

**Observatori  
Metropolità  
de l'Habitatge  
de Barcelona**

Ajuntament  
de Barcelona

Àrea  
Metropolitana  
de Barcelona

Diputació  
de Barcelona

Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de:  
Associació  
de Gestors  
de Polítiques  
Socials d'Habitatge  
de Catalunya

**OB  
H  
O**

---

**Laboratorio**

---

# **Estudio comparado de la regulación del alquiler en Berlín y París**

**2017-2018**

---

## Redacci3n

Max Gigling

Equipo Observatori Metropolita de l'Habitatge de Barcelona

## Con el apoyo de

Gabinet T3cnic de Programaci3n (M<sup>re</sup> Jes3s Calvo)



amb el suport de:



# Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>1</b>
<i>Las políticas de vivienda miran el alquiler.....</i>	<i>1</i>
<i>Dos casos europeos: Berlín y París.....</i>	<i>1</i>
<i>Presentación del marco de análisis.....</i>	<i>1</i>
<b>La regulación de arrendamientos en Berlín, Alemania .....</b>	<b>3</b>
Contexto.....	3
Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler.....	7
Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad.....	15
Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín .....	18
<b>La regulación de arrendamientos en París, Francia .....</b>	<b>21</b>
Contexto.....	21
Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler.....	24
Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad.....	27
Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París.....	29
<b>La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín.....</b>	<b>31</b>
El “Mietspiegel” de Berlín.....	31
El precio de referencia de París.....	36
<b>Conclusiones.....</b>	<b>42</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>44</b>

# Introducción

## Las políticas de vivienda miran el alquiler

En todo el territorio español, la vivienda ha pasado a tener un gran protagonismo a raíz del aumento de las dificultades de acceso y permanencia en la vivienda. Un problema derivado en primer lugar del importante crecimiento de los precios de la vivienda en los años del boom inmobiliario, agravado a continuación por la crisis económica sufrida a partir de 2008 y, desde 2015, un nuevo crecimiento de los precios en determinadas zonas, en particular en el mercado de alquiler. Este contexto socioeconómico ha tenido dos efectos paralelos:

- La dificultad de mantenerse en una vivienda, con los consiguientes impactos sociales, manifestándose por ejemplo en los procesos de desahucios y en las dificultades para hacer frente a los gastos de la vivienda y, de manera más general, en una erosión de la seguridad de tenencia.
- Los problemas de asequibilidad que obstaculizan el acceso a una vivienda para amplios sectores de la población.

Esta situación es especialmente crítica en la ciudad y el área metropolitana de Barcelona, donde se están estudiando y poniendo en práctica una serie de políticas orientadas a mejorar la situación habitacional de las personas inquilinas, actuales y potenciales.

En esta línea, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda ha iniciado un estudio sobre medidas de regulación de los alquileres en algunas ciudades europeas y norteamericanas confrontadas a dificultades similares, tales como Berlín, París, Bonn, Múnich o Nueva York. Con el objetivo de recoger un catálogo de experiencias para valorar la posible implantación de este tipo de políticas en nuestro territorio, de la mano de las administraciones competentes.

## Dos casos europeos: Berlín y París

Las iniciativas de Berlín y París han despertado un nivel de interés particular, a raíz de la implantación reciente de sendos dispositivos de limitación del nivel del alquiler, que merecen un análisis detallado, tanto en cuanto al marco normativo, como por los criterios metodológicos empleados.

## Presentación del marco de análisis

El 2015 entraron en vigor en Berlín y París nuevas medidas destinadas a contener una evolución insostenible del precio del alquiler, basadas en unos precios de referencia a partir de los cuales se determina una limitación del nivel máximo del precio del alquiler. En ambas ciudades se quiso dar respuesta a las crecientes dificultades de acceso y permanencia en una vivienda.

El presente estudio se centró inicialmente en las funciones y el funcionamiento de los precios de referencia de París y Berlín, pero rápidamente surgió la necesidad de ampliar el campo de análisis, porque **el precio de referencia, tanto en Alemania como en Francia, es una pieza dentro de la mecánica de regulación de los arrendamientos del mercado privado. Su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de ese contexto.**

A título de ejemplo, en Alemania, el precio de referencia nace en los años 70 del siglo pasado como parte del mecanismo de garantía de la seguridad de tenencia. Su función era servir de soporte para la actualización de la renta en arrendamientos existentes, y esta sigue siendo su función principal.

Solo a partir de 2015 se le atribuye además, y de manera excepcional, una función en la contención de precios en zonas con un mercado de alquiler tensionado. Por ello, una adecuada descripción del precio de referencia alemán tiene que considerarse en el contexto de la regulación de la garantía de tenencia.

Asimismo, en París, la limitación de los precios de alquiler se apoya en primer lugar en una limitación de su evolución, que no puede superar el IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo. La limitación del nivel máximo de los alquileres en función del precio de referencia añade solamente un límite máximo a esta evolución, para evitar que algunos alquileres, a pesar de una evolución limitada por el IRL, se sitúen muy por encima del precio medio. Por lo tanto, no se puede entender el funcionamiento del precio de referencia en París independientemente del mecanismo de regulación del alquiler en su conjunto.

Por otra parte, ha quedado en evidencia la necesidad de una cuidadosa selección del marco de análisis. **Los sistemas de regulación de alquileres en Francia y Alemania son muy distintos el uno del otro y del sistema español.**

En ausencia de un marco de análisis que permita analizar, desde una misma perspectiva, los sistemas de regulación alemán, francés y español, un análisis comparativo corre el riesgo de llevar a unas conclusiones erróneas. Por ejemplo, si se contempla la duración mínima del contrato como unidad de análisis, se podría comparar, por lo menos de manera aproximativa, la regulación alemana con la española, pero se llegaría a una importante subestimación del nivel de seguridad de tenencia que ofrece el sistema de regulación francés.

La solución adoptada ha consistido **en llevar a cabo un análisis desde la perspectiva de la permanencia o seguridad de tenencia y la asequibilidad, dos aspectos centrales del derecho a una vivienda adecuada.** Esta perspectiva tiene la ventaja de ofrecer un marco de análisis centrado en prestaciones, con relativa independencia de los mecanismos legislativos empleados para conseguirlos, con lo que brinda una mayor capacidad de comparación entre normativas inscritas en unos marcos legislativos muy distintos.

- **Asequibilidad:** La asequibilidad tiene una relación evidente con la regulación del precio del alquiler.
- **Seguridad de tenencia:** Sin embargo, la seguridad de tenencia resulta de igual manera indisociablemente vinculada a la cuestión de la regulación de precios, haciendo hincapié en dos aspectos inseparables:
  - **Garantías de permanencia:** Los aspectos de la normativa que protegen la permanencia de la persona inquilina en la vivienda, y, correlativamente, las opciones de las que dispone la parte propietaria para terminar el arrendamiento.
  - **Actualización de la renta:** Los posibles procedimientos de revisión de la renta mientras permanece la persona inquilina en la vivienda.

# La regulación de arrendamientos en Berlín, Alemania

## Contexto

### **Origen y desarrollo del sistema de regulación actual**

A principios del siglo XX, Alemania introdujo, como otros países, un control de precios de alquiler debido a la situación habitacional crítica de amplias partes de la población, consecuencia en particular de las guerras. Este sistema se mantuvo hasta los años 50, cuando se liberalizó el mercado del alquiler (Häublein y Lehmann-Richter 2011).

A finales de los años 60, las regulaciones favorables a los inquilinos se habían reducido considerablemente y en la práctica ya no existía un control de alquileres. Se había vuelto común la “*Änderungskündigung*” (“recisión modificatoria”), es decir la rescisión del contrato acompañada de una propuesta de nuevo contrato, que permitía a las personas propietarias incrementar el alquiler libremente. A los inquilinos no les quedaba más remedio que aceptar el nuevo alquiler o buscarse una nueva vivienda, en un contexto de déficit de oferta (Schardt 2012).<sup>1</sup>

**En 1971, para frenar este incremento de precios, el gobierno alemán introduce una protección indefinida del arrendamiento,<sup>2</sup> pero sin volver a un control de precios.** La nueva ley, la “ley de protección de la tenencia” («*Wohnraumkündigungsschutzgesetz*» 1971), define unos limitados supuestos – que todavía se mantienen en la actualidad – en los que la persona propietaria puede finalizar un arrendamiento; en ausencia de estos supuestos, la persona propietaria no se puede oponer a la continuación del arrendamiento (Art. 1 §1 de la ley de 1971). En paralelo, la nueva regulación introduce un nuevo mecanismo de actualización de las rentas, el *Vergleichsmietensystem* (“sistema de alquileres equiparables”), es decir un **mecanismo que permite la actualización de las rentas de arrendamientos existentes hasta equipararse con el nivel del alquiler que se paga por viviendas comparables** (Art. 1 §2). Con ello, se propone una solución de compromiso frente a los intereses divergentes de propietarios e inquilinos: por una parte, se garantiza la seguridad de tenencia de la persona inquilina, y por otra, se asegura al propietario una actualización de la renta que refleja la evolución del mercado (Schardt 2012).

Los nuevos mecanismos se introdujeron en un primer momento de manera provisional según el último artículo de la ley de 1971 (Art. 3 §2.3), que dejó de estar en vigor el 31 de diciembre de 1974.

En 1974, la segunda ley de protección de la tenencia («*2. Wohnraumkündigungsschutzgesetz*» 1974), daba permanencia a la nueva regulación de alquileres y estableció con más detalle el funcionamiento de la *Vergleichsmiete* (Schardt 2012). La introducción de las nuevas normas en las regulaciones regionales se produjo progresivamente.

En este contexto, surgieron los primeros *Mietspiegel*, “espejos de los alquileres” unas tablas de precios reflejando los alquileres habituales, con vistas a facilitar el acuerdo entre las partes

---

<sup>1</sup> Es llamativa la similitud con la situación del mercado de alquiler español en 2018.

<sup>2</sup> En esta primera ley, la duración del contrato podría ser indefinida o determinada. En caso de un contrato de duración determinada, al finalizar este o cualquiera de sus prórrogas, la persona inquilina tenía derecho a una prórroga, similar al sistema francés actual.

propietaria e inquilina entorno al alquiler de referencia de una vivienda específica. En un primer momento, se trataba de herramientas meramente informativas.

En sus inicios, la *Vergleichsmiete* o alquiler de referencia se determinaba sobre la base de todos los alquileres, sin importar la antigüedad del arrendamiento. En 1982, después de la llegada al poder de un gobierno de coalición conservador-liberal (CDU/CSU y FDP) y en un contexto de un bajo nivel de la actividad constructiva, se redujo el periodo de referencia de los alquileres incluidos en el cálculo a aquellos pactados o modificados en los últimos tres años. Con esta modificación se pretendía que el alquiler de referencia reflejase de manera más inmediata la evolución del mercado. En un contexto de crecimiento de los alquileres, este cambio iba a tener como consecuencia un aumento generalizado de estos, por lo que se introdujo en paralelo la *Kappungsgrenze*, una limitación del crecimiento máximo del alquiler a un 30% en un periodo consecutivo de 3 años (Schardt 2012).<sup>3</sup>

La reforma de la normativa de 2001 reunía el conjunto de regulaciones relativas al arrendamiento de viviendas en un único texto, que se incluía en el Código Civil alemán o BGB (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Esta reforma introdujo asimismo una regulación de los gastos que se podían exigir a un inquilino, y reforzó el rol del *Mietspiegel* con la introducción generalizada de un “**espejo de alquileres cualificado**”, es decir vinculante.

**En 2015, se introdujo el dispositivo del freno de alquileres (*Mietpreisbremse*). Con este nuevo dispositivo se permite a las entidades locales limitar el importe máximo de nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia.** Esta medida se había considerado necesaria para frenar la evolución del precio de los alquileres en situaciones de desequilibrio del mercado caracterizado por una falta de oferta.

En 2019, ante la constatación de un efecto muy limitado del *Mietpreisbremse*, atribuido a la facilidad de eludir la limitación por medio de alguna de las numerosas excepciones, combinada con la dificultad que suponía para la persona inquilina poder impugnar un alquiler por encima del límite legal, se introdujeron varias modificaciones con vistas a reforzar el mecanismo. El correspondiente texto legal, la *Mietrechtsanpassungsgesetz* del 18 de diciembre de 2018, entró en vigor el 1 de enero de 2019.

Este nuevo texto modifica también la regulación de la elevación de la renta por mejoras, en particular para frenar la práctica del “*Herausmodernisieren*”, que se puede traducir como “desahucio por modernización”, y se refiere a la práctica de echar a una persona inquilina por medio de un inasumible aumento del alquiler, a raíz de una modernización extensa y costosa.

Mientras que en la antigua Alemania Occidental se introdujo a partir de 1971 el nuevo sistema de regulación de alquileres con vistas a limitar el crecimiento de los alquileres en las zonas dónde se había liberalizado el mercado, en Berlín Oeste nunca se llegó a aplicar la liberalización del mercado. Se pasó directamente de un sistema de control de precios al nuevo sistema de precios de referencia en 1988. Las asociaciones de inquilinos lograron negociar que este cambio incluyera desde el inicio un *Mietspiegel* vinculante (Mieterverein Berlin 2008).

---

<sup>3</sup> En la actualidad, el periodo de referencia para el cálculo del alquiler de referencia es de 4 años, y la *Kappungsgrenze* de un 20% en un periodo consecutivo de 3 años, que se puede limitar a un 15% en zonas con un mercado del alquiler tensionado.



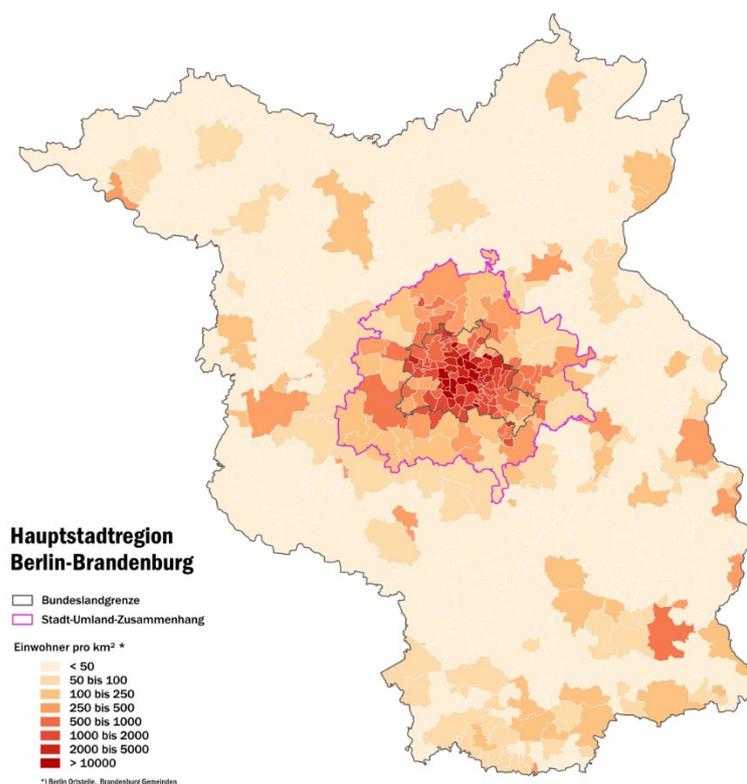
Fuente: Elaboración propia

### El mercado del alquiler en Berlín

En 2016, la población de Berlín alcanzó 3.574.830 personas y 1.964.300 hogares, manteniendo la tendencia creciente desde hace más de una década (IBB 2017, p. 9).

El área metropolitana de Berlín incluye, además de Berlín, 50 municipios con un total de 962.000 habitantes, situados en el Land Brandeburgo que rodea Berlín.

**Región metropolitana de Berlín. Land Berlín y Land Brandeburgo.**



Límite del Land Berlín en negro, límite de la región metropolitana en fucsia. Densidad de la población en habitantes por km<sup>2</sup> por barrios de Berlín y municipios de Brandeburgo.

Fuente: Wikipedia, 2016.<sup>4</sup>

El Censo de 2011 contabilizó en Berlín 1.869.437 viviendas. Un 96,3% tenían uso residencial, un 0,1% eran viviendas de uso vacacional, y un 3,5% vacías.<sup>5</sup> Conforme a los criterios de Eurostat, un 94,7% eran viviendas principales, y un 5,3% no principales.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion\\_Berlin-Brandenburg\\_Einwohnerdichte.svg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Metropolregion_Berlin-Brandenburg_Einwohnerdichte.svg)

<sup>5</sup> *Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (GWZ)*. Cabe señalar que no se incluyen las viviendas destinadas a una actividad económica, por ejemplo, viviendas transformadas en despachos o alojamientos turísticos. El uso residencial de las viviendas está protegido en Berlín con la entrada en vigor en 2013 de la “ley por la prohibición de usos distintos a la función residencial” («Zweckentfremdungsverbot-Gesetz» 2013).

<sup>6</sup> Los conceptos estadísticos de “*occupied / unoccupied dwelling*” utilizados por Eurostat en inglés pueden prestar a confusión, y deben traducirse por “vivienda principal / no principal”. En efecto, según la definición de Eurostat, una vivienda se considera como “*occupied*” cuando es residencia habitual de al menos una persona. Por lo tanto, se clasifican como “*unoccupied*” las viviendas de temporada, las viviendas secundarias y las viviendas vacías (European Commission y Eurostat 2015, p. 75). Datos de Eurostat disponibles en: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/population-and-housing-census/census-data/database>

Berlín es el *Land* con la mayor cuota de viviendas en alquiler en Alemania. En los datos del Censo de 2011, un 84,4% de las viviendas de uso residencial eran alquiladas, y un 15,6% ocupadas por la persona propietaria.

Según los datos del Informe 2017 sobre el mercado de la vivienda, del Banco de Inversiones de Berlín (IBB 2017), de las 1.626.500 viviendas en alquiler contabilizadas en 2016, un 7,1% eran viviendas sociales y un 5,7% tenían alguna otra forma de precio regulado.

Las viviendas sociales en alquiler son viviendas que se han cofinanciado con ayudas públicas, y que, por ello, deben de respetar determinadas condiciones respecto al importe del alquiler y los ingresos de las personas inquilinas durante un tiempo determinado. El parque de viviendas sociales en alquiler disminuye por lo tanto con el tiempo, si no se crean nuevas viviendas en este régimen.

Entre 2007 y 2017 el parque de viviendas sociales en alquiler se ha reducido un 46%. Desde 2015, se está incentivando la creación de nuevas unidades, con el fin de estabilizar el parque entorno a unas 100.000 viviendas. El segmento de viviendas con alguna otra forma de precio regulado se ha reducido en proporciones similares y se prevé su casi desaparición hasta 2027 (IBB 2017, p.49-50).

La evolución de los precios en el mercado del alquiler, en comparación con la inflación, ha sido la siguiente (IBB 2017):

- Crecimiento del precio de referencia entre 2010 (*Mietspiegel* 2011) y 2016 (*Mietspiegel* 2017): +22,6%. Precios promedios en €/m<sup>2</sup>: sept. 2010: 5,21; sept. 2016: 6,39.
- Crecimiento del precio de oferta de viviendas en alquiler en los principales portales inmobiliarios: +53% entre el 4º trimestre de 2010 y el mismo trimestre de 2016. Precios promedios en €/m<sup>2</sup>: 4T2010: 6,30; 4T2016: 9,65.
- Crecimiento del índice de precios al consumo entre 2010 y 2016: en Berlín +8,2%, en Alemania +7,4%.

Es preciso comentar que el número de habitantes de Berlín ha sido objeto de un importante debate después de que el Censo de 2011 estimase una población de un 5,2% por debajo de las cifras de población del padrón continuo, y ha llegado a los tribunales, por su impacto en la financiación regional. La diferencia entre ambas fuentes se notaba en particular en el colectivo de habitantes de nacionalidad extranjera, alcanzando el 21,7% (Möller 2014). La incertidumbre respecto a las cifras exactas de población se refleja también en la estimación del número de hogares y de viviendas principales.

## Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

La legislación alemana de arrendamientos urbanos forma parte del Código Civil, el *Bürgerliche Gesetzbuch* o BGB. El arrendamiento de viviendas principales viene regulado en particular por los §§ 549 - 577a del BGB.

### **Protección de la tenencia**

**En Alemania, con la salvedad de algunas excepciones, el contrato de arrendamiento de una vivienda principal es de duración indefinida.**

**El propietario o la propietaria solo puede poner fin al contrato en tres supuestos específicos, que vienen definidos en el §573.2 del BGB:**

- El inquilino no ha respetado sus obligaciones contractuales de manera significativa.
- El propietario necesita la vivienda para él o ella, o para un miembro de su familia o su hogar.

- La continuidad del inquilino en la vivienda le causaría unas desventajas económicas significativas; **queda explícitamente excluida la posibilidad de considerar como tal la de cobrar un alquiler mayor al cambiar de inquilino.**

Quedan excluidas de esta regulación las viviendas situadas en edificios con dos viviendas, en las que la persona propietaria ocupa la otra vivienda. En este caso, la persona propietaria puede poner fin al contrato sin justificación específica (§573a BGB).

La persona inquilina dispone de la posibilidad de objetar la finalización del contrato si esta implica para ella o algún miembro de su hogar una situación de especial desamparo (“*Härte*”) que no queda justificada aun cuando se consideren los intereses legítimos del propietario (§574 BGB). Sin embargo, no se permite esta objeción al inquilino en situación de falta grave.

La ley autoriza la conclusión de contratos de duración determinada solo en tres supuestos específicos, definidos en el §575.1 del BGB. Con la salvedad de estas tres excepciones, el contrato es obligatoriamente indefinido. Los tres supuestos son los siguientes:

- La persona propietaria tiene previsto utilizar la vivienda para ella, su familia o miembros de su hogar.
- Tiene previsto eliminar la vivienda o reformarla de manera sustancial.
- Tiene previsto alquilar la vivienda a una persona que tiene a su servicio.

El propietario debe comunicar por escrito la razón que justifica la limitación de la duración del contrato; en ausencia de esta justificación, el contrato se considera de duración indefinida (§575.1 BGB).

Asimismo, si desaparece la razón que ha motivado la limitación de la duración del contrato, la persona inquilina puede optar por la transformación del contrato en indefinido (§575.3 BGB).

La ventaja para la persona propietaria del contrato de duración determinada, respecto al procedimiento de finalización de un contrato indefinido, es que no admite objeción por parte del inquilino.

De manera resumida se puede decir que la legislación de arrendamientos alemana protege la seguridad de tenencia sin limitación de tiempo, si bien incluye excepciones que permiten tomar en cuenta situaciones particulares en las que se antepone un interés justificado de la persona propietaria.

### ***Procedimiento de actualización de la renta***

**Para la actualización de la renta, la ley de arrendamientos urbanos alemana prevé tres posibles mecanismos** (§557 BGB): la actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete*), la actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete*) o la actualización siguiendo la evolución del alquiler de viviendas comparables en el mercado (*Vergleichsmiete*).

En el caso de los dos primeros mecanismos, se trata de una actualización pactada de antemano e inscrita en el contrato, mientras que la tercera opción se aplica en ausencia de pacto o tras la finalización de este en el caso de un acuerdo limitado en el tiempo.

A continuación, se presentan los tres mecanismos:

- Actualización a importes pactados de antemano (*Staffelmiete* - §557a BGB)

El importe del alquiler en Euros exigible en cada periodo consecutivo (año o más) se inscribe en el contrato. Al finalizar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato, el sistema de actualización pasa a ser el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). Cabe destacar que cada nuevo importe de alquiler, en el momento de ser exigible por primera vez,

tiene que ajustarse a las mismas limitaciones que se impondrían a un alquiler inicial, y en particular, la *Mietpreisbremse* (ver más abajo).

- Actualización según el índice de precios al consumo (*Indexmiete* - §557b BGB)

El alquiler varía cada año según la variación del índice general de precios al consumo nacional.

- Actualización siguiendo la evolución del alquiler de viviendas comparables en el mercado (*Vergleichsmiete* - §558 BGB)

Es el mecanismo de actualización por defecto, cuando no hay acuerdo sobre uno de los dos mecanismos mencionados anteriormente. Según este sistema (*Vergleichsmietensystem*), la propiedad puede pedir la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia o “alquiler equiparable usual en la zona” (*ortsübliche Vergleichsmiete*). El alquiler de referencia “se calcula sobre la base de las rentas usuales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluido la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos cuatro años, en el municipio o en un municipio equiparable”.<sup>7</sup> No se incluyen viviendas cuyo nivel de alquiler viene fijado legalmente o por convenio.

**Para facilitar la determinación del alquiler de referencia, Berlín dispone de un *Mietspiegel*, por medio del cual se puede conocer el alquiler de referencia de la mayoría de las viviendas.** Al tratarse de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado” (*qualifizierter Mietspiegel*), la información que ofrece es vinculante.

Sin embargo, no es obligatoria la utilización del *Mietspiegel* para justificar la petición de actualización de la renta. Esta se puede fundamentar en (§558a.2 BGB):

- los precios de referencia (*Mietspiegel*);
- la información extraída de una base de datos de alquileres (*Mietdatenbank*);<sup>8</sup>
- un informe pericial argumentado;
- los alquileres de un mínimo de tres viviendas comparables.

Es preciso que el inquilino acepte la renta actualizada. Si no lo hace, el propietario debe demandar en juicio la actualización de la renta (§558b BGB). En caso contrario, se mantiene la renta anterior, sin otras consecuencias sobre la relación contractual.

Para evitar que la actualización de una renta hasta el nivel del precio de referencia pueda suponer un crecimiento muy importante de la renta, el aumento queda limitado además por la *Kappungsgrenze*, según la cual el aumento del alquiler no puede superar un 15% en un periodo consecutivo de tres años.<sup>9</sup>

El *Vergleichsmietensystem*, el sistema alemán de actualización de los precios basado en el alquiler de referencia, tiene un **efecto anticíclico** sobre la evolución de los alquileres: en la medida en que no se calcula sobre la base de las rentas pactadas en la actualidad, sino incluye en el cálculo las rentas pactadas o modificadas en años anteriores, el alquiler de referencia tiende a ser menos

---

<sup>7</sup> En alemán (§558.2 BGB): “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]”

<sup>8</sup> La *Mietdatenbank* es una opción poco común.

<sup>9</sup> El límite del 15% está vinculado a la existencia de un mercado tensionado. En ausencia de mercado tensionado, el límite de la *Kappungsgrenze* de un 20% de aumento acumulado por periodo de 3 años.

elevado que la renta en los nuevos contratos en momentos de crecimiento de los alquileres, y más elevado en momentos de decrecimiento. Sin embargo, la tendencia a largo plazo refleja la evolución del mercado de alquiler.

El efecto anticíclico depende del peso relativo de las rentas actuales y anteriores en la base de cálculo. De este modo, en zonas con un alto nivel de rotación en el mercado del alquiler, el peso de los alquileres recientes será mayor y el efecto anticíclico menor.

Asimismo, influye el número de años que se toman en cuenta. En la actualidad, en la elaboración de un *Mietspiegel* o precio de referencia, **no se toman en cuenta todos los alquileres existentes, sino solamente los alquileres modificados o firmados en los últimos cuatro años, con lo que el peso de nuevos contratos es mayor.** En su origen, el *Mietspiegel* se elaboraba a partir de la totalidad de alquileres existentes, y las asociaciones de inquilinos piden la vuelta a esta situación.

El posible efecto anticíclico depende también del ritmo de actualización del alquiler de referencia. Una actualización menos frecuente acentúa el efecto anticíclico.

En este sentido, el gobierno alemán está barajando la ampliación del periodo de referencia a más de 4 años, así como la reducción de la frecuencia de actualización del *Mietspiegel* de 2 a 3 años.<sup>10</sup>

### ***El Mietspiegel***

El *Mietspiegel* con su notoriedad e importancia práctica, es un elemento facultativo del sistema alemán de rentas equiparables (*Vergleichsmietensystem*).

En primer lugar, no todos los municipios disponen de un *Mietspiegel*. En 2014, según los datos del *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (BBSR 2014), un 12% de los municipios alemanes mayores de 100.000 habitantes, y un 25% de los municipios de entre 50.000 y 100.000 habitantes, no disponían de un *Mietspiegel*. La elaboración de un *Mietspiegel* es facultativa, aunque la ley recomienda a los municipios iniciarlo cuando se aprecia una necesidad y cuando la elaboración no supone un esfuerzo de difícil justificación para el municipio. Un *Mietspiegel* puede surgir también de una iniciativa conjunta de representantes de personas propietarias e inquilinas, y puede elaborarse para uno o varios municipios, o para una parte de un municipio (§558c.4 BGB).<sup>11</sup>

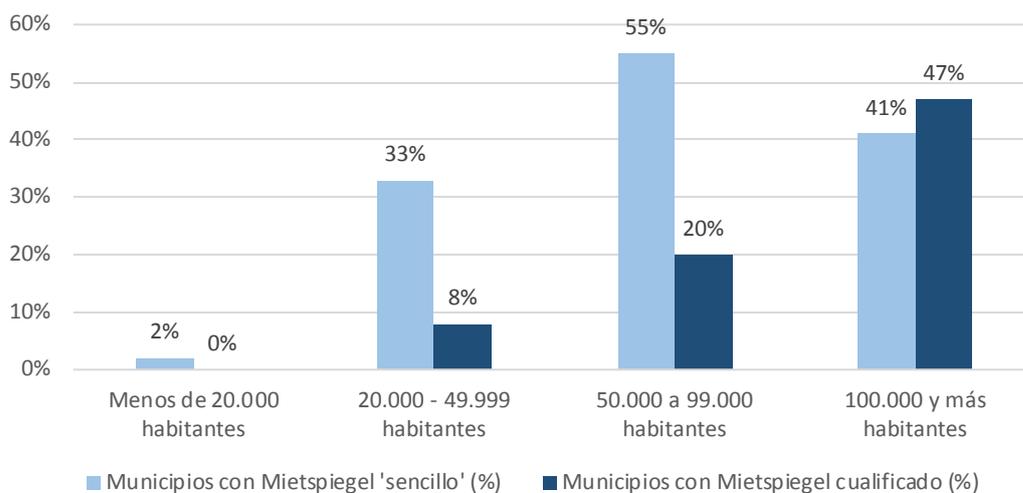
En segundo lugar, aunque exista un *Mietspiegel*, no es obligatoria su utilización para fundamentar una propuesta de actualización del alquiler, ni siquiera cuando se trata de un *Mietspiegel* con la consideración de “cualificado”. Sin embargo, en este último caso, siempre se debe incluir, por lo menos a título informativo, la información sobre el precio del alquiler según el *Mietspiegel* (§558a.3 BGB).

En tercer lugar, un *Mietspiegel* que no tiene la consideración de “cualificado” no ofrece más que información indicativa. Solamente un *Mietspiegel* cualificado (*Qualifizierter Mietspiegel*) se considera un reflejo exacto de los precios de mercado (§558d BGB). Según los datos del BBSR, aproximadamente la mitad de los mayores municipios (100.000 habitantes y más) y una quinta parte de los municipios de 50.000 a 100.000 habitantes disponían de un *Mietspiegel* cualificado en 2014.

---

<sup>10</sup> Según el acuerdo de coalición de 2018 de los partidos del gobierno (CDU, CSU, SPD 2018)

<sup>11</sup> Comentar que, en ausencia de un *Mietspiegel* válido, se puede utilizar como fundamento un *Mietspiegel* desactualizado, o el *Mietspiegel* de otro municipio equiparable (§558a.4 BGB).

**Figura 1. Porcentaje de municipios con *Mietspiegel*, según el tamaño del municipio**

Fuente: Elaboración propia con datos del Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2014).

### Determinación del alquiler de referencia con el *Mietspiegel* de Berlín

El *Mietspiegel* de Berlín es un precio de referencia vinculante (*qualifizierter Mietspiegel*), lo que implica que se ha elaborado según criterios metodológicos reconocidos, conforme a las prescripciones de la legislación de arrendamientos (Art.558d BGB). Ofrece información válida para la mayor parte de las **viviendas en alquiler del mercado privado y con precio libre**, en total cerca de 1,4 millones de viviendas.

**Quedan excluidas** del ámbito de aplicación del *Mietspiegel* de Berlín:

- Viviendas unifamiliares independientes, adosadas y pareadas.
- Viviendas situadas en edificios de dos viviendas.
- Viviendas de nueva construcción, considerando como tal las viviendas terminadas a partir del 1 de enero de 2016.

No toda la información del *Mietspiegel* tiene la consideración de “cualificada” o vinculante. Por ejemplo, no es más que indicativa la información para las tipologías de vivienda que cuentan con un número insuficiente de observaciones.<sup>12</sup> Asimismo, no es vinculante el sistema de criterios que permiten determinar el alquiler de una vivienda particular dentro del intervalo de precios (ver más adelante).

Viviendas con unas características particulares, como viviendas muy grandes, o viviendas con unas calidades o equipamiento muy por encima o por debajo de lo común, pueden justificar un alquiler fuera del intervalo de precios marcado por el *Mietspiegel*, en este caso puede resultar necesario determinar el alquiler habitual por medio de un informe pericial, al margen de los valores ofrecidos en el *Mietspiegel*. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017, p. 5). Sin embargo, por tratarse de un *Mietspiegel* cualificado, es obligatorio indicar en la solicitud de actualización la información del *Mietspiegel*, incluso si la actualización se basa en un informe pericial u otra de las pruebas admitidas por la ley.

En este contexto, es importante recordar que todas las viviendas, incluso las que no están reflejadas en el *Mietspiegel*, quedan sometidas a los mecanismos de actualización de la renta conforme a la legislación de arrendamientos. El *Mietspiegel* no es más que una ayuda para facilitar a las partes la

<sup>12</sup> Casillas señaladas por “\*” o “\*\*” en la tabla del *Mietspiegel*, ver más abajo.

determinación del alquiler de referencia, pero no es un elemento necesario ni obligatorio del sistema de alquileres de referencia (*Vergleichsmietensystem*) alemán.

Para facilitar la utilización del *Mietspiegel* con vistas a determinar el alquiler de referencia de una vivienda en particular, la *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen*, administración competente en vivienda de Berlín, publica un documento informativo, disponible en versión impresa y pdf,<sup>13</sup> y ofrece un servicio de consulta en línea<sup>14</sup>. Igualmente está disponible en línea el informe metodológico detallado<sup>15</sup>. La información central –los precios medianos e intervalos de precios, desglosados según las variables principales– viene resumida en la “tabla de precios de referencia” (*Mietspiegeltabelle*).

**Berliner Mietspiegeltabelle 2017 (tabla de precios de referencia de Berlín, 2017)**<sup>16</sup>

Berliner Mietspiegeltabelle 2017			Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2016) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich							
Wohnfläche	Ausstattung	Bezugsfertig	Altbau		Neubau		1973 - 1990 West *	1973 - 1990 Ost *	1991 - 2002	2003 - 2015
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC	mit SH, Bad und WC
Wohnlage	Spalte	Zeile	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (WC)							
			1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m <sup>2</sup>	einfach	A	7,45 5,44 - 10,00	6,45 5,60 - 7,17	6,17 5,18 - 8,80	6,58 5,78 - 7,74	7,68 5,33 - 8,15	6,81 6,13 - 7,63		7,50* 7,50 - 9,51
	mittel	B	8,01 5,25 - 10,11	7,37 6,82 - 8,40	6,64 5,89 - 8,00	6,57 5,71 - 8,36	8,08* 7,18 - 12,00	6,77 6,40 - 7,94		14,19* 13,85 - 15,72
	gut	C	8,31** 6,91 - 12,52	7,04* 6,04 - 10,00	7,48 5,87 - 10,20	8,83 7,70 - 9,84	8,59* 6,93 - 10,11	8,04 7,09 - 9,14		
40 m <sup>2</sup> bis unter 60 m <sup>2</sup>	einfach	D	6,51 4,81 - 9,22	5,93 5,30 - 8,09	5,71 5,16 - 7,29	5,75 5,13 - 7,01	6,77 5,80 - 8,43	5,61 5,30 - 6,67	7,43* 6,21 - 9,17	8,50 6,90 - 12,50
	mittel	E	6,61 5,11 - 10,06	6,34 5,52 - 7,65	6,11 5,43 - 7,48	5,72 5,39 - 7,20	7,39 6,65 - 7,97	5,83 5,37 - 6,75	8,18 6,84 - 9,37	10,10 8,40 - 13,94
	gut	F	7,03 5,81 - 8,75	6,88 5,71 - 8,88	6,66 5,18 - 8,98	7,39 6,17 - 9,00	8,00 7,30 - 9,12	6,84 6,11 - 8,29	9,00 7,48 - 10,34	9,44 8,00 - 11,30
60 m <sup>2</sup> bis unter 90 m <sup>2</sup>	einfach	G	6,00 4,40 - 8,62	5,65 4,90 - 7,56	5,48 4,74 - 6,68	5,22 4,76 - 6,30	6,12 5,08 - 7,59	5,07 4,72 - 5,71	7,10 5,76 - 8,23	10,13 6,90 - 12,99
	mittel	H	6,78 4,75 - 10,27	6,09 5,18 - 7,62	6,00 5,18 - 7,28	5,49 5,05 - 6,59	7,50 6,16 - 8,76	5,11 4,68 - 5,78	7,59 6,52 - 8,96	10,31 8,61 - 13,93
	gut	I	7,32 5,81 - 10,00	7,10 5,52 - 9,20	6,81 5,58 - 8,82	6,90 6,09 - 8,59	8,24 7,07 - 9,69	6,00 5,37 - 7,00	8,77 7,31 - 10,54	9,01 8,44 - 11,07
90 m <sup>2</sup> und mehr	einfach	J	5,72 4,22 - 8,41	5,80 4,29 - 7,51	4,87** 4,29 - 6,60	5,29 4,80 - 6,14	6,49 5,39 - 8,05	4,70 4,24 - 5,60	7,18 5,95 - 8,47	10,70 8,60 - 13,56
	mittel	K	6,39 4,38 - 10,18	5,63 4,97 - 7,10	6,46 5,77 - 8,03	5,53 4,91 - 7,50	7,48 5,17 - 8,80	5,11 4,76 - 5,60	8,00 6,30 - 9,27	10,19 8,69 - 13,10
	gut	L	7,25 5,44 - 10,00	6,65 5,35 - 9,50	8,26 6,77 - 9,61	8,05 6,39 - 8,54	8,83 7,60 - 10,49	5,63 5,24 - 6,92	9,24 7,18 - 11,13	10,00 8,40 - 12,50



Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,87 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918\*\* bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 1,34 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,35 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2\*\*\*.

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich 0,81 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3\*\*\*.

\* Die Zuordnung West-Staaten basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit \* und \*\* versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (\* = 15 - 29 Mietwerte, \*\* = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit \*\*\* versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 1/4-Spanne dargestellt.

www.berlin.de/mietspiegel

Fuente: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlín

<sup>13</sup> *Berliner Mietspiegel 2017* (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin 2017) <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017.pdf>

<sup>14</sup> *Mietspiegelabfrageservice* <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/index.shtml>

<sup>15</sup> *Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht* (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017)

[http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017\\_Endbericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017_Endbericht.pdf)

<sup>16</sup> <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegeltabelle2017.pdf>

El procedimiento para determinar el alquiler de referencia de una vivienda con ayuda del *Mietspiegel* es el siguiente:

- 1. Determinación del nivel residencial que corresponde a la vivienda, en función de su ubicación exacta.** El nivel residencial – sencillo, medio o bueno – se debe consultar en el directorio de calles que forma parte del *Mietspiegel* y que atribuye a cada dirección postal un nivel residencial. El nivel residencial está incluido en la parte cualificada del *Mietspiegel*, por lo que la información es vinculante.
- 2. Determinación de la casilla de la tabla de precios de referencia que incluye a la vivienda, en función del nivel residencial, el tamaño en metros cuadrados (calculado según la normativa), y el año de finalización la construcción<sup>17</sup>.** En el caso de viviendas que carecen de calefacción, o no tienen un baño o aseo propio, se debe aplicar una rebaja al precio indicado en la casilla, cuyo importe viene especificado en el texto en el lateral derecho de la tabla).
- 3. Determinación del precio de referencia específico de la vivienda, dentro del intervalo de precios reseñado por la casilla.** Para facilitar el consenso entre propietario e inquilino en este aspecto, el documento informativo de la *Senatsverwaltung* incluye un método orientativo. Aunque este método no es vinculante (no entra en la parte cualificada del *Mietspiegel*), está basado en la experiencia práctica y se utiliza con frecuencia como referencia en decisiones judiciales. El método consiste en considerar por separado cinco grupos de características (baño y aseo, cocina, vivienda, edificio, entorno)<sup>18</sup>. En cada grupo se determina el balance entre características que incrementan el valor de uso de la vivienda y características que lo reducen. Cuando en un grupo de características se observan más características positivas que negativas, se le atribuye un +20%, y si dominan las negativas un -20%. La suma de los porcentajes atribuidos a los cinco grupos da un valor entre +100% y -100%. Con este porcentaje, se calcula a continuación el precio de referencia exacto dentro del intervalo: un porcentaje de 0 equivale a la mediana, -100% al límite inferior del intervalo, y +100% al límite superior.

En el *Mietspiegel* anterior (*Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin 2015*), se incluía todavía una lista de características específicas, como un suelo, cocina o baño de calidad alta, la presencia de un ascensor, etc... para las cuales se definía un importe en Euros por metro cuadrado que había que añadir al precio mediano de la casilla. Este importe variaba según el periodo de construcción. Por ejemplo, la existencia de un ascensor suponía añadir 0,64€/m<sup>2</sup> al precio de referencia mediano en viviendas construidas hasta 1918, pero no tenía impacto sobre el precio en viviendas posteriores a 1918. El método descrito más arriba se aplicaba a continuación sobre la diferencia entre el precio mediano modificado y los límites del intervalo. Estos importes por características formaban parte de la sección cualificada del *Mietspiegel*, es decir que eran vinculantes, pero solo recogían un abanico muy reducido de características particulares (7 características en 2015), que además solo modificaban el precio de las viviendas de determinados periodos de construcción. En el *Mietspiegel* de 2017, no se incluyen estos importes por características particulares.

El importe del alquiler considerado a efectos del *Mietspiegel* es el alquiler sin gastos ni impuestos, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, agua caliente, impuestos, eventuales complementos

---

<sup>17</sup> Solamente en casos de reforma integral de nivel equivalente a una nueva construcción, se sustituye la fecha de construcción inicial por la fecha de la reforma.

<sup>18</sup> La clasificación energética forma parte de las características del edificio. La calidad térmica y acústica de las ventanas queda incluida en las características de la vivienda.

por muebles, etc.<sup>19</sup> Para actualizar un alquiler que incluye alguno de estos conceptos, se debe añadir al alquiler de referencia el coste habitual de los conceptos incluidos. Para facilitar esta tarea se incluye en el anexo del documento informativo *Berliner Mietspiegel 2017* el coste medio de los gastos asociados a una vivienda.<sup>20</sup>

### **Elevación de la renta por obras de mejora**

**La legislación de arrendamientos alemana permite la elevación del alquiler por obras de mejora**, para estimular la inversión en el mantenimiento de las viviendas y muy particularmente la mejora de la eficiencia energética.<sup>21</sup> **El 1 de enero de 2019 se han introducido nuevas modificaciones para reducir las posibilidades de usar de manera abusiva la modernización** con vistas a forzar el abandono de la vivienda por la persona inquilina.

La realización de obras de mejora da derecho a elevar la renta anual en un 8% del coste de las obras soportadas por el propietario o propietaria (§559.1 BGB).<sup>22</sup> Deben deducirse los costes que hubieran sido necesarios para la realización de obras de conservación (§559.2 BGB). Asimismo, deben descontarse las ayudas obtenidas para la realización de la obra (§559 BGB).

No se consideran obras de modernización las obras necesarias para la conservación del estado de la vivienda, ni las obras de mejora si estas resultan en un estado de la vivienda que se puede considerar como habitual (§555a BGB). Asimismo, el inquilino puede rechazar la obra (§555d BGB) o el consiguiente aumento del alquiler (§559 BGB), si le supone una situación de especial desamparo ("*Härte*").

La elevación de la renta por mejoras queda excluida si su actualización se hace por el mecanismo de la *Staffelmiete*, es decir, cuando se ha determinado en el contrato el importe del alquiler para cada periodo (§557a.2 BGB). En el caso de actualización de la renta según la variación del índice general de precios al consumo nacional (*Indexmiete*), solo se permite una elevación de la renta si las obras de mejora se han realizado por causas ajenas a la voluntad de la persona propietaria (§557b.2).

La reforma del 1 de enero de 2019 ha introducido una segunda *Kappungsgrenze* ("limitación de crecimiento"), específica a la elevación de la renta por mejoras, que queda limitada a un máximo de 3 Euros por metro cuadrado, en un periodo de 6 años, o 2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros por metro cuadrado (§559.3a). Asimismo, se ha introducido la presunción de una infracción en casos de una demora superior a 12 meses en la ejecución de la obra, o si la ejecución se desarrolla de manera que suponga una considerable e injustificada molestia para la persona inquilina (§559d).

---

<sup>19</sup> En alemán, *Netto-Kaltemiete*, "alquiler frío neto". El "frío" hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

<sup>20</sup> Ver página 20 y siguientes del *Berliner Mietspiegel 2017*.

<sup>21</sup> Ver en particular la reforma de la legislación de arrendamientos urbanos de 2013.

<sup>22</sup> Desde el 1 de enero de 2019, con anterioridad, un 11%.

## Medidas específicas de regulación de alquileres para favorecer la asequibilidad

La regulación de los arrendamientos que se ha descrito en los apartados anteriores garantiza un alto nivel de seguridad de tenencia a las personas inquilinas. Esta regulación incluye un procedimiento de actualización de los alquileres que se presenta como una solución de compromiso, que protege a los inquilinos contra aumentos arbitrarios de los alquileres, al tiempo que garantiza a las personas propietarias una evolución de los alquileres siguiendo la tendencia del mercado a largo plazo. Por este compromiso, los mecanismos de actualización se han considerado como parte de la regulación que favorece la seguridad de tenencia, y no la asequibilidad.

Sin embargo, la legislación alemana de arrendamientos incluye también medidas destinadas más específicamente a favorecer la asequibilidad de los alquileres. Los principales mecanismos, cuyo funcionamiento queda en su mayor parte vinculado a situaciones de mercado de alquiler tensionado, se presentan a continuación.

### Alquileres abusivos

**En todos los casos, se aplica la prohibición de pedir un alquiler abusivo por encima del precio del mercado (“Mietpreisüberhöhung”), aprovechándose de una situación en la que la persona inquilina no dispone de alternativas viables.** Esta norma no forma parte de la normativa de arrendamientos, sino que se trata de una infracción tipificada por el §5 del código penal económico (*Wirtschaftsstrafgesetz*), y puede ser sancionada con una multa de hasta 50.000 Euros. La ley fija el límite a partir del cual existe sospecha de alquiler abusivo en un 20% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables (*Vergleichsmiete*).

Cabe subrayar que esta regulación no prohíbe firmar un contrato por encima de este límite, si así lo deciden libremente ambas partes. Para que un alquiler se considere abusivo, es la persona inquilina que tiene que aportar la prueba de que ha firmado el contrato por falta de alternativa. En la práctica, resulta difícil esta prueba, por lo que el uso efectivo de este mecanismo es escaso.

Existe, además, un segundo límite, el “alquiler indecente” o “alquiler lesivo” (*Mietwucher*), un delito tipificado por el §291 del código penal (*Strafgesetzbuch*), y castigado con una pena de prisión de hasta tres años o con una multa. En este caso, la ley no fija un límite específico, pero en el caso del alquiler de viviendas suele considerarse como tal un 50% por encima del alquiler de referencia para viviendas equiparables. Como en el caso anterior, para que exista delito, debe de haber prueba del aprovechamiento de una situación de vulnerabilidad, inexperiencia o falta de capacidad de juicio de la persona inquilina.

### Limitación del nivel del alquiler en nuevos contratos: *Mietpreisbremse* o “freno de alquileres”

El “freno de alquileres” es una pieza adicional del sistema de alquileres equiparables (*Vergleichsmietensystem*).

El crecimiento de los alquileres existentes está limitado por el alquiler de referencia, y solo los alquileres de nuevos contratos pueden aumentarse por encima de este límite. Estos nuevos alquileres se tomarán en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia. Por lo tanto, la evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende de la evolución de los alquileres en los nuevos contratos. Por ello, una limitación de la posibilidad de crecimiento de los nuevos alquileres con respecto al alquiler de referencia **frenerà la evolución de los alquileres.**

**Desde esta perspectiva, se introduce en 2015 la posibilidad de limitar el nivel máximo del alquiler en nuevos contratos a un 10% por encima del alquiler de referencia vigente. Este**

**mecanismo se conoce como *Mietpreisbremse* (literalmente, “freno de los alquileres”).** A diferencia del mecanismo de actualización de las rentas existentes (sistema de alquiler equiparable o *Vergleichsmietensystem*) cuya aplicación es permanente, el mecanismo de la *Mietpreisbremse* queda limitado a situaciones excepcionales: solo se debe aplicar en situaciones donde un desequilibrio del mercado provoca un fuerte crecimiento de los alquileres, es decir en situaciones de mercado tensionado. Ambos mecanismos (actualización de alquileres existentes y freno de nuevos alquileres) se basan en los mismos alquileres de referencia (*Vergleichsmieten*).

En Berlín, el mercado de alquiler se considera tensionado, con lo que queda autorizada la regulación restrictiva de las posibilidades de determinación del alquiler inicial, por aplicación de mecanismo del “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*).

**Para determinar el alquiler de mercado, el dispositivo de la *Mietpreisbremse* se apoya en los alquileres de referencia que se elaboran para facilitar la actualización de la renta en contratos existentes, es decir el *Mietspiegel*.**

El freno de alquileres afecta solamente la determinación de la renta inicial, es decir cuando se inicia una relación arrendaticia con una nueva persona inquilina, a excepción de la *Staffelmiete* (actualización del alquiler a importes pactados de antemano): en este caso, cada modificación del alquiler tiene consideración de nueva renta inicial, y debe cumplir las condiciones del freno de alquileres (BGB, art. 557a.4). Para contratos que actualizan la renta según el mecanismo de la *Indexmiete* (actualización del alquiler según el IPC), únicamente la renta inicial tiene que respetar la normativa del freno; a partir de esta renta inicial, el alquiler crecerá conforme al IPC.

**El “freno de alquileres” es una medida temporal, vinculada a la declaración de Berlín como un mercado de alquiler tensionado, y se aplica de manera temporal hasta 2020, con posibilidad de prórroga en caso de que se mantenga un mercado tensionado.** Mientras esté en vigor:

- El alquiler inicial no puede superar en más del 10% el alquiler que se paga en la zona para viviendas equiparables.
- Quedan excluidos de esta limitación los siguientes casos:
  - Las viviendas alquiladas y utilizadas por primera vez después del 1 de octubre de 2014 (§556f BGB). De este modo, se quiere evitar que el nuevo mecanismo pueda desincentivar la puesta en el mercado de nuevas viviendas en alquiler.
  - Cuando se alquila por primera vez una vivienda después de una reforma integral (§556f BGB).
  - Si el alquiler anterior ha sido superior al límite marcado por el freno de alquileres, se puede mantener el mismo alquiler con un nuevo inquilino, es decir, no existe la obligación de reducir la renta de una vivienda al nivel fijado por la *Mietpreisbremse*.<sup>23</sup> En la determinación del alquiler anterior, no se pueden tomar en cuenta aumentos que se han pactado con el anterior inquilino en el último año de la relación arrendaticia (§556e.1 BGB).
  - Si la persona propietaria ha realizado obras de mejora en los tres años anteriores, puede añadir al alquiler máximo, determinado según el “freno de alquileres” para la

---

<sup>23</sup> Esta excepción es una consecuencia necesaria del funcionamiento del sistema de actualización de rentas basado en alquileres de referencia, que permite la actualización de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia, manteniéndose sin cambios las rentas superiores a este límite.

vivienda en su estado anterior a la reforma, el importe que correspondería a la elevación de la renta por mejoras (§556e.2 BGB).<sup>24</sup>

En sus primeros tres años de funcionamiento, el efecto de la *Mietpreisbremse* se ha considerado insuficiente, aunque un estudio realizado por el *Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin* por encargo del Ministerio competente en materia de regulación de alquileres y presentado en enero de 2019, llega a la conclusión que el dispositivo ha logrado una ralentización significativa del crecimiento del precio de los alquileres (Michelsen y Mense 2018).

Una de las principales causas del insuficiente efecto de la *Mietpreisbremse* se ha visto en la dificultad para la persona inquilina de saber si un alquiler por encima del límite quedaba debidamente justificado por una de las causas admitidas por la ley o no, y, en su caso, de conseguir las pruebas que le exigía la ley si deseaba impugnar el alquiler.

Por ello, la modificación de la ley votada el 18 de diciembre de 2018 y entrada en vigor el 1 de enero de 2019, obliga a la persona propietaria a indicar, en su caso, la razón que justifica un alquiler por encima del límite (§556g BGB):

- Si un alquiler mayor se justifica por el alquiler anterior: se debe informar sobre el importe del alquiler anterior.
- En los demás casos, se debe indicar la razón: modernización, reforma integral o vivienda utilizada y alquilada por primera vez después del 1 de octubre de 2014.
- Si no se ha facilitado esta información, el alquiler no puede superar el límite fijado por el “freno de alquileres” (alquiler de referencia más un 10%).

Asimismo, se simplifica la reclamación de la persona inquilina en caso de un incumplimiento del “freno de alquileres”. Si con anterioridad tenía la obligación de aportar pruebas para justificar la reclamación, ahora es suficiente con referirse a la información que le ha facilitado la persona propietaria o, en su caso, a la ausencia de esta información.

Cabe mencionar también que el Tribunal Regional de Berlín (*Landgericht Berlin*) pidió a finales de 2017 un pronunciamiento del tribunal constitucional por dudas surgidas sobre la constitucionalidad de determinados aspectos en la aplicación del *Mietpreisbremse*<sup>25</sup>. Concretamente, se cuestiona si la aplicación del freno de alquileres respeta la igualdad de propietarios y propietarias ante la ley: ¿puede aplicarse un alquiler máximo diferente en Berlín y en Múnich, sin justificar esta diferencia con anterioridad por una desigualdad en la situación económica de los hogares inquilinos?<sup>26</sup> ¿es aceptable que no se aplique el freno de alquileres en todos los municipios con una situación similar?, ¿es aceptable que los alquileres que superaban los límites autorizados con anterioridad a la introducción del freno de alquileres queden excluidos de la medida? A principios de 2019, aún no se ha previsto una fecha de resolución.

---

<sup>24</sup> La elevación de la renta por mejoras se ha descrito más arriba.

<sup>25</sup> Ver nota de prensa publicada en el portal de prensa del estado de Berlín del 11 de diciembre de 2017: <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2017/pressemitteilung.656821.php>

<sup>26</sup> Cuestión sin duda muy interesante desde el punto de vista económico, en la medida en que el freno de alquileres está basado sobre el alquiler medio observado en el mercado, con lo que se cuestiona implícitamente la relación entre el precio de oferta y la capacidad de pago de la demanda.

## Limitación de la evolución de los alquileres: *Kappungsgrenze* (“limitación del crecimiento”)<sup>27</sup>

La *Kappungsgrenze* o “limitación del crecimiento”, a la que se ha hecho referencia más arriba, pone un tope al crecimiento del alquiler en una actualización de la renta hasta el alquiler de referencia (*Vergleichsmiete*). Este límite es del 20% por un periodo de tres años, pero en una situación de mercado tensionado, como en el caso de Berlín, se puede reducir al 15% por un periodo de 3 años (§560.3).

De esta limitación del crecimiento quedaba excluida la elevación de renta por mejoras. Por ello, la reforma de la ley de arrendamientos vigente desde el 1 de enero de 2019 ha introducido una segunda *Kappungsgrenze*, específica a la elevación de la renta por mejoras, y que limita los aumentos de alquiler justificados por esta vía a 3 Euros por metro cuadrado y un periodo de 6 años, o 2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros por metro cuadrado (§559.3a).

Estas dos limitaciones del crecimiento se aplican de manera independiente:

- Las sucesivas actualizaciones del alquiler hasta el nivel del alquiler de referencia no pueden representar un crecimiento del alquiler mayor que el 15% por periodo de 3 años, sin incluir las eventuales elevaciones de la renta por mejoras.
- Las sucesivas elevaciones de la renta por mejoras en un periodo de 6 años no pueden superar 3 Euros (2 Euros si el alquiler inicial era inferior a 7 Euros) por metro cuadrado.

A título de ejemplo, en un periodo de 3 años, un alquiler en Berlín podría crecer, como máximo, un 15% más 3 Euros por metro cuadrado. En un periodo de 6 años, el crecimiento máximo sería de un 32,25% más 3 Euros por metro cuadrado. A ello se añadiría una posible variación de los gastos asociados a la vivienda (§560 BGB).

## Resumen de la regulación del alquiler de viviendas privadas libres en Berlín

### Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en Berlín se resumen en la siguiente tabla y, a continuación, se presenta una recopilación más detallada de la normativa aplicable al precio del alquiler.

---

<sup>27</sup> *Kappung* hace referencia, en un contexto donde se trata de poner un tope a un crecimiento, a la poda, por lo que el término de *Kappungsgrenze* se podría traducir literalmente por “altura de poda”.

<b>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler</b>	<b>Permanencia en alquiler</b>	<b>Plazo de la relación contractual</b>	El contrato por defecto es de duración indefinida. Un contrato de duración determinada se admite exclusivamente en determinadas situaciones.
		<b>Finalización del contrato por la persona propietaria</b>	La persona propietaria puede finalizar el contrato solamente en determinados supuestos.
	<b>Actualización de la renta de alquiler</b>	<b>Procedimiento por defecto de actualización de la renta</b>	Un alquiler por debajo del alquiler habitual para viviendas equiparables, puede actualizarse hasta este nivel
		<b>Otros procedimientos de actualización de la renta</b>	Se puede sustituir el mecanismo por defecto por la actualización según el índice de precios al consumo, o la actualización a importes predeterminados.
		<b>Causas adicionales que justifican un aumento del alquiler</b>	La renta puede actualizarse para reflejar gastos de modernización. Se pueden actualizar los gastos en función de la evolución de los gastos reales.
<b>Asequibilidad del alquiler</b>	<b>En nuevos arrendamientos</b>	<b>Alquileres abusivos</b>	Un alquiler que supera el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 20% se puede considerar alquiler abusivo.
		<b>Freno de alquileres</b>	En situación de mercado de alquiler tensionado, el alquiler inicial no puede superar el alquiler habitual para viviendas equiparables en más de un 10%. Existen varias excepciones a esta limitación.
	<b>En arrendamientos existentes</b>	<b>Aumento máximo</b>	Los aumentos por actualización del alquiler no pueden sumar más de un 15% en 3 años. El aumento por modernización no puede superar un determinado importe.

Fuente: elaboración propia

## La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume, de manera esquemática, las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).
  - **Viviendas nuevas (usadas por primera vez después del 1-10-2014) o primera locación después de una reforma integral:**
    - Nivel de renta libre.
    - Si el alquiler está más de un 20% por encima de la renta habitual en la zona para viviendas comparables: el inquilino puede intentar una rebaja en virtud de la prohibición de alquileres abusivos (con poca perspectiva de éxito).
  - **Todas las demás viviendas:**
    - Alquiler hasta un 10% por encima del alquiler de referencia.
    - Alquiler hasta el nivel del alquiler anterior, si éste estuvo más de un 10% por encima del alquiler de referencia.

- **Actualización de la renta mientras se mantiene la relación arrendaticia**
  - Si se optó por una **Staffelmiete** y hasta terminar el último periodo por el cual se había fijado el precio del alquiler en el contrato:
    - Si se aplica el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), cada nuevo precio del alquiler tiene que respetar las limitaciones como si de un nuevo arrendamiento se tratara.
    - Si no hay *Mietpreisbremse*, el nuevo precio del alquiler se aplica sin limitaciones.
    - No se puede actualizar la renta por mejoras.
  - Si se optó por una **Indexmiete** y hasta que se termine, en su caso, el plazo de aplicación previsto en el contrato.
    - Se actualiza el alquiler anualmente en función de la evolución del índice de precios al consumo. La renta inicial tiene que respetar, en su caso, los límites del freno de alquileres, pero no las actualizaciones.
    - Solamente se puede actualizar la renta por mejoras cuya ejecución no dependía de la voluntad del propietario.
  - Por defecto (en ausencia de una opción válida por alguno de los dos otros sistemas y si no se ha excluido contractualmente la posibilidad de actualizar la renta) se permite una actualización del alquiler hasta el nivel del alquiler de referencia o “alquiler equiparable usual en la zona” (*ortsübliche Vergleichsmiete*), cada 15 meses. Cuando existe la referencia habitual son las tablas de precios del **Mietspiegel**.
    - La persona propietaria propone un aumento de la renta hasta el nivel del alquiler de referencia.
      - En ningún caso, el aumento de la renta puede superar un 15% acumulado por un periodo de 3 años (*Kappungsgrenze*).<sup>28</sup>
      - El inquilino debe aceptar la nueva renta para que ésta se haga efectiva, pero tiene el deber de aceptarla si no supera el alquiler de referencia y el aumento acumulado no supera el 15%.
      - Si no hay acuerdo, la persona propietaria puede pedir al juzgado que se pronuncie sobre el aumento propuesto.
        - Si este considera que el alquiler propuesto no supera el nivel de alquileres comparables, y en particular si está dentro de los límites marcados por el *Mietspiegel*, se aplica el alquiler actualizado.
      - Una renta inicial por encima del alquiler de referencia no se puede actualizar hasta que el nivel del alquiler de referencia la haya superado.
    - Además de la actualización ordinaria, puede haber una actualización extraordinaria del alquiler por obras de mejora.

---

<sup>28</sup> En zonas dónde el mercado de alquiler no tiene consideración de tensionado, el límite de aumentos acumulados se establece en el 20%

# La regulación de arrendamientos en París, Francia

## Contexto

### Origen y desarrollo del sistema de regulación actual

Después de la 2ª Guerra Mundial, la falta de viviendas y la insuficiente actividad constructiva llevaba al gobierno a buscar una salida a la congelación de los alquileres vigente desde 1914, con vistas a incentivar la construcción de nuevas viviendas y la renovación de las existentes (Voldman 1988). Sin embargo, el gobierno deseaba por otra parte mantener un alto nivel de protección de las personas inquilinas. La solución finalmente adoptada fue la ley de arrendamientos de 1948 (*«Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement»*), que propone una revalorización progresiva de los alquileres, que toma en cuenta las capacidades de pago de las personas inquilinas. Por ello, se ideó un complejo sistema de **fijación “científica” del alquiler** en función de las características y el estado de conservación de la vivienda. Este sistema debía asegurar una mínima rentabilidad de la propiedad inmobiliaria y generar incentivos para el mantenimiento o la mejora de las viviendas (Bonnaval et al. 2015). Al tiempo, se mantenía el derecho de permanencia de la persona inquilina en la vivienda. Los alquileres de viviendas de nueva construcción, así como de las viviendas que salían del ámbito de la ley de 1948 por finalización de la relación arrendaticia, no gozaban de protección.

El sistema de cálculo del alquiler vino detallado por dos decretos, relativos respectivamente a la determinación de la superficie útil “corregida” (*«Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel» 1948*) y al importe del alquiler por metro cuadrado (*«Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel» 1948*). Se toman en cuenta variables como la tipología de la vivienda, el uso de las habitaciones, la luz que reciben y las vistas que ofrecen, la existencia de humedades, el estado de la fachada, del baño y de la cocina, la situación de la vivienda con respecto al transporte público y los comercios, la calidad del vecindario, etc.

El número de viviendas regidas por la ley de 1948 se ha ido reduciendo progresivamente, hasta un número marginal en la actualidad.

En 1982, posteriormente a la victoria del socialista Mitterrand en 1981, se volvió a introducir una mayor seguridad de tenencia y una regulación de alquileres para las viviendas que habían quedado excluidas de las medidas de la ley de 1948, con la “Loi Quilliot”. Un nuevo cambio de gobierno propició una nueva modificación de la regulación de arrendamientos con la ley de 1986, la “Loi Méhaignerie”. Por último, siguiendo la segunda victoria de Mitterrand, se introdujo en 1989 la ley de arrendamientos, todavía en vigor en la actualidad, aunque haya conocido varias modificaciones significativas en el tiempo.

Desde 2012 se ha activado por decreto en la aglomeración de París y otras aglomeraciones con un mercado considerado tensionado, un dispositivo de limitación de la *evolución* de los alquileres cuando cambia la persona inquilina, cuya posibilidad estaba prevista por la ley desde 1989.

Con la modificación de la ley de 1989 por la ley ALUR (*«Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)» 2014*), se creó un dispositivo

complementario de regulación del *nivel* de los alquileres, que se apoya en los alquileres de referencia determinados a partir de los alquileres observados.

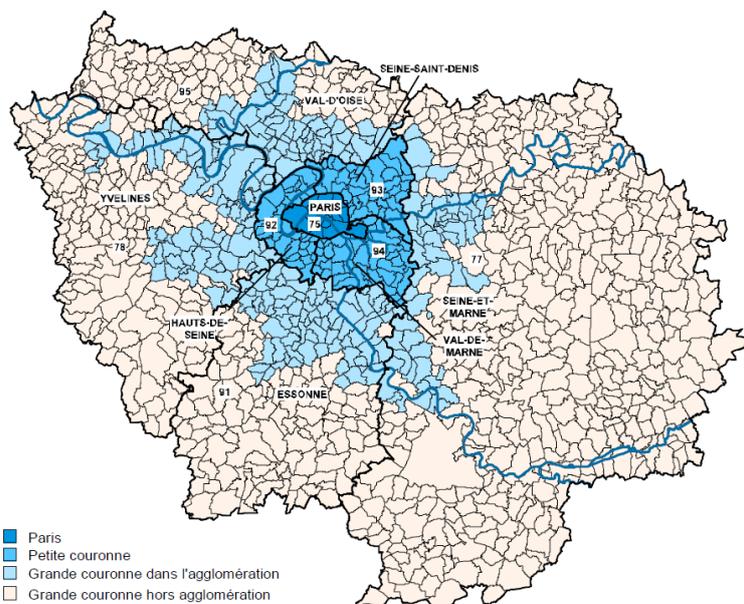
El tribunal administrativo de París, en una decisión de noviembre de 2017, ha anulado la aplicación del dispositivo de limitación del *nivel* de alquileres, porque este se aplicaba exclusivamente en el municipio de París y debería haberse aplicado, según el artículo 17 de la ley de 1989 en su versión en vigor en aquel momento, en la totalidad de la aglomeración de París.<sup>29</sup> La mencionada limitación de la evolución de los alquileres en vigor desde 2012, no fue afectada por esta decisión.

En 2018, la “Loi Elan” («*Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*» 2018), que fue adoptada el 16 de octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional el 15 de noviembre de 2018, vuelve a ofrecer la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia. Sin embargo, lo hace “a título experimental” y para una duración de 5 años.

## El mercado del alquiler en París

París es el núcleo de una importante área metropolitana, la Unidad Urbana de París, cuya delimitación, establecida por el instituto de estadística nacional INSEE, incluye 432 municipios en 2018.<sup>30</sup>

### Región metropolitana de París



Fuente: *Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne* (OLAP 2018b, p. 2). En azul, los municipios de la aglomeración de París.

Además de París, esta aglomeración urbana incluye todos los municipios de la “*petite couronne*” (el primer cinturón urbano), así como una parte de los municipios de la “*grande couronne*” (el segundo cinturón). Juntos París, la “*petite couronne*” y el conjunto de los municipios de la “*grande couronne*” forman la región administrativa Isla de Francia (*Île-de-France*).

<sup>29</sup> *Jugement du 28 novembre 2017* («*Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728*» 2017)

<sup>30</sup> Unidad urbana 00851. Ver <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/cog/unite-urbaine/UU201000851-paris>

El área metropolitana de París es el ámbito del Observatorio de los Alquileres de la Aglomeración Parisina u OLAP, en sus siglas en francés.

La Aglomeración de París cuenta con 10.706.072 habitantes y 4.566.766 hogares en 2015. En esta misma fecha, se contabilizan 5.069.602 viviendas, de las cuales, un 90,1% son viviendas principales.

#### Población y viviendas en la región metropolitana de París

Población	Ciudad de París (75056)	Aglomeración de París (00851)	Región Île-de-France (11)
Habitantes en 2015	2.206.488	10.706.072	12.082.144
Tasa de variación media de la población entre 2010 y 2015 (%)	-0,3%	0,5%	0,5%
Hogares en 2015	1.142.877	4.566.766	5.103.533
- Hogares en tenencia en propiedad	33,2%	44,7%	47,3%
Número total de viviendas en 2015	1.366.438	5.069.602	5.673.678
- viviendas principales	83,6%	90,1%	90,0%
- viviendas secundarias	8,2%	3,4%	3,5%
- viviendas vacías	8,1%	6,5%	6,6%

Fuente: INSEE, Censo 2015.<sup>31</sup>

El esquema de tenencia en la Aglomeración de París es el siguiente (OLAP 2018b, p. 4):

- un 45% de los hogares ocupa su vivienda en tenencia en propiedad
- un 24% es inquilino en el sector privado de una vivienda no amueblada
- un 24% es inquilino de una vivienda del parque social público
- un 4% alquila una vivienda amueblada
- un 3% ocupa una vivienda a título gratuito

El OLAP estima el parque de viviendas en alquiler libre y no amuebladas en la aglomeración de París en algo más de un millón en 2018, repartidas de la siguiente manera (OLAP 2018a, p. 2):

- 380.000 viviendas en París
- 410.000 viviendas en la "*petite couronne*"
- 250.000 viviendas en los municipios de la "*grande couronne*" que forman parte de la Aglomeración de París.

El 1 de enero de 2018, el alquiler mensual se situaba en un promedio de 955€, o 18,0€/m<sup>2</sup> para una vivienda de un tamaño medio de 53m<sup>2</sup> (OLAP 2018a, p. 5):

- París: 1.139€/mes, 22,9€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 50m<sup>2</sup>
- "*Petite couronne*": 869€/mes, 16,7€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 52m<sup>2</sup>
- "*Grande couronne*": 814€/mes, 13,8€/m<sup>2</sup>, tamaño medio 59m<sup>2</sup>

<sup>31</sup> <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1405599?geo=COM-75056+UU2010-00851+REG-11>

## Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler

La legislación francesa no contempla la posibilidad de contratos de duración indefinida, por considerarlo incompatible con los derechos de propiedad: el artículo 1709 del código civil define el arrendamiento como un contrato a duración determinada (Comette y Hoekstra 2014, p. 113).

Sin embargo, en arrendamientos de vivienda principal, una persona propietaria solo se puede oponer a la prórroga del contrato por un número limitado de razones fijados por la ley, con lo que el nivel de protección de la tenencia resulta muy similar al alemán a efectos prácticos, a pesar de las diferencias en la duración de los contratos.

Esta normativa queda circunscrita a los arrendamientos de viviendas o de inmuebles con un uso mixto vivienda y profesional, y que constituyen la residencia principal de la persona inquilina (Art. 2 de la ley de 1989). Algunas disposiciones específicas se aplican al arrendamiento de viviendas amuebladas, que se resumirán más adelante.

### Duración de la relación contractual

Para evitar una posible ambigüedad conceptual de la noción de duración del arrendamiento,<sup>32</sup> se utiliza la noción de *duración de relación contractual*, entendida como el plazo durante el cual se mantiene la relación contractual en virtud del contrato inicial y las prórrogas obligatorias.

En Francia, la **duración de la relación contractual es indefinida**. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente (Art. 10 de la ley de 1989). La obligatoriedad de la reconducción o renovación del contrato se aplica a la finalización del contrato y de cualquiera de sus prórrogas, sin límite de tiempo (Comette y Hoekstra 2014, p. 114). Debido a este mecanismo de renovación obligatoria, **la seguridad de tenencia se garantiza de manera muy parecida al sistema alemán**, aunque la duración de los contratos fuera muy distinta.

No procederá la prórroga obligatoria del contrato si el arrendador comunica al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada para sí o sus familiares, o si va a vender la vivienda (Art. 15 de la Ley de 1989).

La duración mínima del contrato inicial es de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. Llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, la ley prevé tres posibilidades: reconducción tácita, renovación o finalización (Art. 10 de la Ley de 1989).

- **Reconducción tácita:** si ninguna de las partes ha manifestado su voluntad contraria, la duración del contrato se reconduce por un periodo de 3 años para arrendadores personas físicas y de 6 años para arrendadores personas jurídicas. En este caso, el mecanismo de actualización anual del alquiler según la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL (ver más abajo) sigue aplicándose sin cambios.
- **Renovación del contrato:** La renovación del contrato es el mecanismo previsto para alquileres manifiestamente infravalorados con respecto al nivel de los alquileres habituales que se pagan en la zona para viviendas equiparables. En este caso, el propietario puede pedir que el alquiler se revalorice hasta este nivel. El contrato renovado tiene una duración

---

<sup>32</sup> La ley española de arrendamientos urbanos en su artículo 9, utiliza la noción de *duración del arrendamiento pactada por las partes*, como equivalente a la *duración del contrato*, y la noción de *duración mínima [del arrendamiento]* como equivalente al *plazo mínimo* que se alcanza, en su caso, mediante prórrogas obligatorias del contrato por plazos anuales.

de tres años, seis años si el arrendador es una persona jurídica. El incremento del alquiler se produce progresivamente, por tercios sobre un periodo de 3 años, si el arrendador es persona física y el incremento total no supera el 10%, y por sextos sobre un periodo de 6 años en los demás casos (Art. 17-2 de la ley de 1989). A estos incrementos se puede añadir la actualización según el IRL.

- **Denegación de prórroga:** El propietario puede denegar la prórroga del contrato solo en dos supuestos, mientras que la persona inquilina cumpla con sus obligaciones:
  - Por necesidad de la vivienda como residencia principal para él o ella, o para la familia cercana.
  - Para la venta. En este caso, la notificación de no renovación del contrato debe incluir el precio y las condiciones de venta, y tiene consideración de oferta de venta (Art. 15).

Cuando la propiedad pide una reevaluación de un alquiler manifiestamente infravalorado según el mecanismo descrito anteriormente, no puede al mismo tiempo denegar la prórroga del contrato (Art. 17-2). La legislación impide de este modo la posibilidad de utilizar la amenaza de finalización del contrato para conseguir un incremento del alquiler por encima del que autoriza la ley.

Si la finalización del contrato afecta a una persona inquilina mayor de 65 años y con ingresos reducidos, solo será válida si se le ofrece a esta persona una alternativa habitacional (Art. 15 III).

La finalización fraudulenta de un contrato por medio de una justificación falsa puede suponer multa de hasta 6.000€ (30.000€ en caso de propietario persona jurídica), y la persona inquilina puede pedir reparación del perjuicio (Art. 17 IV).

### **Contratos de duración menor de 3 años**

La Ley francesa ofrece la posibilidad de un contrato de duración inferior a tres años – pero no inferior a un año – cuando un propietario persona física puede justificar que un evento específico de naturaleza profesional o familiar le obligará a recuperar la vivienda. En caso de que el evento se retrasara, la persona propietaria puede proponer que se retrase la fecha de finalización del contrato, pero solo puede hacerlo una vez (Art. 11 de la ley de 1989).

Cuando se produce el evento, el contrato queda extinguido. Sin embargo, si no se produce, el contrato pasa a considerarse de tres años.

La modificación de la ley de 1989 por la *ley 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique*, crea una categoría adicional de contratos denominados “de movilidad” (“*bail de mobilité*”) para viviendas amuebladas. Estos contratos tienen una duración de 1 a 10 meses no renovables. Queda excluida la posibilidad de firmar contratos de movilidad sucesivos con la misma persona inquilina, y solo se pueden firmar estos contratos con personas en formación o en desplazamiento por razones profesionales (Art. 25-12 de la ley de 1989).

### **Procedimiento de actualización o revisión de la renta**

**En Francia está en vigor desde 1989 un sistema de actualización del precio de los alquileres basado en un índice de referencia**, que limita el aumento del alquiler en contratos existentes y en

la renovación de estos contratos<sup>33</sup> (ver *Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986*). Desde 2006,<sup>34</sup> el índice de referencia en vigor es el “índice de referencia de los alquileres” o IRL (*indice de référence des loyers*). Desde 2008, el IRL es igual al índice de precios al consumo (IPC), sin alquileres ni tabaco.<sup>35</sup>

**Al igual que en el sistema alemán, el sistema francés pretende mantener un precio de mercado en un contexto de protección de la seguridad de tenencia.**

Debido a las limitadas posibilidades del propietario de terminar una relación arrendaticia, este sistema de actualización se aplica virtualmente sin limitación de tiempo, mientras se mantenga la persona inquilina en la vivienda. Por lo tanto, cabe la posibilidad de que se genere con el tiempo un importante desfase, en la medida en que la revisión del precio no se hace con referencia a la evolución del precio de mercado de los alquileres.

**Por ello, se introduce, además, un mecanismo adicional que permite volver a un precio de mercado en caso de una renta manifiestamente alejada de este.**

En este sentido, la ley francesa incluye también desde 1989 la noción de “alquileres habituales en la zona para viviendas comparables”<sup>36</sup> muy similar al sistema alemán de actualización de alquileres basado en la *Vergleichsmiete* (ver más arriba). Antes de 2015, su aplicación quedaba limitada a la posibilidad del propietario o propietaria de pedir la actualización de un alquiler “manifiestamente infravalorado” al nivel de este “alquiler habitual”, en el momento de la renovación del contrato. Sin embargo, en la versión inicial de la ley francesa de 1989, estaba previsto que el “alquiler habitual” fijaba asimismo el nivel máximo de una actualización del alquiler en caso de un cambio del hogar inquilino (ver art. 17 de la versión inicial de la ley).<sup>37</sup> La modificación de la ley de arrendamientos de 2015 y de 2018, vuelve a introducir la posibilidad de utilizar el alquiler “habitual” o alquiler de referencia igualmente para establecer un nivel máximo de los alquileres.

**La especificidad de las viviendas amuebladas**

La posición particular que ocupa la vivienda amueblada en Francia se debe al hecho que estas quedaban inicialmente excluidas del ámbito de aplicación de la ley de arrendamientos de 1989 (Art.2 de la Ley de 1989), por lo que contaban con unas condiciones más favorables para la persona propietaria, como por ejemplo, una duración del contrato de un año y sin prórroga obligatoria (Cornette y Hoekstra 2014, p. 86).

En 2014, la Ley Alur, incluye las viviendas amuebladas residencias principales en la ley de arrendamientos de 1989, con la creación de una nueva sección que mantiene determinadas condiciones específicas para viviendas amuebladas, como la posibilidad de una fianza de dos

---

<sup>33</sup> Como se ha visto con anterioridad, la renovación es obligatoria para el propietario o propietaria sin límite de tiempo, con excepción de unos determinados supuestos fijados por la ley.

<sup>34</sup> *Loi n°2005-841 du 26 juillet 2005*, Art. 35.

<sup>35</sup> *Loi n° 2008-111 du 8 février 2008*, Art. 9.

<sup>36</sup> En francés: “loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables” (ver Art. 17 en la versión inicial de la ley de 1989).

<sup>37</sup> Art. 17.b, en su versión válida del 08-17-1989 al 01-01 1993. Utilizando los términos alemanes actuales, se trataba de una “Mietpreisbremse” fijada al mismo nivel que el alquiler de referencia (+0%).

meses o una duración mínima del contrato de un año.<sup>38</sup> Sin embargo, la persona propietaria ya no puede oponerse a la renovación del contrato sin motivar esta decisión por una de las razones previstas en la ley (Art. 25-8 de la ley de 1989), idénticas a las razones para viviendas no amuebladas<sup>39</sup>, y que son: venta, necesidad propia o para la familia, o por un motivo legítimo y serio, en particular el no respeto de las obligaciones por parte del inquilino. Asimismo, se aplican a partir de esta modificación legal los artículos 17-1 y 17-2 de la ley de 1989, relativos a la actualización de la renta, también en las viviendas amuebladas.

El alquiler de referencia de las viviendas amuebladas se determina mediante mayoración unitaria del precio por metro cuadrado del alquiler de referencia de viviendas no amuebladas.<sup>40</sup>

La modificación de la ley de 1989, entrada en vigor el 23 de noviembre de 2018,<sup>41</sup> prosigue la integración de la normativa de las viviendas amuebladas en la normativa general, conforme a su exposición de motivos. Al tiempo, crea una nueva categoría adicional de contratos para viviendas amuebladas, denominados “de movilidad” que ofrecen una mayor flexibilidad en situaciones particulares que lo justifican (“*bail de mobilité*”, ver más arriba).

## Medidas específicas de regulación de la renta para favorecer la asequibilidad

París es considerada zona con un mercado de alquiler tensionado, lo que implica la puesta en marcha de una regulación más restrictiva de las posibilidades de determinación y evolución del alquiler. Para ello, se dispone de dos dispositivos que limitan respectivamente la evolución y el nivel de los alquileres.

Ambos dispositivos quedan condicionados a la existencia de un mercado de alquiler tensionado. En ausencia de un mercado tensionado, el alquiler inicial de un arrendamiento se negociaría libremente entre las partes.

### Dispositivo de limitación de la evolución de alquileres

Durante la relación del arrendamiento – tanto durante el contrato como en su renovación – la evolución máxima del alquiler está limitada por la evolución del “índice de referencia de los alquileres” o IRL (que es igual al índice de precios al consumo sin alquileres ni tabaco), con la excepción de la posibilidad de elevación progresiva de un alquiler manifiestamente infravalorado hasta un nivel de mercado.

En ausencia de un mercado tensionado, el precio del alquiler puede determinarse libremente cuando cambia la persona inquilina. Para evitar que esta posibilidad pueda desembocar en un crecimiento del alquiler excesivo en situaciones de mercado tensionado, la ley de 1989 prevé desde su primera redacción la posibilidad de limitar la evolución del alquiler también cuando hay un cambio de la persona inquilina en estas situaciones. Es decir, se extiende el mecanismo que rige la

---

<sup>38</sup> Duración mínima de 9 meses si la persona inquilina es estudiante.

<sup>39</sup> Ver artículo 15 de la ley de 1989.

<sup>40</sup> Artículo 140 de la («Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)» 2018)

<sup>41</sup> («Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)» 2018).

actualización de la renta en arrendamientos existentes, a la situación de un cambio de la persona inquilina.

Este mecanismo se ha activado desde 2012 en París, por lo que el precio inicial de un nuevo arrendamiento está condicionado por el precio pagado por el anterior inquilino o inquilina.<sup>42</sup>

**De este modo, cuando se trata de un cambio de la persona inquilina, el nuevo alquiler no puede ser superior al alquiler anterior, actualizado según la tasa de variación anual de un índice. Sin embargo, cuando se trata de una primera locación, o cuando, por otras razones, no se trata solamente de un cambio de la persona inquilina, el precio se negocia libremente entre las partes.**

### **Dispositivo de limitación del *nivel* de alquileres**

La *loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* (ALUR) introducía la posibilidad de limitar, además de la evolución del alquiler, también el nivel máximo de este con referencia al alquiler que se observa en la zona para viviendas comparables. La ley fija el nivel máximo, que recibe el nombre de "*loyer majoré*", en un 20% por encima del alquiler mediano observado.

Este dispositivo se aplicó en París a partir del 1 de agosto de 2015. Sin embargo, después del fallo del tribunal administrativo de París del 28 de noviembre de 2017, que ha sido confirmado por el tribunal de apelación en junio de 2018, la aplicación del dispositivo de limitación del nivel de alquileres ha sido anulado.

La situación ha vuelto a cambiar a finales de 2018, y es probable que el dispositivo de regulación del alquiler por medio del alquiler de referencia vuelva a activarse a corto plazo en París, amparado por la "*Loi Elan*" (*«Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)»* 2018), que fue adoptada el 16 de octubre de 2018 y validada por una decisión del Consejo Constitucional el 15 de noviembre de 2018. Esta ley, en el artículo 140, vuelve a ofrecer la posibilidad de activar el dispositivo de limitación del nivel de alquileres basado en el precio de referencia. Sin embargo, lo hace "a título experimental y para una duración de 5 años".

Cuando el dispositivo está en funcionamiento, **el alquiler no puede ser superior al alquiler de referencia incrementado de un 20% (el *loyer majoré*). Este "alquiler incrementado" se fija anualmente por decreto, y se aplica tanto en nuevos contratos, incluso cuando se trata de un primer arrendamiento, como en la renovación de contratos.**

---

<sup>42</sup> *Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 relatif à l'évolution de certains loyers, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.*

# Resumen de la determinación del alquiler de viviendas privadas libres en París

## Regulación de la seguridad de tenencia y la asequibilidad

Los principales elementos de la normativa que regulan los aspectos de seguridad de tenencia y nivel de renta en París se resumen en la siguiente tabla, y a continuación se presenta una recopilación de la regulación del precio del alquiler.

<b>Protección de la tenencia y mecanismos de actualización del alquiler</b>	<b>Permanencia en alquiler</b>	<b>Plazo de la relación contractual</b>	Aunque los contratos son de duración determinada, el plazo de relación contractual es indefinido por medio de la obligatoriedad de la prórroga del contrato para la persona propietaria. La duración mínima del contrato inicial y las prórrogas es de 3 años (6 años para propietarios personas jurídicas)
		<b>Finalización de la relación contractual por la persona propietaria</b>	La persona propietaria solo puede oponerse a la renovación del contrato en determinados supuestos.
	<b>Actualización de la renta de alquiler</b>	<b>Procedimiento por defecto de actualización de la renta</b>	El alquiler se revaloriza anualmente en función de la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco).
		<b>Otros procedimientos de actualización de la renta</b>	En el caso de un alquiler manifiestamente infravalorado, la persona propietaria puede pedir, en el momento de renovación del contrato, que el alquiler se revalorice hasta el nivel que se paga para viviendas equiparables. Esta revalorización del alquiler debe repartirse sobre los 3 o 6 años del contrato prorrogado. Si el crecimiento supera un 10%, debe repartirse sobre 6 años.
<b>Asequibilidad del alquiler</b>	<b>En nuevos arrendamientos de viviendas alquiladas con anterioridad</b>	<b>Limitación de la evolución del alquiler al cambiar la persona inquilina</b>	En zonas con un mercado de alquiler tensionado, el aumento del alquiler queda limitado a la evolución del IRL (índice de precios al consumo sin alquiler ni tabaco). Es decir, se extiende la aplicación del límite que rige la actualización de la renta en relaciones contractuales existentes a la situación de cambio de la persona arrendadora.
	<b>En nuevos arrendamientos y renovaciones de contratos existentes</b>	<b>Limitación del nivel del alquiler</b>	En zonas con un mercado de alquiler tensionado y en las que se aplica la limitación del nivel de alquileres, no se puede superar el alquiler de referencia en más de un 20%, en nuevos contratos y en renovaciones de contratos existentes.

Fuente: elaboración propia

## La regulación de la renta de alquiler

A continuación, se resume de manera esquemática las limitaciones normativas que se aplican en la fijación del nivel de la renta. Visto la probable restitución del dispositivo de limitación del nivel de alquileres, se incluye este en la presentación que sigue.

- **Entrada de una nueva persona inquilina en la vivienda** (en ningún caso puede tratarse de la negociación de un nuevo contrato con el mismo inquilino o la misma inquilina, en razón de la obligatoriedad de la prórroga del contrato)
  - **Viviendas alquiladas por primera vez, o después de una reforma importante**
    - Nivel de renta limitada por el “loyer majoré”
  - **Todas las demás viviendas**
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL (índice de referencia de los alquileres, igual al IPC sin alquileres ni tabaco), si no se supera el “loyer majoré”.
    - “Loyer majoré” si el antiguo alquiler actualizado según el IRL superaría el “loyer majoré”.
- Actualización de la renta mientras se mantiene la relación contractual (contrato inicial y prórrogas)
  - Durante la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL.
  - Al finalizar el contrato o cualquiera de sus prórrogas
    - Antiguo alquiler actualizado según el IRL, o “loyer majoré” si este fuera inferior.
    - Si el alquiler está por encima del “loyer majoré”: el inquilino puede pedir la rebaja hasta este nivel.
    - Si el alquiler está por debajo del “loyer minoré”: el propietario puede pedir un aumento hasta este nivel.

# La elaboración de los precios de referencia en París y Berlín

En ambas ciudades, los precios de referencia están diseñados para reflejar precios de alquileres reales y seguir la evolución del precio del mercado. Se calculan a partir de contratos de alquileres existentes y se diferencian de precios de referencia elaborados con independencia parcial o total en cuanto a la situación del mercado de alquiler, como serían por ejemplo precios de referencia basados en la capacidad de pago de los hogares o fijados de manera arbitraria. Como tal, la actualización periódica de los precios de referencia es determinante para su correcto funcionamiento.

## El “*Mietspiegel*” de Berlín

Alemania cuenta con una dilatada experiencia en la elaboración de modelos de determinación de precios de alquiler promedios en el mercado a partir de múltiples factores.

Los precios de referencia “cualificados” (*qualifizierte Mietspiegel*) son vinculantes y determinan la actualización de los precios de los alquileres en contratos existentes. El impacto económico directo que este hecho les confiere agudiza la necesidad que reflejen adecuadamente el mercado, por lo que las exigencias metodológicas son mayores.

### Responsable de la elaboración

Para la elaboración del *Mietspiegel* de Berlín, se constituye un grupo de trabajo en que participan representantes de la administración, de asociaciones de propietarios y propietarias y de asociaciones de inquilinos e inquilinas. En este grupo de trabajo se toman (y se negocian) las decisiones metodológicas, en particular las que pueden tener un impacto sobre el nivel del alquiler de referencia, pero manteniéndose siempre en el marco de una metodología conforme a las prescripciones legales y científicamente válida.

El trabajo de campo, proceso de datos, cálculo del precio y redacción del informe se encarga a una consultora.

Para su validez, el *Mietspiegel* cualificado tiene que ser reconocido por la administración, o por representantes de asociaciones de propietarios y propietarias, y de inquilinos e inquilinas (§558.1 BGB).

### Prescripciones normativas relativas a la metodología de elaboración

La elaboración del *Mietspiegel* se encuentra amparada por la ley de arrendamientos, como una de las fuentes en base a las cuales se puede justificar una actualización de la renta (§558a.2 BGB).

El §558c define el *Mietspiegel* y reúne las normas generales que se aplican. El §558d regula las condiciones específicas que tiene que cumplir un *Mietspiegel* que tiene la consideración de cualificado.

En la medida en que un *Mietspiegel* se define como un cuadro resumen del alquiler de referencia de una localidad (*ortsübliche Vergleichsmiete*),<sup>43</sup> su contenido viene determinado por este concepto. Al

---

<sup>43</sup> “Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete” (§558c.1 BGB).

igual que la *Vergleichsmiete*, el *Mietspiegel* debe basarse, por lo tanto, en “las rentas usuales para viviendas equiparables en términos de tipo, tamaño, equipamiento, calidad, ubicación, incluido la calificación energética, que se han pactado o actualizado en los últimos cuatro años, en el municipio o en un municipio equiparable”.<sup>44</sup>

Para el *Mietspiegel* cualificado, se exige, además, que se haya elaborado “de conformidad con principios científicos reconocidos”, y se definen los métodos admitidos para la actualización (§558d BGB).

La ley no incluye más detalles sobre los aspectos metodológicos del *Mietspiegel*. Ofrece la posibilidad de regular por decreto con mayor precisión el contenido y la metodología de elaboración del *Mietspiegel* (§558c.2 BGB). Sin embargo, según se indica en la exposición de motivos de la reforma de 2001 de la ley de arrendamientos, los requisitos incluidos en la ley, junto con el documento informativo oficial sobre la elaboración de *Mietspiegel* (BBSR 2002), han sido suficientes para garantizar en la práctica unos procedimientos de elaboración de los *Mietspiegel* de un nivel suficiente de calidad y homogeneidad. En este mismo documento, se especifica, en referencia al *Mietspiegel* cualificado, que “la ley se abstiene de tomar una decisión a favor de un método de elaboración específico, ya que existen varios métodos científicamente reconocidos” (Bundesregierung 2000, p. 57).

En 2018, el gobierno de coalición de CDU-CSU y SPD ha anunciado su propósito de elaborar unos criterios metodológicos mínimos a nivel legal para los *Mietspiegel* cualificados (CDU, CSU, SPD 2018, p. 111).

## Valores observados

La definición del alquiler se fija por el grupo de trabajo. En Berlín, como en la mayoría de los municipios, se toma en cuenta el **alquiler sin gastos ni impuestos**, es decir, sin comunidad, luz, agua, calefacción, agua caliente, impuestos, eventuales complementos por muebles, etc.<sup>45</sup> Se considera el alquiler por metro cuadrado.

Además del importe del alquiler, se recogen datos sobre variables que determinan el nivel del alquiler, datos sobre los gastos, así como variables auxiliares.

Según el documento metodológico del *Mietspiegel* 2017 de Berlín (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 135), los datos recogidos son los siguientes:

- Preguntas filtro, para determinar si la vivienda forma parte del campo de observación.
- Características de la vivienda:
  - Antigüedad
  - Superficie
  - Equipamiento
  - Ubicación
- Importe del alquiler y otros pagos:
  - Alquiler sin gastos ni impuestos correspondiendo al mes de referencia (sept. 2016)
  - Gastos correspondiendo al mes de referencia

---

<sup>44</sup> “Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. [...]” (§558.2 BGB)

<sup>45</sup> En alemán, *Netto-Kaltmiete*, “alquiler frío neto”. El “frío” hace referencia a la no inclusión de los gastos de calefacción y agua caliente.

- Otros importes correspondiendo al mes de referencia
- Características del contrato:
  - Fecha de entrada en la vivienda
  - Fecha de la última modificación de la renta
  - Motivos de la modificación de la renta
- Otras características:
  - Persona propietaria
  - Certificación energética
- Detalle de los gastos:
  - Información general sobre los gastos (periodo de referencia...)
  - Gastos de copropiedad, agua, conserjería
  - Gastos de calefacción y agua caliente

## Periodicidad

El tiempo de validez de un *Mietspiegel* cualificado es de 2 años (§558d BGB).<sup>46</sup> Al cabo de dos años, debe ajustarse a la evolución del mercado, y renovarse íntegramente cada 4 años.

El ajuste a la evolución del mercado después de 2 años puede basarse en un nuevo trabajo de campo, como en el caso del *Mietspiegel* de Berlín de 2015, que era la actualización del de 2013 (GEWOS Institut für Stadt-, Regional-und Wohnforschung GmbH 2015). Sin embargo, la ley considera suficiente igualmente una actualización en función de la evolución del índice general de precios al consumo, como es el caso, por ejemplo, del *Mietspiegel* cualificado de Bonn (Stadt Bonn 2018).

El *Mietspiegel* de Berlín de 2017 está basado en un trabajo de elaboración completamente renovado (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017).

## Campo de observación

El alquiler de referencia o *Vergleichsmiete* (“alquiler equiparable”) se calcula sobre la base de los alquileres pactados o modificados en los último 4 años (§558.2 BGB).<sup>47</sup> Por consiguiente, el trabajo de campo se limita a las viviendas con alquileres pactados o modificados en los últimos 4 años.

No se incluyen las viviendas con un alquiler protegido, por no formar parte del ámbito de aplicación de la *Vergleichsmiete*.

Un *Mietspiegel* no tiene por qué reflejar todas las viviendas. En el caso del *Mietspiegel* de Berlín, se excluyen las siguientes viviendas (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 7):

- Viviendas en edificios con menos de tres viviendas.
- Viviendas terminadas después del 31 de diciembre de 2015.

Cabe destacar que la no inclusión de un tipo de viviendas en el *Mietspiegel* no excluye estas viviendas de la regulación de alquileres. Para estas viviendas no se dispondrá del procedimiento simplificado de determinación del alquiler de referencia que ofrece el *Mietspiegel*, y este tendrá que determinarse, en su caso, por alguno de los otros métodos admitidos por la ley.

---

<sup>46</sup> En la actualidad, el gobierno está estudiando la posibilidad de elevar el tiempo de validez de un *Mietspiegel* cualificado de 2 a 3 años.

<sup>47</sup> El gobierno está estudiando la ampliación de este periodo a 6 años (Deutscher Bundestag Pressemitteilungen 2018)

## Fuente de los datos

Los datos se obtienen a través de encuestas a personas inquilinas y propietarias:

- En la encuesta a personas inquilinas la recogida de datos se desarrolla en dos fases: encuesta filtro por correo, encuesta principal en modo presencial. En total, se han realizado 5.534 entrevistas con personas inquilinas para el *Mietspiegel* 2017.
- La encuesta por correo a personas propietarias pequeños tenedores y por correo electrónico a grandes tenedores. Un total de 1.381 personas propietarias han facilitado información sobre 13.706 viviendas.

## Tratamiento de datos

### Validación

Se realiza un control de coherencia de los datos y las incoherencias se aclaran en la medida de lo posible con la persona entrevistada.

En una submuestra se comparan los datos facilitados por ambas partes contractuales (persona inquilina o propietaria) para una misma vivienda, para comprobar que no haya incoherencias.

En el caso de alquileres que incluyen gastos o impuestos, se determina el alquiler sin gastos ni impuestos.

### Tratamiento, gestión de valores atípicos y extremos

Los datos se reparten en las 96 casillas de la tabla del *Mietspiegel*, resultado del cruce de la ubicación (3 niveles), el intervalo de tamaño (4 niveles) y la época de construcción (8 niveles).

Los valores atípicos se identifican y se eliminan por casilla. Como criterio de identificación se utiliza una distancia mayor que 1,5 veces el rango intercuartílico, con referencia al 1º o 3º cuartil.

Se excluyen las casillas con menos de 10 datos. En total, se dispone en el *Mietspiegel* de 2017 de un mínimo de 10 datos en 92 casillas, y de un mínimo de 30 datos en 85 casillas. Solo la información basada en un mínimo de 30 observaciones es vinculante, la información en casillas con entre 10 y 29 observaciones es meramente indicativa.

El valor medio de cada casilla se calcula como la mediana de los valores. El intervalo de precios incluye el 75% de valores centrales, es decir se excluyen un 12,5% de los valores más altos y más bajos. Tanto el uso de la mediana como la amplitud del intervalo representan un cambio metodológico con respecto a *Mietspiegel* anteriores.

## Las variables

Según la ley (§558.2 BGB), las variables consideradas en el *Mietspiegel* deben caracterizar la vivienda según su tipo, tamaño, equipamiento, calidad y ubicación, incluyendo la calificación energética.<sup>48</sup>

Una publicación del BBSR, el Instituto federal para la investigación en construcción, ciudad y territorio ("*Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung*"), ofrece una información orientativa para la elaboración de un *Mietspiegel* (BBSR 2002), en la que se apoya también el *Mietspiegel* de Berlín. Esta publicación aporta las siguientes consideraciones sobre cinco variables:

---

<sup>48</sup> En alemán, "*Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit*".

- **Tipo:** El tipo diferencia entre grandes grupos de viviendas, como: edificios unifamiliares, de dos viviendas o plurifamiliares; edificios en altura; viviendas con entrada separada; estudios, dúplex; bajos o áticos.
- **Tamaño:** El tamaño permite diferenciar distintos submercados y suele ser uno de los principales determinantes del precio del alquiler. El precio por metro cuadrado es en regla general mayor en viviendas pequeñas. La determinación inequívoca del tamaño resulta difícil, por lo que se recomienda definir un método de cálculo transparente, y se debe aclarar la contribución de espacios como balcones y terrazas.
- **Equipamiento:** La proporción de viviendas sin inodoro y baño propio, o sin calefacción colectiva, se ha reducido progresivamente hasta el punto de que esta diferencia histórica en cuanto al equipamiento se vuelve cada vez más residual. Por lo tanto, se recomienda incluir también otros elementos de equipamiento, como equipamientos del baño, armarios empotrados, trasteros, etc.
- **Calidad:** Se observa que la tradicional clasificación por épocas de construcción está perdiendo relevancia con respecto al precio del alquiler, por lo que en cada *Mietspiegel* se debería comprobar si esta clasificación mantiene su validez. Asimismo, es preciso aclarar de qué manera se toman en cuenta rehabilitaciones y modernizaciones de viviendas existentes. Por otra parte, se recuerda que las épocas de construcción se utilizan como indicador de características y calidades específicas, por lo que no se pueden separar las épocas de manera arbitraria ni por intervalos fijos (periodos de 10 años...).
- **Ubicación:** La ubicación es una característica compleja con una importante componente subjetiva, y su relación con el importe del alquiler es controvertida. La calidad de una ubicación viene determinada en primer lugar por las características del entorno. Esta variable debería permitir diferenciar entre distintos submercados de alquiler. En la práctica, una clasificación en dos o tres categorías de ubicación (por ejemplo, sencillo, medio y alto) ha dado unos buenos resultados.

### La ubicación en el *Mietspiegel* de Berlín

En el *Mietspiegel* de 2017, como en ocasiones anteriores, la clasificación de las viviendas en las categorías de ubicación sencilla, media y alta se hace a partir de la actualización del catálogo de ubicaciones anterior. La clasificación original se realizó en 1994 en base a opiniones expertas y métodos de clasificación estadística basadas en distintos índices. Para la actualización de la clasificación, se toman en cuenta, entre otros, las modificaciones urbanísticas que han tenido lugar, y las alegaciones recibidas con respecto al directorio anterior.

En la determinación de la calidad residencial de una ubicación se considera en primer lugar si responde a una preferencia por una ubicación central o por una ubicación periférica. Según el tipo de preferencia, los criterios de clasificación son distintos.

La clasificación se basa a continuación en tres grupos de características:

- Estructura y densidad de la población
- Tipología urbanística y uso dominante
- Características medioambientales

Las **definiciones de las categorías de ubicación** recogen las características frecuentes o típicas de las distintas categorías de ubicación. Sirven de apoyo a la adecuada interpretación de la clasificación (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH 2017, p. 71):

Ubicación sencilla:

- En zonas céntricas: construcciones cerradas, densidad elevada, pocos espacios verdes. Paisaje urbano poco cuidado y/o construcciones en mal estado (daños de fachada, etc.). Se puede tratar de zonas bien comunicadas por transporte público y con una buena oferta comercial.
- En zonas periféricas: estructuras constructivas heterogéneas y/o sencillas y/o en mal estado de conservación (daños de fachada, etc.). Espacios verdes escasos, sencillos y/o descuidados. Zonas con malas conexiones de transporte público, con mala imagen o socialmente sensibles<sup>49</sup> y/o zonas perjudicadas por ruidos u olores, por ejemplo, por proximidad de industrias.

Ubicación media:

- En zonas céntricas: predominancia de construcciones cerradas y configuración densa, con buen estado de conservación (por ejemplo: edificios rehabilitados o edificios de nueva construcción). Puede haber pocos espacios verdes. Buena oferta de comercios y buenas conexiones de transporte público.
- En zonas periféricas: configuración urbana abierta o densa, edificios de características estructurales medio-altas y un estado de conservación aceptable. Amplia oferta de espacios verdes y espacios libres, en buen estado de mantenimiento. Paisaje urbano de calidad media. En general, buena oferta comercial, frecuentemente concentrada en emplazamientos específicos. La conexión con el transporte público no alcanza el nivel de una zona céntrica, pero se considera normal para una zona periférica.

Ubicación alta:

- En zonas céntricas: predominancia de construcciones cerradas y densas, edificios de alta calidad y buen estado de conservación. Oferta de espacios verdes y espacios libres en buen estado de mantenimiento. Buena a muy buena oferta comercial y buena a muy buena conexión con el transporte público.
- En zonas periféricas: configuración urbana de predominancia abierta, construcción de alta calidad, buen estado de mantenimiento, buena calidad del paisaje urbano. Extensa oferta de espacios verdes y espacios libres en buen estado de mantenimiento. La presencia de una oferta comercial variada y de calidad puede ser un indicador adicional. Una conexión con el transporte público no más que media es normal en zonas periféricas y no contradice la clasificación como ubicación alta.

## El precio de referencia de París

### Responsable de la elaboración

En Francia, el responsable de la recogida de datos es el Observatorio de alquileres de cada área urbana. En la aglomeración de París, el observatorio es el OLAP (*Observatoire des Loyers de l'Agglomération de Paris*), el primer observatorio de alquileres que se creó y que dispone de una larga experiencia en el estudio de alquileres.

El OLAP recoge los datos y realiza su tratamiento y análisis.

El tratamiento de los datos debe de realizarse conforme a las prescripciones metodológicas por la Comisión científica de la observación de los alquileres, que este ha elaborado en colaboración con

---

<sup>49</sup> Según datos del observatorio del desarrollo social de la ciudad (*Monitoring Soziale Stadtentwicklung*): [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml)

el OLAP. Estas “prescripciones metodológicas de recogida, control, tratamiento y difusión de los datos” (Comité scientifique de l’observation des loyers 2018) deben de cumplirse también por los observatorios de alquileres regionales, para garantizar la calidad, homogeneidad y comparabilidad de los datos.

### Valores observados

El alquiler observado es el **alquiler sin gastos**. Se recoge también información sobre los gastos, como medio de control para asegurar que se recoge correctamente el alquiler sin gastos.

Además de los datos del alquiler, se recogen datos de las variables que influyen sobre el nivel del alquiler, así como variables auxiliares. Según el documento de prescripciones metodológicas, los datos son los siguientes:

- Datos recogidos obligatoriamente:
  - Año de la encuesta
  - Fecha de referencia (1 de enero por defecto)
  - Dirección completa de la vivienda
  - Código INSEE (instituto nacional de estadística), zona
  - Tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar)
  - Período de construcción
  - Número de habitaciones
  - Superficie habitable<sup>50</sup>
  - Tipo de arrendamiento (vacío, amueblado)
  - Tipo de gestión (directa, delegada)
  - Fecha de entrada de la persona arrendataria
  - Alquiler mensual sin gastos en la fecha de la encuesta
- Datos que serán obligatorios en un futuro:
  - Iris, sección catastral, parcela
  - Anexos (aparcamiento, balcón, jardín)
  - DPE
  - Primer arrendamiento (sí/no)
  - Alquiler mensual sin gastos en la fecha de referencia
  - Provisiones para gastos en la fecha de la encuesta
- Datos facultativos:
  - Año de finalización de la construcción
  - Tipo de propiedad (propietario único, copropiedad)
  - Equipamiento (ascensor, conserje, interfono, digicode, videoportero)
  - Planta
  - Número de aseos y baños
  - Tipo de calefacción
  - Tipo de propietario
  - Categoría de arrendamiento (libre, convención, bonificación fiscal)

El cuestionario, de uso no obligatorio, se incluye en el anexo del documento de la Comisión científica.

---

<sup>50</sup> La superficie habitable es la superficie de la vivienda sin la superficie ocupada por paredes, medianeras, tabiques, escaleras, el cálculo viene definido por el Código de la construcción (*Code de la Construction et de l’Habitation*, Art. R\*111-2)

## Periodicidad

La recogida de datos y cálculo del alquiler se realiza con periodicidad anual. La fecha de referencia es el 1 de enero de cada año.

## Campo de observación

Se incluyen las viviendas en alquiler del parque privado no social (no HLM), incluyendo los alquileres libres, así como los alquileres con convención ANAH (alquileres moderados para personas con ingresos limitados, abriendo derecho a bonificación fiscal) o PLS (viviendas con alquileres moderados para personas con ingresos limitados, cuya compra ha sido financiada con un préstamo bonificado, el *Prêt Locatif Social*).

Se incluyen todos los alquileres, independientemente del tiempo que lleva la persona inquilina en la vivienda.

Se incluyen los arrendamientos de viviendas vacías y viviendas amuebladas, con exclusión de las viviendas amuebladas profesionales o turísticas.

## Fuentes de datos

En la selección de fuentes, la limitación del coste prima sobre la representatividad de los datos, esta última se restablece con métodos estadísticos de ponderación.

Se admite todo tipo de fuentes de datos directos (encuestas a personas inquilinas, propietarias o agencias) e indirectas (como las bases de datos de la administración, en particular respecto a las ayudas al alquiler).

Se privilegian las fuentes que permiten conseguir un importante número de datos con un coste reducido, y en particular los profesionales de gestión inmobiliaria que tienen la obligación de comunicar los datos de los alquileres que gestionan en las zonas donde existe un observatorio de alquileres.<sup>51</sup>

Para conseguir datos sobre alquileres gestionados directamente por propietarios personas físicas, se hace necesario la realización de una encuesta directa.

Para conseguir la representatividad de los datos recogidos, se utiliza un método de ponderación<sup>52</sup> que hace coincidir las distribuciones marginales con datos de fuentes estadísticas externas fiables. Las fuentes externas son principalmente el Censo de población y la base de datos FILOCOM.<sup>53</sup>

## Validación de datos y gestión de valores atípicos y extremos

Se hace un extensivo control de coherencia, que implica varias idas y vueltas de los datos entre el centro de tratamiento y el organismo de colección de datos, hasta comprobar la totalidad de los datos (Comité scientifique de l'observation des loyers 2018, p. 10-17).

---

<sup>51</sup> Obligación introducida por el Décret n°2014-890 du 1er août 2014 relatif au plafonnement des honoraires imputables aux locataires et aux modalités de transmission de certaines informations par les professionnels de l'immobilier.

<sup>52</sup> Se utiliza el método CALMAR, desarrollado por el INSEE.

<sup>53</sup> FILOCOM, fichero de viviendas por municipios (*Fichier de Logements par Communes*) es una base de datos elaborado desde 1996 a partir de los datos del "impuesto de habitación" (*taxe d'habitation*) – uno de los dos impuestos que representan conjuntamente el equivalente francés del Impuesto de Bienes Inmuebles – que se cruza con datos del Catastro, del registro de propiedad y del IRPF.

Los datos de superficie y el importe del alquiler deben de situarse dentro de intervalos predefinidos, si no lo hacen, se procede a la validación de estos datos.

Los valores atípicos se identifican durante el proceso de validación de datos y se corrigen o se eliminan registro por registro mediante un proceso de intercambios iterativos entre el centro de tratamiento y la fuente de datos hasta la validación del conjunto de los datos.

A través de estos procesos de validación, se consigue una base de datos considerados válidos. Por consiguiente, no existe necesidad de excluir datos en la fase de tratamiento de datos, se incluyen todos los datos que han pasado los filtros de validación.

Debido al proceso de recogida de datos de distintas fuentes, una misma vivienda puede entrar más de una vez en la muestra. Por ello, se incluye un proceso de control de duplicados. A falta de disponer de un identificador único de cada inmueble, la identificación de duplicados se hace según un conjunto de variables (dirección, características de la vivienda, importe del alquiler...). La validación o invalidación final de los duplicados se hace por consulta de la fuente de datos.

### **Tratamiento de datos**

Debido al modo de recogida de datos, puede haber acumulación de viviendas similares, por ejemplo, viviendas similares de un inmueble gestionadas por un mismo profesional (efecto de conglomerado). Para evitar un peso excesivo de un conjunto de viviendas similares, si existen más de 3 viviendas en una misma dirección, y éstas tienen características idénticas, se ajusta el peso de estas viviendas para que el conjunto pese como una sola vivienda.

Debido al método de recogida de datos que no asegura un reparto representativo de los datos de las distintas fuentes, además de no ser probabilístico en varios aspectos, se establece la representatividad de la muestra mediante reponderación por medio de la macro CALMAR del instituto nacional de estadística (INSEE).

La reponderación se basa en las distribuciones marginales de las variables siguientes, conseguidas de una variedad de fuentes:

- Repartición del parque de viviendas en alquiler según tipo de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar), número de habitaciones y zona (fuente: Censo).
- Tipo de gestión (directa, delegada), (fuente: Encuesta vivienda y opinión de expertos).
- Periodo de construcción (fuente: Censo, Filocom).
- Antigüedad de la persona inquilina en la vivienda (Filocom).

El alquiler se calcula como mediana del alquiler mensual y mediana del alquiler mensual por metro cuadrado.

Para determinar la precisión de las medianas, se utiliza la técnica de bootstrapping.

Los resultados se publican agregados, con un mínimo de 50 observaciones por agregado. En caso de no disponer de 50 observaciones para una casilla de la tabla de resultados, pero sí de un mínimo de 15 observaciones, se estima la mediana de esta casilla por un modelo de regresión cuantil aplicado a la mediana.<sup>54</sup> El resultado del cálculo se somete a un experto que decide si se publica o

---

<sup>54</sup> En la actualidad, se utiliza un modelo global para todo el territorio observado. Sin embargo, en la medida en que un modelo global de estimación del alquiler supone efectos homogéneos de las variables observadas en todas las zonas, se preconiza en el futuro la elaboración de modelos específicos adaptados a cada zona.

no. En caso de publicarlo, se indica que se trata de un resultado estimado y no observado (Comité scientifique de l'observation des loyers 2018, p. 20-22).

## Las variables

La ley deja en manos del observatorio local de alquileres el determinar las variables – tanto las categorías de viviendas como las zonas o sectores – en función de la estructura del mercado de alquiler observado (Ley Elan, artículo 140 II).

En París, las variables que se toman en cuenta son la zona geográfica, el número de habitaciones y el periodo de construcción.

### 1. La zona geográfica

El territorio o perímetro geográfico de observación se divide en zonas homogéneas en términos de importe del alquiler. La división se hace en un primer tiempo según zonas definidas a priori. A continuación, se procede a una revisión de las zonas en base a los datos recogidos.

En París, las unidades geográficas de base que se analizan para su reagrupación en zonas son los barrios. La reagrupación se realiza en base a una modelización econométrica que separa el efecto de la localización del efecto de otros factores sobre el nivel del alquiler. Los otros factores contemplados, además de la unidad geográfica, son el tamaño (en número de habitaciones y tamaño medio por habitación), la duración de la relación arrendaticia y características asociadas a la vivienda y recogidas en el cuestionario (ver más arriba). Una vez que se ha determinado el coeficiente asociado a cada localización, se realiza una clasificación ascendente jerárquica (OLAP 2012, p. 75).

Como resultado, se reagrupan los 80 barrios en 14 zonas.

### 2. El número de habitaciones

Esta variable fija 4 tipos de vivienda según el número de habitaciones (1, 2, 3, 4 y más).

### 3. El periodo de construcción

Se incorporan cuatro periodos de construcción según los marcados por Eurostat para obtener un indicador comparable con otras ciudades: antes de 1946, de 1946 a 1970, de 1971 a 1990 y posterior a 1990.

A partir del cruce de todas las modalidades de las tres variables, se obtiene una tabla de 224 casillas.

En otros observatorios las variables pueden ser diferentes. En particular, otras regiones incluyen la diferencia entre vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que en París no se contempla.

## Viviendas amuebladas

Para determinar el alquiler de referencia de las viviendas amuebladas, el observatorio determina la diferencia del alquiler entre viviendas alquiladas vacías y viviendas amuebladas. Esta diferencia se aplica de manera uniforme a los alquileres de referencia determinados para las viviendas vacías. Este procedimiento viene determinado por la ley (ver Loi Elan, artículo 140 IV).

El diferencial observado en París, según los últimos datos disponibles, era del 11%.

## Variabilidad del alquiler. Mayoración y minoración. Complemento de alquiler.

Las variables que incluye el OLAP en la determinación del alquiler de referencia – localización por zonas, número de habitaciones, tamaño – no agotan los factores que determinan la variación del

precio del alquiler. Sin embargo, los precios de referencia en cada zona y tipo de vivienda **no incluyen un intervalo de variación** que permitiría dar cuenta de los factores de variación no contemplados, como es el caso del *Mietspiegel* de Berlín.

Los límites definidos respectivamente por **mayoración de +20% y minoración de -30%** del alquiler de referencia no se pueden comparar a tal intervalo. No dependen de la variabilidad observada, sino de una decisión política respecto al margen de variación que se permite a los alquileres con respecto al alquiler mediano observado. Posiblemente la mejor comparación sería con el límite de +20% que define un alquiler abusivo en Alemania – y que sirvió efectivamente como referencia en la elaboración del dispositivo francés – más que con el +10% que define el límite impuesto por la *Mietpreisbremse*. En efecto, la *Mietpreisbremse* se ha elaborado para frenar la evolución del alquiler cuando hay un cambio de inquilino, rol que incumbe en Francia principalmente al dispositivo de limitación de la evolución del alquiler (alquiler anterior actualizado según evolución del IRL). El “*loyer majoré*” sirve como referencia para todos los alquileres, incluso un primer alquiler o una vivienda de nueva construcción, al igual que la noción de alquiler abusivo alemán, aunque esta última resulta en la práctica de difícil aplicación.

Sin embargo, el intervalo definido por el *loyer majoré* y *minoré* no se limita a esta función, sino permite al mismo tiempo absorber parte de la variabilidad del alquiler debida a factores no contemplados. La determinación de la situación de una vivienda particular en este intervalo, que en Berlín viene determinada por las características específicas de la vivienda (como el equipamiento, etc.), viene determinada en París por la evolución del alquiler con respecto al alquiler anterior, es decir con total independencia del intervalo, mientras no se sobrepasa el límite máximo.

El intervalo no permite dar cuenta de toda la variabilidad. Consecuencia de ello es la opción que ofrece la ley francesa de superar el límite superior mediante el “**complemento de alquiler**” para “viviendas presentando características de localización o de confort que lo justifican, en comparación con las viviendas de la misma categoría situadas en la misma zona geográfica” (Ley Elan, artículo 140 III B). El importe y la justificación del complemento de alquiler se debe incluir en el contrato de alquiler, y la persona inquilina puede contestar su legitimidad, primero por un recurso ante la comisión de conciliación, y en segunda instancia en el juzgado.

## Conclusiones

Los precios de referencia de Berlín y París se inscriben en los sistemas de regulación de arrendamientos de ambos países, y su lógica de funcionamiento no se puede entender fuera de este contexto.

Los precios de referencia o “alquileres equivalentes” se han introducido en Alemania con la ley de 1971 y en Francia con la ley de 1989. Son consecuencia de la vuelta a una protección de la seguridad de tenencia sin límite de tiempo, que hacía necesario disponer de un mecanismo de actualización de los alquileres sostenible a largo plazo. Con ello, se pretendía evitar que se reproduzcan los problemas que generaron medidas de control de alquileres anteriores.

El mecanismo de actualización basado en precios de referencia permite la actualización del alquiler hasta el nivel de los alquileres que se pagan en la zona para viviendas equiparables. Con ello, se garantiza que el nivel del alquiler en arrendamientos existentes no quede desvinculado de los precios del mercado. Al mismo tiempo, garantiza a las personas inquilinas que su alquiler no puede subir por encima del precio medio de los alquileres. Se trata de una solución de compromiso que busca un equilibrio entre los intereses divergentes de las partes.

En Alemania, este mecanismo es el principal mecanismo de actualización. En Francia, su rol es subsidiario del mecanismo principal de actualización, que es el incremento del alquiler siguiendo la evolución del IRL, un índice derivado del índice de precios al consumo.

El rol inicial de los precios de referencia era, por lo tanto, vinculado a la seguridad de tenencia. En comparación con regulaciones anteriores de control de precios, este nuevo mecanismo de actualización, más que garantizar la asequibilidad, tenía como objetivo garantizar la rentabilidad de la propiedad en el largo plazo, como contrapartida de una importante limitación de la capacidad de las personas propietarias de finalizar la relación contractual.

Los precios de referencia no son precios de mercado, pero siguen la evolución del mercado. El mercado tiene un impacto directo solamente en los nuevos contratos, cuando una vivienda se alquila por primera vez o cuando cambia la persona inquilina (debido a la protección de la tenencia sin límite de tiempo, queda excluida la posibilidad de una negociación de un nuevo contrato con la misma persona inquilina).

Los alquileres de los nuevos contratos se toman en cuenta en el cálculo del siguiente precio de referencia y éste es responsable de la evolución de los alquileres en arrendamientos existentes. Por la toma en consideración de alquileres nuevos y alquileres existentes, los precios de referencia funcionan como una herramienta que introduce un efecto contra cíclico y reduce la volatilidad del precio del alquiler, al tiempo que permite luchar contra los precios abusivos.

La evolución del conjunto de alquileres del mercado libre depende por lo tanto de la evolución de los alquileres de los nuevos contratos. En situaciones de mercado tensionado se observan importantes subidas de los alquileres en nuevos contratos, es decir, el alquiler evoluciona por saltos cada vez que cambia la persona inquilina. Cuando se mantiene esta situación durante un tiempo prolongado, resulta en un incremento acelerado de todos los alquileres, como pasa en la actualidad.

Para frenar esta evolución de los alquileres considerada insostenible, y para mejorar la asequibilidad de los precios de la oferta, se introdujeron por lo tanto nuevas medidas destinadas a limitar las subidas de precios cuando cambia la persona inquilina.

En Berlín entró en vigor en 2015 el “freno de alquileres” (*Mietpreisbremse*), que determina que, después de un cambio de la persona inquilina, el alquiler puede incrementarse como máximo hasta un 10% por encima del precio de referencia. En París, se ha limitado en un primer momento la evolución máxima con respecto al alquiler anterior: desde 2012, cuando cambia la persona inquilina,

el alquiler no sube más que durante la relación contractual, es decir, siguiendo la evolución del IRL. En un segundo tiempo, a partir de 2015, se ha complementado esta limitación de la evolución del precio, con una limitación del nivel máximo que podía alcanzar un alquiler fijado en un 20% por encima del precio de referencia.

El objetivo de estas nuevas medidas es frenar la evolución de los alquileres mientras se mantiene la situación de mercado tensionado, no se pretendía congelar los precios o invertir la tendencia. Para determinar el éxito de estas medidas, se debe por lo tanto considerar hasta qué punto han permitido reducir el crecimiento de los precios. Según los datos disponibles, se ha conseguido este objetivo tanto en Berlín como en París, aunque no en un grado suficiente. En Berlín se está ahora pendiente del efecto que tendrá la modificación de la *Mietpreisbremse*, en vigor desde el 1 de enero de 2019, y en París se está a la espera de la vuelta de la limitación del nivel de alquileres que había sido suspendida en 2017 (la limitación de la evolución, introducida en 2012, sigue en vigor).

La elaboración de las tablas de precios de referencia se realiza de manera descentralizada, en Alemania a nivel municipal en la mayoría de los casos, y en Francia a nivel de área metropolitana.

En particular, en Alemania coexisten distintas metodologías, por ejemplo, en Berlín, Frankfurt o Múnich. En Francia, las importantes áreas urbanas cuentan con observatorios locales responsables de la observación de los alquileres, aunque domina el observatorio de París por su mayor grado de desarrollo y experiencia.

Los precios de referencia toman en cuenta los principales determinantes del precio del alquiler, pero no todos, por lo que existe una variabilidad residual que no se ve reflejada de manera específica en las tablas. Debido al alto coste de elaboración, en particular por el trabajo de campo necesario para disponer de datos representativos del mercado, la mejora de la precisión se encuentra limitada por el coste, y las metodologías en su conjunto son un compromiso entre calidad y coste.

Los principales determinantes del precio del alquiler que se toman en cuenta son el tamaño, la ubicación y las características de la vivienda. Sin embargo, cualquiera de estos grupos de variables puede reflejar variables muy distintas. A título de ejemplo, la ubicación, en París, hace referencia a unas zonas de precios, mientras que, en Berlín, se considera un conjunto de características de ubicación para cada vivienda.

Los precios de referencia facilitan la promoción de una mayor seguridad de tenencia a largo plazo, un elemento sin duda imprescindible para lograr que el alquiler pueda erigirse como una alternativa real a la compra. Asimismo, pueden servir para limitar los excesos en situaciones de mercado tensionado. Pero no existen como un elemento aislado, sino deben concebirse como parte de un conjunto de medidas destinadas a mejorar las garantías efectivas del derecho a una vivienda adecuada.

## Bibliografía

- BBSR, B. für B.-, Stadt-und Raumforschung, 2014. *Mietspiegelverbreitung in den Kommunen*. Bonn: [Consulta: 24 noviembre 2018]. Disponible en: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2015\\_mietspiegelverbreitung.jpg?blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2015_mietspiegelverbreitung.jpg?blob=publicationFile&v=3).
- BBSR, B. für B.-, Stadt-und Raumforschung (ed., 2002. *Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln*. 2ª ed. 2014. Bonn: s.n. [Consulta: 8 marzo 2017]. Disponible en: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_HinweiseErstellungMietspiegel\\_neu.pdf?blob=publicationFile&v=3](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_HinweiseErstellungMietspiegel_neu.pdf?blob=publicationFile&v=3).
- BONNEVAL, L., ROBERT, F., GOFFETTE-NAGOT, F., VERHAGE, R. y LEMIRE-OSBORNE, O., 2015. *Les politiques publiques de contrôle des loyers, comparaisons internationales et enseignement historiques (1914-2014)*. S.l.: Rapport de recherche, Ministère de l'égalité des territoires et du logement.
- BUNDESREGIERUNG, 2000. Entwurf eines Gesetzes zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz). BT-Drs 14/4553.. [Consulta: 8 febrero 2019]. Disponible en: <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/14/045/1404553.pdf>.
- Bürgerliches Gesetzbuch*.
- CDU, CSU, SPD, 2018. *Koalitionsvertrag 2018* [en línea]. 12 marzo 2018. [Consulta: 8 enero 2019]. Disponible en: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/975226/847984/5b8bc23590d4cb2892b31c987ad672b7/2018-03-14-koalitionsvertrag-data.pdf?download=1>.
- COMITÉ SCIENTIFIQUE DE L'OBSERVATION DES LOYERS, 2018. Prescriptions méthodologiques de collecte, contrôle, traitement et diffusion des données. Version soumise à l'approbation du Comité scientifique de l'observation des loyers en date du 10 janvier 2018. Paris: Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. [Consulta: 2 enero 2019]. Disponible en: [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/prescriptions\\_methodologiques\\_-\\_mars\\_2018.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/prescriptions_methodologiques_-_mars_2018.pdf).
- CORNETTE, F. y HOEKSTRA, J., 2014. TenLaw National Report for France. Bruselas: European Commission. [Consulta: 18 noviembre 2018]. TenLaw: : Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe. Disponible en: [https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport\\_09052014.pdf](https://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/FranceReport_09052014.pdf).
- Décret n° 48-1766 du 22 novembre 1948 fixant les conditions de détermination de la surface corrigée des locaux d'habitation ou à usage professionnel*, 1948. 22 noviembre 1948.
- Décret n°48-1881 du 10 décembre 1948 déterminant les prix de base au mètre carré des locaux d'habitation ou à usage professionnel*, 1948. décembre 1948.
- DEUTSCHER BUNDESTAG PRESSEMITTEILUNGEN, 2018. Anpassungen im Mietrecht. *Deutscher Bundestag*. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <https://www.bundestag.de/presse/hib/-/577690>.
- EUROPEAN COMMISSION y EUROSTAT, 2015. *People in the EU: who are we and how do we live? : 2015 edition*. Luxembourg: Publications Office. [Consulta: 1 diciembre 2018]. ISBN 978-92-79-50328-3. Disponible en: <https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3217494/7089681/KS-04-15-567-EN-N.pdf/8b2459fe-0e4e-4bb7-bca7-7522999c3bfd>.
- F+B FORSCHUNG UND BERATUNG FÜR WOHNEN, IMMOBILIEN UND UMWELT GMBH, 2017. Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und

- Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht. Hamburg: [Consulta: 11 octubre 2018]. Disponible en: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017\\_Enderbericht.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2017_Enderbericht.pdf).
- Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) vom 29. November 2013*, 2013. 12 diciembre 2013. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <http://gesetze.berlin.de/jportal/?quelle=jlink&query=WoZwEntfrG+BE&psml=bsbeprod.psml&max=true&aiz=true>.
- Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Wohnraumkündigungsschutzgesetz - WKSchG). Bundesgesetzblatt Teil I*, 1971. no. 118, pp. 1839-1840.
- GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL-UND WOHNFORSCHUNG GMBH, 2015. Berliner Mietspiegel 2015. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2015. Disponible en: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/downloads.shtml>.
- HÄUBLEIN, M. y LEHMANN-RICHTER, A., 2011. Mieterschutz in der Bundesrepublik Deutschland. En: P. OBERHAMMER, A. KLETEČKA y A. WALL (eds.), *Soziales Mietrecht in Europa*. Vienna: Springer Vienna, pp. 33-77. ISBN 978-3-7091-0192-6. Disponible en: [https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-7091-0192-6_2).
- IBB, I.B., 2017. IBB Wohnungsmarktbericht 2017, mit Schwerpunktthema: Die Wohnungsmarktregion Berlin und Umland. Berlin.
- Jugement du 28 novembre 2017, numéros 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728*, 2017. 18 noviembre 2017. [Consulta: 2 enero 2019]. 1511828, 1513696, 1514241, 1612832, 1711728. Disponible en: <http://paris.tribunal-administratif.fr/content/download/119376/1206568/version/1/file/1511828%20et%20autres%20-%20jugement.pdf>.
- Loi n° 48-1360 du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement*,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR)*, 2014. 24 marzo 2014. S.l.: s.n. [Consulta: 21 noviembre 2018]. Disponible en: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256>.
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Élan)*, 2018. 23 noviembre 2018.
- MICHELSEN, C. y MENSE, A., 2018. Evaluierung der Mietpreisbremse. Berlin.
- MIETERVEREIN BERLIN, 2008. Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz – 20 Jahre danach. *Berliner Mieterverein e.V.*, no. 3/08. [Consulta: 9 enero 2019]. Disponible en: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0308/030814.htm>.
- MÖLLER, S., 2014. Abweichungen der neuen Einwohnerzahlen des Zensus 2011 von der Bevölkerungsfortschreibung. *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg*, vol. 4, pp. 36-40.
- OLAP, 2012. *Les loyers d'habitation dans le parc locatif privé de l'agglomération parisienne et de 11 villes et agglomérations de province. Evolution en 2011 et situation au début 2012. Dossier annuel n° 25*. octubre 2012.

- OLAP, 2018a. Évolution en 2017 des Loyers d'Habitation du Secteur Locatif Privé dans l'Agglomération Parisienne. Paris: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). [Consulta: 25 noviembre 2018]. Disponible en: [http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/rapports\\_loyers/Rapport%20Paris%202018.pdf](http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/rapports_loyers/Rapport%20Paris%202018.pdf).
- OLAP, 2018b. Le niveau des loyers en Ile-de-France au 1er janvier 2018. Paris: Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP). [Consulta: 25 noviembre 2018]. Disponible en: [http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap\\_documents/etudes\\_partenariats/D31-Rapport%20loyer%20IDF-2018.pdf](http://www.observatoire-des-loyers.fr/sites/default/files/olap_documents/etudes_partenariats/D31-Rapport%20loyer%20IDF-2018.pdf).
- SCHARDT, J., 2012. *Das bundesdeutsche Vergleichsmietensystem und der Frankfurter Mietspiegel 2010*. Frankfurt, M.: Inst. für Humangeographie. ISBN 978-3-935918-17-6.
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND UMWELT BERLIN, 2015. Berliner Mietspiegel 2015 mit Berliner Betriebskostenübersicht. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.
- SENATSWERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN BERLIN, 2017. Berliner Mietspiegel 2017 mit Berliner Betriebskostenübersicht, pp. 30.
- STADT BONN, 2018. *Bonner Mietspiegel 2018*.
- VOLDMAN, D., 1988. La loi de 1948 sur les loyers. *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, no. 20, pp. 91. ISSN 02941759. DOI 10.2307/3768678.
- Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG)*. *Bundesgesetzblatt Teil I*, 1974. no. 139, pp. 3603.

Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Plaça de la Vila de Gràcia, 6 baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat



Ajuntament  
de Barcelona



Diputació  
Barcelona

#DibaOberta



Generalitat  
de Catalunya

amb el suport de:



INSTITUT D'ESTUDIS I RECURSOS METROPOLITÀS  
D'HABITATGE I MOBILITAT