

El derecho de propiedad y la limitación de la renta en los contratos de arrendamiento residenciales en Cataluña*

Property right and rent control in Catalonia

por

IRENE AZNAR SÁNCHEZ-PARODI

Doctora en Derecho

Universidad de La Laguna Sta. Cruz de Tenerife

RESUMEN: En los últimos años hemos sido testigos de un empeoramiento sostenido de las condiciones de acceso a la vivienda. Esta situación ha provocado la adopción de algunas medidas tendentes a garantizar el derecho a una vivienda digna. En septiembre de 2020 el legislador catalán vino a promulgar la Ley (catalana) 11/2020. La citada norma tiene como principal objetivo el de contener el aumento de la renta de los contratos de arrendamiento residenciales en ciertas zonas de Cataluña.

El propósito de este estudio es el de analizar la adecuación de la medida catalana desde un punto de vista constitucional. Así, en este trabajo

* Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto «La nueva información registral: requisitos, eficacia y aplicaciones prácticas» (DER 2017-83970-P), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación. Se agradecen las sugerencias emitidas por los/las evaluadores/as de este trabajo, las cuales han sido tenidas en cuenta. Del mismo modo, se agradecen los comentarios y observaciones de la Profesora SÁNCHEZ JORDÁN.

tendremos la oportunidad de examinar si el sistema de contención de rentas previsto por el legislador catalán afecta al derecho de propiedad privada que proclama el artículo 33 de la Constitución española. La función social de la propiedad jugará un especial papel en el estudio propuesto.

ABSTRACT: In the last few years we have witnessed a sustained worsening of access conditions to housing. This situation has caused the adoption of some measures in order to guarantee the right to adequate housing. In September 2020, Act 11/2020 was enacted by Catalan legislator. The main objective of the mentioned Act is to establish a rent control system in some areas of Catalonia.

The purpose of this study is to analyse the adequacy of the Catalan measure from a constitutional point of view. Thus, in this paper we will have the opportunity to examine whether rent control system affects the constitutional right of private property (article 33 of Spanish Constitution). Social function of property will play a special role in the proposed study.

PALABRAS CLAVE: Control de rentas. Función social. Propiedad privada. Derecho a la vivienda. Legislación catalana en materia civil.

KEY WORDS: *Rent control. Social Function. Private property. Right of housing. Catalan Civil Law.*

SUMARIO: I. LA VIVIENDA DIGNA O EL DERECHO ESPERADO.—II. LA CONTENCIÓN DE RENTAS: 1. *ITER* NORMATIVO. 2. EL EJEMPLO CATALÁN: A) *Aspectos previos*. B) *La incidencia de la medida catalana sobre el derecho dominical*: a) El contenido esencial del derecho de propiedad: a') La rentabilidad del dominio. b') La propiedad privada y su función social. b) La contención de rentas catalana, ¿una medida proporcionada?: a') Idoneidad. b') Necesidad. c') Proporcionalidad *sensu stricto*.—III. UNA REFLEXIÓN FINAL: 1. COMPETENCIA EN LEGISLACIÓN PROCESAL. 2. LAS COMPETENCIAS EN MATERIA DE DERECHO CIVIL Y DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA. 3. EL INCIERTO FUTURO DEL SISTEMA DE CONTENCIÓN DE RENTAS.—IV. CONCLUSIONES.—V. JURISPRUDENCIA CITADA.—VI. BIBLIOGRAFÍA.—VI. PÁGINAS WEB.

I. LA VIVIENDA DIGNA O EL DERECHO ESPERADO

GARCÍA CANTERO, al ocuparse del derecho a la vivienda, recurre a calificativos como «controvertido», «invisible», «travieso o caprichoso»

(GARCÍA CANTERO, 2014, 31 y 32). «Escondido» es, sin embargo, el adjetivo que, desde el punto de vista del mencionado autor, define mejor al derecho que ahora nos atañe¹, ya que, como subraya de manera expresa, «...dijérase que el derecho a la vivienda pugna por asomarse o hacerse presente fuera en un ambiente social externo que, por todos los medios, se esfuerza no pocas veces por ocultarlo o disimularlo...»².

Reconociendo la altura de la reflexión esbozada por GARCÍA CANTERO, nosotros preferimos partir de otro calificativo para hacer alusión al derecho a la vivienda; en concreto, *esperado*. En este sentido, hemos de apoyarnos en una de las definiciones que el Diccionario de la Real Academia ofrece del verbo esperar, esto es, «creer que ha de suceder algo...»³. Así, los ciudadanos llevan esperando desde 1978 a que se materialice el mandato plasmado en el artículo 47 Constitución española, el cual no solo reconoce que «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*», sino que, además, proclama que «*los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*».

Dejando a un lado la discusión sobre su posible calificación como un derecho subjetivo⁴ y los obstáculos que se derivan de su catalogación como un derecho de segunda generación⁵, resulta importante destacar que nos hallamos ante un derecho de especial relevancia si se tiene en cuenta que, como resalta la doctrina⁶ y la reciente Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (en adelante Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021)⁷, se trata de un medio a través del cual queda concretado el ideal de dignidad humana lo que, en el caso de España, conecta con lo dispuesto en el artículo 10 de nuestro texto constitucional⁸. Esta reflexión es precisamente la que explica las expectativas que existen sobre este particular derecho.

Puesta de relieve la importancia práctica de este derecho, se hace necesario mencionar que ciertos hitos de nuestra Historia reciente confirman que el ideal de vivienda digna continuará haciéndose esperar. En efecto, el derecho a la vivienda recibió una dura estocada tras el estallido de la crisis inmobiliaria del año 2008, en tanto que, como destacó TORNOS MAS, no solo se vio frustrado el deseo de aquellos que deseaban acceder a una vivienda, sino que, además, muchos de los ciudadanos que ya contaban con un techo sobre el que vivir lo perdieron como consecuencia del impago de la cuotas hipotecarias o de la renta arrendaticia (TORNOS MAS, 2015, 48)⁹.

La situación descrita en el párrafo precedente ha empeorado como consecuencia de la crisis sanitaria del Covid-19¹⁰, en tanto que las normas de seguridad y las restricciones en la movilidad tendrán un claro impacto sobre nuestra economía de mercado (descenso del turismo, pérdidas de empleos,

entre otros aspectos) y, por ende, sobre los mecanismos para acceder a la vivienda (tanto en propiedad como en arrendamiento)¹¹.

Lo expuesto con anterioridad ha fomentado el florecimiento de diversas iniciativas por parte de los poderes públicos (especialmente desde el ámbito autonómico)¹². En este sentido, se han promulgado diversas medidas encaminadas a mitigar los efectos de la crisis económico-inmobiliaria (por ejemplo, la expropiación temporal del uso)¹³ y la crisis del coronavirus (por ejemplo, las reglas contenidas en el Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19)¹⁴ sobre la vivienda habitual.

Resulta relevante destacar aquí que las medidas a las que se ha aludido en el párrafo precedente suelen ampararse en la función social de la propiedad privada, en tanto que, en no pocas ocasiones, los poderes públicos imponen limitaciones al derecho de propiedad privada con el fin de fomentar el derecho a una vivienda digna¹⁵. De este modo, encontramos especialmente instructiva la reflexión expuesta por MOREU CARBONELL, quien señala que «el derecho de propiedad no es obstáculo al desarrollo del derecho a la vivienda, sino un instrumento para conseguirlo» (MOREU CARBONELL, 2018, 39)¹⁶.

Sentado lo anterior, resta apuntar que en este trabajo nos ocuparemos de manera específica de una reciente iniciativa consistente en limitar el precio de ciertos contratos de alquiler de vivienda residencial.

II. LA CONTENCIÓN DE RENTAS

1. *ITER* NORMATIVO

Siguiendo un orden cronológico desde el punto de vista normativo, hemos de comenzar este apartado haciendo alusión al ya derogado Real Decreto Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, Real Decreto Ley 21/2018). Como puede deducirse del propio nombre de la norma, el mencionado Real Decreto Ley tenía por fin mejorar ciertos aspectos relacionados con el acceso a la vivienda, especialmente conectados con el ámbito arrendaticio.

No obstante las buenas intenciones reflejadas a lo largo de su exposición de motivos, el Real Decreto Ley 21/2018 no fue objeto de convalidación, quedando derogado por la Resolución de 22 de enero de 2019 del Congreso de los Diputados¹⁷. Por lo que a nuestro estudio interesa, conviene tener presente que, según destaca la doctrina, una de las múltiples razones por la que los diputados del ahora conocido como partido de Unidas-Podemos decidieron no convalidar la norma fue la preterición de un sistema de con-

tención de rentas en relación con el contrato de arrendamiento de vivienda¹⁸. No en balde, la intención de acoger esta medida apareció plasmada en el acuerdo alcanzado por la anteriormente citada formación política y el Partido Socialista para la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado del año 2019¹⁹.

El fracaso del Real Decreto Ley 21/2018 no frenó la actividad normativa en materia arrendaticia. Por el contrario, poco después entró en escena el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (en adelante, Real Decreto Ley 7/2019) el cual, a diferencia de su antecesor directo, sí que fue convalidado por el Congreso de los diputados, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado en virtud de lo dispuesto en la disposición final del citado cuerpo normativo.

Retornando a la cuestión que nos ocupa, se hace necesario señalar que la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019 prevé la creación de un «...sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda...» (apartado 1.º), al mismo tiempo que establece que «en sus respectivos ámbitos territoriales, las comunidades autónomas podrán definir de manera específica y adaptada a su territorio, su propio índice de referencia, para el ejercicio de sus competencias y a los efectos de diseñar sus propias políticas y programas públicos de vivienda» (apartado 2.º). Conviene hacer notar, sin embargo, que la mencionada norma no contiene un mandato de limitación de la renta respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda, en contra de la medida prevista en el anteriormente citado Acuerdo para la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado del año 2019²⁰. Precisamente, esta tesis fue puesta de manifiesto en la STC de 28 de enero de 2020 (RTC 2020\14), luego acogida por la STC de 28 de enero de 2021 (JUR 2021, 41441), al señalar, en relación con los índices de referencia, que «no puede descartarse que se trate de criterios orientadores...», lo que puede traducirse, como destaca CARMONA CONTRERAS aludiendo a la primera de las sentencias citadas, en que estos no serían obligatorios (CARMONA CONTRERAS en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 4)²¹.

Por lo que se refiere al ámbito estatal, la propia disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 7/2019 aludía a un plazo de ocho meses desde la entrada en vigor de la norma respecto de la elaboración del citado sistema de índices de referencia²². No obstante lo anterior, no ha sido hasta finales de junio de 2020²³ cuando se ha articulado lo que se conoce como «Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda»²⁴.

En cuanto a las comunidades autónomas, son algunas las que, con anterioridad a la creación del sistema estatal, ya habían proyectado su propio sistema de referencia respecto de los precios de los contratos de arrenda-

miento de vivienda, como es el supuesto de la comunidad catalana, así como el de la Comunidad Valenciana²⁵. No obstante lo anterior, resulta necesario resaltar que Cataluña, con el impulso hacia el cambio que la caracteriza, fue más allá, imponiendo la obligatoriedad del límite de los precios en los contratos de alquiler de vivienda de zonas específicas²⁶, como tendremos la oportunidad de ver a continuación.

2. EL EJEMPLO CATALÁN

A) Aspectos previos

Un primer paso hacia la limitación de los precios del alquiler de la vivienda en la comunidad autónoma catalana fue el que se dio a partir del Decreto Ley (catalán) 9/2019, de 21 de mayo, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña en el ámbito de la prenda [en adelante, Decreto Ley (catalán) 9/2019]. Aunque los grupos del *Parlament* se pronunciaron a favor de no convalidar la citada norma²⁷, no puede desconocerse, como señala MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2019, La regulación del sistema de contención..., 2 y 3)²⁸, que la misma preveía en su artículo 6 un auténtico límite al precio de los contratos de arrendamiento de vivienda respecto de ciertas zonas calificadas como de «mercado tenso» (con la excepción contenida el artículo 10 del mismo cuerpo normativo)²⁹.

Transcurridos casi seis meses desde que se alcanzó el Acuerdo de derogación del Decreto Ley (catalán) 9/2019³⁰, se promulgó el Decreto Ley (catalán) 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda [en adelante, Decreto Ley (catalán) 17/2019], el cual añadió a la Ley (catalana) 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda [en adelante, Ley (catalana) 18/2007] el artículo 68 bis, que hacía alusión de manera directa al sistema de índice de referencia. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que esta vez no se previó la imposición de un límite obligatorio de los precios del alquiler de la vivienda. De este modo, el artículo 68 bis de la Ley (catalana) 18/2007, aún vigente, se limita a señalar la necesidad de elaborar un sistema de índices de referencia que cumpla con ciertos requisitos generales (apartado 1.º)³¹, al mismo tiempo que destaca el deber de la *Generalitat* de «...tener en cuenta el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en el desarrollo de sus políticas públicas en esta materia...» y que advierte que «la arrendadora de una vivienda no se puede beneficiar de las ayudas públicas dirigidas al fomento del alquiler cuando la renta pactada sea superior al índice mencionado» (ambas en el apartado 2.º del citado precepto).

Recientemente, el legislador catalán ha optado por promulgar la Ley (catalana) 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda [en adelante, Ley (catalana) 11/2020]³². Así, como establece el artículo 1.1 del citado cuerpo legal, «*el objeto de la presente ley es regular la contención y moderación de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda en los que concurren las siguientes circunstancias: a) Que la vivienda arrendada esté destinada a residencia permanente del arrendatario. b) Que la vivienda arrendada esté situada en un área que haya sido declarada área con mercado de vivienda tenso*», debiendo tenerse en cuenta; no obstante, las excepciones contenidas en el inciso segundo del citado artículo³³.

La ley catalana toma el relevo al fallido Decreto Ley (catalán) 9/2019 en lo que a la solución de la limitación del precio de los contratos de alquileres de vivienda se refiere. Como puede deducirse del artículo 2 de la Ley (catalana) 11/2020, lo que se persigue con la promulgación de la citada norma es favorecer el arrendamiento en «*...los municipios o partes de municipio que están especialmente en riesgo de no disponer de la suficiente dotación de viviendas de alquiler a un precio asequible...*»³⁴.

Teniendo en cuenta todo lo hasta aquí expuesto, podría llegar a plantearse, como ha hecho un sector de la doctrina³⁵, la adecuación de esta medida respecto el derecho de propiedad que reconoce el artículo 33 de nuestra Carta Magna. De este modo, dedicaremos el siguiente apartado a analizar si la contención de rentas en los contratos de arrendamiento de viviendas entra en conflicto con el dominio. Este será el objeto principal de nuestra investigación, sin perjuicio de que, con posterioridad, realizaremos, asimismo, una serie de apuntes sobre el reparto de competencias entre Estado y comunidades autónomas. En este sentido, cabe destacar que FERRER I RIBA propone un esquema similar, sin perjuicio de que tengamos que hacer notar, de un lado, que el autor no se refiere de manera expresa a la Ley (catalana) 11/2020 (el trabajo es anterior a la promulgación de la norma) y, de otro, que este parece dar igual peso en su exposición a la cuestión competencial (FERRER I RIBA en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 5-7).

B) La incidencia de la medida catalana sobre el derecho dominical

Hemos de comenzar nuestro discurso apuntando que en el propio preámbulo de la Ley (catalana) 11/2020 se afirma que la limitación de los precios de los contratos de alquiler de vivienda «*...es una medida congruente con*

*la configuración constitucional del derecho a la propiedad, tal como se define en el artículo 33 de la Constitución...». Aunque la anterior aseveración no despeja per se las dudas que existen sobre la constitucionalidad del sistema de contención de rentas, sí que nos brinda una primera pieza con la que comenzar nuestro análisis al poner el acento sobre la necesidad de que la medida se ajuste a los márgenes delimitados por el constituyente respecto del derecho dominical, esto es, a lo que FERRER I RIBA califica como «parámetros de constitucionalidad» (FERRER I RIBA en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 6).*

El autor citado en el párrafo precedente y CARMONA CONTRERAS sostienen que para esclarecer si la medida ante la que nos hallamos respeta el artículo 33 de la Constitución española, sería necesario analizar, de un lado, si el sistema de contención de rentas (en este caso, el previsto por el legislador catalán) respeta el contenido esencial del derecho de propiedad y, de otro, si se trata de una solución proporcionada conforme a la finalidad que se persigue a través de la adopción de la concreta medida (FERRER I RIBA y CARMONA CONTRERAS en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 3 y sigs.)³⁶. Este planteamiento, parece haber sido asumido, asimismo, por DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, quien se ha pronunciado sobre la posibilidad de que se establezca un sistema de limitación de rentas en los contratos de alquiler (DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 7 y 8). De este modo, pasamos a analizar cada uno de los puntos citados con anterioridad.

a) El contenido esencial del derecho de propiedad

Estimamos que el juicio sobre la adecuación de la medida que nos ocupa debe comenzar con un examen sobre el contenido esencial del derecho de propiedad. Sobre este particular debemos tomar como punto de referencia las interpretaciones realizadas por nuestro Tribunal Constitucional que, como apunta AGOUÉS MENDIZÁBAL, no definen qué ha de entenderse por contenido esencial del derecho dominical, sino que, por el contrario, se limitan a ofrecernos diversos criterios tendentes a precisar esta noción (AGOUÉS MENDIZÁBAL, 2005, 17). Así, en la paradigmática STC de 8 abril de 1981 (RTC 1981\11) se señala que para analizar el contenido esencial de cualquier derecho será necesario «...seguir dos caminos...» que, según la sentencia, «...se pueden considerar como complementarios...». De este modo y según se expone en el pronunciamiento anteriormente citado, el contenido esencial podría corresponderse, en un primer momento, con «...aquellas facultades o posibilidades de actuación necesarias para que el

*derecho sea reconocible como pertinente al tipo descrito y sin las cuales deja de pertenecer a ese tipo...»*³⁷. Al mismo tiempo, sería posible afirmar, en palabras del Tribunal Constitucional, que el contenido esencial puede identificarse con «...*aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos*»³⁸.

Teniendo en cuenta lo anterior, hemos de preguntarnos, ¿afecta el sistema de contención de rentas previsto en la norma catalana a alguna de las características por las que se suele reconocer al derecho de propiedad?, ¿el límite de precios de los contratos de alquiler de vivienda en Cataluña desvirtúa los intereses que se protegen a partir del derecho de propiedad? Pasamos a responder ambos interrogantes en dos apartados diferenciados.

a') La rentabilidad del dominio

Por lo que se refiere a la primera de las cuestiones, el dominio, tal y como se concibe en nuestro ordenamiento, se caracteriza por su abstracción³⁹, lo cual no puede traducirse, como apunta un sector doctrinal, en «...el vaciamiento perpetuo de todas las facultades atribuidas a su titular»⁴⁰. De este modo, cabría plantear si el sistema de contención de rentas catalán llega a desdibujar los contornos del derecho dominical⁴¹.

Apriorísticamente, no parece que el derecho del arrendador quede cercenado si se tiene en cuenta que, como vienen a destacar MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 3, 4 y 20)⁴² y ALGABA ROS (ALGABA ROS, 2021, 75), en consonancia con la propia Exposición de Motivos de la Ley catalana⁴³, se trata de una medida que se halla limitada en el tiempo [*ex artículo 4.2 Ley (catalana) 11/2020*]⁴⁴ y en el espacio [*«...área con mercado de vivienda tenso» ex artículo 1.1 b) Ley (catalana) 11/2020*]⁴⁵. Así, podría decirse, en la línea de lo apuntado en su día por IBÁÑEZ MACÍAS, que, en el caso que nos ocupa, «...la medida es ocasional y singular...» (IBÁÑEZ MACÍAS, 1995, 105)⁴⁶. Cabe advertir, sin embargo, que no empleamos aquí el término *singular* en el mismo sentido en el que suele utilizarlo el Tribunal Constitucional, esto es, como un vocablo que se relaciona con las medidas de carácter expropiatorio⁴⁷. Únicamente pretendemos subrayar que se trata de una medida que se halla acotada, ya que no limita el derecho de todos los arrendadores de inmuebles de la comunidad autónoma de Cataluña, sino solo el de aquellos que son propietarios de una vivienda que radique dentro de una de las zonas calificadas como *tensionada*⁴⁸. Al tema de la expropiación nos referiremos más adelante.

No obstante lo señalado en el párrafo precedente, llega el momento de preguntarse, al igual que han hecho un conjunto de autores⁴⁹, si realmente

el simple hecho de limitar los precios del contrato de alquiler de vivienda afecta a la concepción del derecho de propiedad, en tanto que puede incidir sobre la propia rentabilidad del dominio. En este sentido, no puede pasarse por alto lo expuesto por el Tribunal Constitucional en su STC de 17 de marzo de 1994 (RTC\1994\89), donde se pone de manifiesto que *«la utilidad económica de la propiedad dada en arrendamiento implica la percepción de la correspondiente merced arrendaticia, por lo que una disposición que supusiera el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada podría representar la vulneración del derecho reconocido en el artículo 33 de la Constitución»*⁵⁰.

La norma catalana no prevé la supresión de la renta; por el contrario, esta establece, como hemos venido señalando, una limitación en los precios encaminada a proteger el derecho a una vivienda digna *ex* artículo 47 CE. En este sentido, el propio legislador catalán aprovecha la exposición de motivos de la Ley para advertir que el articulado del cuerpo legal tutela el *«...derecho del propietario a percibir una utilidad económica razonable por sus bienes»*⁵¹. De este modo, la adecuación de la norma al texto constitucional pasaría por asegurar, como señala MOLINA ROIG⁵² apoyándose en los pronunciamientos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, un «beneficio razonable» y no un mero «beneficio mínimo»⁵³.

Siguiendo, en líneas generales, el esquema propuesto por MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 5), cabe detenerse, en un primer momento, en el artículo 6 de la Ley (catalana) 11/2020, que se refiere a la *«determinación de la renta inicial del alquiler»*. El citado precepto prevé que, en relación con los contratos de arrendamiento a los que se aplica la ley, la renta inicial no podrá ser superior al famoso índice de referencia o, si la vivienda fue objeto de arrendamiento en los cinco años previos a la promulgación de la norma, a *«...la renta consignada en el último contrato de arrendamiento, actualizada en cualquier caso de acuerdo con el índice de garantía de competitividad, aplicado de forma acumulada en el periodo transcurrido entre la fecha de celebración del anterior contrato de arrendamiento y la fecha de celebración del nuevo contrato...»*.

Los criterios apuntados en el párrafo precedente no son, en opinión de MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 5, 12, 13, 21 y 22), suficientes como para garantizar el aprovechamiento económico del bien por parte del arrendador.

En cuanto al límite basado en el índice de referencia, cabría objetar que puede darse el caso en el que exista una discordancia entre el precio máximo contemplado en el índice de referencia y el valor que esa renta debería tener conforme a las reglas del libre mercado. Ello se producirá, bajo nuestro punto de vista, cuando los índices de referencia se hallen desfasados. En este sentido, conviene tener presente que el diseño de los actuales índices de referencia de Cataluña se ha basado en un estudio realizado entre los años

2017 y 2019⁵⁴, momentos en los que la situación económica y, por tanto, los precios del mercado del alquiler, eran bien distintos a los actuales como consecuencia de la crisis sanitaria⁵⁵, como bien se puso de relieve en un informe publicado por el *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona*⁵⁶.

En ciudades como Barcelona el precio del alquiler parece haber bajado (en los últimos meses se manejan porcentajes entre el 12%⁵⁷ y el 21%⁵⁸)⁵⁹. De este modo, sería conveniente que estos índices fueran objeto de revisión con el fin de no perjudicar los intereses de ninguna de las partes implicadas, sobre todo si se tiene en cuenta la importancia de los derechos que se hallan en juego (derecho a una vivienda digna y derecho a la propiedad privada).

Del mismo, MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 8 y 14) considera que la Ley (catalana) 11/2020 no cuenta con mecanismos idóneos para calcular, en todo caso, el precio real de la vivienda, teniendo en cuenta que los incisos 4.º y 5.º del artículo 7 del mencionado cuerpo legal prevén el incremento de la renta cuando la vivienda tiene unas «características específicas» (ex artículo 7.4 Ley (catalana) 11/2020)⁶⁰.

Por lo que se refiere al *techo* impuesto por la renta del último contrato de alquiler, la renta puede no coincidir, como apunta MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 5)⁶¹, con el valor del mercado en aquellos casos en los que exista un contrato que, aunque celebrado con anterioridad, se ha mantenido vigente hasta un momento ulterior al 22 de septiembre del año 2015, esto es, «...cinco años anteriores a la entrada en vigor de la presente ley» [art. 6. Ley (catalana) 11/2020]⁶². Ello se debe a que, como comenta la autora anteriormente citada⁶³, el Índice de Garantía de Competitividad (IGC) funciona a través de un sistema de horquilla que se sitúa entre el 0 y el 2%⁶⁴.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, MOLINA ROIG considera que hubiese sido más adecuado desde el punto de vista de la técnica jurídica añadir, en términos similares a la legislación danesa, un nuevo límite al precio de los contratos sujetos a la Ley (catalana) 11/2020, que consistiría en establecer el criterio del «beneficio razonable» (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 5, 12, 13, 21 y 22). El criterio que propone la autora sería, incluso, más efectivo, en nuestra opinión, que el del índice de referencia, ya que, además de los defectos apuntados más arriba, hay que hacer notar, con ALGABA ROS, que si el índice de referencia se basa en los valores del mercado, altos en las «áreas con mercado de vivienda tenso», su aplicación dará lugar, en algunos casos, a la imposición de un límite igualmente elevado (ALGABA ROS, 2021, 77 y 81)⁶⁵.

El problema del criterio del «beneficio razonable» podría residir, bajo nuestro punto de vista, en la propia indefinición de la expresión, de modo que, como el resto de conceptos jurídicos indeterminados, debería ser inter-

pretado caso por caso en vía judicial (precisamente, este parece ser uno de los métodos de limitación de renta que acoge la normativa austriaca)⁶⁶. Tal vez este sea el motivo por el que nuevamente MOLINA ROIG considera que ese límite tendría que partir de un dato objetivo, como el que prevé el ordenamiento jurídico danés (también el austriaco, según NASARRE AZNAR) vía Decreto o el que se establece en la legislación catalana para el alquiler de viviendas de protección oficial *ex* artículo 83.1 *ter* Ley (catalana) 18/2007 (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 13⁶⁷; respecto a la norma austriaca, NASARRE AZNAR, 2013, 224). En similar sentido parece pronunciarse ALGABA ROS, quien cree que lo propio sería que se partiese de un porcentaje objetivo que se hubiese fijado en los presupuestos generales, en este caso, de la comunidad autónoma de Cataluña, tras realizar una ponderación «...entre el importe que señale el índice de referencia y la renta media de las familias según el instituto Nacional de Estadística» (ALGABA ROS, 2021, 83).

Partiendo de lo expuesto, estimamos que lo más adecuado sería acoger un criterio de limitación objetivo que, asegurando la obtención de un beneficio adecuado al arrendador, permitiría a los arrendatarios acceder a la vivienda a través de un precio asumible⁶⁸, teniendo en cuenta que, como destaca ALGABA ROS (ALGABA ROS, 2021, 83), el Parlamento Europeo ha subrayado de manera reciente que «...una vivienda es asequible si el presupuesto restante de su inquilino es cuando menos suficiente para atender otros gastos fundamentales para una vida digna» (punto 35 de la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021).

En cualquier caso, cabe mencionar que, a falta de esos criterios objetivos, resulta especialmente útil la doctrina sentada por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos. En este sentido, cabe mencionar que uno de los elementos empleados por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos para apreciar la percepción de un beneficio es el de comprobar que se cubren, en todo caso, los gastos de mantenimiento del propio inmueble⁶⁹. Así, como parece sostener MESSÍA DE LA CERDA, no sería posible que el legislador diseñase una regulación que no permitiese al propietario sufragar los gastos de mantenimiento del bien (MESSÍA DE LA CERDA, 2020, 3439).

Sentado lo anterior, CARMONA CONTRERAS (CARMONA CONTRERAS en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 4 y 5) y QUINTIÁ PASTRANA (QUINTIÁ PASTRANA, 2020, sin página) advierten, sin embargo, que, además de sufragarse los citados gastos, resulta indispensable que la renta no quede excesivamente por debajo de los valores del mercado.

La ley objeto de estudio no impide, en líneas generales, que el propietario obtenga un cierto beneficio de la cosa arrendada. No obstante, tal y como hemos apuntado más arriba, la norma catalana presenta ciertas deficiencias

que dificultan que el arrendador perciba una renta coherente conforme al valor del mercado⁷⁰. Aunque, a diferencia de nosotros, no realiza una distinción entre los supuestos en los que el arrendador percibe un cierto beneficio y los que no, PONCE SOLÉ afirma que no sería descabellado considerar que la ley catalana impone una especie de expropiación sin la consecuente percepción del justiprecio (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), sin página)⁷¹. No obstante, tal y como señala el autor anteriormente citado, no parece que nos hallemos ante un supuesto expropiatorio, sino, más bien, ante un caso de limitación impuesta al derecho del propietario de la vivienda⁷². Ello es así porque no quedan desdibujados los aspectos esenciales del derecho dominical (realmente se extrae un beneficio económico del bien), sino que, por el contrario, el legislador se limita a incidir sobre un aspecto concreto de la figura dominical, amparándose para ello en la función social del derecho de propiedad⁷³.

Es necesario traer a colación la reflexión realizada por BLASCO GASCÓ, quien puso de manifiesto que «...el no aprovechamiento o el aprovechamiento económico nulo no es aprovechamiento» (BLASCO GASCÓ, 2014, 196). En este sentido, nos resulta imprescindible recalcar que el sistema de contención de rentas catalán no destruye el concepto de *aprovechamiento* al que se refiere el mencionado autor. Por tanto, no parece adecuado hablar, con carácter general, de la existencia de una expropiación. En nuestra opinión, solo podría hablarse de una ablación digna de compensación en aquellos supuestos en los que, existiendo un desajuste entre la renta establecida conforme a los criterios de la ley y la renta de mercado, el beneficio obtenido por el propietario fuera, en esencia, antieconómico⁷⁴.

Cosa distinta a la idea expuesta en los párrafos precedentes, es que debido a la limitación que sufre el derecho de propiedad hubiese sido conveniente, como viene a apuntar ALGABA ROS de manera generalizada, establecer ayudas o incentivos como consecuencia del control sobre el precio del contrato de alquiler (ALGABA ROS, 2021, 60)⁷⁵, ya que, de otro modo, la renta se impondría conforme al normal funcionamiento del principio de autonomía privada en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.1 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU)⁷⁶. Así, parece oportuno, a nuestro juicio, retomar el ejemplo de las viviendas de protección oficial. En este sentido, puede decirse que existe un control generalizado sobre el precio de los contratos de alquiler de las viviendas de protección oficial⁷⁷, de modo que el propietario del inmueble no podrá percibir una cantidad superior en concepto de arrendamiento a la establecida al efecto, como bien se pone de manifiesto en diversas normas que se mantienen vigentes en nuestro ordenamiento (por lo que se refiere a la normativa estatal, véase, por ejemplo, la disposición adicional primera

LAU y el artículo 29 Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial).

Estas previsiones se fundamentan, claro está, en las especiales características de las viviendas de protección oficial. Debe destacarse, sin embargo, que el control de los precios sobre el alquiler va acompañado de una serie de incentivos y ayudas destinadas al arrendador (véase el artículo 9 Real Decreto 2960/1976). De este modo, la Administración *compensa*, en cierto sentido, al propietario de la vivienda por incidir sobre la renta del contrato de arrendamiento.

En la norma catalana no se prevé realmente ningún tipo de compensación frente al control del precio de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados en las zonas declaradas como «*mercado de vivienda tenso*». Es cierto que, como hemos tenido la oportunidad de exponer, los criterios que la ley prevé para la fijación del precio inicial de los contratos de arrendamiento permiten que el arrendador aproveche económicamente el bien arrendado en la mayor parte de los casos. Ahora bien, parece que el legislador catalán ha querido hacer caer en el arrendador todo el peso de la medida sin establecer de forma paralela unos adecuados mecanismos encaminados a paliar el control sobre los precios⁷⁸, a diferencia de lo que ocurre, de manera general, en el ámbito de las viviendas de protección oficial.

Efectivamente, la norma catalana prevé algunas medidas que, en nuestra opinión, parecen estar destinadas a proteger el derecho del arrendador [entre otros, artículos 6.3, 7.3, 7.4, 10, 11 de la Ley (catalana) 11/2020]⁷⁹. No obstante, realmente no se establecen unos auténticos incentivos cuya finalidad sea la de *compensar*, en cierta medida, al arrendador por la limitación de la renta⁸⁰.

Precisamente los incentivos juegan un especial papel en los sistemas referenciados no obligatorios⁸¹, como es el caso de la Comunidad Valenciana con deducciones en el IRPF⁸². En este sentido, hay quien como, por ejemplo, NASARRE AZNAR sostiene que hubiese sido más recomendable partir de la voluntariedad de la medida (control de renta no obligatorio) unida a un abanico de incentivos⁸³.

Sentado lo anterior, puede concluirse que, con carácter general, la Ley catalana no desdibuja el derecho de propiedad, ajustándose al régimen establecido por nuestra Constitución en su artículo 33⁸⁴. Así, cabría afirmar que el límite impuesto por el legislador catalán no implica, en líneas generales, «...una supresión del derecho sino, en todo caso, una afectación de su contenido que no lo hace desaparecer ni lo convierte en irreconocible...»⁸⁵. Ahora bien, sería conveniente, en consonancia con lo expuesto por MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 4 y sigs.), mejorar algunos puntos de la ley con el fin de garantizar el respeto, en todo

caso, del contenido esencial del derecho de propiedad del arrendador. Podría conseguirse este objetivo a partir de la adopción del límite del «beneficio razonable» al que se refería la autora. Al mismo tiempo, estimamos que no estaría de más que el legislador estableciese mecanismos que funcionasen a modo de incentivo como consecuencia de la limitación del precio del alquiler en cierto tipo de contratos.

b') La propiedad privada y su función social

En el apartado anterior hemos tenido la oportunidad de aplicar el primero de los criterios empleados por el Tribunal Constitucional para concretar la noción del contenido esencial de un derecho. En este sentido, pasamos a examinar el segundo de los métodos a los que, respecto de la cuestión que nos concierne, alude el máximo intérprete de la Constitución en su STC de 8 abril de 1981 (RTC 1981\11). Así, el criterio que abordaremos a continuación será el de los *«intereses jurídicamente protegidos»*⁸⁶.

Es necesario plantearse, por tanto, si la medida de contención de rentas prevista en la ley catalana implica una desprotección de los intereses tutelados en virtud del derecho de propiedad⁸⁷.

En este punto nos parece pertinente partir de unas reflexiones generales. De este modo, hemos de comenzar nuestro discurso alejándonos de la tradicional concepción del derecho de propiedad como un derecho que parece tender hacia la absolutividad⁸⁸. Esta visión reduccionista del estatuto del propietario ha sido superada gracias a la consagración de la función social en nuestra Constitución (art. 33.2 CE)⁸⁹.

En consonancia con lo anterior, en la STC de 26 de marzo 1987 (RTC\1987\37) se pone de manifiesto que *«la fijación del «contenido esencial» de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a este subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad sobre cada categoría o tipo de bienes»*. Con el razonamiento expuesto, no se pretende realizar una identificación entre el derecho de propiedad y la propia función social⁹⁰. Por el contrario, se quiere poner de relieve que los intereses del propietario no pueden proyectarse de manera omnímoda, esto es, sin tomar en consideración las necesidades de carácter colectivo⁹¹.

Parece apropiado traer aquí a colación una reflexión de CRUZ ORTIZ DE LANDÁZURI (CRUZ ORTIZ DE LANDÁZURI, 2006, 235), quien analiza la tesis de BENTHAM respecto del derecho de propiedad, que viene

a proclamar, en grandes líneas, que el dominio no es un derecho natural (BENTHAM, 1981, 118 y 119). En este sentido, CRUZ ORTIZ DE LANDÁZURI, al aproximarse a la postura de BENTHAM, afirma que «... el legislador debe llevar a cabo un balance entre el respeto a la estructura existente de expectativas, que entraña un cierto grado de bienestar, y el movimiento hacia una distribución que permita un mayor grado del mismo» (CRUZ ORTIZ DE LANDÁZURI, 2006, 235). En este sentido, podemos afirmar que el modelo de propiedad que recoge nuestra Constitución trata de garantizar la consecución de una serie de aspiraciones sociales sin sacrificar en exceso los derechos del propietario⁹², lo que no puede interpretarse más que como otra manifestación de la proclamación de España como «...un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político» (art. 1.1 CE). Del mismo modo, se hace necesario conectar estos razonamientos con el mandato del artículo 9.2 de nuestra Constitución, que establece que «*corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social*».

Sobre el punto que nos ocupa resulta particularmente interesante el razonamiento esbozado en la STS de 29 de mayo de 2000 (RJ 2000, 6551), donde se señaló que el sistema de congelación de rentas no violaba el derecho a la propiedad privada, en tanto que la medida se tomó en consonancia con la función social y atendiendo a la necesidad de «...potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos como pieza básica de una política de vivienda orientada por el mandato constitucional consagrado en el artículo 47, de reconocimiento del derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...»⁹³.

Parece que el legislador catalán ha tenido en cuenta la premisa expuesta en el párrafo precedente, ya que en su exposición de motivos menciona que la ley, siendo respetuosa con el derecho del propietario, trata de garantizar, al mismo tiempo, el derecho que tienen todos los ciudadanos a acceder a una vivienda en condiciones⁹⁴. De este modo, la norma catalana, siguiendo el razonamiento expuesto en las sentencias anteriormente citadas, señala, de nuevo en su exposición de motivos, que «*la jurisprudencia constitucional ha reiterado que el contenido esencial de la propiedad inmobiliaria exige compaginar el derecho del propietario a percibir una utilidad económica razonable por sus bienes, que está garantizado por la presente ley, con el cumplimiento de la función social de los bienes destinados a vivienda, que puede suponer la imposición de condiciones y restricciones adecuadas a la naturaleza de dicha función social establecida por la Constitución*».

En efecto, todo parece apuntar a que los intereses colectivos, encarnados a través de la necesidad de dar salida a la crisis habitacional, son adecuadamente protegidos a través del articulado de la Ley (catalana) 11/2020⁹⁵. Pero, de nuevo, ¿qué ocurre con el arrendador?

Tal y como expusimos en el apartado anterior, el derecho del titular dominical queda, aparentemente, salvaguardado, sin perjuicio de que deba admitirse que la ley, al igual que otras normas que se ocupan de la materia arrendaticia⁹⁶, está eminentemente diseñada para dar satisfacción al derecho del arrendatario⁹⁷. Resulta lógico, sin embargo, que una ley que regula una limitación sobre el precio de los contratos de alquiler se ocupe, en mayor medida, de tutelar de manera especial la posición del arrendatario, más si se tienen en cuenta las especiales circunstancias en las que nos encontramos debido a la situación económica y sanitaria⁹⁸. Tal circunstancia no incurre, bajo nuestro punto de vista, en lo que en algunos trabajos se viene calificando como fenómeno de la legislación «pendular» en materia arrendaticia (se tiende a favorecer al arrendador y en otras ocasiones al arrendatario)⁹⁹.

Podríamos concluir, por tanto, que, como afirma ALGABA ROS, «...la fijación de una limitación de los frutos de la propiedad de una finca en la que se fija una vivienda para favorecer el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, no desdibuja el contenido esencial del derecho de propiedad pues la función social del mismo lo impide» (ALGABA ROS, 2021, 56 y 57). Debemos advertir, sin embargo, que será necesario atender a la concreta medida limitativa de que se trate¹⁰⁰, ya que, como expusimos más arriba, la función social no puede amparar la aniquilación del aprovechamiento económico característico del derecho de propiedad, salvo que nos encontremos, claro está, ante un caso de expropiación con el correspondiente abono del justiprecio.

b) La contención de rentas catalana, ¿una medida proporcionada?

El Tribunal Constitucional llegó a afirmar en su STC de 16 de diciembre de 1996 (RTC 1996\207) que «...para comprobar si una medida restrictiva de un derecho fundamental supera el juicio de proporcionalidad, es necesario constatar si cumple los tres siguientes requisitos o condiciones: “si tal medida es susceptible de conseguir el objetivo propuesto (juicio de idoneidad); si, además, es necesaria, en el sentido de que no exista otra medida más moderada para la consecución de tal propósito con igual eficacia (juicio de necesidad); y, finalmente, si la misma es ponderada o equilibrada, por derivarse de ella más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto (juicio de proporcionalidad en sentido estricto)”».

Es cierto que el derecho de propiedad no se configura como un derecho fundamental; no obstante, tanto la doctrina¹⁰¹ como el propio Tribunal Constitucional¹⁰² entienden que el «test de proporcionalidad en sus tres escalones» debe aplicarse respecto de las limitaciones que se proyecten sobre el dominio. Siguiendo, en gran medida, el esquema propuesto por PONCE SOLÉ (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), sin página)¹⁰³, pasamos a analizar brevemente cada una de los elementos del test al que nos hemos referido.

a') Idoneidad

El principal objetivo de la ley es, en puridad, el de facilitar el acceso a la vivienda a través del contrato de alquiler en determinadas zonas de la comunidad autónoma de Cataluña¹⁰⁴. Teniendo en cuenta esta premisa, todo parecería indicar, como sostiene PONCE SOLÉ (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), sin página) que la medida de contención de rentas es adecuada a la meta que persigue la Ley (catalana) 11/2020, ya que limitar los precios de los contratos de alquiler en ciertas áreas geográficas puede permitir que parte de la población pueda ver satisfecho su derecho a la vivienda. Esta postura difiere, sin embargo, de la mantenida por la *Autoritat Catalana de la Competència*, la cual puso de manifiesto que el *techo* que se impondría al precio de los contratos de alquiler solo conseguiría el efecto contrario al que se persigue¹⁰⁵.

Bajo nuestro punto de vista, la medida se adapta al objetivo perseguido, no siendo distinta, al menos en términos de idoneidad, de cualquier otra regulación estatal que se haya acometido en el ámbito arrendaticio. Si se siguiese el planteamiento expuesto por la *Autoritat Catalana de la Competència*, el legislador estatal tampoco podría haber regulado aspectos como la prórroga forzosa a la que se refiere el artículo 9.1 LAU, ya que podría alegarse aquí, igualmente, que la medida desincentiva o frustra las expectativas de los arrendadores¹⁰⁶.

Cuestión distinta a la anterior es, como destaca PONCE SOLÉ, la de si esta ley resolverá de manera efectiva todos los aspectos relacionados con el problema habitacional en Cataluña¹⁰⁷, esto es, si el legislador «...*ha escogido la mejor solución del problema...*»¹⁰⁸. Así no conviene perder de vista que, por ejemplo, en Alemania, en Francia o en Nueva York las medidas previstas sobre contención de rentas no han permitido alcanzar, en todo caso, el resultado anhelado¹⁰⁹.

Nos ha parecido tremendamente útil el estudio realizado por LÓPEZ RODRÍGUEZ y MATEA ROSA, quienes, tras realizar un análisis de di-

versas teorías económicas y del funcionamiento del mercado arrendaticio en distintos Estados, concluyen que limitar el precio del alquiler de vivienda tiene un resultado positivo a corto plazo, lo que contrasta con las consecuencias negativas que esta medida puede tener si se prolonga en el tiempo (LÓPEZ RODRÍGUEZ y MATEA ROSA, 2020, 21, 23, 46 y 47)¹¹⁰.

En cualquier caso, debe concluirse que los efectos de la medida solo podrán apreciarse a través del paso del tiempo¹¹¹. Por el momento, cabe señalar que algunos periódicos (entre otros, *La Razón*¹¹² y *La Vanguardia*¹¹³), apoyándose en un estudio realizado por el portal inmobiliario Idealista¹¹⁴, han resaltado que desde que se promulgó la Ley (catalana) 11/2020 la oferta de alquileres ha comenzado a descender en la comunidad autónoma de Cataluña. Nosotros, sin embargo, nos mostramos más conformes con algunas de las ideas vertidas en un artículo del periódico *El Diario*, donde se pone de manifiesto que, por el momento, no es posible extraer conclusiones sobre la aplicación de la norma por diversos motivos, que pueden condensar, en líneas generales, en a) la cuestión temporal (la norma no tiene ni un año de recorrido; téngase en cuenta la fecha de remisión de este trabajo), b) el contexto actual (crisis sanitaria y desestabilidad económica) y c) la inexistencia de datos oficiales (no podemos basarnos en el estudio de un portal de ofertas inmobiliarias para extraer conclusiones tan relevantes como los efectos que produce una ley)¹¹⁵.

A mayor abundamiento, no puede pasarse por alto el hecho de que, como apuntamos más arriba, la medida tiene un carácter temporal. De este modo, estimamos que los efectos negativos derivados de la declaración de una zona tensionada tenderían a corregirse una vez transcurriera el periodo de «...cinco años desde la publicación de la declaración en el *«Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya»*» [art. 4.2 Ley (catalana) 11/2020] o, en su caso, el tiempo de prórroga fijado al efecto [art. 4.3 Ley (catalana) 11/2020]. Del mismo modo, conviene recordar que *«la declaración de un área con mercado de vivienda tenso puede ser revisada, para acortar su duración o para dejarla sin efecto, si cambian las circunstancias que la motivaron...»* [Art. 4.3 Ley (catalana) 11/2020].

En cualquier caso y retomando la reflexión apuntada por LÓPEZ RODRÍGUEZ y MATEA ROSA acerca del impacto de la medida a lo largo del tiempo (LÓPEZ RODRÍGUEZ y MATEA ROSA, 2020, 21, 23, 46 y 47), tal vez sería conveniente como propuesta *de lege ferenda* establecer un plazo inferior al de los cinco años, teniendo en cuenta, sin embargo, que, como apuntamos más arriba, la norma tiene que tener un cierto (suficiente) recorrido temporal que permita alcanzar los objetivos previstos en su articulado.

Sentado lo anterior, puede concluirse que, aun no pudiendo calificarse como una solución «milagrosa» (por otro lado, ninguna medida lo es)¹¹⁶,

el sistema de contención de rentas parece cumplir con los estándares de idoneidad.

b') Necesidad

Como bien pone de manifiesto DE LOS MOZOS, la existencia de una función social de la propiedad no equivale a que el legislador pueda articular medidas legislativas irracionales mediante la invocación de aquella (DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, 1994, 932 y 933)¹¹⁷.

Centrándonos en la necesidad de la medida prevista por la norma catalana, cabría plantearse si podría conseguirse un resultado similar al propuesto por la ley mediante mecanismos menos gravosos¹¹⁸, como afirma con contundencia la *Autoritat Catalana de la Competència*¹¹⁹. En este sentido, resulta claro que existen diversas medidas encaminadas a facilitar el acceso a la vivienda, como pueden ser las distintas fórmulas que pueden acogerse en el ámbito arrendaticio¹²⁰, medidas de carácter fiscal¹²¹ e, incluso, el aumento del parque de vivienda¹²².

Conectando con lo anterior, resulta necesario destacar aquí que, tal y como se recoge en el Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, el cual se apoya a su vez en datos facilitados por el Instituto Nacional de Estadística, las 290 000 viviendas sociales existentes en nuestro país únicamente representan «...un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España»¹²³. En este sentido, resulta pertinente resaltar que durante los últimos años se aprecia una caída de la vivienda protegida en España¹²⁴, así como de su promoción por el sector público¹²⁵.

Desde una perspectiva europea, cabe señalar que, a partir de los datos extraídos del Eurostat y del Observatorio *Housing Europe*, el Observatorio de Vivienda y Suelo ha venido a poner de relieve que el parque de vivienda social con el que cuenta España (2,5%) se halla por debajo de la media europea (9%)¹²⁶, lo que contrasta, desde luego, con la proporción de viviendas existentes en nuestro país (el quinto del *ranking* europeo)¹²⁷. Del mismo modo, no solo resulta alarmante que, según destaca el Observatorio de Vivienda y Suelo, basándose en datos ofrecidos por el Eurostat, España invierta tan poco en vivienda social (35,4 euros por habitante de manera anual)¹²⁸, sino también lo es el hecho de que, además, esta inversión disminuyó en un -39,1% entre la década que abarca desde el año 2007 hasta el año 2017¹²⁹.

En cualquier caso, también es cierto que, como dice PONCE SOLÉ (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), sin página), en estos últimos años se han adoptado desde Cataluña medidas que, siendo más tímidas, no han conseguido resol-

ver el problema habitacional que asola a la citada comunidad autónoma¹³⁰. A nuestro parecer, podría citarse aquí, por ejemplo, el artículo 73 de la Ley (catalana) 18/2007, cuyo rótulo reza «*objetivo de solidaridad urbana*».

A mayor abundamiento, cabe mencionar que, según se puso de relieve en un Cuestionario sobre vivienda social del año 2019 que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana facilitó a las comunidades autónomas y a las entidades locales con una población por encima de los 20000 habitantes, en ciudades catalanas como Barcelona (ocupa el primer puesto del *ranking* en relación con las entidades que han respondido al cuestionario), Terrassa y Sabadell existe un amplio parque de vivienda social que se destina, en su mayor parte, a arrendamiento¹³¹. Del mismo modo, se hace necesario poner de manifiesto que durante el ejercicio de 2019, el Ayuntamiento de Barcelona fue uno de los que más invirtió en materia de vivienda (64657172 de euros)¹³², siendo únicamente superado por el Ayuntamiento de Madrid (161645870 de euros)¹³³.

En líneas similares, el mencionado cuestionario reveló, según se especifica nuevamente en el Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, que Cataluña ocupa el quinto lugar en el *ranking* sobre el parque de vivienda de comunidades y ciudades autónomas que se halla destinado a usos sociales¹³⁴. En el mismo Boletín se puso de manifiesto que, según los datos proporcionados por el Ministerio de Hacienda, respecto al presupuesto consolidado relativo al ejercicio de los años 2018 y 2019, Cataluña fue una de las comunidades autónomas que destin  más recursos al ámbito de la vivienda¹³⁵.

Curiosamente, lo expuesto en el párrafo precedente contrasta con el hecho de que la comunidad autónoma de Cataluña ocupa la duodécima posición de las diecisiete comunidades autónomas en cuanto al gasto en vivienda social por habitante entre los años 2002 y 2019¹³⁶. No obstante lo anterior, aquí conviene tener presente que, como se indica en el ya citado Boletín, se habla de «...cifras medias de todo el periodo, por lo que no reflejan las dinámicas de los últimos años...»¹³⁷.

En cualquier caso, los datos reflejan que, en su conjunto, la comunidad autónoma y las entidades locales sitas en la mencionada región ocupan la tercera posición del *ranking* relativo a la inversión que durante el año 2019 las comunidades autónomas y los entes locales de España realizaron en el ámbito de la vivienda (316,6 millones de euros)¹³⁸. Debe matizarse, sin embargo, que la inversión en vivienda catalana (comunidad autónoma y ayuntamientos) resultó ser inferior a la medida nacional durante el año 2019 (41,3 euros por habitante en Cataluña frente a los 48,9 euros por habitantes de media)¹³⁹.

También conviene tener en cuenta aquí que, como afirman NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG, «...es importante no solo ampliar el parque de

vivienda social de alquiler, sino trabajar al tiempo por un modelo de renta referenciada...» (NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG, 2018, Parámetros para un nuevo marco..., 264)¹⁴⁰. Cuestión distinta es, bajo nuestro punto de vista, que haya quien, como el propio NASARRE AZNAR (NASARRE AZNAR, 2020, 22 y 23), no esté de acuerdo con la forma en la que se ha acometido la regulación de la medida.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, podría decirse que la Ley (catalana) 11/2020 parece superar esta fase del test de proporcionalidad¹⁴¹.

c') Proporcionalidad *sensu stricto*

Por último, es necesario analizar si la medida es proporcionada, lo que nos lleva a plantear, con un sector doctrinal¹⁴², la discusión sobre el «*justo equilibrio*»¹⁴³ de los intereses en juego, el cual termina por desaparecer, en palabras del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, «...*si la persona afectada tiene que sufrir «una carga singular y excesiva»...*»¹⁴⁴. De este modo, no es de extrañar que el citado órgano jurisdiccional venga exigiendo que se dé «...*una relación de razonable proporción entre los medios utilizados y la finalidad perseguida...*»¹⁴⁵ por el legislador.

Este equilibrio de intereses, al que se refiere de manera específica la doctrina¹⁴⁶, parece quedar reflejado, asimismo, en el punto 40 de la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, en la cual se solicita «...a los Estados miembros y a las autoridades regionales y locales que establezcan disposiciones legales, incluidas normativas de alquiler claras, que protejan los derechos de los inquilinos y de los propietarios que ocupan sus propias viviendas, que fomenten la seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos...».

Teniendo en cuenta lo anterior, el legislador catalán se adelanta a cualquier tipo de objeción haciendo alusión a ese «*equilibrio razonable*» y al «*principio de proporcionalidad*» (exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020) a los que nos referíamos más arriba.

Conviene apuntar aquí que, aunque no realiza un estudio específico sobre la Ley (catalana) 11/2020, FERRER I RIBA menciona una serie de indicios que, con carácter general, pueden ser tenidos en cuenta en la realización de un juicio de proporcionalidad sobre una medida de contención de rentas (FERRER I RIBA en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 7). Así, el autor estima que se deberán tener en cuenta, entre otros aspectos, la temporalidad de la medida, el ámbito de aplicación (general o específico), la afección económica del derecho de propiedad¹⁴⁷.

Partiendo de lo expuesto en el párrafo precedente, creemos que el problema reside, como apunta MOLINA ROIG¹⁴⁸, en el hecho de que, en la

práctica, no todas las zonas de las áreas que han sido declaradas como tensas pueden acogerse al sistema de índices de referencia, ya que este solo podrá entrar en juego en aquellos casos en los que exista un cierto número de muestras dentro de un radio específico¹⁴⁹. Este hecho puede tener su origen en motivos de diversa índole, siendo los más frecuentes, como explica la autora anteriormente citada, a) los casos en los que no exista un número suficiente de viviendas en un determinado radio o, de manera más habitual, b) los supuestos en los que el contrato de arrendamiento no se haya formalizado¹⁵⁰. Nosotros podríamos añadir, además, un punto c), que consistiría en los casos en los que se transgreda la obligación de depositar la fianza en el registro administrativo correspondiente.

Teniendo en cuenta lo anterior, estimamos que la medida es algo desproporcionada, en tanto que dentro del colectivo al que afecta (propietarios de viviendas de áreas tensionadas) no afecta a todos por igual¹⁵¹. Así, se impone una suerte de gravamen en función de si existen datos para partir del sistema de referencia o, por el contrario, no¹⁵². Este planteamiento podría implicar, ciertamente, una conculcación del artículo 14 de la Constitución española¹⁵³.

Desde nuestra perspectiva, el defecto planteado podría superarse o paliarse [al menos en el supuesto c)] si existiese un mayor control administrativo respecto del depósito de las fianzas en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas dependiente del *Institut Català del Sòl*¹⁵⁴. En este sentido, no creemos que la cuestión resida tanto en que las comunidades autónomas impongan la obligatoriedad del depósito de la fianza en virtud de lo estipulado en la disposición adicional tercera LAU¹⁵⁵. Así, la normativa catalana [art. 66.3 Ley (catalana) 18/2007 y artículo 3.1 Ley (catalana) 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el Depósito de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas y de Modificación de la Ley 24/1991 de Vivienda] ya viene obligando desde hace tiempo a los arrendadores llevar a cabo el mencionado depósito.

Sabiendo que el índice de referencia se obtiene «...a partir de los datos que constan en el Registro de fianzas de alquiler de fincas urbanas y de las características adicionales que se tienen en cuenta para calcular dicho índice en cada momento» [art. 7 Ley (catalana) 11/2020]¹⁵⁶ y que la inexistencia de datos se debe, en buena parte de las ocasiones, al incumplimiento de la obligación de depositar la fianza en el Registro anteriormente mencionado, estimamos que la clave para solventar la situación descrita en los párrafos precedente reside, como hemos señalado, en la mejora de los sistemas de control¹⁵⁷.

En cualquier caso, debemos finalizar este apartado tomando en consideración, al igual que lo realiza un sector doctrinal¹⁵⁸, las reflexiones expuestas por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, luego acogidas por el Tribunal Constitucional¹⁵⁹, en su STEDH de 21 de febrero de 1986 (TEDH 1986\2), donde sostiene que «...los Estados contratantes disfrutan de algún margen discrecional

para determinar si y hasta que punto las diferencias entre situaciones, en otros aspectos análogos, permiten establecer diferencias en la regulación jurídica...»¹⁶⁰.

III. UNA REFLEXIÓN FINAL

Todo parece apuntar a que la medida contenida en la Ley (catalana) 11/2020 respeta, en líneas generales, el derecho del propietario de la vivienda¹⁶¹, sin perjuicio de que, como pusimos de manifiesto más arriba, la aplicación de la ley genera diversos problemas en el plano práctico¹⁶².

Cuestión distinta a la anterior es la de si la Ley (catalana) 11/2020 se adecua al reparto competencial establecido en nuestra Carta Magna¹⁶³. En este sentido, es necesario tener presente que el pasado 26 de enero de 2021, el Tribunal Constitucional se manifestó a favor de admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra determinados preceptos de la Ley por más de cincuenta diputados del Partido Popular¹⁶⁴. Del mismo modo, cabe señalar que, de manera reciente, el Consejo de Ministros ha adoptado la decisión de interponer un recurso de inconstitucionalidad frente a ciertas normas que se recogen en la Ley (catalana) 11/2020¹⁶⁵. “[En el momento de efectuar las pruebas de impresión de este trabajo se tiene constancia de que el 7 de octubre de 2021 el Tribunal Constitucional admitió a trámite este recurso. Véase <https://bit.ly/3DBEsky> (Página consultada por última vez el 15 de octubre de 2021)].

En efecto, un vistazo al articulado de la norma autonómica revela que las competencias estatales que pueden verse invadidas son la de la regulación de las «...bases de las obligaciones contractuales...» (art. 149.1.8 CE)¹⁶⁶, la de las «bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica» (art. 149.1.13 CE)¹⁶⁷ y, finalmente, la de la «...legislación procesal...» (art. 149.1.6 CE)¹⁶⁸. Pasamos a analizar cada uno de estos puntos.

1. COMPETENCIA EN LEGISLACIÓN PROCESAL

La posible vulneración de la competencia estatal en materia procesal se debe a que la Ley (catalana) 11/2020 prevé que el procedimiento para dirimir las cuestiones relacionadas con la determinación de la renta y la devolución del exceso de las cantidades percibidas por el arrendador será, en todo caso, el juicio verbal, sin tener en cuenta, por tanto, la cuantía del procedimiento (deben consultarse la disposición adicional cuarta y la disposición final tercera)¹⁶⁹.

Hemos de comenzar apuntando que el artículo 130 del Estatuto de Autonomía de Cataluña prevé, en consonancia con lo señalado en el artícu-

lo 149.1.6 de la Constitución española, que será posible promulgar normas de carácter procesal cuando la medida se dicte como consecuencia de las especialidades propias del derecho sustantivo catalán. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que el Tribunal Constitucional ha puesto recientemente de manifiesto que la excepción a la que se refiere la Constitución en su artículo 149.1.6 únicamente permite que las comunidades autónomas implementen «...aquellas innovaciones procesales que inevitablemente se deduzcan, desde la perspectiva de la defensa judicial, de las reclamaciones jurídicas sustantivas configuradas por la norma autonómica en virtud de las particularidades del Derecho creado por la propia Comunidad Autónoma (...), correspondiendo al legislador autonómico o, en su defecto, a quienes asuman la defensa de la Ley en su caso impugnada, ofrecer la suficiente justificación sobre la necesidad de alterar las reglas procesales comúnmente aplicables por venir requeridas por las particularidades del Derecho sustantivo autonómico, salvo que del propio examen de la Ley se puedan desprender o inferir esas «necesarias especialidades» (...)»¹⁷⁰.

Bajo nuestro punto de vista, la necesidad de obviar la aplicación de las normas procesales comunes (concretamente, el artículo 250 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) no se halla suficientemente justificada en la norma catalana. Así, el legislador catalán se limita a señalar que, actuando dentro de la competencia que le confiere el artículo 130 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, los litigios a los que nos referíamos más arriba serán tramitados a través del procedimiento del juicio verbal, sin perjuicio de apuntar que la ley favorece la resolución extrajudicial de conflictos [disposición final tercera y exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020]. En este sentido, estimamos que lo más probable es que las previsiones contenidas en la disposición adicional cuarta y la disposición final tercera sean declaradas inconstitucionales por inobservancia de lo dispuesto en el 149.1.6 de la Constitución española¹⁷¹.

Por otro lado, de manera más que reciente, la Administración General del Estado ha hecho hincapié en que la redacción de los artículos 17 y 18 de la Ley (catalana) 11/2020, así como la de su disposición final cuarta b), implican, de igual modo, una vulneración de la competencia estatal en materia procesal¹⁷².

2. LAS COMPETENCIAS EN MATERIA DE DERECHO CIVIL Y DE REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

Más interesante para nuestro estudio supone plantearse si la medida de contención de rentas que prevé la Ley (catalana) 11/2020 invade, de algún modo, las competencias a las que se refiere el constituyente en los párrafos 8 y 13 del artículo 149.1 de la Constitución española.

Apoyándonos en la estructura propuesta por FERRER I RIBA, se hace necesario señalar que la comunidad autónoma de Cataluña no solo cuenta con competencia para conservar, modificar y desarrollar instituciones que formaban parte de su tradición civil autonómica (*ex art. 149.1.8 CE*), sino que, según ha puesto de relieve el propio Tribunal Constitucional en su STC de 13 de noviembre de 2019 (RTC 2019\132), puede regular aspectos relacionados con figuras que, no hallándose presentes en su pasado histórico-civil, mantienen algún tipo de conexión con las ya mencionadas instituciones propias (FERRER I RIBA en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 5)¹⁷³. Este planteamiento parece reproducirse en la propia exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020 que, presuponiendo la constitucionalidad de la norma, pone de relieve que «*el Parlamento, que ya reguló los contratos de arrendamiento rústico y otros contratos de cultivo mediante la Ley 1/2008, de 20 de febrero, de contratos de cultivo, incorporada más adelante al Código civil, aborda ahora, en ejercicio de su competencia en derecho civil, de conformidad con el artículo 129 del Estatuto de autonomía, la regulación de los arrendamientos de vivienda*»¹⁷⁴.

En contraste con lo precedentemente expuesto, cabe hacer notar que el artículo 129 del Estatuto de Autonomía de Cataluña prevé una clara salvedad respecto de lo que el propio precepto denomina como «...*competencia exclusiva en materia de derecho civil...*» y es la de no invadir «...*las materias que el artículo 149.1.8.^a de la Constitución atribuye en todo caso al Estado*». Es precisamente aquí donde entran en juego las «...*bases de las obligaciones contractuales...*» a las que aludíamos más arriba, ya que el artículo 149.1.8 de la Constitución española prevé que se trata de una materia que, con independencia de la competencia atribuida a Cataluña en el ámbito civil, habrá de ser regulada por el derecho estatal¹⁷⁵.

¿Limitar la renta en ciertos contratos de arrendamiento afecta a las «...*bases de las obligaciones contractuales...*» a las que alude el artículo 149.1.8 de la Constitución española?¹⁷⁶ Sobre este particular ha de traerse nuevamente a colación la STC de 13 noviembre de 2019 (RTC 2019\132), donde se apunta que, en el ámbito del Derecho de Contratos, las bases de las obligaciones tienen que ver con «...*la organización económica...*», «...*las relaciones inter partes...*» y «...*la economía interna de los contratos...*»¹⁷⁷. De este modo, el legislador autonómico ha de tener especial cuidado a la hora de incidir sobre algunos de los principios básicos en materia de contratos a los que alude el Tribunal Constitucional en la mencionada sentencia. Teniendo en cuenta la temática de nuestro trabajo, destaca aquí, como apuntan FERRER I RIBA, FUENTES-LOJO y SALAS CARCELLER (FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER y FERRER I RIBA en FUENTES-LOJO RIUS, SALAS CARCELLER *et al.*, 2020, 3 y 5)¹⁷⁸, «...*el principio de la iniciativa privada y la libertad de contratación...*»¹⁷⁹.

Desde esta perspectiva, podría plantearse si la medida catalana sobre la contención de rentas desdibuja el principio de autonomía privada en el ámbito contractual. Sobre este particular PONCE SOLÉ advierte que la Ley (catalana) 11/2020 no incide sobre el principio de libertad contractual, ya que, de un lado, el arrendador sería libre para decidir si quiere arrendar su vivienda y, de otro, siempre sería posible que las partes llegasen a un acuerdo sobre la renta, sin perjuicio de que esta cuente con un *techo* (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), sin página).

Nosotros, sin embargo, mantenemos una postura que se aleja de los razonamientos expuestos por dos claros motivos. El primero de ellos es que, aunque en puridad el propietario puede decidir si quiere arrendar o no su vivienda, también hay que tener presente la política catalana sobre viviendas vacías contenida en el artículo 42 Ley (catalana) 18/2007¹⁸⁰. En cualquier caso, hay que admitir que siempre es posible que el propietario, siendo consciente de las penalizaciones que se imponen como consecuencia de la desocupación de la vivienda, decida no arrendar el inmueble por falta de interés económico, pero, por el contrario, opte, por ejemplo, por vender el inmueble¹⁸¹ o por constituir un derecho de usufructo sobre el mismo.

En cuanto al segundo de los motivos, nos adherimos a la tesis plasmada en el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, donde se señala que la libre fijación de la renta de los contratos de arrendamiento, siendo una clara manifestación de la autonomía privada en sede contractual, es un elemento clave de nuestro Derecho de Contratos, según se pone de manifiesto tanto en el ámbito estatal (art. 17 LAU y art. 1255 CC), como en el propio derecho civil catalán (art. 111-6 CC Cat.).¹⁸² Es bien cierto que, como apunta PONCE SOLÉ, esa libertad en la determinación de la renta puede sufrir limitaciones legales (PONCE SOLÉ, 2020, ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), sin página), pero también lo que es que, como se señala en el propio Dictamen del *Consell*, esa limitación debe realizarse a través de una ley estatal, ya que nos hallamos ante una auténtica base de las obligaciones contractuales¹⁸³.

En igual sentido, no compartimos la tesis propuesta por ALGABA ROS, quien, acogiendo la postura anteriormente expuesta de PONCE SOLÉ, sostiene que no existe una afectación del principio de autonomía privada, amparándose, sin embargo, en los límites a los que alude el artículo 1255 del Código civil (ALGABA ROS, 2021, 79). De este modo, la autora razona que los particulares no pueden establecer pactos que contravengan el mandato contenido en el artículo 47 de la Constitución española, lo que significaría que les estaría vedado acordar una renta que fuera visiblemente alta¹⁸⁴.

Obviando, de nuevo, la discusión acerca de la concepción del derecho a la vivienda como un auténtico derecho subjetivo, resulta patente que, como apuntamos con anterioridad, en nuestro ordenamiento rige el principio de

libertad en cuanto a la determinación de la renta. En nuestra opinión, el artículo 47 de la Constitución española no encierra *per se* un mandato de limitación de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda. Cosa distinta es que el legislador estatal (insistimos en el término estatal), amparándose en el precepto constitucional anteriormente citado, así como en la función social que consagra el artículo 33.2 de la Carta Magna, pueda establecer limitaciones legales específicas al principio de autonomía privada o, más concretamente, al principio de libertad contractual en este concreto sector.

A mayor abundamiento, resulta imprescindible señalar que la reciente STC de 28 de enero de 2021 (*JUR* 2021\41441), al examinar constitucionalidad del artículo 8 del Decreto Ley (catalán) 17/2019, puso de relieve que la existencia el sistema de referencia catalán no suponía la invasión de la competencia exclusiva estatal a la que se refería el artículo 149.1.8 de la Constitución española, ya que, según entendía el Tribunal Constitucional, el precepto enjuiciado respetaba «...la libertad de las partes para fijar la renta del arrendamiento...», en tanto que quedaba a salvo la posibilidad de fijar «...un precio superior o inferior al resultante del mencionado índice». Si el verdadero motivo que llevó al Tribunal Constitucional a negar la injerencia de la comunidad autónoma sobre las competencias del Estado respecto del concreto punto aludido fue precisamente que los índices no incidían sobre la libertad contractual, no quedaría más remedio que confirmar que una norma autonómica que impone un tope al precio del contrato de alquiler conculca lo dispuesto en el artículo 149.1.8 de la Constitución española.

También cabe destacar aquí que, teniendo en cuenta, de un lado, que las bases de las obligaciones de los contratos engarzan con aspectos económicos relativos al propio contrato y, de otro, el peso que tiene la institución arrendaticia en el mercado económico-inmobiliario¹⁸⁵, podría verse vulnerada, como dijimos más arriba, la competencia exclusiva del Estado para sobre las «bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica» (art. 149.1.13 CE)¹⁸⁶. En este sentido, la *Autoritat Catalana de la Competència* resalta que un sistema de contención de rentas afectaría al mercado en términos de competitividad, en tanto que existiría una afección de los precios¹⁸⁷. Del mismo modo, desde la Administración General del Estado se ha subrayado de manera reciente que «...la competencia estatal de las «bases de las obligaciones contractuales» que recoge la Constitución debería ser entendida como una garantía estructural del Mercado único y supone un límite en sí a la diversidad regulatoria que pueden introducir los legisladores autonómicos»¹⁸⁸.

3. EL INCIERTO FUTURO DEL SISTEMA DE CONTENCIÓN DE RENTAS

Habiendo negado, pues, la competencia catalana respecto de la posibilidad de limitar los precios de los contratos de alquiler, solo nos resta aguardar

el pronunciamiento de nuestro Tribunal Constitucional, además de esperar una iniciativa por parte del legislador estatal¹⁸⁹, teniendo en cuenta, como destaca nuevamente MOLINA ROIG (MOLINA ROIG, 2020, Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., 18 y 22), que el Partido Socialista y Unidas-Podemos llegaron a un acuerdo a finales del año 2019 en virtud del cual confirmaban su intención de promulgar «...medidas normativas necesarias para poner techo a las subidas abusivas de precios de alquiler en determinadas zonas de mercado tensionado...»¹⁹⁰.

Desde hace unos meses se ha debatido largo y tendido acerca de la posible promulgación de una ley estatal encaminada a limitar los precios del mercado arrendaticio. Así, mientras que en octubre de 2020 el Gobierno confirmaba que, probablemente, se introduciría la medida de contención de rentas en la futura Ley de Vivienda¹⁹¹, en los meses posteriores ha existido un grave desacuerdo entre el Partido Socialista y Unidas Podemos en lo que a la limitación de los precios del contrato de arrendamiento de vivienda se refiere¹⁹².

En cualquier caso, conviene destacar que en las recientemente aprobadas Directrices generales de la Estrategia de Desarrollo Sostenible¹⁹³ se hace alusión a la necesidad de limitar el precio de los contratos de alquiler¹⁹⁴.

IV. CONCLUSIONES

I. La crisis económico-inmobiliaria del año 2008, unida a la crisis sanitaria del Covid-19, ha motivado la aparición de diversas medidas destinadas a solventar el problema habitacional que asola a nuestro país. Entre estas medidas se encuentra la del control del precio de ciertos contratos de arrendamiento de viviendas, regulada por la Ley (catalana) 11/2020.

II. Al analizar la cuestión que nos ocupa, autores como FERRER I RIBA y CARMONA CONTRERAS sostienen que es necesario examinar, de un lado, si la medida de contención de rentas es compatible con el derecho de propiedad privada y, de otro, si imponer un *techo* al precio del alquiler resulta proporcionado.

III. La norma catalana, aunque mejorable en ciertos puntos, es, con carácter general, respetuosa con el derecho a la propiedad privada que reconoce el artículo 33 de la Constitución española. Así, el articulado de la Ley (catalana) 11/2020 no solo permite que, en la mayor parte de supuestos, el arrendador pueda obtener un beneficio adecuado (contenido esencial), sino que, además, impone restricciones fundamentadas en la necesidad de proteger el derecho a la vivienda (función social).

IV. A primera vista, la medida catalana parece superar el «test de proporcionalidad en sus tres escalones». No obstante, a efectos prácticos

es posible encontrar escollos en el tercero de los escalones, esto es, en el juicio de proporcionalidad.

V. En cualquier caso, las dudas sobre la inconstitucionalidad de la medida parecen fundamentarse, más bien, en cuestiones de carácter competencial.

V. JURISPRUDENCIA CITADA

TRIBUNAL EUROPEO DE DERECHOS HUMANOS

- STEDH de 21 de febrero de 1986 (TEDH 1986\2).
- STEDH de 19 de diciembre de 1989 (TEDH 1989\23).
- STEDH de 10 de abril de 1995 (*JUR* 2007, 351836).
- STEDH (Sección 3.^a) de 28 de enero de 2014 (*JUR* 2014, 22351).
- STEDH (Sección 1.^a) de 10 de julio de 2014 (*JUR* 2014, 187720).
- STEDH (Sección 5.^a) de 30 de julio de 2015 (TEDH 2015, 105).

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC de 8 de abril de 1981 (RTC 1981\11).
- STC de 26 de marzo de 1987 (RTC 1987\37).
- STC de 17 de marzo de 1994 (RTC 1994\89).
- STC de 16 de diciembre de 1996 (RTC 1996\207).
- STC de 5 de abril de 2006 (RTC 2006\112).
- STC de 22 de febrero de 2018 (RTC 2018\16).
- STC de 12 de abril de 2018 (RTC 2018\32).
- STC de 13 de noviembre de 2019 (RTC 2019\132).
- STC de 28 de enero de 2020 (RTC 2020\14).
- STC de 28 de enero de 2021 (*JUR* 2021, 41441).

TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 29 de mayo de 2000 (*RJ* 2000, 6551).

VI. BIBLIOGRAFÍA

AGOUÉS MENDIZÁBAL, C. (2005). La función social en la propiedad del subsuelo urbano. *Revista Vasca de Administración Pública*, núm. 73 (I), 11-26.

- ALBALADEJO, M. (2004). *Derecho civil III. Derecho de bienes*. 10 ed. Madrid: Edisofer.
- ALCOLEA, J.M. (2019). Cuestiones clave de la reciente normativa en cataluña para limitar los precios del alquiler. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 192, 39-44.
- ALGABA ROS, S. (2021). El control de renta en el arrendamiento de vivienda. *Indret* [En línea], núm. 1, 46-86, disponible en <https://bit.ly/3mlqRGE> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).
- ALONSO CLEMENTE, A. (2013). El derecho de superficie y función social de la propiedad. La intervención de la administración en el mercado de suelo. *Práctica Urbanística* [En línea], núm. 120, 1-21.
- ALONSO PÉREZ, M.T. (2014) Introducción. En M.T. Alonso Pérez (dir.) *Vivienda y crisis económica (Estudio jurídico de las medidas propuestas para solucionar los problemas de vivienda provocados por la crisis económica)*. 1.ª ed. Cizur Menor: Aranzadi, 51-58.
- ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. (2005). *Curso de Derecho Civil*. Granada: Comares.
- ÁLVAREZ OLALLA, P. et al. (2013). *Manual de Derecho civil. Derechos Reales*. Madrid: Bercal.
- ARGELICH COMELLES, C. (2020). Una reformulación del arrendamiento de vivienda: la oportunidad perdida del Real Decreto Ley 7/2019. *Actualidad civil* [en línea], núm. 1, 1-56.
- AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, I. (2014). La dación en pago y otras medidas de protección del deudor hipotecario; en particular, la expropiación temporal de uso de la vivienda habitual. *RJN*, núm. 88-89, 163-216.
- BARNÉS VÁZQUEZ, J. (1988). *La propiedad constitucional. El estatuto jurídico del suelo agrario*. 1.ª ed. Madrid: Civitas.
- BARRAL I VIÑALS, I. (1994). Un nuevo concepto de propiedad: la función social como delimitadora del derecho. En: *El sistema económico en la Constitución Española Vol. I*. Madrid: Ministerio de Justicia, 637-647.
- (2017). La función social de la vivienda y la propiedad habitacional: Límites impuestos a los propietarios de pisos vacíos. En: J.M. Moltó Darner y J. Ponce Solé (coords.). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento*. Cizur Menor: Aranzadi, 165-182.
- BENTHAM, J. (1981). Tratados de legislación civil y penal, obra extractada de los manuscritos del señor Jeremías BENTHAM T. I 1821, En: *Tratados de legislación civil y penal*. Edición preparada por Magdalena Rodríguez Gil. Madrid: Editora Nacional, 23-155.
- BLASCO GASCÓ, F. de P. (2014). *Instituciones de Derecho civil. Derechos reales. Derecho registral inmobiliario*. Valencia: Tirant Lo Blanch.
- CARLÓN RUIZ, M. (2021). La intervención pública en los precios del alquiler de vivienda: una aproximación en clave constitucional. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9815, 1-6.
- CARMONA CUENCA, E. (2006). Los derechos sociales de prestación y el derecho a un mínimo vital. *Nuevas Políticas Públicas. Anuario multidisciplinar para la modernización de las Administraciones Públicas* [En línea], núm. 2, 173-197,

- disponible en <https://bit.ly/3izgwa8> (Página consultada por última vez el 11 de junio de 2021).
- CASTÁN TOBEÑAS, J. (1992). *Derecho Civil Español, Común y Foral T. II Vol. I*, 14.^a ed. revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO, G. Madrid: Reus.
- CRUZ ORTIZ DE LANDÁZURI, L.M. (2006). La constitución social de la propiedad: BENTHAM frente a Locke. *Anuario de filosofía del derecho* [En línea], núm. 23, 219-240, disponible en <https://bit.ly/3x76zEM> (Página consultada por última vez el 10 de junio de 2021).
- DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J.L. (1994). Retorno a la *galaxia* de la función social de la propiedad. En *El sistema económico en la Constitución Española Vol. I*. Madrid: Ministerio de Justicia (pp. 927-933)
- DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN, L. (2006) Propiedad y constitución. En *Propiedad y Derecho civil*. Madrid: Centro de Estudios, 13-22.
- DUGUIT, L. [1920?]. *Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón* (trad. Posada C. G.), 2.^a ed. corregida y aumentada, Madrid: Francisco Beltrán. Librería Española y Extranjera.
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2019). La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9357, 1-10.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., LEDESMA IBÁÑEZ, M.P. *et al.* (2019). Nulidad de un pacto de bonificación de renta en un contrato de arrendamiento de vivienda. *Actualidad civil* [En línea], núm. 7-8, 1-9.
- FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.* (2020) ¿Es constitucional una medida legal de limitación del precio de contratos de arrendamiento de vivienda? *Actualidad civil* [En línea], núm. 5, 1-13.
- GARCÍA CANTERO, G. (2014). El (escondido) derecho a la vivienda y su posible actuación por los operadores jurídicos. En: M.T. Alonso Pérez (dir.) *Vivienda y crisis económica (Estudio jurídico de las medidas propuestas para solucionar los problemas de vivienda provocados por la crisis económica)*. 1.^a ed. Cizur Menor: Aranzadi, 31-50.
- GARCÍA-QUERO, F.J. (2014). ¿Están los países europeos dando pasos atrás? El caso de España y las políticas neoinjustas. *Revista de Ciencias Sociales* [En línea], vol. 20 núm. 3, 459-470, disponible en <https://bit.ly/3iEQouv> (Página consultada por última vez el 11 de junio de 2021).
- GARCÍA-VALDECASAS y ALEX, F.J. (2020). Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9610, 1-4.
- GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E. (2020). Ley de alquileres en Cataluña. *Món jurídic: revista de l'illustre col·legi de l'advocacia de Barcelona* [En línea], núm. 332, 56-58, disponible en <https://bit.ly/3sHROH3> (Página consultada por última vez el 28 de marzo de 2021).
- HERNÁNDEZ GIL, A. (1989). La propiedad privada y su función social en la Constitución. *Poder Judicial*, núm. 14, 9-22.
- IBÁÑEZ MACÍAS, A. (1995). La función social de la propiedad en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional: algunas cuestiones. *Administración de Andalucía: revista andaluza de administración pública*, núm. 22, 89-115.

- LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. (2008). *Elementos de Derecho civil III Derechos reales Vol. I Posesión y propiedad*. 3.^a ed. revisada y puesta al día por Luna Serrano, A. Madrid: Dykinson, Madrid.
- LÓPEZ CÁNOVAS, A. (2015). *La propiedad privada inmobiliaria. Bases Constitucionales y Régimen Estatutario del Contenido y Función Social de la Propiedad Urbana y la Propiedad Rústica*. 1.^a ed. Cizur Menor: Aranzadi.
- LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. de los Llanos (2020). La intervención pública en el mercado de alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. *Banco de España. Documentos ocasionales* [En línea], núm. 2002, 1-52, disponible en <https://bit.ly/3qR5gHs> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- LASARTE, C. (1977). *Génesis y constitucionalización de la función social de la propiedad*. Bilbao.
- MARTÍNEZ GÓMEZ, S. (2020). La Ley 11/2020, de 18 de septiembre, limita el precio del alquiler de viviendas en Cataluña. *CESCO* [En línea], 1-9, disponible en <https://bit.ly/3sKy2Kf> (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021).
- MAS FLORES, J.A. (2020). La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias. *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili* [En línea], núm. 14, 12-13, disponible en <https://bit.ly/2ZNlzc3> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- MESSÍA DE LA CERDA, J.A. (2020). La función social de la propiedad de la vivienda y las normativas autonómicas. *RCDI*, núm. 782, 3417-3465.
- MIÑARRO MONTOYA, R. (2006). La propiedad desde el punto de vista del derecho civil: limitaciones del derecho de propiedad. En: *Propiedad y Derecho civil*. Madrid: Centro de Estudios, 231-261.
- MOLINA ROIG, E. (2019). El Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Actualidad civil* [En línea], núm. 3, 1-14.
- (2019). La regulación del sistema de contención de rentas a la luz del Decreto Ley 9/2019. *Actualidad civil* [En línea], núm. 11, 1-21.
- (2020). Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña. *Actualidad civil* [En línea], núm. 12, 1-29.
- (2020). Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9620, 1-9.
- MOLTÓ DARNER, J. M. (2017). Algunas reflexiones sobre la función social de la propiedad en el siglo XXI. En: J. M. Moltó Darner y J. Ponce Solé (coords.). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento*. Cizur Menor: Aranzadi, 34-42.
- MORENO TRAPIELLA, P. (2020). «La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo». *Diario La Ley* [En línea], núm. 9651, 1-11.
- MOREU CARBONELL, E. (2018). Viviendas vacías. En: M.^a T. Alonso Pérez (dir.). *Nuevas vías jurídicas de acceso a la vivienda. Desde los problemas generados por la vivienda en propiedad ordinaria financiada con créditos hipotecarios a otras modalidades jurídico-reales de acceso a la vivienda*. Cizur Menor: Aranzadi, 27-72.

- (2020). Función social de la propiedad y viviendas vacías. Diez preguntas y respuestas para el debate. En *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casa sin gente*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 183-210.
- NASARRE AZNAR, S. (2013). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo. *RCDI*, núm. 739, 205-249.
- (2020). Los alquileres de la oclocracia. *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili* [En línea], núm. 14, 22-23, disponible en <https://bit.ly/2ZNlzc3> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- NASARRE AZNAR, S., GARCÍA, M.O. y XERRI, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Teoría y Derecho*, núm. 16, 189-214.
- NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018). Parámetros para un nuevo marco de los arrendamientos urbanos de vivienda tras la Nueva Agenda Urbana de Habitat III. En: E. Muñiz Espada *et al.* (dirs.) *Reformando las tenencias de la vivienda: un hogar para tod@s*. Valencia. Tirant Lo Blanch.
- NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *RCDI*, núm. 739, 3063-3122.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. 1999. *Derechos reales. Derecho hipotecario T. I Propiedad. Derechos reales (excepto los de garantía)*. 3.^a ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales.
- PERARNAU MOYA, J. (2019). Los arrendamientos de vivienda tras la reforma de los Decretos Ley 21/2018 y 7/2019. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9395, 1-13.
- PEREÑA PINEDO, I. 2005. La función social del derecho de propiedad. En: F.J. Bastida Freijedo (coord.) *Propiedad y derecho constitucional*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (pp.173-193)
- PONCE SOLE, J. (2020). ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), [En línea], sin página, disponible en <http://bit.ly/37IOKSe> (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021).
- (2020). ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), [En línea], sin página, disponible en <http://bit.ly/2OMKNpa> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- QUINTIÁ PASTRANA, A. (2020). Un equilibrio justo: los límites del TEDH a la regulación del precio de los alquileres. En C. Barrero Rodríguez y J.M. Socías Camacho (coords.). *La ciudad del siglo XXI: Transformaciones y Retos. Actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo Ibiza 7 y 8 de febrero de 2020*, [En línea], sin página, libro en formato electrónico disponible de forma gratuita en <https://bit.ly/3xF15Ec> (Página consultada por última vez el 22 de junio de 2021).
- Redacción Editorial Grupo Economist & Jurist. (2020). Se prohíbe subir el precio del alquiler en Cataluña: análisis de la nueva Ley 11/2020. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 205, 16-21.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a E. (2013). El reto de la protección de los particulares ante la crisis. En A.M. González Sanfiel (dir.). *El derecho ante la crisis: nuevas reglas del juego*. Barcelona: Atelier, 157-193.

- (2016). *El régimen de segunda oportunidad del consumidor concursado. En especial, su aplicabilidad a las deudas derivadas de la adquisición de vivienda*. Cizur Menor: Aranzadi.
- SÁNCHEZ LANUZA, D. (2007). Régimen jurídico del suelo y función social de la propiedad. En L. Parejo Alfonso (dir.). *Veinte años de derecho urbanístico (Texto adaptado a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo)*. Madrid: Montecorvo, 313-321.
- TORNOS MAS, J. (2015). El acceso a la vivienda, la nueva función social del derecho de propiedad y el recurso a medidas de naturaleza expropiatoria, sancionadora e impositiva. En: J. Tornos Mas y I. Barral Viñals (dirs.). *Vivienda y crisis: ensayando soluciones: jornadas celebradas en Barcelona, 19 y 20 de noviembre de 2014*, Barcelona: Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña, 47-65.

VII. PÁGINAS WEB

- <https://bit.ly/3pd6c7v>; (Página consultada por última vez el 12 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/3d2pg5X>; (Página consultada por última vez el 12 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/3b8dOTU>; (Página consultada por última vez el 13 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/3dmfBkr>; (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/3pv3Ukn>; (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/37qeeUx>; (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/2OEuElu>; (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/2NFGFH6>; (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/3qJr47Q>; (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/3khJWIT>; (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/2ZPYsy8>; (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/3q1XSIh>; (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- <http://bit.ly/3r7GyTz>; (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).

- <http://bit.ly/3q0IXOw>; (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/3qW9Lka>; (Página consultada por última vez e 25 de febrero de 2021).
- <https://bit.ly/307z473>; (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021).
- <https://bit.ly/382mlH4>; (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021).
- <http://bit.ly/3bdWBte>; (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).
- <https://bit.ly/3kLjeIL>; (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).
- <http://bit.ly/3rhnuSN>; (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).
- <https://bit.ly/3tODH2J> (Página consultada por última vez el 22 de marzo de 2021).
- <https://bit.ly/3fLlBL0> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).
- <https://bit.ly/3rTrQyT> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).
- <https://bit.ly/3fJcRVX> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).
- <https://bit.ly/2PxxAvb> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).
- <https://bit.ly/2PFpt5C> (Página consultada por última vez el 7 de abril de 2021).
- <https://bit.ly/3gydtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).
- <https://bit.ly/3gLA4p4> (Página consultada por última vez el 18 de junio de 2021).
- <https://bit.ly/3cSGDW0> (Página consultada por última vez el 19 de junio de 2021).
- <https://bit.ly/3xDal9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

NOTAS

¹ GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, 32.

² GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, 32.

³ <http://bit.ly/3rhnuSN> (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).

⁴ Sobre esta cuestión puede consultarse la síntesis que realiza GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, 37 y sigs. En contra se pronuncian, por ejemplo, TORNOS MAS, J. (2015). El acceso a la vivienda, la nueva función social del derecho de propiedad y el recurso a medidas de naturaleza expropiatoria, sancionadora e impositiva. En: J. Tornos Mas y I. Barral Viñals (dirs.). *Vivienda y crisis: ensayando soluciones: jornadas celebradas en Barcelona, 19 y 20 de noviembre de 2014*, Barcelona: Decanato Autonómico de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Cataluña, 49 y 50. ALONSO CLEMENTE, A. (2013). El derecho de superficie y función social de la propiedad. La intervención de la administración en el mercado de suelo. *Práctica Urbanística* [En línea], núm. 120, 1.

⁵ El derecho a la vivienda viene siendo calificado como un derecho de segunda generación que, a diferencia de los derechos de primera generación, no implican una actitud pasiva, sino, por el contrario una actitud activa por parte de los poderes públicos (derechos de prestación), lo que se suele traducir en una serie de inconvenientes a la hora de darles cobertura en la práctica. Para extraer estas conclusiones se han consultado las siguientes obras: GARCÍA-QUERO, F. J. (2014). ¿Están los países europeos dando pasos atrás? El caso de España y las políticas neoinjustas. *Revista de Ciencias Sociales* [En línea], vol. 20 núm. 3, 459 y sigs., disponible en <https://bit.ly/3iEQouv> (Página consultada por última vez el 11 de junio de 2021); CARMONA CUENCA, E. (2006). Los derechos sociales de prestación y el derecho a un mínimo vital. *Nuevas Políticas Públicas. Anuario multidisciplinar para la modernización de las Administraciones Públicas* [En línea], núm. 2, 176 y 177, disponible en <https://bit.ly/3izgwa8> (Página consultada por última vez el 11 de junio de 2021).

En relación con lo anterior, parece interesante la postura de NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG, quienes vienen a señalar que este encuadre no sirve para fundamentar la continuada preterición de los poderes públicos respecto del derecho a una vivienda digna. NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda y el Derecho civil. En: E. Muñoz Espada et al. (dirs.) *Reformando las tenencias de la vivienda: un hogar para tod@s*. Valencia. Tirant Lo Blanch, 195.

⁶ GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, 33; TORNOS MAS, J., *ob. cit.*, 48 y 65; ALGABA ROS, S. (2021). El control de renta en el arrendamiento de vivienda. *Indret* [En línea], núm. 1, 48, disponible en <https://bit.ly/3mlqRGE> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021); PONCE SOLÉ, J. (2020). ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), [En línea], sin página, disponible en <http://bit.ly/371OKSe> (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021).

⁷ Concretamente, en el Considerando A de la Resolución citada en el texto principal se señala que «...el acceso a una vivienda adecuada constituye un derecho fundamental y debe considerarse una condición previa para ejercer y obtener el acceso a los demás derechos fundamentales y a una vida digna...».

⁸ Por ejemplo, GARCÍA CANTERO, G., *ob. cit.*, 33.

⁹ La bibliografía relativa al impacto de la crisis económica de 2008 sobre el derecho de vivienda es inabarcable, baste citar aquí que se hace mención al tema de las ejecuciones hipotecarias en ALONSO PÉREZ, M.T. (2014) Introducción. En: M.T. Alonso Pérez (dir.) *Vivienda y crisis económica (Estudio jurídico de las medidas propuestas para solucionar los problemas de vivienda provocados por la crisis económica)*. 1.ª ed. Cizur Menor: Aranzadi, 51.

¹⁰ ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 48 y 49; FUENTES-LOJO RIUS, A. y DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E., en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. et al. (2020) ¿Es constitucional una medida legal de limitación del precio de contratos de arrendamiento de vivienda? *Actualidad civil* [En línea], núm. 5, 4, 7 y 9; MARTÍNEZ

GÓMEZ, S. (2020). La Ley 11/2020, de 18 de septiembre, limita el precio del alquiler de viviendas en Cataluña. *CESCO* [En línea], 1, disponible en <https://bit.ly/3sKy2Kf> (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021). También parece apuntarse este hecho en CARLÓN RUIZ, M. (2021). La intervención pública en los precios del alquiler de vivienda: una aproximación en clave constitucional. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9815, 1.

Este punto se destaca, asimismo, en la exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020, que tendremos la oportunidad de examinar en este trabajo.

¹¹ Con respecto al arrendamiento, véase GARCÍA-VALDECASAS y ALEX, F. J. (2020). Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9610, 3. También DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E., en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 7 y 9; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 48. También se pone de relieve este aspecto en la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021 (Considerandos N, Q, R, S, AL). Del mismo modo, toda esta situación se pone de manifiesto en la exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020, que analizaremos detenidamente en este estudio.

Sobre cómo ha afectado la pandemia al arrendamiento, véase, asimismo, la página 16 del Informe núm. 20/299 del Fondo Monetario Internacional, disponible en <https://bit.ly/2PFpt5C> (Página consultada por última vez el 7 de abril de 2021).

¹² Esta última idea se pone de manifiesto, por ejemplo, en TORNOS MAS, J., *ob. cit.*, 51. También en MESSÍA DE LA CERDA, J.A. (2020). La función social de la propiedad de la vivienda y las normativas autonómicas. *RCDI*, núm. 782, 3418; NASARRÉ AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018). La política de vivienda..., 197. Sobre algunas de las medidas que se propusieron en el campo *iusprivatista*, véase SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a E. (2013). El reto de la protección de los particulares ante la crisis. En A.M. González Sanfiel (dir.). *El derecho ante la crisis: nuevas reglas del juego*. Barcelona: Atelier, 163 y sigs.; SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a E., (2016). *El régimen de segunda oportunidad del consumidor concursado. En especial, su aplicabilidad a las deudas derivadas de la adquisición de vivienda*. Cizur Menor: Aranzadi, 42 y sigs.

¹³ Sobre el tema, véase, por ejemplo, AZNAR SÁNCHEZ-PARODI, I. (2014). La dación en pago y otras medidas de protección del deudor hipotecario; en particular, la expropiación temporal de uso de la vivienda habitual. *RJN*, núm. 88-89, 163 y sigs.

¹⁴ Se refieren a estas medidas, por ejemplo, MORENO TRAPIELLA, P. (2020). La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9651, 1 y sigs.; MOLINA ROIG, E. (2020). Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9620, 1 y sigs.

¹⁵ Por ejemplo, MOREU CARBONELL, E. (2020). Función social de la propiedad y viviendas vacías. Diez preguntas y respuestas para el debate. En *Políticas y derecho a la vivienda: gente sin casa y casa sin gente*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 190. También parece apuntarse este aspecto en MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3418 y 3419.

¹⁶ También MOREU CARBONELL, E., Función social de la propiedad..., *ob. cit.*, 195. De un modo similar, HERNÁNDEZ GIL afirma que «cuando se dictan normas más favorecedoras del acceso al uso de ciertos bienes, como, por ejemplo, la vivienda, la función social no se realiza a expensas de la propiedad y como limitación, sino a través de ella misma, facilitando la condición de propietario». HERNÁNDEZ GIL, A. (1989). La propiedad privada y su función social en la Constitución. *Poder Judicial*, núm. 14, 11.

También hay que tener en cuenta lo señalado en la STC de 17 de marzo de 1994 (RTC\1994\89), donde se puso de manifiesto que «responde así a la función social de la propiedad inmobiliaria, sin vulneración constitucional, que el legislador establezca una limitación de esa propiedad que, sin suponer su vaciamiento o desfiguración, pueda contribuir (con mayor o menor fortuna, según las distintas teorías económicas) a satisfacer un derecho constitucionalmente afirmado».

¹⁷ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2019). La reforma fallida de la LAU: panorama actual y perspectivas de futuro. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9357, 1 y 2; PERARNAU MOYA, J. (2019). Los arrendamientos de vivienda tras la reforma de los Decretos Ley 21/2018 y 7/2019. *Diario La Ley* [En línea], núm. 9395, 3; ARGELICH COMELLES, C. (2020). Una reformulación del arrendamiento de vivienda: la oportunidad perdida del Real Decreto Ley 7/2019. *Actualidad civil* [en línea], núm. 1, 2.; MOLINA ROIG, E. (2019). El Real Decreto Ley 7/2019, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Actualidad civil* [En línea], núm. 3, 2 y 6.

¹⁸ FUENTES-LOJO RIUS, A., *ob. cit.*, 2 y 3; PERARNAU MOYA, J., *ob. cit.*, 3 nota al pie núm. 3; MOLINA ROIG, E., El Real Decreto Ley 7/2019..., *ob. cit.*, 6 y 7.

¹⁹ FUENTES-LOJO RIUS, A., *ob. cit.*, 2 y 3; MOLINA ROIG, E. (2019). La regulación del sistema de contención de rentas a la luz del Decreto Ley 9/2019. *Actualidad civil* [En línea], núm. 11, 12; ARGELICH COMELLES, C., *ob. cit.*, 11; MOLINA ROIG, E. (2020). Análisis de la Ley 11/2020 sobre contención de rentas en Cataluña. *Actualidad civil* [En línea], núm. 12, 3. El Acuerdo relativo a los Presupuestos Generales de 2019 se encuentra disponible en <https://bit.ly/3pd6c7v> (Página consultada por última vez el 12 de febrero de 2021).

²⁰ MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 2 y 12; MOLINA ROIG, E., El Real Decreto Ley 7/2019..., *ob. cit.*, 7 y 10. También lo apuntan FUENTES-LOJO RIUS, A., LEDESMA IBÁÑEZ, M.P. *et al.* (2019). Nulidad de un pacto de bonificación de renta en un contrato de arrendamiento de vivienda. *Actualidad civil* [En línea], núm. 7-8, 1. Así, en la página 16 del citado Acuerdo se dispuso que el sistema de índice de referencia tenía la finalidad de permitir que «...los Ayuntamientos y/o CCAA que así lo consideren puedan regular y limitar las subidas abusivas del precio del alquiler en las zonas previamente declaradas tensionadas y a la vez evitar posibles efectos de contracción de la oferta de vivienda en alquiler».

²¹ Véase, asimismo, Dictamen 7/2020, de 5 de agosto, realizado por el *Consell de Garanties Estatutàries* en relación con la Proposición de medidas urgentes en contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda, 43, disponible en <https://bit.ly/3khJWIT> (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021). Véase también ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 72. Aunque se refiere al DECRETO-LEY (catalán) 17/2019, véase QUINTÍ PASTRANA, A. (2020). Un equilibrio justo: los límites del TEDH a la regulación del precio de los alquileres. En C. Barrero Rodríguez y J.M. Socías Camacho (coords.). *La ciudad del siglo XXI: Transformaciones y Retos. Actas del XV Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo Ibiza 7 y 8 de febrero de 2020*, [En línea], sin página, libro en formato electrónico disponible de forma gratuita en <https://bit.ly/3xF15Ec> (Página consultada por última vez el 22 de junio de 2021).

²² Véase MOLINA ROIG, E., El Real Decreto Ley 7/2019..., *ob. cit.*, 7 y 8.

²³ Véase la nota de prensa disponible en <http://bit.ly/3d2pg5X> (Página consultada por última vez el 12 de febrero de 2021).

²⁴ <https://bit.ly/37oTrkj> (Página consultada por última vez el 12 de febrero de 2021).

²⁵ MOLINA ROIG, cuyo trabajo es anterior a la creación del sistema estatal, hace referencia a ciertas comunidades autónomas que, por aquel entonces (la publicación es del año 2019) habían creado un sistema de índices de referencia particular. Véase MOLINA ROIG, E., El Real Decreto Ley 7/2019..., *ob. cit.*, 8. Haciendo referencia a la comunidad autónoma de Cataluña, véase también MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 233.

²⁶ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3. Como apunta MESSÍA DE LA CERDA, «...una de las normativas autonómicas que más lejos ha llegado en el establecimiento de medidas limitativas del derecho de propiedad ha sido la catalana». MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3420.

²⁷ MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 2; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3.

²⁸ La autora se refiere tanto a la contención de renta de los contratos de arrendamiento de vivienda como a la no aplicación de la máxima respecto de ciertos contratos que existiesen con anterioridad. También hace alusión al Decreto Ley en MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3.

²⁹ Concretamente, el artículo 6 de la norma establecía que «en los contratos de arrendamiento de vivienda objeto de este Decreto ley que se concluyan en áreas declaradas de mercado tenso, la renta pactada al inicio del contrato no puede superar en un diez por ciento el precio de referencia para el alquiler de una vivienda de características análogas en el mismo entorno urbano». Por su parte, el artículo 10 del Decreto Ley (catalán) 9/2019 establecía que «1. Si la vivienda objeto de contrato de arrendamiento en área declarada de mercado tenso se encontraba previamente arrendada y la renta percibida por el arrendador superaba en el momento de la extinción del contrato la que resultaría de aplicar la regla del artículo 6, se puede fijar como renta inicial del nuevo contrato la misma del contrato anterior. En este caso, es necesario acreditar la cuantía y la fecha de devengo de la última renta en el contrato precedente y hacer constar estos datos en el nuevo contrato.

2. La regla del apartado 1 se aplica también a los contratos que sean renovación de un contrato previo entre las mismas partes...». Para un análisis general de la norma, puede consultarse ALCOLEA, J.M. (2019). Cuestiones clave de la reciente normativa en Cataluña para limitar los precios del alquiler. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 192, 39 y sigs.

³⁰ Acuerdo de derogación de 26 de junio de 2019, disponible en <http://bit.ly/3b8dOTU> (Página consultada por última vez el 13 de febrero de 2021).

³¹ Según el primer apartado de la norma citada, «el Departamento competente en materia de vivienda tiene que elaborar el Índice de referencia de precios de alquiler de viviendas a partir de los datos que constan en el Registro de Fianzas de los Contratos de Alquiler de Fincas Urbanas. El Índice de referencia informa sobre la media del precio del alquiler de una vivienda de características similares en el mismo entorno urbano. El sistema de cálculo y los elementos o factores correctores que influyen en la determinación de los márgenes del índice se establecen por orden del consejero o consejera competente en materia de vivienda».

³² Aunque en los mismos no se realizan apreciaciones críticas, para un estudio general de la ley pueden consultarse los estudios realizados por Redacción Editorial Grupo Economist & Jurist. (2020). Se prohíbe subir el precio del alquiler en Cataluña: análisis de la nueva Ley 11/2020. *Inmueble: Revista del sector inmobiliario*, núm. 205, 16 y sigs.; MARTÍNEZ GÓMEZ, S., *ob. cit.*, 1 y sigs.

³³ Según el artículo 1.2 de la Ley (catalana) 11/2020, «quedan excluidos de la aplicación de la presente ley los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a regímenes especiales de determinación de la renta, y en cualquier caso los siguientes contratos de arrendamiento:

- a) Los suscritos antes del 1 de enero de 1995.
- b) Los que tienen por objeto viviendas sujetas a un régimen de protección oficial.
- c) Los que tienen por objeto viviendas integradas en redes públicas de viviendas de inserción o de mediación para el alquiler social o en el Fondo de vivienda de alquiler destinado a políticas sociales.
- d) Los de carácter asistencial.
- e) Los que se suscriban de acuerdo con las disposiciones legales aplicables al alquiler social obligatorio». Sobre este particular, véase GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E. (2020). Ley de alquileres en Cataluña. *Món jurídic: revista de l'illustre col·legi de l'advocacia de Barcelona* [En línea], núm. 332, 56, disponible en <https://bit.ly/3sHROH3> (Página consultada por última vez el 28 de marzo de 2021).

³⁴ En este sentido, conviene destacar que el precepto citado en el texto principal continúa señalando que «esta situación de riesgo puede venir determinada por el cumplimiento de cualquiera de las siguientes condiciones:

a) *Que la media del precio de los alquileres de vivienda experimente en dicha área un crecimiento sostenido claramente superior al de la media del territorio de Cataluña.*

b) *Que la carga del coste del alquiler de la vivienda en el presupuesto personal o familiar supere de media en dicha área el treinta por ciento de los ingresos habituales de los hogares, o que la media del precio de los alquileres de vivienda supere el treinta por ciento de la renta media de las personas menores de treinta y cinco años.*

c) *Que el precio de los alquileres de vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores al momento de la declaración, un crecimiento interanual acumulado de al menos tres puntos porcentuales por encima de la tasa interanual del índice de precios al consumo de Cataluña».*

Al respecto, puede consultarse MOLINA ROIG, E., *Análisis de la Ley 11/2020 sobre...*, *ob. cit.*, 3 y 4.

³⁵ Especialmente, FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 2 y sigs. También podría citarse aquí a QUINTIÀ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página. Aunque no se refieren al concreto supuesto del sistema de contención de rentas, véase MESSÍA DE LA CERDA, J.A., *ob. cit.*, 3419; CARLÓN RUIZ, M., *ob. cit.*, 1; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 56 y 57.

³⁶ Adopta una postura parecida QUINTIÀ PASTRANA, aunque el autor añade un tercer parámetro a tener en cuenta. QUINTIÀ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página.

³⁷ Nuevamente, la STC de 8 de abril 1981 (RTC 1981\11). Acoge esta noción, por ejemplo, SÁNCHEZ LANUZA, D. (2007). Régimen jurídico del suelo y función social de la propiedad. En L. Parejo Alfonso (dir.). *Veinte años de derecho urbanístico (Texto adaptado a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo)*. Madrid: Montecorvo, 316.

³⁸ De nuevo, la STC de 8 de abril 1981 (RTC 1981\11).

³⁹ Reconociendo que la bibliografía sobre el tema es abundante, conviene destacar que entre los autores que se refieren a esta característica del dominio podríamos citar, por ejemplo, a PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. 1999. *Derechos reales. Derecho hipotecario T. I Propiedad. Derechos reales (excepto los de garantía)*. 3.^a ed. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 194; LACRUZ BERDEJO, J.L. *et al.* (2008). *Elementos de Derecho civil III Derechos reales Vol. I Posesión y propiedad*. 3.^a ed. revisada y puesta al día por Luna Serrano, A. Madrid: Dykinson, Madrid, 240.

⁴⁰ ÁLVAREZ OLALLA, P. *et al.* (2013). *Manual de Derecho civil. Derechos Reales*. Madrid: Bercal, 141.

⁴¹ Así, MOLINA ROIG apunta, de manera general, que «los límites a la renta pueden reducir la rentabilidad del propietario y las inversiones en la vivienda, si no pueden repercutirse al arrendatario». MOLINA ROIG, E., *La regulación del sistema de contención...*, *ob. cit.*, 4. Sobre este particular, véase también MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 10.

De forma más abstracta, MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3447; CARLÓN RUIZ, M., *ob. cit.*, 3.

⁴² Véase, asimismo, la opinión de MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 10.

⁴³ Así, el legislador catalán pone de manifiesto que «la regulación contenida en la presente ley permite a la Administración calificar determinadas zonas del territorio como áreas con mercado de vivienda tenso, y sujetar los contratos de arrendamiento que se concluyan en ellas a un régimen de contención de las rentas. La imposición de tales restricciones se concibe como una medida excepcional. A diferencia de otros ordenamientos, como el francés, en el que la delimitación de rentas tiene duración indefinida, en Cataluña se trata de una medida limitada en el tiempo, que puede declararse con una duración máxima de cinco años, en un procedimiento en el que deben acreditarse las circunstancias que la justifican y precisar las medidas que adoptarán las administraciones para atenuar o revertir la situación de mercado tenso». Ello se halla reflejado en la exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020, como señalamos en el texto principal.

⁴⁴ Así, el artículo 4.2 Ley (catalana) 11/2020 establece que «la declaración de un área con mercado de vivienda tenso debe indicar la duración del correspondiente régimen, que no puede exceder de cinco años desde la publicación de la declaración en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya»». En cualquier caso, la citada declaración puede ser objeto de revisión o de prórroga *ex* artículo 4.3 del citado cuerpo legal.

Debe tenerse en cuenta que, según apunta FERRER I RIBA, la temporalidad es un elemento clave para esclarecer si estamos ante una medida proporcionada. FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. et al., *ob. cit.*, 7. Sobre la proporcionalidad nos detendremos más adelante.

⁴⁵ Ello se destaca, por ejemplo, en GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 56. Como señalan LÓPEZ RODRÍGUEZ y MATEA ROSA, los sistemas de contención de renta suelen caracterizarse por proyectarse sobre un grupo concreto de los arrendamientos. LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. de los Llanos (2020). La intervención pública en el mercado de alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional. *Banco de España. Documentos ocasionales* [En línea], núm. 2002, 13, disponible en <https://bit.ly/3qR5gHs> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021). De forma similar, ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 75.

⁴⁶ El autor se refería, sin embargo, a otro supuesto.

⁴⁷ Así, por ejemplo, en la STC de 5 de abril de 2006 (RTC 2006\112). Sobre este particular, pueden consultarse, asimismo, MESSÍA DE LA CERDA, J.A., *ob. cit.*, 3445; IBÁÑEZ MACÍAS, A., *ob. cit.*, 106 y 107.

⁴⁸ Recuérdese el término «*excepcional*» al que se hace alusión en la exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020.

⁴⁹ Entre otros, CARMONA CONTRERAS, A., FERRER I RIBA, J. y MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. et al., *ob. cit.*, 4 y sigs. MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 10.

⁵⁰ Asimismo, téngase en cuenta que, según destaca AGOUÉS MENDIZÁBAL, «...si se anula la rentabilidad o utilidad económica del bien, el derecho de propiedad quedará desnaturalizado». AGOUÉS MENDIZÁBAL, C., *ob. cit.*, 18. Véase, asimismo, FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. et al., *ob. cit.*, 6.

⁵¹ Véase, asimismo, el blog del despacho de abogados Cuch-Aguilera, disponible en <http://bit.ly/3dmfbkr> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁵² MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. et al., *ob. cit.*, 9 y 10; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 12 y 13; MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 2, 7, 8 y 13. Aunque se trata de un tema diverso, también se hace referencia al «beneficio razonable» en MOLINA ROIG, E., Medidas urgentes..., *ob. cit.*, 6. Del mismo modo, FUENTES-LOJO viene a subrayar que cualquier sistema de contención de rentas tiene que favorecer que el arrendador perciba una renta lógica conforme a los valores del mercado. FUENTES-LOJO RIUS, A., *ob. cit.*, 3.

⁵³ Sobre el último de los puntos señalados podría traerse a colación la STEDH (Sección 5.^a) de 30 de julio de 2015 (TEDH\2015\105), donde se afirma que «el Tribunal es de la opinión de que los demandantes deberían obtener una indemnización justa en base a una estimación razonable de la renta que le proporcionara algo más que un mínimo beneficio [véase *Fleri Soler y Camilleri contra Malta* (justa satisfacción), núm. 35349/05, ap. 18, 17 de julio de 2008]».

⁵⁴ <https://bit.ly/2OEuElu> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁵⁵ Se realiza una valoración similar por parte de la Directora General de Asval: Asociación de propietarios de vivienda en alquiler. No obstante; la Directora se refiere específicamente al Sistema estatal de índices de referencia, no al sistema catalán. En este sentido, se señala que en la elaboración del Sistema estatal de índices de referencia no se ha partido de datos actuales. Disponible en <http://bit.ly/37qeeUx> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁵⁶ En el mencionado informe, que data de mayo de 2020, se hace hincapié en la imposibilidad de conocer los precios reales del alquiler dado que los precios de los que se partían eran los que se aplicaban con anterioridad a la crisis sanitaria. Este informe se halla disponible en <https://bit.ly/307z473> (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021).

⁵⁷ En un artículo publicado por el periódico ABC de febrero de 2021 se puso de relieve que, en ciudades como Barcelona, el alquiler ha bajado más de un 12%. Disponible en <http://bit.ly/2NFGFH6> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁵⁸ Véase la nota de prensa de octubre de 2020 del *Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona*. Disponible en <https://bit.ly/382mlH4> (Página consultada por última vez el 2 de marzo de 2021).

⁵⁹ Frente a ello, el *Departament de Territori i Sostenibilitat* ha señalado que la renta de los arrendamientos no ha variado especialmente de un año para otro, sin perjuicio de que sí haya descendido el número de contratos celebrados. Boletín del último trimestre de 2020, disponible en <https://bit.ly/3tODH2J> (Página consultada por última vez el 22 de marzo de 2021).

⁶⁰ Se realiza una crítica similar respecto de la regulación contenida en el Decreto Ley 9/2019 en MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 10 y 11.

⁶¹ Véase, asimismo, PONCE SOLÉ, J. (2020). ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), [En línea], sin página, disponible en <http://bit.ly/2OMKNpa> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁶² Tiene que tenerse en cuenta que la norma entró en vigor el 22 de septiembre de 2020.

⁶³ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 5.

⁶⁴ Puede consultarse la última tasa de variación publicada por el Instituto Nacional de Estadística en el siguiente enlace: <http://bit.ly/3pv3Ukn> (Página consultada por última vez el 17 de febrero de 2021).

⁶⁵ Por el contrario, en un estudio de NASARRE AZNAR y la propia MOLINA ROIG se concluye, en relación con la renta arrendaticia, que el valor de mercado «... es lo que puede otorgar un mayor equilibrio entre la asequibilidad del arrendatario y la rentabilidad del arrendador». NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018). Parámetros para un nuevo marco de los arrendamientos urbanos de vivienda tras la Nueva Agenda Urbana de Habitat III. En: E. MUÑIZ ESPADA *et al.* (dirs.) *Reformando las tenencias de la vivienda: un hogar para tod@s*. Valencia. Tirant Lo Blanch, 255. A mayor abundamiento, también parece insinuarse, por ejemplo, en MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 13.

⁶⁶ Al menos así se ha puesto de manifiesto en NASARRE AZNAR, S. (2013), *ob. cit.*, 224.

⁶⁷ Según el precepto citado en el texto principal, «la renta máxima de una vivienda con protección oficial se determina aplicando al precio de venta máximo obtenido una tasa anual de rentabilidad del 4,8 por ciento...».

⁶⁸ Como señalamos en el texto principal, nos apoyamos en las ideas expuestas por ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 83; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 13.

⁶⁹ Véase la STEDH (Sección 1.^a) de 10 de julio de 2014 (*JUR* 2014, 187720). Se apoyan en esta misma sentencia CARMONA CONTRERAS, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 4; QUINTIÀ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página.

⁷⁰ Nuevamente, MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 4 y sigs. ECHEVARRÍA SUMMERS y, de nuevo, MOLINA ROIG se pronuncian, asimismo, sobre la necesidad de que exista un medio eficaz para determinar los precios e índices de referencia. MOLINA ROIG, E. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 10 y 11.

⁷¹ Por otro lado, MESSÍA DE LA CERDA no alude de manera expresa al supuesto que nos ocupa, aunque no hay duda de que apunta la cuestión a la que nos referimos en el texto principal. MESSÍA DE LA CERDA, J.A., *ob. cit.*, 3455.

⁷² PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página.

⁷³ Véase NASARRE AZNAR, S. y SIMÓN MORENO, H. (2013). Fraccionando el dominio: las tenencias intermedias para facilitar el acceso a la vivienda. *RCDI*, núm. 739, 3100; PEREÑA PINEDO, I. 2005. La función social del derecho de propiedad. En: F.J. Bastida Freijedo (coord.) *Propiedad y derecho constitucional*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 180 y sigs.; IBÁÑEZ MACÍAS, A., *ob. cit.*, 115; MESSÍA DE LA CERDA, J.A., *ob. cit.*, 3444. Debe advertirse, sin embargo, que los autores no se refieren de manera específica a la norma catalana objeto de estudio.

También tiene que citarse aquí la reflexión contenida en la STEDH de 19 de diciembre de 1989 (TEDH\1989\23), donde se puso de manifiesto que «...las medidas impugnadas no son una expropiación, ni formal ni de hecho: no se ha transmitido el dominio de los demandantes, que tampoco han sido privados del derecho de usar los bienes, de arrendarlos y de venderlos. Sin duda, les han supuesto la pérdida de una parte de sus rentas inmobiliarias; pero no son más en este caso que una manifestación de la regulación del uso de los bienes».

⁷⁴ Recuérdese lo señalado sobre la adecuación de la renta en FUENTES-LOJO RIUS, A., *ob. cit.*, 3; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 12. Asimismo, debe destacarse aquí que, en el voto particular interpuesto por RODRÍGUEZ BEREJO, A. en la STC de 17 de marzo 1994 (RTC\1994\89), se puso de relieve que el sistema de congelación de rentas de los contratos de arrendamiento afectaba, en opinión del magistrado, al contenido esencial del derecho de propiedad sin que se hubiese previsto una indemnización como contrapartida. A este voto particular se adhirieron otros dos magistrados. Sobre ello puede consultarse IBÁÑEZ MACÍAS, A., *ob. cit.*, 109 y 110.

⁷⁵ A mayor abundamiento, también se señala, por ejemplo, en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 269 y 273; NASARRE AZNAR, S. (2020). Los alquileres de la olocracia. *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili* [En línea], núm. 14, 22, disponible en <https://bit.ly/2ZNlzc3> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).

⁷⁶ Precisamente SALAS CARCELLER destaca que es posible justificar la contención de rentas «...en aquellos supuestos en que la construcción de la vivienda ha gozado de algún beneficio de carácter público, bien sea subvención o ventaja fiscal». SALAS CARCELLER, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3.

⁷⁷ Antes de la entrada en vigor de la norma catalana, NASARRE AZNAR ya afirmaba que, en relación con nuestra legislación, el único supuesto en el que podía hablarse de una cierta incidencia sobre la renta era el caso de la vivienda social. NASARRE AZNAR, S. (2013), *ob. cit.*, 223.

⁷⁸ MAS FLORES, J.A. (2020). La regulación de los precios del alquiler: un error con consecuencias. *Housing: Revista de la Cátedra de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili* [En línea], núm. 14, 12, disponible en <https://bit.ly/2ZNlzc3> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021). También GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 58. En este sentido, QUINTIÁ PASTRANA advierte que, según la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, existe «...la prohibición de hacer recaer exclusivamente sobre los propietarios los costes de la política habitacional». QUINTIÁ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página. Del mismo modo, NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG llegan a afirmar en uno de sus estudios que «...el sector privado acaba realizando funciones propias de los poderes públicos, lo que ha generado en la estigmatización del sector...». NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 264.

De forma general, MESSÍA DE LA CERDA, J.A., *ob. cit.*, 3456.

⁷⁹ MOLINA ROIG no alude a los preceptos transcritos en el texto principal, pero sí que señala que el arrendador también obtiene ciertos beneficios de la regulación actual de la norma. MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 21.

⁸⁰ Aunque no se refiere directamente a los incentivos a los que hacemos referencia, MOLINA ROIG afirma que «si los índices de referencia sirven para contener los precios de alquiler, puede compensarse al arrendador, para que obtenga un beneficio razonable, con una regulación adecuada de la actualización de la renta y los demás gastos de la vivienda de alquiler». MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 2. Del mismo modo, Quintiá Pastrana apunta que todo sistema de contención de rentas «...tendría que acompañarse de mecanismos de distribución de los costes sociales, para prevenir una carga desproporcionada sobre los propietarios». QUINTIÁ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página.

⁸¹ Por ejemplo, parece deducirse de lo señalado en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 268, 269 y 273.

⁸² Acerca de las deducciones en el IRPF, <https://bit.ly/3cSGDW0> (Página consultada por última vez el 19 de junio de 2021).

⁸³ NASARRE AZNAR, S. (2020), *ob. cit.*, 22. Esta idea ya se enunció en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 268, 269 y 273.

⁸⁴ Aunque se refiere al Decreto Ley (catalán) 9/2019, véase MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 7.

⁸⁵ STC de 17 de marzo 1994 (RTC\1994\89).

⁸⁶ Nuevamente la STC de 8 de abril 1981 (RTC 1981\11).

⁸⁷ Nos inspiramos de nuevo en lo dispuesto en la STC de 8 de abril 1981 (RTC 1981\11).

⁸⁸ El derecho dominical siempre se ha visto acotado por ciertas limitaciones. Pueden consultarse, entre otros, PEREÑA PINEDO, I., *ob. cit.*, 176; CASTÁN TOBENAS, J. (1992). *Derecho Civil Español, Común y Foral T. II Vol. I*, 14.^a ed. revisada y puesta al día por GARCÍA CANTERO, G. Madrid: Reus, 149; BARNÉS VÁZQUEZ, J. (1988). *La propiedad constitucional. El estatuto jurídico del suelo agrario*. 1.^a ed. Madrid: Civitas, 114; LÓPEZ CÁNOVAS, A. (2015). *La propiedad privada inmobiliaria. Bases Constitucionales y Régimen Estatutario del Contenido y Función Social de la Propiedad Urbana y la Propiedad Rústica*, 1.^a ed. Cizur Menor: Aranzadi, 47.

⁸⁹ Por ejemplo, ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (2005). *Curso de Derecho Civil*. Granada: Comares, 14; MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3440 y sigs.

⁹⁰ Esta era la postura de DUGUIT. Así, DUGUIT, L. [1920?]. *Las transformaciones generales del Derecho privado desde el Código de Napoleón* (trad. Posada C. G.), 2.^a ed. corregida y aumentada, Madrid: Francisco Beltrán. Librería Española y Extranjera, 167 y sigs. La concepción de DUGUIT también se explica, por ejemplo, en MIÑARRO MONTÓYA, R. (2006). La propiedad desde el punto de vista del derecho civil: limitaciones del derecho de propiedad. En: *Propiedad y Derecho civil*. Madrid: Centro de Estudios, 243; BARRAL I VIÑALS, I. (1994). Un nuevo concepto de propiedad: la función social como delimitadora del derecho. En: *El sistema económico en la Constitución Española Vol. I*. Madrid: Ministerio de Justicia, 643, LÓPEZ CÁNOVAS, A., *ob. cit.*, 41; LASARTE, C. (1977). *Génesis y constitucionalización de la función social de la propiedad*. Bilbao, 106 y 107, MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3442 y sigs.

⁹¹ Especialmente, ALBALADEJO, M. (2004). *Derecho civil III Derecho de bienes*. 10 ed. Madrid: Edisofer, 235. También sostienen que el dominio es un verdadero derecho subjetivo, entre otros, ROCA BAIXAULI, J., «Interpretaciones de la función social de la propiedad de la tierra a través del artículo 33 de la Constitución Española», en *El sistema económico en la Constitución Española Vol. I*, Ministerio de Justicia, 1994, 1125; Díez-PICAZO y PONCE DE LEÓN, L. (2006) Propiedad y constitución. En *Propiedad y Derecho civil*. Madrid: Centro de Estudios 20; MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3454. También parece apuntarse en BARRAL I VIÑALS, I. (2017). La función social de la vivienda y la propiedad habitacional: Límites impuestos a los propietarios de pisos vacíos. En: J. M. Moltó Darner y J. Ponce Solé (coords.). *Derecho a la vivienda*

y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento. Cizur Menor: Aranzadi, 167.

⁹² Se habla de los diferentes intereses de arrendador y arrendatario, por ejemplo, en NASARRE AZNAR, S. (2013). La eficacia de la Ley 4/2013, de reforma de los arrendamientos urbanos, para aumentar la vivienda en alquiler en un contexto europeo. *RCDI*, núm. 739, 208, 221 y 236; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 233; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 250 y 251.

⁹³ Véase, asimismo, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 7; MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 9. La autora se apoya en esta misma sentencia.

⁹⁴ En la exposición de motivos se apunta que «el régimen de contención de rentas que establece la presente ley es una medida congruente con la configuración constitucional del derecho a la propiedad, tal como se define en el artículo 33 de la Constitución, y es asimismo una medida instrumental para hacer efectivo el derecho también constitucional a una vivienda digna y adecuada, amparado por el artículo 47 de la Constitución».

⁹⁵ MOLINA ROIG opina que el derecho a una vivienda digna unido a la función social de la propiedad legitima un sistema de contención de rentas. MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 9.

⁹⁶ SALAS CARCELLER destaca la protección jurídica que, de forma general, se viene proyectando sobre la figura del arrendatario. SALAS CARCELLER, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3. También parece subrayar este aspecto Quintiá Pastrana, A., *ob. cit.*, sin página.

⁹⁷ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 21. Este punto es criticado por GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, quien sostiene que la norma solo protege al arrendatario. GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 58.

⁹⁸ En este sentido, LÓPEZ RODRÍGUEZ y Matea Rosa sostienen, con apoyo en FAVILUKIS *et al.*, que «...las ganancias de bienestar social serían mayores en el caso de que los grupos con mayor protección fueran los de menor renta, al concentrarse en estos colectivos las ganancias del aseguramiento». LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 34. Véase, asimismo, la reflexión expuesta por NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG, quienes afirman que una norma arrendaticia equilibrada no se traduce en una igualdad total de los derechos del arrendador y del arrendatario. NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 260. En parecido sentido, ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 62.

⁹⁹ NASARRE AZNAR, S., GARCÍA, M.O. y XERRI, K. (2014). ¿Puede ser el alquiler una alternativa real al dominio como forma de acceso a la vivienda? Una comparativa legal Portugal-España-Malta, *Teoría y Derecho*, núm. 16, 195; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 212; NASARRE AZNAR, S. (2013), *ob. cit.*, 208 y 209.

¹⁰⁰ Así, por ejemplo, NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG hacen referencia al hecho de que hoy en día no resulta infrecuente que se realice una interpretación amplia de la función social y el derecho a la vivienda digna. NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 199. También puede tenerse aquí en cuenta, por ejemplo, la reflexión de FERRER I RIBA, quien señala que «las medidas legales de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda pueden ser constitucionales, y pueden también no serlo». FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5.

¹⁰¹ Entre otros, SALAS CARCELLER, A., CARMONA CONTRERAS, A., FERRER I RIBA, J. y DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, N. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3 y sigs.; PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página; QUINTIÁ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página.

¹⁰² Por ejemplo, la STC de 12 de abril 2018 (RTC 2018\32).

¹⁰³ Por otro lado, QUINTIÀ PASTRANA también llama la atención sobre la necesidad de atender a los elementos que componen el test. QUINTIÀ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página.

¹⁰⁴ Véase la exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020. También MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3 y 4; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 76. Aunque no hacen alusión a la norma catalana, véase CARMONA CONTRERAS, A. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 4.

¹⁰⁵ Examen de la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas realizado por la *Autoritat Catalana de la Competència*, 2 y 3, disponible en <https://bit.ly/3qW9Lka> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021). Adoptan una postura similar NASARRE AZNAR, S. (2020), *ob. cit.*, 22-23; MAS FLORES, J. A., *ob. cit.*, 12 y 13; GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 58.

¹⁰⁶ SALAS CARCELLER estima que es una medida que el legislador tomó con el fin de proteger ciertos intereses. SALAS CARCELLER, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3. Sobre este particular, véase, asimismo, STC de 17 de marzo de 1994 (RTC\1994\89).

Del mismo modo, ALGABA ROS llega a sostener que, teniendo en cuenta las reflexiones que hemos expuesto en el texto principal, «...basta con hacer un recorrido por la legislación que regula este contrato en el siglo XX y XXI para comprobar que pese a la trascendencia de ambos elementos, solo el «tiempo» ha sido limitado de forma significativa en numerosas reformas (tres, cinco, siete años) sin que se hayan planteado problemas de incidencia sobre la oferta, problemas que sin embargo se mencionan cuando se propone un «control de renta»». ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 58. La autora sigue insistiendo en este aspecto en las 60 y 66 del trabajo anteriormente citado. Por otro lado, NASARRE AZNAR y MOLINA ROIG subrayan que la prórroga forzosa fue una de las causas de la caída de la oferta arrendaticia. NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 251.

¹⁰⁷ PONCE SOLÉ se pregunta si nos hallamos ante una «ley acertada». PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página. Del mismo modo, FUENTES-LOJO advierte, en el trabajo que coordina, que se deja de lado «...el debate sobre la idoneidad u oportunidad...» de una medida de las características que se describen. FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 2.

¹⁰⁸ STEDH de 19 de diciembre de 1989 (TEDH\1989\23).

¹⁰⁹ Respecto de Alemania, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 12; LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 16 y 17. En cuanto a Francia y otros países (también Alemania) puede consultarse el siguiente artículo periodístico, disponible en <http://bit.ly/3r7GyTz> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021). En relación con Nueva York, puede consultarse la siguiente entrevista a NASARRE AZNAR; disponible en <https://bit.ly/3gLA4p4> (Página consultada por última vez el 18 de junio de 2021).

De manera general, NASARRE AZNAR, S., (2020), *ob. cit.*, 23. También parece deducirse de lo señalado en NASARRE AZNAR, S. (2013), *ob. cit.*, 221 y 222.

Entre otros, PONCE SOLÉ afirma que no es posible emitir aún un juicio razonado sobre los resultados obtenidos en aquellos Estados que cuentan con un sistema de contención de rentas. PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página. A mayor abundamiento y haciendo referencia a la experiencia internacional en la Historia reciente, véase LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 9.

¹¹⁰ También MOLINA ROIG pone de manifiesto que nos hallamos ante una iniciativa que resulta especialmente útil a corto plazo. MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 2.

¹¹¹ ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 80. La autora se refiere, sin embargo, a la idoneidad de la medida; no obstante, hemos partido de su reflexión para exponer la incertidumbre que existe sobre los efectos que puede provocar la aplicación de la ley que nos ocupa.

¹¹² <https://bit.ly/3fLIBL0> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).

¹¹³ <https://bit.ly/3rTrQyT> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).

¹¹⁴ <https://bit.ly/3fJcRVX> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).

¹¹⁵ <https://bit.ly/2PxgAvb> (Página consultada por última vez el 6 de abril de 2021).

¹¹⁶ Así lo señala NASARRE AZNAR en una entrevista que se le realiza en un medio periodístico; disponible en <https://bit.ly/3gLA4p4> (Página consultada por última vez el 18 de junio de 2021).

¹¹⁷ De forma similar, MESSÍA DE LA CERDA indica que «...la racionalización del mercado inmobiliario no justifica, en modo alguno, la adopción de medidas que proscriben facultades e, incluso, suponen una privación de la propiedad». MESSÍA DE LA CERDA, J. A., *ob. cit.*, 3455.

¹¹⁸ FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 6. También PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página. Véase nuevamente la STC de 16 de diciembre 1996 (RTC 1996207).

¹¹⁹ Examen de la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas realizado por la *Autoritat Catalana de la Competència*, 2 y 3. Del mismo modo, MAS FLORES, J. A., *ob. cit.*, 12 y 13.

¹²⁰ Se hace referencia a algunas de ellas en MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 16, 17 y 22.

¹²¹ Entre otros, DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 9; LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 36 y sigs.; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 191. Véase, asimismo, el Examen de la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas realizado por la *Autoritat Catalana de la Competència*, 3.

¹²² Examen de la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas realizado por la *Autoritat Catalana de la Competència*, 3. También MAS FLORES, J. A., *ob. cit.*, 12 y 13; LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 25 y sigs.; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., *ob. cit.*, 191.

¹²³ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 4, 51 disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹²⁴ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 6, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹²⁵ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 28 y 29, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹²⁶ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 21, 33, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021). La baja inversión de España en materia de vivienda social ya venía siendo destacada por distintos autores, entre los que se pueden citar a NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 249; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 218.

¹²⁷ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 32, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹²⁸ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 54, 55, 60, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021). Se destaca la poca inversión en el sector de la vivienda, por ejemplo, en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., *ob. cit.*, 186.

¹²⁹ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 56, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁰ Así, en la propia exposición de motivos de la Ley (catalana) 11/2020 se pone de manifiesto que «...la Generalidad y las administraciones locales se han mostrado en la última década particularmente resolutivas adoptando y ejecutando medidas dirigidas a incrementar el parque de vivienda pública y social, si bien el enorme déficit histórico en este terreno hace necesario un esfuerzo largo y sostenido para poder obtener resultados apreciables...». Del mismo modo, en la Exposición de Motivos de la citada ley también se indica que las reformas adoptadas desde el ámbito estatal no han permitido acabar con el problema de la vivienda.

¹³¹ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 37, 42, 43, 49, 50, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³² Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 70, 75, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³³ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 70, 80, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁴ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 35, 36, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁵ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 66, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁶ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 68 y 69, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁷ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 68, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁸ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 84 y 85, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹³⁹ Boletín especial del Observatorio de Vivienda y Suelo 2020, 84 y 85, disponible en <https://bit.ly/3gvdtxc> (Página consultada por última vez el 14 de junio de 2021).

¹⁴⁰ Algo similar se señala en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), *La política de vivienda...*, 202, 238 y 239.

¹⁴¹ Así lo estima PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página.

¹⁴² Entre otros, CARMONA CONTRERAS, FERRER I RIBA, DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E. y MOLINA ROIG, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 4 y sigs. También MOLINA ROIG, E., *La regulación del sistema de contención...*, *ob. cit.*, 10; PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página; CARLÓN RUIZ, M., *ob. cit.*, 4; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 81.

¹⁴³ STEDH de 21 de febrero de 1986 (TEDH 1986/2); STEDH (Sección 3.^a) de 28 de enero de 2014 (JUR/2014/22351). También se acoge esta doctrina en STC de 22 de febrero 2018 (RTC/2018/16) y STC de 12 de abril 2018 (RTC 2018/32).

¹⁴⁴ STEDH de 21 de febrero de 1986 (TEDH 1986/2). Véase, asimismo, CARMONA CONTRERAS, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5; PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página. Del mismo modo, MOLTÓ DARNER sostiene que la actuación de la administración en este campo no puede traducirse en «...la imposición de cargas indiscriminadas a la propiedad privada ni penalizar administrativamente a quien posee propiedades adquiridas legalmente y las usa y disfruta conforme a criterios legales». MOLTÓ DARNER, J. M. (2017). *Algunas reflexiones sobre la función social de la propiedad en el siglo XXI*. En: J. M. Moltó Darné y J. Ponce Solé (coords.). *Derecho a la vivienda y función social de la propiedad. Nuevas políticas públicas en el marco del servicio público de alojamiento*. Cizur Menor: Aranzadi, 42.

¹⁴⁵ STEDH de 21 de febrero de 1986 (TEDH 1986\2). Se acoge esta doctrina en STC de 22 de febrero 2018 (RTC2018\16) y STC de 12 de abril 2018 (RTC 2018\32).

¹⁴⁶ Por ejemplo, NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 233; NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 259, 260, 261, 273; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 52, 56; GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 58.

¹⁴⁷ FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 7.

¹⁴⁸ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 4, 11, 12, 13, 21 y 22; MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 10.

¹⁴⁹ Así, por ejemplo, comprobamos que insertando en el buscador de la *Agència de l'Habitatge de Catalunya* una vivienda al azar de una calle del municipio de Sitges, nuestra búsqueda dentro de la página tiene como resultado el siguiente texto: «*no hi ha en el radi de 1.000 metres suficients contractes de lloguer que compleixin els paràmetres introduïts*». También se hace referencia a este fenómeno MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 7; 12. Véase nuevamente MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 10.

¹⁵⁰ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 12.

¹⁵¹ MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 13.

¹⁵² MOLINA ROIG no utiliza la idea de gravamen, aunque hace especial hincapié en que este punto debe solventarse «para que el sistema de contención de rentas sea justo y proporcional...». MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 13.

¹⁵³ Aunque no profundiza sobre la cuestión, FERRER I RIBA sostiene que el control de los precios de los alquileres podría dar lugar a una violación del principio reconocido en el artículo 14 de la Constitución española. FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5.

¹⁵⁴ Se deduce de lo expuesto en ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 83.

¹⁵⁵ Algunos autores estiman que sería recomendable que se impusiera la obligatoriedad del depósito con carácter general. Así, por ejemplo, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8 y 9; ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 83 y también nota al pie núm. 67 de la citada

¹⁵⁶ Conéctese con el inciso l b) de la disposición adicional segunda Real Decreto Ley 7/2019.

¹⁵⁷ Esta idea aparece reflejada en ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 83.

¹⁵⁸ Entre otros, PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (II), *ob. cit.*, sin página; CARMONA CONTRERAS, A., FERRER I RIBA, J., DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 4 y sigs. También QUINTIÀ PASTRANA, A., *ob. cit.*, sin página. Ello es criticado por CARLÓN RUIZ, M., *ob. cit.*, 4.

¹⁵⁹ Consúltase nuevamente STC de 22 de febrero 2018 (RTC\2018\16) y STC de 12 de abril 2018 (RTC 2018\32).

¹⁶⁰ De manera similar, en la STEDH de 10 de abril de 1995 (*JUR* 2007\351836) se señala que «...las autoridades nacionales gozan de un amplio margen de valoración en la determinación...» del interés general.

¹⁶¹ Aunque no se refieren de manera concreta a la norma catalana, existe un conjunto de autores que entiende que una medida relativa a la contención de rentas sería constitucional si se cumpliera con una serie de requisitos. Entre otros, SALAS CARCELLER, A., CARMONA CONTRERAS, A., FERRER I RIBA, J., DE LA NUEZ SÁNCHEZ-CASCADO, E., MOLINA ROIG, E., ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3 y sigs.

¹⁶² Más arriba se señaló que este tema es tratado detenidamente por MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 1 y sigs.

¹⁶³ Se hacen esta pregunta de forma específica, por ejemplo, MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3 y sigs.; GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E.,

ob. cit., 58; PONCE SOLÉ, J. (2020). ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), *ob. cit.*, sin página. Desde una perspectiva general, FERRER I RIBA, J. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3 y sigs.; MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8, 9 y 14.

¹⁶⁴ <https://bit.ly/3qJr47Q> (Página consultada por última vez el 23 de febrero de 2021).

¹⁶⁵ <https://bit.ly/3xDaI9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

¹⁶⁶ Ya se señaló respecto del régimen de contención de rentas recogido en el Decreto-ley (catalán) 9/2019. Véase MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8 y 9. Del mismo modo, se puso de manifiesto en el Dictamen 7/2020 realizado por el *Consell de Garanties Estatutàries*. Véase, asimismo, lo señalado en <https://bit.ly/3xDaI9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

De forma general, FERRER I RIBA, J. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5 y 11.

Con respecto a la ley que nos ocupa, MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17, NASARRE AZNAR, S., (2020), *ob. cit.*, 23.

¹⁶⁷ En relación con la regulación del DECRETO-LEY (catalán) 9/2019, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8. Desde una perspectiva general, FERRER I RIBA, J. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5 y 11. En cuanto a la Ley (catalana) 11/2020, MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17. Véase también lo señalado en <https://bit.ly/3xDaI9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

¹⁶⁸ Así se pone de manifiesto en el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries* y en relación con uno de los recursos de inconstitucionalidad promovidos contra la Ley objeto de estudio; véase lo señalado en <https://bit.ly/3xDaI9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021). También se explica en MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17 y 18.

¹⁶⁹ Ello se pone de relieve en el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, teniendo en cuenta que la disposición adicional cuarta de la Ley se corresponde con disposición adicional tercera de la Proposición de Ley.

¹⁷⁰ STC de 18 de junio de 2020 (RTC 2020\65).

¹⁷¹ Esta también parece ser la postura de MOLINA ROIG, aunque la autora se pronuncia de manera más tímida, haciendo especial hincapié en el hecho de que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.6 de la Constitución española, siempre sería posible que una comunidad autónoma regulase ciertos aspectos de carácter procesal. MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 18.

¹⁷² Véase <https://bit.ly/3xDaI9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

¹⁷³ Véase, asimismo, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8. Véase también el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, 21 y sigs.

¹⁷⁴ MOLINA ROIG nombra algunas de las figuras, propias de la tradición histórico-jurídica de Cataluña, con las que el arrendamiento residencial mantiene un claro nexo. Así, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8. Del mismo modo, debe consultarse MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17 y 22.

¹⁷⁵ Especialmente, PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), *ob. cit.*, sin página; FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5. También MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8 y 9; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17 y 18. También Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, 25 y sigs. y nota de prensa sobre uno de los recursos de incons-

titucionalidad; disponible en <https://bit.ly/3xDal9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

¹⁷⁶ Este tema se trata de manera específica en FERRER I RIBA, J. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F.M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5 y sigs.; MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8, 9 y 14; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17 y 18; PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), *ob. cit.*, sin página.

¹⁷⁷ En las 28 y sigs. del Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries* se analiza la expresión a la que hacemos alusión en el texto principal.

¹⁷⁸ Véase también PONCE SOLÉ, J., ¿Es constitucional la ley catalana que limita el precio de los alquileres? (I), *ob. cit.*, sin página; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 18.

¹⁷⁹ STC de 13 de noviembre 2019 (RTC 2019\132). El *Consell de Garanties Estatutàries* se apoya en la citada sentencia a la hora de emitir su Dictamen 7/2020, 44.

¹⁸⁰ Ello parece deducirse de lo expuesto por SALAS CARCELLER, A. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 3.

¹⁸¹ LÓPEZ RODRÍGUEZ, D. y MATEA ROSA, M. DE LOS LLANOS, *ob. cit.*, 21. MOLINA ROIG señala que la decisión entre alquilar y vender depende, ciertamente, de la rentabilidad del arrendamiento. MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 3 y 12. También se apunta este último extremo en NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E., (2018), Parámetros para un nuevo marco..., *ob. cit.*, 265.

¹⁸² Véase el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, 32 y 33. También MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8 y 9; NASARRE AZNAR, S., (2020), *ob. cit.*, 23. De manera general, NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 197.

¹⁸³ Véase el Dictamen 7/2020 del *Consell de Garanties Estatutàries*, 33. Se adhiere a esta tesis GIMÉNEZ OLAVARRIAGA, E., *ob. cit.*, 58. Sobre el anterior Decreto-ley (catalán) 9/2019, MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 9.

¹⁸⁴ ALGABA ROS, S., *ob. cit.*, 79 y 80.

¹⁸⁵ La última de las ideas expuestas se recoge en MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17.

¹⁸⁶ Así se insinúa en MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 8; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 17. De manera algo más tímida, FERRER I RIBA, J. y ECHEVARRÍA SUMMERS, F. M. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5 y 11. De forma general, De manera general, NASARRE AZNAR, S. y MOLINA ROIG, E. (2018), La política de vivienda..., 197.

¹⁸⁷ Examen de la Proposición de ley de medidas urgentes en materia de contención de rentas realizado por la *Autoritat Catalana de la Competència*, 1 y sigs.

¹⁸⁸ Nota de prensa relativa a uno de los recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la Ley (catalana) 11/2020, disponible en <https://bit.ly/3xDal9f> (Página consultada por última vez el 21 de junio de 2021).

¹⁸⁹ FERRER I RIBA, J. en FUENTES-LOJO RIUS, A., SALAS CARCELLER, A. *et al.*, *ob. cit.*, 5; MOLINA ROIG, E., La regulación del sistema de contención..., *ob. cit.*, 9; MOLINA ROIG, E., Análisis de la Ley 11/2020 sobre..., *ob. cit.*, 18 y 22.

¹⁹⁰ Acuerdo de Coalición Progresista. Un nuevo acuerdo para España, 17, disponible en <https://bit.ly/2ZPYsy8> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).

¹⁹¹ Así, véase la contestación a la pregunta escrita que planteó un diputado del Grupo Plural al Gobierno, disponible en <https://bit.ly/3q1XSIh> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).

¹⁹² Puede consultarse, por ejemplo, el siguiente artículo periodístico, disponible en <http://bit.ly/3q0IXOw> (Página consultada por última vez el 25 de febrero de 2021).

¹⁹³ Véase el siguiente enlace: <http://bit.ly/3bdWBte> (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).

¹⁹⁴ En la página 60 del mencionado documento se subraya «...la necesidad de acciones políticas que garanticen en el derecho a la vivienda reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y en la propia Constitución Española. Implica que dichas medidas pongan freno a las subidas abusivas del alquiler, impulsando las normativas necesarias para ello, entre las que debe incluirse la facultad de las comunidades autónomas y los ayuntamientos de establecer su índice de precios, la habilitación de los ayuntamientos para declarar zonas urbanas de mercado tensionado cuando se haya producido un incremento abusivo y sostenido de las rentas de alquiler y la articulación de mecanismos de contención o eventual bajada de los precios. Dicha cuestión será, tal y como establece el compromiso del Gobierno de España, una de las cuestiones fundamentales de la nueva Ley de Vivienda». Disponible en <https://bit.ly/3kLjeIL> (Página consultada por última vez el 4 de marzo de 2021).

*(Trabajo recibido el 8-4-2021 y aceptado
para su publicación el 7-6-2021)*