concepto de gran tenedor. Conforme al artículo 3.k de la LV, se considera como gran tenedor a aquella 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 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros”.

Los efectos de ser un gran tenedor incluyen nueva normativa respecto de diferentes cuestiones como son la prórroga del contrato, la determinación de la renta y su actualización en los años posteriores, la necesidad de una suerte de conciliación en los procedimientos de desahucio, así como un deber de colaboración de estas personas con las administraciones públicas en los casos en los que sus propiedades se encuentren en una ZMRT.

Si bien las cuestiones mencionadas en primer lugar se analizarán con posterioridad, la colaboración con las administraciones públicas aparece regulada en el artículo 19 de la LV, donde se establece la obligación de los grandes tenedores de compartir cierta información con las administraciones de forma que estas puedan llevar a cabo sus obligaciones al amparo de esta ley. En concreto, la información que deberán aportar incluye los datos identificativos de la vivienda como son la dirección de la misma, año de construcción y de las sucesivas reformas que se hubieran llevado a cabo, la superficie de la propiedad y la referencia catastral de la misma. Igualmente deberán informar sobre el régimen de uso de la vivienda y el cumplimiento de las obligaciones que aparecen en el artículo 11 de la LV y que incluyen el uso de la vivienda conforme a su calificación, el mantenimiento y conservación en condiciones de habitabilidad de la misma y cualesquiera otras obligaciones que haya impuesto la propia administración para el uso de la vivienda en la ZMRT en la que se encuentre.

Respecto a la figura del arrendatario, el segundo de los elementos subjetivos del contrato de arrendamiento, se incluye el concepto de persona que se encuentra en una situación de

⁹ Vid., por todos, DE PABLO CONTRERAS, P., «El arrendamiento», en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ (Coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil. II. Vol. II. Contratos y responsabilidad civil*, 5ª ed., Edisofer, Madrid, 2020, pp. 161 y ss.

sinhogarismo. El artículo 3.1 de la LV define esta situación como aquella “circunstancia vital que afecta a una persona, familia o unidad de convivencia que no puede acceder de manera sostenida a una vivienda digna y adecuada en un entorno comunitaria y aboca a [estas] a residir en la vía pública u otros espacios públicos inadecuados, o utilizar alternativas de alojamiento colectivo institucionalizados de las diferentes administraciones públicas o de entidades sin ánimo de lucro, o residir en una vivienda inadecuada, temporal o no, inapropiada o masificada, en una vivienda insegura, sin título legal o con notificación de abandono de la misma, o vivienda bajo amenaza de violencia”. Se considera que se encuentran en esta situación las personas o unidades de convivencia que han sufrido estas condiciones durante, al menos, un año.

La introducción de este concepto implica la creación de un colectivo que no había sido reconocido jurídicamente con anterioridad respecto de aquellas personas que se encuentran en una situación que les impide disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

El concepto de vivienda digna y adecuada aparece igualmente recogido en el artículo 3, en la letra c), considerando como tal “la vivienda que, por razón de su tamaño, ubicación, condiciones de habitabilidad, accesibilidad universal, eficiencia energética y utilización de las 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”.

Con la finalidad de que las personas en condición de sinhogarismo consigan una vivienda adecuada y digna, se llevan a cabo una serie de programas por parte de la administración para presentar soluciones de alojamiento para ellas. Así pues, en el ámbito privado la condición de sinhogarismo no tiene mayor repercusión ya que serán las propias administraciones las que asumen la obligación de crear lugares para poder asegurar el derecho a una vivienda digna a estas personas.

b) Estatuto jurídico de las partes del contrato de arrendamiento.

La Ley 12/2023 modifica las obligaciones y derechos de arrendador y arrendatario en un nuevo paraguas protector que se introduce en el Capítulo I del Título I de la Ley de

Vivienda, así como la subsunción del derecho de la propiedad a la función social de la misma que se desarrolla en el Capítulo II del mismo Título.

El estatuto básico del ciudadano engloba una serie de derechos y deberes que tienen todos los ciudadanos en relación con la vivienda, donde se incluye el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, acceder a la información de las Administraciones Públicas para poder obtener una VPO y participar en los procedimientos de acceso a las mismas. Respecto a los arrendatarios en concreto, el artículo 30 de la LV les reconoce como consumidores, por lo que se les aplicarán las disposiciones de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios. Esto ha supuesto, desde el primer momento, que se prohíba a las inmobiliarias cobrar a los arrendatarios una comisión por la gestión que estas llevaban a cabo a la hora de firmar un contrato de arrendamiento con el propietario. Este extremo, al ser una novedad reciente, es recomendable informarlo expresamente a los clientes de la gestoría ya que la comisión solía ser de una mensualidad, lo cual supone un desembolso importante para los inquilinos. De esta prohibición se dio traslado a las empresas que llevaban a cabo actividades de inmobiliaria por la Dirección General de Consumo, que se encuentra integrada en el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030, por considerar que el “(...) este tipo de cláusulas contractuales o la imposición al arrendatario de cualquier otro cargo de análoga naturaleza podría, caso de constatarse, ser considerado como abusivo a los efectos del artículo 47.1.j) de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”¹⁰.

Por otro lado, también se establece el derecho de los arrendatarios a recibir información accesible, clara y comprensible sobre las características de la vivienda, sus servicios, instalaciones y condiciones de su adquisición o arrendamiento. Este derecho considera que, sin perjuicio de otras disposiciones autonómicas que la desarrollen, se deberá informar al arrendatario de quién será la persona arrendadora, el precio del arrendamiento, el número catastral del inmueble y la situación jurídica en la que se encuentra, si se trata de una VPO y otras características esenciales de la vivienda: certificado de habitabilidad, acreditación de la superficie útil y construida, antigüedad del edificio, servicios disponibles e instalaciones existentes en la vivienda junto con el certificado de eficiencia energética que le corresponda, las condiciones de accesibilidad del edificio y el estado de

¹⁰ MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030, «Consumo advierte a las inmobiliarias de que es ilegal cobrar una comisión por la gestión a las personas interesadas en arrendar una vivienda», Nota de prensa, febr.2024.

ocupación de la vivienda. Además, el arrendatario podrá solicitar información sobre la existencia de amianto y otras sustancias peligrosas.

Dado que este estatuto jurídico es completamente novedoso, es aconsejable que se informe debidamente al arrendatario de su nuevo marco de protección para que pueda hacer uso de él y, en caso que se vea vulnerado, tenga conocimiento de que existen acciones que puede ejercitar para hacerlo efectivo.

Por su parte, la situación en la que se encuentra el arrendador también queda modificada. En primer lugar, la LV modifica los límites del derecho de propiedad que aparece en el artículo 33 de la CE. El artículo 11 de la LV establece el contenido de este derecho, que ya fue en su momento limitado tanto con disposiciones como la Ley de Expropiación Forzosa como en la propia Constitución y jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal¹¹, donde se condiciona el derecho a la propiedad con la función social de la misma¹².

La LV establece, como consecuencia de esta función social, una serie de obligaciones para el propietario entre las que se incluyen el uso y disfrute propio de la vivienda conforme a su calificación, el mantenimiento, conservación y rehabilitación de la vivienda, evitar las situaciones de sobreocupación, cumplir con la obligación de información que se ha expuesto con anterioridad y, en caso de tratarse de una vivienda que se encuentra en una ZMRT, cumplir con las obligaciones establecidas por la Administración.

Por su parte, los arrendadores que se consideren como grandes tenedores deberán cumplir con las obligaciones que su situación les impone por disposición legal y que aparecen desarrolladas a lo largo de este trabajo.

Finalmente, la LAU ve modificado su artículo 20 conforme a lo dispuesto por la disp.fin.1º, de forma que los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato correrán a cargo del arrendador en todo caso, no solo cuando este sea persona jurídica como sucedía en la redacción anterior.

¹¹ Vid STC 37/1987 de 26 de marzo, (ECLI:ES:TC:1987:37) donde el Tribunal considera que “la Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas pero también y al mismo tiempo como un conjunto de derechos y obligaciones establecido, de acuerdo con las leyes, en atención a valores e intereses de la comunidad”.

¹² Cfr. acerca de las diferencias entre expropiación forzosa y delimitación del derecho de propiedad en virtud de su función social, LACRUZ MANTECÓN, M.L., *Síntesis del Derecho Civil Español. I Persona y Bienes*, 7ª ed., Kronos, Zaragoza, 2024, p. 275

Desde el punto de vista del arrendador, los gastos que le supone la realización del contrato de arrendamiento deben ser objeto de información desde la gestoría que decida tramitarlo, ya que ascienden significativamente. Igualmente, se deberá ofrecer información acerca de las circunstancias especiales que implica ser considerado como gran tenedor, así como la situación especial en la que se encuentran las viviendas sitas en una ZMRT.

c) Limitación del precio de la renta y su actualización. Especial mención a la modificación del artículo 17 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

La subida de los precios del arrendamiento en los últimos años ha supuesto un grave problema social. Conforme a los resultados de la estadística experimental llevada a cabo por el Instituto Nacional de Estadística español, los precios de la vivienda en alquiler¹³ subieron en 2020 entre un 5 y un 10 por ciento con respecto al año anterior. Casi la mitad de los contratos de arrendamiento llevaron a cabo esta subida, en contraposición al 23 por ciento de ellos que bajaron el precio de arrendamiento, y el resto que mantuvo el mismo precio de renta¹⁴. Esta problemática ha llevado al establecimiento de ciertos criterios para la limitación de la renta y de sus sucesivas actualizaciones. Sin embargo, la limitación se aplicará únicamente para aquellos arrendamientos que se encuentren en una Zona de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT).

La disp.fin.1º establece la modificación del artículo 17 de la LAU incluyendo a este dos apartados nuevos, el 6 y el 7. Conforme a ellos, en los contratos de arrendamiento que se hubieran llevado a cabo en un lugar considerado como ZMRT, el precio del arrendamiento no podrá superar el de la última renta del contrato que hubiera estado vigente en los últimos 5 años.

Se permite que el precio de la renta se aumente en un máximo del 10% cuando en los 2 años anteriores hubiera finalizado un contrato de arrendamiento anterior y se produjeran las siguientes situaciones:

- Que la vivienda haya sido objeto de rehabilitación conforme al artículo 41.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

¹³ El arrendamiento, como explica la doctrina, es un contrato esencialmente oneroso, por lo tanto, esta obligación debe existir siempre, como contraprestación recíproca a la entrega del bien arrendado. En otro caso, estaremos ante un contrato simulado o ante un precario o comodato. Así, QUICIOS MOLINA, S., «Del contrato de arrendamiento», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil*, 5ª ed., Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2021, p. 1973

¹⁴ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, «Estadística Experimental – Índices de precios a la vivienda en Alquiler del año 2020», 2022, p. 1 a 6.

- Cuando se hubiera llevado a cabo sobre el inmueble actuaciones para la rehabilitación o mejora de la vivienda que acrediten una mejora energética del 30% o se hubiera llevado a cabo una rehabilitación para mejorar la accesibilidad sobre la vivienda.

También se permite esta subida del precio con el mismo límite máximo en los casos en los que el nuevo contrato de arrendamiento se hubiera firmado por un periodo de 10 años o se establezca un derecho de prórroga verbal por parte del arrendatario para aumentar el plazo del contrato en los mismos términos iniciales por un periodo de hasta 10 años.

Para los contratos de arrendamiento en los que no se cumplan estas condiciones pero que se encuentren igualmente en una ZMRT, la renta no podrá ser superior al “precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia atendiendo a las condiciones y características de la vivienda arrendada y al edificio en que se ubique [...]”.

Respecto a la actualización de la renta, el artículo 18 de la LAU reconoce el derecho de los arrendadores a actualizar la renta conforme a lo pactado o, en su defecto, conforme a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, que deberá realizarse en el momento de actualización del contrato, es decir, anualmente¹⁵.

La ley 12/2023 establece al respecto que será el Instituto Nacional de Estadística el que publicará un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento con la finalidad de limitar la subida de precios en las actualizaciones anuales y que no se produzcan aumentos desproporcionados del precio de la vivienda en arrendamiento.

Durante el año 2024 el precio de actualización de la renta ha sido fijado en un máximo del 3% de la renta del año anterior, conforme al artículo 46.2 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania. Esta precepto continúa aplicándose debido a la disp.trans.4º y dentro del marco de creación de un Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda que, conforme a la disp.adic.1º LV y la disp.adic.2º del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, que modificó la LAU y en la que ya se preveía la creación de un sistema similar,

¹⁵ Vid., para un mayor detalle del régimen anterior, CASTRO REINA, J.R., «Arrendamientos Urbanos», en GARRIDO DE PALMA, V.M. (Dir.), *Instituciones de Derecho Privado*. T. III. *Obligaciones y contratos*. Vol.3º, Thomson Reuters-Civitas, Madrid, 2017, p. 102.

se hace nacer con la finalidad de que la subida de la renta de los arrendamientos no quede al libre albedrío de los arrendadores y que se tenga en consideración la situación económica y social que puede estar atravesando el arrendatario.

Sin embargo, esta modificación, especialmente anhelada por el público en general y por los arrendatarios en especial, no se aplicará, conforme a la disp.fin.1º LV, a los 18 meses de la entrada en vigor de la Ley, sino que lo hará cuando se den dos condiciones:

- La primera de ellas es que los contratos de arrendamiento deben haberse celebrado una vez producida la entrada en vigor de la Ley.
- La segunda, es que debe aprobarse, con anterioridad a la entrada en vigor de esta nueva regulación que afecta al artículo 17.7 de la LAU, el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda.

Ello supone desde mi punto de vista que, si bien es una medida muy práctica y efectiva en lo que al aseguramiento de la vivienda digna para los arrendatarios se refiere, queda supeditada a una serie de condiciones que, en un cincuenta por ciento depende de la Administración; la cual se sabe por experiencia que no suele ser rápida para llevar a cabo estas tareas.

d) Duración del contrato de arrendamiento.

La duración del contrato de arrendamiento, como hemos mencionado con anterioridad, dependía únicamente de si el arrendador era persona física o persona jurídica conforme a la LAU. En el primero de los casos la duración debía ser de al menos 5 años y en el segundo de 7, aunque en ambos supuestos se permitía que, transcurrido este periodo de tiempo, el arrendamiento continuara prorrogándose por anualidades hasta un máximo de tres sin necesidad de declaración expresa de las partes¹⁶. Así rezaba el artículo 10 de la LAU que fue modificado por la disp.fin.1º de la LV y que ha incluido algunas precisiones entre las que se recoge la posibilidad de continuar con el contrato de arrendamiento trascurrido este trienio durante una anualidad más. Para que pueda llevarse a cabo esta prórroga, es necesario que el arrendatario acredite estar en una situación de vulnerabilidad social y económica aportando un informe de servicios sociales del ámbito municipal o autonómico donde se encuentre el inmueble y que deberá haber sido emitido en el último año. De esta forma, el contrato quedará prorrogado durante una anualidad más en los

¹⁶ Vid. LACRUZ MANTECÓN, M.L., *Síntesis del Derecho Civil Español*, II, *Obligaciones y contratos*, 7ª ed., Kronos, Zaragoza, 2022, p. 390.

mismos términos estipulados al inicio del mismo. En los casos en los que el arrendador sea un gran tenedor, este estará obligado a aceptar la solicitud de prórroga salvo que las partes ya hubieran firmado un nuevo contrato de arrendamiento por estar la vivienda ubicada en una ZMRT.

En caso de que el inmueble arrendado se encuentre en una ZMRT, la solicitud de prórroga podrá realizarse anualmente para un periodo de hasta 3 años en las mismas condiciones contractuales. En este caso, los grandes tenedores tendrán igualmente la obligación de aceptar la solicitud salvo que se hubiera ya suscrito un nuevo contrato de arrendamiento o el arrendador necesitara hacer uso de la vivienda para sí o para alguno de sus familiares en 1º grado de consanguinidad.

Si bien esta nueva regulación parece ofrecer una mayor protección a los arrendatarios que se encuentren en una situación económica o geográfica delicada, existen autores que consideran que esta regulación es vaga y que no ofrece la seguridad que pretende. En este orden de cosas, se destaca que la nueva regulación no se encuentra dentro de un supuesto de prórroga táctica, aunque el tercer apartado del artículo 10 introducido por la Ley de Vivienda así la denomine, ya que, como hemos observado, ambas requieren de una declaración expresa. En relación con esta cuestión, no se ha determinado el plazo del que el arrendatario dispone para llevar a cabo esta declaración, por lo que no queda claro en qué momento, antes de que transcurra la prórroga tácita, debe el arrendatario hacerle saber al arrendador su voluntad de prorrogar el contrato¹⁷.

Por último, también se resalta que una de las limitaciones de esta prórroga, siempre que no concurra la circunstancia de encontrarse la vivienda en una ZMRT, es la autonomía de la voluntad de las partes plasmada en el contrato.

Esta regulación, defectuosa a mi parecer, perjudica directamente la finalidad última que pretende conseguir esta Ley de Vivienda ya que no parece que una prórroga que únicamente sea obligatoria cuando nos encontremos en una ZMRT o bien cuando el arrendador sea un gran tenedor, vaya a hacer que la necesidad de vivienda digna que persigue quede debidamente satisfecha. Además, el hecho de que deba ser reclamada por el arrendatario y que no se determine el periodo en que debe hacerlo, lo coloca igualmente en una posición desventajosa en tanto que queda a la merced de lo que el arrendador desee

¹⁷ ABAD LLORIA, I. Y LORA GONZÁLEZ, C. «La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Actualidad jurídica Uría Menéndez*, 2023, p.101 y 102.

hacer, sin poder tener el respaldo de un texto legal que imponga esta regulación o, al menos, determine el plazo en que puede reclamarla. En definitiva, aquello que estos autores consideran un mero “error del legislador” hace que una gran cantidad de arrendatarios se encuentren fuera del ámbito de aplicación de esta nueva regulación y, por tanto, fuera de la protección que se pretendía establecer a su favor.

B) Zonas tensionadas: definición, determinación y especialidades en el arrendamiento en esta zona.

El concepto de Zonas de Mercado Residencial Tensionado o ZMRT es un concepto nuevo que aparece por primera vez en esta ley con la finalidad de que las Administraciones Públicas determinen qué lugares concretos, dentro de los diferentes municipios, tienen un especial peligro de insuficiencia de viviendas en relación a la población que se encuentra asentada en ellos. La regulación de estas zonas aparece en el artículo 18 de la LV.

Para la determinación de una zona tensionada, es necesario que la Administración competente, en este caso la Administración autonómica o local¹⁸, lleve a cabo el siguiente procedimiento:

- En primer lugar, deberá recoger la información necesaria para determinar el esfuerzo económico que supone para las familias el arrendamiento en la zona.
- En segundo lugar, se llevará a cabo un proceso informativo a disposición pública sobre la declaración de una zona como ZMRT, incluyendo toda aquella información que se considere necesaria para justificar la calificación.
- Finalmente, la Administración dictará resolución sobre la declaración de una zona como ZMRT que tendrá una vigencia de 3 años con posibilidad de prorrogarse esta calificación anualmente siempre que subsistan las circunstancias que lo motivaron.

¹⁸ “Indican algunos autores que es competencia de la Comunidad Autónoma la solicitud al Gobierno de la nación la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, recordando que la norma no prevé ningún cauce de impugnación de [dicha] declaración [...]. Ello puede conducir a que, mediante la acumulación de esta declaración a la limitación de la actuación de la renta para los contratos vigentes, y el control de rentas para los nuevos contratos cuando se aprueba el sistema de índice de precios de referencia por parte del INE, sin posibilidad de impugnar dicha declaración y que la misma dependa de cada Comunidad Autónoma, se ocasionen situaciones discriminatorias en territorios, por el eventual tratamiento legal desigual frente a situaciones análogas respecto de la tensión en el mercado de arrendamiento de vivienda” (ARGELICH COMELLES, C., «Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, o las medidas habitacionales que reducirán su oferta», *Actualidad Civil*, nº 6, jun. 2023, p. 3/10; consultado a través de Smarteca).

Se deberá llevar a cabo una memoria que justifique, por medio de la información recabada, que existe un riesgo especial de abastecimiento insuficiente de viviendas para la población residente. Se considera que se da esta situación cuando se produzcan una de estas dos situaciones: que la carga media del coste del arrendamiento junto con los gastos ordinarios de una vivienda, superen el 30% de los ingresos de la unidad familiar o bien que el precio de arrendamiento de la vivienda haya experimentado en los últimos 5 años un aumento de tres puntos por encima del porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en la Comunidad Autónoma donde se encuentre.

Además de la obligación de colaboración de los grandes tenedores que tengan propiedades en estas zonas, de las que hablamos anteriormente, así como la limitación de los precios del arrendamiento y sus actualizaciones, serán las propias Administraciones las que deberán llevar a cabo las medidas que consideren pertinentes para conseguir un equilibrio entre las necesidades de vivienda de las personas que residan en esa zona.

El hecho de que una vivienda se encuentre en una ZMRT afecta a muchos aspectos de su arrendamiento, comenzando por la posibilidad de que el arrendatario pueda ejercitar la prórroga legal que le ofrece el artículo 10 de la LAU tras la sucesión de prórrogas imperativas y voluntarias de las que ya podía disfrutar con anterioridad. Además, estarán sujetas a una limitación en la determinación de la renta conforme a lo que disponga el Sistema de Precios de Referencia; lo que será especialmente limitante en el caso de grandes tenedores.

Es el Ayuntamiento de los diversos municipios el que tiene competencia para determinar las ZMRT en su ciudad, para lo que cuenta con 18 meses desde la entrada en vigor de la Ley de Vivienda. Este plazo finaliza, por tanto, el próximo noviembre de este año y, en el caso del Ayuntamiento de Zaragoza, no se ha llevado a cabo ningún avance a este respecto. La única Comunidad Autónoma en la que diversos municipios han solicitado la declaración de ZMRT ha sido en Cataluña. El listado de los municipios cuyos territorios se consideran como ZMRT y que, por tanto, deben cumplir con los requisitos mencionados aparecen en un listado en la página del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno de España¹⁹. Este listado debería aumentar en los próximos meses y ser periódicamente consultado por los Gestores Administrativos de la Comunidad

¹⁹ MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA, «Consultar zonas de mercado residencial tensionado», Sistema estatal de referencia del precio de alquiler de vivienda, 2024.

Autónoma aragonesa ya que, en el momento en que alguno de sus municipios aparezca en él, se deberá informar debidamente tanto a arrendadores como a arrendatarios de la nueva situación jurídica en la que se encuentran y sus consecuencias.

Sin embargo, el anterior Gobierno de nuestra Comunidad Autónoma consideró que, de haber Zonas de Mercado Residencial Tensionado, estas incluirían únicamente el territorio de la Ciudad de Zaragoza. Sin embargo, como ya se ha mencionado, todavía no se ha producido el análisis de los datos necesarios para declararlas como tal. El problema de la despoblación del territorio aragonés implica que en la mayor parte de los municipios del mismo no va a existir un problema económico y social tal como para que puedan incluirse en estas Zonas sino que el verdadero problema radica en la falta de vivienda en el entorno rural, cuestión que la Ley de Vivienda no recoge y que, en opinión del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de Aragón hasta agosto de 2023, supone un mayor inconveniente. Así se pronunciaba para el Periódico de Aragón²⁰ sin hacer ningún otro comunicado oficial. Por tanto, las previsiones indican que únicamente uno de los 731 municipios aragoneses podrá incluirse como ZMRT y que este será la capital de la Comunidad Autónoma.

C) Vivienda protegida y parques de vivienda: definición y régimen jurídico aplicable.

El artículo 3 de la Ley de Vivienda ofrece una definición de vivienda protegida como aquella que está “sometida a un régimen especial para destinarla a la residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda”. Dentro de esta modalidad encontramos la vivienda social, que es aquella de titularidad pública cedida en arrendamiento; y la vivienda protegida de precio limitado, de titularidad pública o privada, sujeta a limitaciones en el precio de la renta.

La vivienda protegida se encuentra desarrollada en el artículo 16 de la Ley 12/2023, el cual establece una serie de principios que deberán estas seguir, sin perjuicio de lo dispuesto en normativa autonómica. Estos principios son, en primer lugar, que estas viviendas deberán destinarse exclusivamente a la residencia habitual y deberán ser ocupadas durante el tiempo mínimo establecido en la legislación aplicable. En segundo lugar, las viviendas protegidas serán otorgadas conforme a un procedimiento transparente

²⁰ CARNICERO. L, «La DGA declarará zonas tensionadas por el precio de los alquileres en Zaragoza “si las hay”», El periódico de Aragón, febr.2022 [consultado 21 de mayo de 2024].

que aplique criterios objetivos para asegurar su cesión a aquellas personas en situación de vulnerabilidad. En tercer lugar, las personas adjudicatarias no podrán ser titulares de derechos reales sobre inmuebles ni superar el límite de ingresos máximo que se haya establecido en la legislación aplicable. En cuarto lugar, aquellas viviendas protegidas que se hayan construido sobre un suelo cuya finalidad sea el de vivienda y estén sometidas a un régimen de protección pública estarán sujetos al régimen jurídico de protección permanente, con salvedades en caso que no se mantenga la consideración del suelo. En quinto lugar y por último, el arrendamiento estará sujeto a la autorización previa de la Comunidad Autónoma según una serie de condiciones.

Los parques públicos de vivienda aparecen regulados en los artículos 27 y siguientes de la Ley 12/2023 y se constituyen como una herramienta para las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, que les permitirán hacer efectivo el derecho a una vivienda digna que nuestra Carta Magna otorga a todos los ciudadanos. Con estos se pretende incentivar la conservación, ampliación y mejora de los parques públicos de vivienda que ya existan junto con los que se construyan tras la entrada en vigor de esta Ley, asegurando en todo caso el cumplimiento de los requisitos que aparezcan en la regulación autonómica correspondiente. Estos parques podrán contar con viviendas dotacionales públicas, viviendas sociales y protegidas construidas sobre suelo de titularidad pública, viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas en ejercicio del derecho de tanteo y retracto o en el marco de actuaciones de regeneración o renovación urbanas y cualesquiera otras viviendas sociales adquiridas por las Administraciones Públicas con competencia en materia de vivienda, aun cuando esta competencia sea cedida.

La finalidad última de estos parques de viviendas es asegurar el derecho a una vivienda digna a aquellas personas que, por pertenecer a sectores de la población con mayores dificultades para acceder a la vivienda, actualmente se encuentran en una situación de vulnerabilidad debido a su situación económica y social. El uso de las viviendas en estos parques podrá disfrutarse tanto mediante un contrato de alquiler como mediante cualquier otro que tenga una naturaleza similar. En cualquier caso, los criterios de adjudicación de estas viviendas incluirán elementos para asegurar la inclusión, cohesión social y asequibilidad de los mismos.

En este caso, el contrato de arrendamiento se llevará a cabo con la Administración correspondiente. Esta será la que determine el sistema de evaluación del cumplimiento de

los requisitos que se hayan establecido para el acceso al parque de viviendas en su territorio, que deberá en todo caso asegurar un uso eficiente de los recursos públicos y la corresponsabilidad de los ocupantes de la vivienda. Al tratarse, por tanto, de un contrato con la Administración, las vicisitudes que deban resolverse con el arrendador admitirán un recurso administrativo que podrá ser redactado por la Gestoría en favor del cliente arrendatario.

En lo relativo a las peculiaridades al contrato de alquiler que un cliente podría firmar, dependerá en todo caso de cuáles han sido las directrices indicadas por el Gobierno Estatal, en cooperación y colaboración con la Administración Competente. Cabe únicamente mencionar que el procedimiento para el acceso a este tipo de viviendas será público por lo que parece recomendable que la Gestoría se mantenga al tanto de estas publicaciones con la finalidad de poder informar a sus clientes de la posibilidad de acceder a una de estas viviendas.

Finalmente, debemos tener en cuenta que recientemente el Tribunal Constitucional ha admitido a trámite un recurso de inconstitucionalidad promulgado por la Comunidad Autónoma de Andalucía por considerar que el Estado ha excedido sus competencias de regulación básica en materia de vivienda que le ofrece el artículo 149.1.1 de la CE al considerar que algunos artículos, como es el artículo 16 y 27 de la Ley de Vivienda son excesivamente concretos²¹. Debemos esperar a la resolución del recurso para saber cómo queda rectada la regulación de estos y otros artículos incluidos en el mismo para saber cómo será, en concreto, la regulación estatal de este campo y cómo las diferentes Comunidades Autónomas desarrollan esta legislación.

D) Posible laguna de la Ley 12/2023 en relación a los contratos de habitación.

El contrato de habitación es ampliamente utilizado en la actualidad como alternativa al contrato de arrendamiento. Se caracteriza por ser un contrato cuyo objeto únicamente

²¹ En el parecer de algunos autores, “la atribución general podría ser insuficiente para justificar la inclusión de algunas normas que regulan, de manera directa, el mercado de vivienda. Y ello por cuanto el art 148.1.3ª CE atribuye a las CCAA competencia exclusiva en materia de vivienda, y todas ellas han asumido esa competencia en sus correspondientes estatutos de autonomía. De este modo, una regulación estatal directa del mercado de la vivienda que no tenga una mínima conexión con las materias a las que se refieren los títulos invocados (igualdad en el ejercicio de derechos y cumplimiento de los deberes constitucionales y base de la economía general) podría socavar esas competencias autonómicas” (ABAD LLORIA, I. y LORA GONZÁLEZ, «La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Actualidad Jurídica Uribe Menéndez*, nº 62, 2023, p. 94)

incluye una parte del inmueble, la habitación dormitorio de la parte contratante, con derecho al uso y disfrute del resto de estancias del inmueble.

En la actualidad este contrato se encuentra regulado en los artículos 1554 y siguientes del Código Civil, preceptos que, hasta 1994, se aplicaban a todo tipo de arrendamientos urbanos. La LAU desplazó estos artículos para contratos de arrendamiento que se hubieran redactado para dar al inmueble el uso de vivienda. El artículo 2 de esta Ley define los contratos de arrendamiento para uso de vivienda “aquel[los] arrendamiento[s] que recae[n] sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

La problemática que existe entre los contratos de arrendamiento de habitación, y la aplicación de la Ley de Vivienda que se analiza en este trabajo, radica en determinar si los contratos de arrendamiento de habitación pueden considerarse como contratos para uso de vivienda y, por lo tanto, no solo les sería aplicable la LAU, que otorga una mayor protección al arrendatario, sino también la Ley de Vivienda en cuanto a la limitación del precio. Teniendo en cuenta que los contratos de habitación suelen estar dirigidos a personas con bajo nivel económico como jóvenes o estudiantes que transfieren a las ciudades en las que desarrollen sus estudios si residencia habitual, parece conveniente considerar que se les deberá de aplicar la Ley de Vivienda.

Sin embargo, la jurisprudencia no se ha pronunciado al respecto y la jurisprudencia menor no parece estar de acuerdo en este punto²². Una rama jurisprudencial, como la seguida por la Audiencia Provincial de Zaragoza en Sentencia de 26 de octubre de 2006²³, consideran que la LAU habla de contratos de arrendamiento para uso de vivienda como aquellos que se firman con la finalidad de satisfacer la necesidad de vivienda del inquilino, independientemente de si el objeto del contrato incluye toda la vivienda o una parte de ella.

Por otro lado, una segunda rama jurisprudencial, como la que sigue la Sentencia 168/2019 de 28 de marzo, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid²⁴, considera que el contrato de habitación no se puede considerar un contrato de arrendamiento para uso de

²² CALLEJO RODRIGUEZ, C., «Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a la vivienda permanente». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N°799, 2023, pp. 2681 a 2728.

²³ SAP de Zaragoza (secc.5ª), n.º. 576/2006, de 26 de octubre (ID vLex: 27583683).

²⁴ SAP de Madrid (secc. 9ª), n.º. 168/2019, de 28 de marzo (ECLI:APM:2019:2936).

vivienda al que le sería de aplicación la LAU ya que una única habitación no garantiza el desarrollo de la vida doméstica del inquilino. Además, añade el tribunal, la minuciosidad con la que se redactó la LAU permite deducir que, si el legislador hubiera querido incluir este tipo de contrato dentro de su paraguas protector, lo hubiera hecho expresamente.

En esta misma línea, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 14 de septiembre de 2017²⁵, considera que los contratos de arrendamiento de habitación quedarían incluidos en el artículo 5 de la LAU, que contiene una enumeración que no es *numerus clausus*. Igualmente, esta sentencia aplica el principio de especialidad de forma que, dado que este tipo de contratos no se encuentran incluidos expresamente en el ámbito de aplicación de la LAU, debe considerarse que les será de aplicación la regulación general que aparece en el Código Civil.

Debido a la aparente inconsistencia de las Sentencias dictadas por las Audiencias de diferentes Comunidades Autónomas, parece coherente pronosticar una Sentencia del Tribunal Supremo que unifique la doctrina y facilite una solución común para todo el territorio español en lo que a esta disputa se refiere.

La doctrina también se encuentra dividida entre estas dos opciones, existiendo autores, como es el caso de Fuentes-Lojo Rius²⁶, que considera que el alquiler de una habitación junto con el uso del resto de partes de la vivienda cuenta con las características necesarias para servir de hogar, por lo que deberemos considerarlo como arrendamiento de vivienda; y la opinión de la autora del texto que sirve de referencia para redactar este apartado, Callejo Rodríguez²⁷, que considera que en ningún caso podría considerarse un contrato de habitación dentro del ámbito de aplicación de la LAU. Esta autora hace referencia a cuál debería ser la legislación aplicable a falta de pacto entre las partes. Cuando estas hayan declarado en el contrato someterse a las normas de arrendamiento recogidas en la LAU, no habrá problema en que así sea, prevaleciendo en ese caso el principio de autonomía de la voluntad que rige, por definición, el Derecho Civil.

²⁵ SAP de Ciudad Real (secc. 1ª), nº. 255/2017, de 14 de septiembre (ID vLex: 695525597).

²⁶ FUENTES-LOJO RIUS, A. (coord.) «¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa?» *Sepin*, 2004.

²⁷ CALLEJO RODRIGUEZ, C., «Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a la vivienda permanente». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Nº799, 2023, pp. 2681 a 2728.

Esta diferenciación es clave a la hora de determinar la aplicación de la Ley de Vivienda ya que, en caso de considerarse como un contrato de arrendamiento para uso de vivienda, se le deberán aplicar las modificaciones practicadas en la LAU en relación a la duración del contrato de arrendamiento y la limitación del precio de renta entre otras. El hecho de que el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de una habitación no quede claro podría llevar a situaciones de fraude de ley en las que se tratara de eludir las obligaciones que la LV impone a los propietarios que redacten contratos de alquiler para uso de vivienda, estableciendo como objeto de dicho contrato únicamente una habitación.

Así pues, se considera que la regulación concreta de este tipo de contrato, dado la importancia que ha ganado en los últimos años y su uso recurrente, debería determinarse de manera concreta con la finalidad de evitar posibles fraudes a la Ley de Vivienda.

E) Afectación de la Ley de Vivienda a los procedimientos de desahucio.

La disp.fin.5º de la LV recoge una serie de modificaciones al texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los procedimientos de desalojo de la vivienda por impago de la renta, con la finalidad de salvaguardar el interés del arrendatario en procedimiento de desahucio cuando este se encuentre en una situación especialmente vulnerable. Con esta finalidad, no solo se modifican una serie de aspectos del procedimiento de desahucio por impago de rentas, sino que se introduce una fase de intermediación previa a la interposición de la demanda.

Estas medidas se aplicarán a los procedimientos verbales por impago de cantidad que se encuentran regulados en el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la finalidad de obtener la restitución del bien inmueble, desalojando a los inquilinos debido a un incumplimiento contractual (por impago), a la finalización del mismo (por transcurso del tiempo por el que se hubiera firmado) o por inexistencia del mismo (precario, desposesión o privación no consentida del bien inmueble). Así pues, para todos estos casos y en especial para los casos de impago de la renta en el que nos centramos, cuando el arrendador sea gran tenedor y el arrendatario se encuentre en una situación económicamente vulnerable, acreditado por los servicios de las Administraciones autonómicas o locales en materia de vivienda y asistencia social, el nuevo procedimiento para obtener la restitución del bien requerirá de una suerte de conciliación entre ambos, sin que sea posible la admisión de la demanda en los casos en los que esta no se acredite debidamente. También será admitida la demanda a trámite cuando se acredite que el inquilino no ha permitido en análisis de su situación económica o cuando los servicios de

vivienda y asistencia social no hubieran comenzado el trámite instado con al menos 5 meses de anterioridad a la interposición de la demanda.

En los casos en los que el arrendador no sea gran tenedor, no deberá acreditar ni llevar a cabo este trámite, pero sí deberá probar, como mínimo mediante nota simple del registrador de la propiedad, los inmuebles que tiene en propiedad, aunque sea parcial, y su localización.

Este trámite previo a la interposición de la demanda no solo es una forma de que las partes puedan poner fin al procedimiento aún antes de que comience mediante un acuerdo, sino que también otorga a las Administraciones Públicas la posibilidad de tomar medidas en favor de aquellos inquilinos que se encuentren en una situación económica vulnerable con cierto margen de tiempo. En esta línea, establece el mismo artículo 439 de la LEC que, una vez acreditada la situación de vulnerabilidad económica, las Administraciones Públicas informarán al inquilino sobre las ayudas y subvenciones de las que puede beneficiarse o de la existencia de alquileres sociales.

Respecto de los procedimientos de desahucio que se encontraran suspendidos por aplicación de los artículos 1 y 1.bis del Real Decreto-Ley 11/2020 que establece una suspensión temporal de los procedimientos de desahucio y lanzamiento en el periodo que va desde su entrada en vigor hasta el 31 de diciembre de 2023, solo podrán ser reanudados, cuando el demandante sea una persona con la condición de gran tenedor, cuando se acredite debidamente la realización o intento de la conciliación previa con el arrendatario (disp.trans.3º LV).

Por otro lado, los documentos que deberán aportarse junto con la demanda se amplían. Deberá aportarse justificación de que el inmueble constituye vivienda habitual del arrendatario, que el arrendador tiene o no condición de gran tenedor y, en caso de que así sea, si el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad económica. En este caso, la situación de vulnerabilidad económica ha sido concretada con una serie de criterios de carácter objetivo que aparecen en la nueva redacción del artículo 441 de la LEC. Con la imposición de estos nuevos requisitos para la admisión de la demanda, se carga al propietario del inmueble con la responsabilidad de informar de estas situaciones a la Administración para que esta pueda reaccionar antes situaciones de vulnerabilidad para el inquilino, es decir, se protege al inquilino a costa de los esfuerzos y tiempo del arrendador. En los supuestos en los que las Administraciones competentes consideren la

existencia de una situación de vulnerabilidad económica o social, informarán de oficio al Juzgado, quien tendrá la obligación de suspender el procedimiento hasta que se adopten las medidas que se consideren pertinentes para proteger al inquilino. Esta suspensión será acordada por el Juez mediante Auto durante un plazo de tres a cuatro meses.

En otro orden de cosas, se prohíben los desahucios sin fecha y hora concretos, por modificación del texto del artículo 440.5 de la LEC. Así pues, las notificaciones de alzamiento, así como las resoluciones en las que se dice el mismo, deberán especificar el día y hora concretos en el que se va a llevar a cabo el desalojo. Esto es una gran modificación que pone fin a los desahucios por sorpresa que se habían llevado a cabo hasta la actualidad.

En resumen, parece que el que ocupa la posición de arrendador y poster demandante, debe soportar una carga mayor a la hora de interponer la demanda de juicio verbal correspondiente que no solo le supone una gran cantidad de tiempo, sino que implica un sobreesfuerzo para la Administración que, como es sabido, sufre un colapso en la rama judicial desde hace bastante tiempo. A mi parecer, es con esta modificación legislativa con la que mayor efectividad cumple la limitación del derecho de propiedad a la función social, endureciendo el procedimiento de recuperación de la vivienda a favor de la vulnerabilidad del arrendatario con el propósito último de que, en el momento en que se produzca el desalojo, este cuenta con las herramientas para habitar en otro lugar que cumpla las condiciones de dignidad que persigue la Ley 12/2023.

2.4.Regulación autonómica y conflicto de competencias.

La Ley Orgánica 5/2007 de 20 de abril, de reforma del Estatuto de Autonomía de Aragón otorga a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda en su artículo 71. Esto implica que la Aragón tiene competencias legislativas, reglamentaria y ejecutiva en esta materia, lo que le permite desarrollar legislación propia en materia de vivienda.

La totalidad de las Comunidades Autónomas de nuestro país tienen esta competencia exclusiva²⁸, lo que ha llevado a la Comunidad andaluza a presentar un recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 12/2023 por conflicto de competencias con el Estado. Sin embargo, el Tribunal Constitucional ha considerado que, por aplicación del artículo 149.1.1 de nuestra Carta Magna, el Estado tiene competencias para dictar disposiciones

²⁸ Vid. Artículo 148.1.3º Constitución Española de 1978.

básicas en este ámbito, aunque hasta ahora no hubiera utilizado esta facultad. Así lo ha informado mediante Nota Informativa 52/2024, publicada el 22 de mayo de este año.

Sin embargo, sí que ha declarado la inconstitucionalidad del artículo 16 de la Ley de Vivienda, por una redacción excesivamente detallada que va más allá de una regulación meramente básica; el artículo 19.3, en su segundo inciso, ya que considera que esta información que deben facilitar los grandes tenedores es excesivamente detallada para su competencia; y los apartados 1, párrafo terceros y 3 del artículo 27 por incurrir, igualmente, en un exceso en la determinación de la composición de los parques públicos que quedan fuera de la cobertura de la competencia que le otorga el artículo 149.1.1 al Estado. Además, considera el Alto Tribunal, que este último precepto vulnera el principio de autonomía financiera “(...) a prever la afectación finalista de ingresos procedentes de las sanciones impuestas por el incumplimiento de la función social de la propiedad de la vivienda y de la gestión de los bienes integrantes de los parques públicos de vivienda”. El resto de quejas fueron desestimadas.

Por su parte, en nuestra Comunidad Autónoma, no existe todavía una disposición legislativa que persiga los objetivos que plasma la Ley de Vivienda, pero sí que se está trabajando en un anteproyecto de Ley de Vivienda aragonés. Esta ley se encuentra apenas en sus primeros pasos. Recientemente, el pasado enero de 2024 y durante un mes, se inició un periodo de consultas públicas bajo los objetivos de aportar una mayor seguridad jurídica a las personas que participan en el mercado del alquiler y dotarlo de un marco jurídico estructurado y homogéneo para toda la Comunidad.

Parece que la finalidad de nuestra Comunidad es dictar un texto refundido que incluya tanto las disposiciones legislativas ya existentes como una serie de pautas generales para todo el territorio, evitando la confusión que puede suponer la existencia de una gran cantidad de normativa, así como la ausencia de esta.

Una vez finalizado el periodo de consultas sin demasiadas aportaciones por parte de la ciudadanía, solo queda aguardar a que el proceso legislativo siga fluyendo.

2.5. Régimen transitorio de la Ley 12/2023.

En primer lugar, debemos tener en cuenta, tal y como se ha apuntado con anterioridad, que la disp.trans.4º de la Ley de Vivienda establece que los contratos de arrendamiento sujetos a LAU continuarán rigiéndose por sus disposiciones salvo que las partes acuerden lo contrario. Con ello, la Ley de Vivienda deja en manos de los contratantes, en aplicación

del principio de autonomía de la voluntad que impera en el ámbito civil, determinar qué legislación prefieren que les sea aplicable a su contrato jurídico.

Sí que establece de forma imperativa que lo dispuesto en esta Ley no será de aplicación a aquellas medidas extraordinarias en las que estuvieran los contratos de arrendamiento por aplicación del Real Decreto-Ley 6/2022 de 29 de marzo. En este sentido, debemos tener en cuenta la modificación del artículo 46 del citado Real Decreto-Ley que establece una serie de limitaciones en la actualización de la renta de los contratos de arrendamiento para uso de vivienda.

Igualmente se considera en la disp.trans.3º de la Ley que deberá mantenerse la suspensión de los procedimientos que se hubieran iniciado por aplicación del Real Decreto-Ley 11/2020 cuando la parte actora sea un gran tenedor a petición expresa de esta y siempre que se hubiera llevado a cabo la conciliación previa que esta Ley introduce en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otro lado, la Ley 12/2023 introduce una nueva disposición transitoria en la LAU, donde se establece que el artículo 17.7 de la misma, donde se establece una fuerte limitación del precio de la renta en ZMRT, se aplicará a todos aquellos contratos de arrendamiento que se hubieran llevado a cabo a partir de la entrada en vigor de la Ley de Vivienda y una vez se haya aprobado el Sistema de Índices de Precios de Referencia.

Estas cuestiones merecen ser tenidas en cuenta ya que son aspectos de la Ley de especial interés para los clientes, en tanto que les permite planificar cuál va a ser el cambio en su situación jurídica en los próximos meses. Así, se aconsejará a los arrendatarios que traten de pactar con el arrendador la aplicación a su contrato de arrendamiento de las disposiciones establecidas en esta Ley, que incluirá la limitación en el precio de la renta y las nuevas prórrogas extraordinarias que ofrece la LAU en su nueva regulación. Especialmente, será una recomendación para aquellos arrendatarios que se encuentren en una situación vulnerable, ya que a estos la Ley 12/2023 les ofrece una mayor protección. Por su parte, a aquellos clientes que ocupen la posición de arrendadores en el referido negocio jurídico, se les informará de la nueva situación jurídica en caso que sean grandes tenedores o si su inmueble se encuentra sito en una ZMRT, ya que esto implicaría un mayor volumen obligacional con respecto al arrendatario. Especial atención se deberá tener con aquellos clientes que se encuentren en medio de un procedimiento de desahucio,

ya que el trámite se alarga con la conciliación que imperativamente incluye la Ley y que, como se ha mencionado, corre de su cargo.

3. CONCLUSIONES.

Si bien las modificaciones y novedades practicadas por la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda son muchas y todas ellas de gran importancia en el ámbito de trabajo de una Gestoría Administrativa, las conclusiones que podemos sacar de la redacción del presente Trabajo son las siguientes:

- Las personas que ocupen la posición de arrendatarios gozan de una mayor protección en los casos cuando estos se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica y social, por lo que su derecho a una vivienda digna no solo podrá ser protegido por los derechos que les otorga la Ley de Arrendamientos Urbanos y que ya se les venían aplicando, sino también por las propias Administraciones.
- Las situaciones de vulnerabilidad social y económica serán determinadas por la Administración competente en el campo de la protección y asistencia sociales, e implicará la aplicación de un régimen jurídico especialmente protector.
- Los contratos de arrendamiento redactados en Gestorías deberán incluir una cláusula que asegure que el arrendatario conoce las circunstancias de la vivienda y es conocedor de los extremos que la Ley establece en su nuevo estatuto jurídico.
- Los arrendadores deberán ser debidamente informados de la nueva regulación que les afecta de una forma especialmente gravosa en los casos de desahucio y cuando tengan la consideración de grandes tenedores.
- Se produce un condicionamiento del derecho de propiedad plasmado en el artículo 33 de la Constitución, que debe ser trasladado a los arrendadores de forma que comprendan su naturaleza y finalidad.
- El papel de las Administraciones Públicas en la consecución de los objetivos de la Ley 12/2023 pasa por la creación de parques de viviendas públicas y la determinación de ZMRT, que gozarán de condiciones especiales para asegurar su accesibilidad a todos los ciudadanos, especialmente a aquellos que se encuentren en una situación vulnerable.
- Las Gestorías Administrativas pasan a tener un papel fundamental a la hora de asegurar la comprensión y conocimiento de los aspectos fundamentales de esta

Ley que puedan perjudicar a sus clientes, con la finalidad de que puedan tomar decisiones informadas.

BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN.

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, artículos 1542 y 1543.

Constitución Española de 1978, artículos 1, 33, 47, 53, 148 y 149.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, artículos 2, 4 y 5.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, artículos 250, 439, 440 y 441.

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.

Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuestas a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

2. JURISPRUDENCIA.

STC 80/1982 (2º), de 20 de diciembre (ECLI:ES:TC:1982:80)

STC 19/1982 (2º), de 5 de mayo (ECLI:ES:TC:1982:19)

STC 37/1987 (Pleno) de 26 de marzo (ECLI:ES:TC:1987:37)

STC 152/1988 (Pleno), de 20 de julio (ECLI:ES:TC:1988:152)

SAP de Zaragoza (secc.5ª), nº. 576/2006, de 26 de octubre (ID vLex: 27583683).

SAP de Ciudad Real (secc. 1ª), nº. 255/2017, de 14 de septiembre (ID vLex: 695525597).

SAP de Madrid (secc. 9ª), nº. 168/2019, de 28 de marzo (ECLI:APM:2019:2936).

3. DOCTRINA.

ABAD LLORIA, I. Y LORA GONZÁLEZ, C. «La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 62, 2023, pp. 93-111.

ARGELICH COMELLES, C., «Novedades de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, o las medidas habitacionales que reducirán su oferta», *Actualidad Civil*, nº6, jun.2023, p. 3/10; consultado a través de Smarteca.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), *Comentarios al Código Civil*, 5ª ed., Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Mmenor (Navarra), 2021.

BIGLINO CAMPOS, P., «Principios rectores, legislador y Tribunal Constitucional». *Revista Española de Derecho Constitucional*, 119, 2020, pp. 58-63.

CALLEJO RODRIGUEZ, C., «Régimen jurídico aplicable al alquiler y al subarriendo de habitaciones destinados a la vivienda permanente». *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N° 799, 2023, pp. 2681-2728.

CARNICERO, L., «La DGA declarará zonas tensionadas por el precio de los alquileres en Zaragoza “si las hay”», *El periódico de Aragón*, febr.2022 [consultado 21 de mayo de 2024].

CASTRO REINA, J.R., «Arrendamientos Urbanos», en GARRIDO DE PALMA, V.M. (Dir.), *Instituciones de Derecho Privado. T. III. Obligaciones y contratos. Vol.3º*, Thomson Reuters-Civitas, Madrid, 2017, pp. 37-410.

DE OTTO, I., *Derecho Constitucional. Sistema de Fuentes*, Ariel, Barcelona, 1989.

DE PABLO CONTRERAS, P., «El arrendamiento», en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ (Coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil. II. Vol. II. Contratos y responsabilidad civil*, 5ª ed., Edisofer, Madrid, 2020, pp. 107-180.

DÍEZ-PICAZO, L. “Los arrendamientos urbanos”, en *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. IV. Las particulares relaciones obligatorias*, Thomson-Reuters-Civitas, Madrid, 2010, pp. 293-314.

FUENTES-LOJO RIUS, A. (Coord.), «¿Qué calificación tiene el arrendamiento de habitaciones dentro de una vivienda sin servicios complementarios, es decir, un arrendamiento parcial? ¿Se aplica la LAU u otra normativa?» *Sepín*, 2004.

GÁLVEZ, J., “Artículo 47”, en GARRIDO FALLA, F., *Comentarios a la Constitución*, Civitas, Madrid, 1980, pp. 540-547.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, «Estadística Experimental – Índices de precios a la vivienda en Alquiler del año 2020», 2022. p. 1 a 6.

LACRUZ MANTECÓN, M.L., *Síntesis del Derecho Civil Español, II, Obligaciones y contratos*, 7ª ed., Kronos, Zaragoza, 2022.

— *Síntesis del Derecho Civil Español. I Persona y Bienes*, 7ª ed., Kronos, Zaragoza, 2024.

MINISTERIO DE DERECHOS SOCIALES, CONSUMO Y AGENDA 2030, «Consumo advierte a las inmobiliarias de que es ilegal cobrar una comisión por la gestión a las personas interesadas en arrendar una vivienda», Nota de prensa, febr.2024.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA DEL GOBIERNO DE ESPAÑA, «Consultar zonas de mercado residencial tensionado», Sistema estatal de referencia del precio de alquiler de vivienda, 2024.

PARRA LUCÁN, M.A., *El contrato de arrendamiento de vivienda: des la salvaguardia de los derechos del arrendatario a su desprotección*, Thomson Reuters-Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2014.