



Apuntes

# Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler

BENITO ARRUÑADA

Apuntes 2022/12  
**Abril de 2022**

**fedea**

*Las opiniones recogidas en este documento son las de sus autores y no coinciden necesariamente con las de Fedea.*

# Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler

Benito Arruñada\*

25 de abril de 2022

## Contenido

1. Resumen .....	2
2. Contenido y vigencia de la norma que limita la actualización de los alquileres .....	3
3. Valoración de la norma que limita la actualización de los alquileres .....	4
4. Efectos y paradojas del control de alquileres .....	5
5. La lección de nuestra historia .....	7
6. La reincidencia del presente .....	9
7. Una conjetura sobre la economía política del alquiler residencial .....	12
8. Referencias.....	14

---

\* E-mail: [benito.arrunada@upf.edu](mailto:benito.arrunada@upf.edu). Catedrático de la Universidad Pompeu Fabra, Affiliated Professor de la Barcelona School of Economics e Investigador Asociado de la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA). Agradezco los comentarios de Ángel de la Fuente a una versión previa.

## 1. Resumen

En materia de vivienda, seguimos confundiendo el síntoma de que los precios sean o se perciban como altos con las causas, que guardan relación con la escasez de oferta y sobre todo, en los últimos meses, con la inflación<sup>1</sup>. El arrendador de viviendas se encontraba ya en una situación un tanto precaria debido a las ingenuas y cambiantes restricciones que nuestras leyes imponen a la contratación, la tolerancia con los impagos y las ocupaciones, y las dificultades para hacer efectivos los desahucios. Pende sobre él, además, la incertidumbre de nuevas regulaciones más intervencionistas, tanto autonómicas como estatales, incluido el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, que se encuentra actualmente en discusión en las Cortes Generales<sup>2</sup>.

Con las medidas que intentan paliar los estragos de la guerra de Ucrania, el Gobierno acaba de limitar la actualización de los alquileres de viviendas<sup>3</sup>. La medida tiene escasa justificación en términos macroeconómicos, por ser dudosa su efectividad antiinflacionaria; pero sí genera notables distorsiones contractuales y microeconómicas. En un contexto inflacionario, la actualización de rentas permite mantener el equilibrio de las prestaciones contractuales incluso si la ley otorga al inquilino la opción de prorrogar el arrendamiento, como sucede en España. En esas condiciones de inflación rampante y contratos forzosamente a largo plazo, limitar dicha actualización tiene dos efectos perversos. Por un lado, redistribuye riqueza entre las partes de los contratos *vivos* de alquiler. Por otro lado, máxime cuando se generan expectativas de permanencia, como es el caso, dificulta y encarece los alquileres *futuros*. En consecuencia, los arrendadores potenciales están menos dispuestos a alquilar, por lo que habrá menos contratos y sus rentas iniciales serán más altas.

El presente trabajo analiza en primera lugar esta norma limitativa de la actualización de rentas para, tras comentar los efectos y la historia del control de alquileres, analizar la involución que se ha producido en nuestras leyes desde la liberalización acometida por el Decreto Boyer en 1985. Critica, en especial, el que desde 1994 la ley imponga a las partes una duración mínima del contrato que es de la más extensas de la OCDE; y dos de las propuestas que contiene el Proyecto de ley actualmente en discusión en las Cortes, relacionadas con la fijación administrativa de precios máximos y el tratamiento discriminatorio de los arrendadores de mayor tamaño y, por tanto, más profesionales.

---

<sup>1</sup> Existen dudas notables sobre si esa percepción de que han aumentado los alquileres en los últimos años se ajusta a la realidad. Antes de la pandemia del covid, García Montalvo, tras analizar las notables dificultades que se plantean al interpretar los datos disponibles, afirmaba que “un análisis detallado arroja serias dudas sobre la existencia de dicha burbuja [del alquiler]” (2019, p. 1). Asimismo, tras desatarse la pandemia, Raya concluía que “la tendencia en los alquileres mensuales por metro cuadrado, que ya era decreciente en las grandes capitales antes de la pandemia, con la pandemia se ha acentuado” (2021, p. 11).

<sup>2</sup> Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda, *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, núm. 89-1, 18 de febrero de 2022. Véanse sendos análisis, desde el punto de vista económico por Collado, Martínez y Galindo (2021a, 2021b); y desde el jurídico por Nasarre (2022b).

<sup>3</sup> Artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, *Boletín Oficial del Estado*, núm. 76, 30 de marzo de 2022, relativas a la “limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda”.

El documento termina preguntándose qué fuerzas llevan a la sociedad española a reincidir en el error a la hora de regular el alquiler residencial. Para ello, explora la posibilidad de que, en contra de los argumentos al uso, los cuales suponen que la regulación protege a unos inquilinos relativamente débiles y homogéneos, ese supuesto error sirva realmente para favorecer a un cierto tipo de inquilinos a costa de otros. En concreto, favorecería a aquéllos, como los empleados permanentes de grandes empresas y, sobre todo, los funcionarios públicos, que, por su estabilidad y fácil localización, ofrecen mejores garantías al arrendador. Tienen, por ello, menos dificultades para contratar en un contexto de oferta artificialmente escasa, en la que esa escasez se raciona discriminando a favor de esos mejores inquilinos.

## **2. Contenido y vigencia de la norma que limita la actualización de los alquileres**

En concreto, la nueva norma legal limita al dos por ciento y durante algo más de tres meses la actualización de los alquileres de viviendas, aunque las partes hubieran pactado actualizarlas mediante el Índice de Precios al Consumo (IPC) y cuando se espera que éste supere pronto el diez por ciento anual.

Ciertamente, la medida no congela los alquileres, pero limita de forma drástica su actualización. Se ha destacado al presentar las medidas que los propietarios personas físicas podrán negociar con sus inquilinos subidas por encima del dos por cien, pero se trata de una posibilidad irrelevante porque, de no haber acuerdo, deberán respetar ese límite, que resulta así ser el tope efectivo<sup>4</sup>. Asimismo, se sustituye el IPC por el “Índice de Garantía de Competitividad” (IGC) que, en realidad, no es tal índice, pues tiene como cota máxima el teórico objetivo de inflación del BCE, del dos por cien, un objetivo incumplido de forma flagrante y que el BCE no parece interesado en atender a corto plazo, a juzgar por sus manifestaciones más recientes. Al no inmunizar los contratos contra el riesgo de inflación y pese a ser el IGC el *default* legal que establece la Ley de Arrendamientos Urbanos, la mayoría de los contratantes rechaza su uso de forma expresa y sistemática en favor del IPC, que es el tope máximo de actualización que establece con carácter general el artículo 18.1 de dicha ley desde su reforma por el RDL 7/2019. Esta preferencia es lógica si la función de la cláusula es fijar un alquiler constante en términos reales, lo que parece sensato sobre todo para inversores particulares, que son la gran mayoría en España<sup>5</sup>.

El texto legal justifica la medida por razones de “extraordinaria y urgente necesidad”, para paliar los efectos de la guerra de Ucrania, y en concreto los efectos de la inflación acelerada que padecemos; pero se trata de una justificación incompleta, pues la inflación ya era alta antes de

---

<sup>4</sup> Las consecuencias no son triviales, pues “esta forma de regular, que parece reconocer la autonomía de la voluntad, pero lo hace quebrando la igualdad de partes y afectando, retroactivamente, a contratos existentes y en ejecución, no hará sino tensionar la relación entre las partes del contrato y, previsiblemente, deteriorar su relación hacia el futuro. No parece ser el camino” (Tejedor, 2022).

<sup>5</sup> Por el mismo motivo, tampoco tendría sentido para las partes, sean cuales sean sus hipotéticas ventajas macroeconómicas, sustituir el IPC por la inflación “subyacente”, la que resulta de excluir los precios de la energía y los alimentos frescos. Conviene señalar, por lo demás, que esta última se eleva actualmente al 3,4 %, casi el doble del IGC.

la guerra. Al carecer de una justificación objetiva y contrastada, podría incluso considerarse una expropiación sin compensación (Nasarre, 2022).

La regla tiene en principio una vigencia de tres meses y dos días, hasta el 30 de junio de 2022. No obstante, en noticias de prensa ya se ha comentado que es probable que se prorrogue, como ha ocurrido con medidas similares adoptadas a raíz de la pandemia del covid (los desahucios de ocupaciones, las moratorias del alquiler o la prórroga obligatoria, por ejemplo). Varios motivos refuerzan este temor de que pudiera convertirse en permanente. De entrada, es probable que la inflación se mantenga elevada mientras el BCE siga comprando toda nuestra deuda pública y financiando así nuestro déficit. Asimismo, cabe temer que, cuando deje de hacerlo, suframos una recesión que proporcionaría nuevas excusas para fijar administrativamente los precios, así como para prorrogar e impedir la actualización de los contratos. Por último, con el paso del tiempo aumenta la brecha entre precio de mercado y precio contractual, lo cual agudiza las dificultades, tanto económicas como políticas, para actualizar este último.

Por lo demás, en materia de vivienda existen precedentes ilustres en cuanto a la longevidad de reglas fundamentales que fueron dictadas con carácter transitorio<sup>6</sup>. En 1920, el decreto que otorgó por primera vez al inquilino la opción de prorrogar el contrato sin aumentar la renta tenía una vigencia inicial de 18 meses. Sin embargo, con diversos cambios, esa regla imperativa de prórroga forzosa pervivió durante 65 años; de los cuales los primeros 26 años, hasta la ley de 1946, mediante diversas disposiciones sin rango de ley, dictadas tanto por la República como por la Dictadura y la Democracia. Hubo que llegar hasta 1985 para que el Decreto Boyer devolviera a las partes su libertad para acordar o no semejante opción unilateral.

De hecho, la importancia de la medida se deriva de las expectativas de intervencionismo y permanencia que ha creado, si se confirma que la gran mayoría de los arrendadores, siguiendo las recomendaciones de los gestores especializados, no estaban elevando los alquileres o los elevaban por debajo de la inflación (Brualla, 2022), una decisión ésta que parece lógica en un mercado que, además de elevados costes de rotación, experimenta una caída de los precios reales (Raya, 2021).

### **3. Valoración de la norma que limita la actualización de los alquileres**

De nuevo, el Gobierno hace política social usando la herramienta equivocada: en vez de emplear el derecho público, mediante medidas fiscales, manipula el derecho privado negándose a hacer cumplir los contratos (Arruñada, 2020). Con ello, en el mejor de los casos, alivia el problema de algunos inquilinos a costa de los propietarios. Ha creado así, además, un grave problema para quienes estén intentando alquilar. Cuando los contratos actuales no se cumplen, los propietarios se ponen en lo peor y temen que los nuevos contratos tampoco se cumplirán. Es lógico que, como avisan los portales inmobiliarios, muchos propietarios que buscaban inquilino ya hayan retirado sus pisos del mercado, pasando éstos así a engrosar el 20 % de viviendas que se

---

<sup>6</sup> La evidencia internacional apoya este temor, tanto en lo referente a las regulaciones más antiguas, basadas en la congelación de rentas, como a las de “segunda generación”, que pretenden ser más selectivas y transitorias, como ya temía Arnott (1998, pp. 308-309).

encuentran vacías<sup>7</sup>. Aquellos otros que, pese a todo, estén dispuestos a alquilar, optarán por protegerse, cobrando de antemano una renta mayor o pasándose al alquiler informal o a corto plazo. En ambos casos, son los arrendatarios potenciales quienes sufren las consecuencias.

Por lo demás, es incluso dudoso que esta medida ayude a contener la inflación, pues esos menores alquileres seguirán ejerciendo su impacto, sólo que a través de la demanda de los inquilinos en vez de la de los propietarios. Como consecuencia, lo que pudieran bajar algunos alquileres se compensaría con la subida en los demás bienes y servicios, máxime si la propensión al consumo es mayor entre los inquilinos que entre los propietarios. Adicionalmente, los propietarios que aún se animen a alquilar exigirán un alquiler mayor, ante la inseguridad jurídica que crea este precedente, que viene a derogar, por tiempo de hecho indefinido, la actualización del alquiler en los términos voluntariamente pactados por las partes.

#### **4. Efectos y paradojas del control de alquileres**

Este tipo de resultado ha sido documentado en multitud de estudios científicos, pues existe notable consenso entre economistas sobre los negativos efectos que entraña el control de alquileres (Alson, 1992), así como en nuestra propia experiencia histórica.

Un economista tan crítico del libre mercado como Gunnar Myrdal decía que “el control de alquileres ha constituido en ciertos países occidentales, quizás, el peor ejemplo de mala planificación por parte de gobiernos carentes de coraje y visión” (cit. por Rydenfelt, 1981, p. 224). En el mismo sentido, se manifestaba el también economista, socialdemócrata y sueco, Assar Lindbeck, al bromear con que “el control de los alquileres parece ser el modo más efectivo de destruir una ciudad, con la excepción de los bombardeos”; una broma que un ministro de Asuntos Exteriores de Vietnam, Nguyen Co Thach, se encargó de desmentir cuando dijo que, si bien los bombardeos “estadounidenses no consiguieron destruir Hanoi, nosotros la hemos destruido con nuestros alquileres muy bajos. Era una estupidez y por eso decidimos cambiar de política” (cit. por Block, 2008).

El control de alquileres entraña efectos negativos, tanto en términos distributivos como de eficiencia<sup>8</sup>. En cuanto a la distribución, ha de tenerse en cuenta el carácter relativamente competitivo del mercado de alquiler; la aleatoriedad e imprecisión del reparto de costes y beneficios derivados del control de precios; y los prejuicios que dicho control genera a los futuros inquilinos potenciales. En cuanto a la eficiencia, es de destacar que origina la aparición de un mercado negro; reduce los incentivos al mantenimiento y a la nueva construcción; y conduce a que la escasa oferta disponible se asigne mediante criterios distintos del precio, potencialmente discriminatorios.

---

<sup>7</sup> Por ejemplo, A.F. (2022). La medida ha acelerado la tendencia a la caída de la oferta de alquiler que se venía observando tras la aprobación por el Gobierno del Proyecto de ley de vivienda, que la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias cifraba en los seis meses posteriores en un 15,5 % para toda España y en un 20 % para Cataluña (Sempere, 2022).

<sup>8</sup> Véanse Arnott (1998), Jenkins (2009), López García (2019, pp. 76-102) o, para un resumen breve en español, Raya (2021, pp. 12-15), sobre la teoría y la evidencia empírica relativas al control de alquileres, tanto en términos distributivos como de eficiencia.

Haciendo un inciso, conviene destacar ahora, pero también retener en mente para cuando, en la sección final, consideremos la economía política de la regulación de alquileres, que, en España, un candidato potencial para esta discriminación es el tipo de empleo: entre nosotros, al asignar la escasez de vivienda en alquiler es probable que resulten favorecidos los trabajadores con contrato permanente en grandes empresas y, sobre todo, los funcionarios. El motivo es que son considerados típicamente inquilinos de mejor calidad, tanto por la estabilidad de sus rentas como por la facilidad para localizarlos en caso de que el arrendador se vea obligado a instar un litigio por impago.

Retomando el hilo del análisis, procede señalar que los estudios empíricos confirman las apreciaciones realizadas. Por ejemplo, Diamond, McQuade y Qian (2019) muestran que el control de alquileres en San Francisco ha reducido un 15 % la oferta de viviendas en alquiler. En consecuencia, si bien el control de alquileres redujo a corto plazo la salida de inquilinos actuales, originó una reducción de la oferta de viviendas en alquiler que acabó elevando el precio de los alquileres a largo plazo. De modo similar, el control de precios introducido en Berlín sólo logró reducir temporalmente las rentas iniciales en el segmento más alto, pero a costa de elevar los precios de los nuevos contratos (Thomschke, 2016). El caso del estricto control de alquileres (aumento de rentas limitado a un máximo del 3 % nominal al año, sin excepciones para nuevos contratos) introducido en noviembre de 2021 en la ciudad de St. Paul, Minnesota, pone de relieve las pérdidas y transferencias de riqueza que este tipo de política puede generar. En St. Paul, no sólo se deterioró el valor de las viviendas entre el 6 % y el 7 % para las viviendas en propiedad y el 12 % para las alquiladas, sino que fueron los inquilinos con mayores ingresos los que salieron ganando, mientras que, por el contrario, la pérdida fue cercana a cero para los propietarios de altos ingresos (Ahern y Giacoletti, 2022).

Es muy notable que este último resultado observado en St. Paul sea contrario a los objetivos de la regulación adoptada y, en general, a los que se suele proclamar en todas partes como objetivo de este tipo de política. Suele suceder. Por ejemplo, los efectos iniciales del control de precios establecido en Cataluña en virtud de la Ley 11/2020, luego declarada inconstitucional, también apuntaban en dirección contraria a la deseada por el legislador (Salvador, 2021; Raya, 2021, pp. 16-17). En resumen: este tipo de contradicción no es una anomalía sino la norma.

Quizá por ello incluso autores favorables a la intervención se muestran muy cautos al valorar los efectos económicos. Por ejemplo, Gibb, Soaita y Marsh reconocen que “el análisis económico de la investigación sobre vivienda... se puede resumir en que una política de estabilización de alquileres ‘de última generación’ junto con el establecimiento de condiciones favorables al arrendador puede lograr unos resultados modestos [si] no alienta a los propietarios a elevar los alquileres de los nuevos arrendamientos” (2022, p. 54). En el fondo, parece que pretenden salvar dicha regulación recurriendo a justificaciones de índole política (pp. 40-48). Es llamativo que, pese a reconocer que los resultados son poco prometedores, recomienden invertir recursos sustanciales en recoger datos empíricos (p. 55), lo cual tiene poco sentido a menos que se dé por supuesta la conveniencia de regular y, además, plantea cierto riesgo de que la explotación de esa evidencia empírica acabe generando una rama de conocimiento especializado cuya sola razón de ser sea precisamente esa regulación.

Quizá esta sutil dependencia de los expertos de la propia regulación ayude a explicar la anomalía que ya hace años señalaba Jenkins: “se puede decir justamente que el conjunto de la literatura muestra que el control de alquileres es malo; sin embargo, desde 2001, alrededor de 140 jurisdicciones persisten en mantener alguna forma de intervención” (2009, p. 73).

## 5. La lección de nuestra historia

Los españoles no necesitamos viajar a Vietnam o Minnesota para comprobar los negativos efectos del control de alquileres. Los “ensanches” de nuestras ciudades se construyeron en unas pocas décadas posteriores a la Ley de inquilinatos de 1842, durante las cuales el estado liberal protegió la libertad de las partes para pactar las condiciones del contrato de arrendamiento, incluida su terminación. Gracias a eso, a principios del siglo XX, España contaba con un boyante mercado de alquiler de viviendas, con variedad de ofertas y muchos arrendadores de múltiples viviendas y, por tanto, relativamente especializados. Muchos de los edificios de esa época, los cuales hoy tanto admiramos, fueron construidos para alquilarlos por pisos.

Sin embargo, ese mercado perdió su carácter profesional y se convirtió en un mercadillo artesanal, más bien informal y personalista, con pocos arrendadores profesionales y especializados, tras promulgarse toda una serie de normas a favor de los arrendatarios actuales (Argelich, 2017). Se inició esta regresión con el decreto Bugallal de 1920 (en un momento en que estaban aumentando sustancialmente los alquileres, según Maluquer, 2013, p. 72), que ya otorga el inquilino la opción de prorrogar el contrato sin aumento de renta. Esta opción fue diluida para viviendas de nueva construcción por la República en diciembre de 1931 pero acabó siendo reforzada por la Ley de arrendamientos urbanos de 1946, que “reafirma el principio de prórroga obligatoria del contrato para el arrendador, punto éste crucial de la Ley que ha sido mantenido a ultranza”. Al establecer la prórroga indefinida, restringir los desahucios y congelar los precios en un entorno inflacionario (Maluquer, 2013), estas normas transfirieron una gran parte del valor de las viviendas a los arrendatarios. Lógicamente, en esa misma medida, también destruyeron los incentivos para invertir en mantenimiento y construcción. Las consecuencias fueron muy nocivas. A corto plazo, los propietarios dejaron de alquilar o lo hicieron a precios muy elevados, cobrándose con ese sobreprecio el descuento que esperaban que provocase la inflación en el futuro. En las palabras del preámbulo del Decreto Boyer, “el mercado de arrendamientos no se caracteriza sólo por una oferta reducida y en retroceso desde hace décadas, sino [también] porque los alquileres iniciales se fijan en unos altos niveles como consecuencia de que el propietario, al contratar, tiene presente la eventual indemnización que debe pagar al arrendatario para que acepte la rescisión del contrato”<sup>9</sup>.

Con algunas alteraciones paliativas, como unas actualizaciones parciales de rentas antiguas y la posibilidad que abre la ley de 1964 de pactar la actualización de la renta (un pacto hasta entonces considerado ilegal y luego escamoteado en su efectividad), esta ley franquista de 1946 permaneció vigente hasta la liberalización que efectúa el decreto Boyer en 1985, de la cual enseguida empezamos a retroceder con la Ley de 1994 y sus posteriores reformas. En términos históricos, cabe apreciar la presencia de ciclos relativamente breves de liberalización, que se

---

<sup>9</sup> Real decreto-ley, 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, *Boletín Oficial del Estado*, núm. 111, 9 de mayo de 1985.

inician en 1931, 1964, 1985 y 2013, pero que se interrumpen pocos años más tarde<sup>10</sup>, a menudo coincidiendo con períodos inflacionarios<sup>11</sup>. Encajan así en el fenómeno del *enforcement* contractual cíclico, puesto de relieve experimentalmente por Arruñada y Casari (2016), en el que unos “deudores” dotados con derechos políticos favorecen la expropiación de los “acreedores” actuales, lo que desanima la inversión futura y frena el crecimiento económico.

Estas leyes perjudicaron así gravemente a los nuevos arrendatarios potenciales, pues, al desaparecer gran parte de la oferta, éstos tuvieron que pagar alquileres más altos o convertirse en propietarios. A medio plazo, lo que había sido un boyante mercado de alquiler se fue achicando y la dictadura hubo de facilitar el acceso a la propiedad, un régimen que aporta estabilidad política pero dificulta la movilidad laboral. España pasó de tener un 46 % de vivienda en alquiler en 1950 (Garicano, 2018), una cifra similar a la que hoy exhibe Alemania, al 25 % de la actualidad<sup>12</sup>. El caso español es así un paradigma de cómo la inseguridad jurídica del contrato de arrendamiento acaba dando lugar a que se le sustituya por un régimen de propiedad, como han puesto de relieve a escala internacional Casas-Arce y Saiz (2010)<sup>13</sup>.

---

<sup>10</sup> Un informe del Círculo de Empresarios (2020, p. 11, énfasis añadido) señalaba cómo, “[e]n 2013, algunos de los cambios introducidos flexibilizando la normativa, con elementos como la simplificación del procedimiento de desahucio y la reducción del plazo de los contratos de alquiler, *minimizaron la percepción de riesgo de los propietarios particulares de vivienda* e incrementaron la oferta tras la crisis de 2008”.

<sup>11</sup> Es destacable el papel negativo que representa la inflación en estos procesos. Antes de 1918, los contratos de alquiler no necesitaban cláusulas de estabilización porque no existía inflación, lo que Flores de Lemus calificaba como “paradisiaca estabilidad de la anteguerra”. De este modo, “la estabilidad fundamental de los precios de consumo en el siglo XIX había generalizado los contratos [de alquiler] a largo plazo, sin que se introdujeran nunca variaciones significativas en el monto de los arrendamientos cuando se procedía a prorrogarlos” (Maluquer, 2013, pp. 65 y 71).

<sup>12</sup> Según un informe del Banco de España, “si bien hasta el momento no existe una estadística que recoja adecuadamente el tipo de propietario de las viviendas alquiladas en España, la Encuesta de Condiciones de Vida 2018 indica que el 77,4 % de los hogares alquilados por motivos distintos al trabajo habría alquilado la vivienda otro hogar, al 11,1 % la Administración Pública y el 11,2 % otros propietarios” (BDE, 2020, p. 17, n. 6). Los grandes arrendadores no alcanzan ni el 5 % del total de viviendas en alquiler y, sin embargo, son más de 2,3 millones los españoles que declaran cobrar rentas de alquiler (García Montalvo, 2019, p. 6).

<sup>13</sup> De acuerdo con el *OECD Questionnaire on Affordable and Social Housing*, España exhibía en 2019 una regulación muy estricta de los niveles y actualizaciones de los alquileres residenciales, con un nivel 0,57 muy superior al promedio de la OCDE, situado en el 0,41 (OECD, 2021, p. 3). Como resume el mencionado informe del Banco de España:

El grado de seguridad jurídica y el marco regulatorio al que se enfrentan los propietarios de vivienda arrendada inciden en el volumen de oferta privada de alquiler de vivienda. En este sentido, la evidencia internacional muestra que el grado de protección jurídica efectiva de los propietarios de la vivienda arrendada está relacionado con el desarrollo y el tamaño del mercado del alquiler residencial. En particular, el establecimiento de amplios plazos en la duración mínima de los contratos de arrendamiento, la fijación de reglas de actualización que limitan el incremento de las rentas del alquiler a lo largo de extensos plazos de los contratos, o la existencia de restricciones a las cláusulas de rescisión, por ejemplo en el caso de impagos recurrentes o daños en la vivienda arrendada, reducen la oferta de vivienda en alquiler y desincentivan la entrada de nuevos agentes en el mercado de arrendamiento de vivienda (BDE, 2020, pp. 32-33).

## 6. La reincidencia del presente

Es curioso y triste que, en los últimos años, nuestros legisladores insistan en repetir los errores de Bugallal, en 1920, y de Franco, en 1946, pues ha habido numerosas iniciativas en la misma dirección restrictiva; y el sistema político y constitucional sólo ha resistido a medias tales envites<sup>14</sup>.

Representa bien esta involución la restauración de la regla que impone una duración mínima de los contratos de alquiler. En 1985, el Decreto Boyer devolvió a las partes la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa hasta entonces vigente. Sin embargo, poco años más tarde, la Ley de arrendamientos urbanos 1994 volvió a introducir un plazo mínimo de cinco años, articulado a partir de la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar al menos ese mínimo de cinco años de duración. Posteriormente, este plazo mínimo de cinco años fue acortado a tres años en 2013 y extendido de nuevo a cinco años, con carácter general, o siete años, para arrendadores societarios, en 2018. Desde esta reforma de 2018, la duración efectiva mínima de los contratos resulta ser en España de las más extensas de la OCDE (OECD, 2022).

Conviene señalar que este tipo de regla imperativa beneficiaría a los inquilinos actuales con contrato vigente si se aplicase con carácter que cabría considerar *retroactivo* desde el punto de vista económico (esto es, si se aplicase a los contratos ya vivos al ser promulgada y esta promulgación hubiera sido inesperada en el momento de firmarlos). Sin embargo, no sucede así, pues, según las DDTT primeras de los RRDDL 21/2018 y 7/2019, los “contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994... celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación”.

La regla pretende pues otorgar un derecho al arrendatario futuro; pero, de hecho, impone una carga a mucho arrendatario potencial, por impedirle contratar un arrendamiento de menor duración y, por tanto, de menor renta. En otros términos: la ley obliga a todos los arrendatarios a que, al alquilar, adquieran necesariamente una opción de prorrogar el contrato, opción que, para muchos arrendatarios, tendrá una utilidad inferior a su coste, mientras que aquellos otros

---

<sup>14</sup> Por ejemplo, la sentencia de 10 de marzo de 2022 del Tribunal Constitucional que invalida gran parte de la ley catalana de contención de rentas (Ley 11/2020, de 18 de septiembre), cuya finalidad era limitar el importe de los alquileres, lo hace por invadir dicha ley las competencias del estado sobre la ordenación de la contratación privada; pero, de modo implícito, parece apoyar la constitucionalidad de buena parte de su contenido sustantivo, que era de un alto grado de intervencionismo al limitar los precios y que prefiguraba buena parte de la regulación que en el mismo sentido contiene el actual proyecto de ley en trámite parlamentario. Dice en dicha sentencia el TC, sobre la voluntad de los contratantes y el papel del estado, lo siguiente:

El Estado resulta así ser el competente para fijar legalmente el principio de libertad de pactos en el establecimiento de la renta del contrato de alquiler de vivienda, así como para, en su caso, determinar sus eventuales modificaciones o modulaciones en atención al designio del legislador estatal respecto a la necesidad de ajustar o no el funcionamiento del mercado inmobiliario en atención a lo dispuesto en el art. 47 CE o en otros preceptos constitucionales. Cabe recordar al respecto que, como dijimos en la STC 89/1994, de 17 de marzo, FFJJ 5 y 8, la paridad contractual entre arrendadores y arrendatarios puede ser sometida a modulaciones fundadas en una finalidad tuitiva de intereses que se consideren necesitados de una especial protección —concretamente, los de los arrendatarios ante la situación del mercado inmobiliario—, como muestra la historia de la regulación de los arrendamientos urbanos en nuestro país.

arrendatarios que sí la valoran tampoco está claro que obtengan beneficio alguno, pues, en todo caso, deberían poder contratar dicha opción por su cuenta.

No obstante, este segundo tipo de arrendatario podría obtener un beneficio sustancial si, dada la asimetría de información existente entre arrendatarios y arrendadores, estos últimos valorasen la opción a un precio uniforme, con independencia del tipo de arrendatario, pues esa uniformidad en el precio generaría una subvención cruzada entre ambos tipos de arrendatarios.

Adicionalmente, la restricción legal supone una carga para los arrendadores. Como consecuencia, muchos de ellos la repercutirán en el precio, excluyendo así del mercado a los arrendatarios potenciales más humildes; pero aquellos otros arrendadores que, por cualquier motivo, deseen estar seguros de poder disponer de la vivienda dentro de los plazos legales, simplemente se abstendrán de alquilarla, lo que repercutirá en una menor oferta de viviendas en alquiler.

Por otro lado, se pretende justificar la norma con base en que “el alquiler cada vez es una opción más frecuente” y que “normalmente los contratos han tenido, de hecho, una extensión superior” (García Montalvo, 2019, p. 9); pero, aunque ambos motivos pudieran ser atendibles para una hipotética regla dispositiva (esto, es una regla que rige excepto si las partes libremente disponen otra cosa en el contrato), no lo son para una regla imperativa como la que está en vigor.

Por último, se argumenta a veces que los arrendadores son reacios a contratar a plazos largos (e.g., Arnott, 1998, p. 308); pero lo que a menudo suelen requerir son ajustes sustanciales de precio; una cosa lógica, sobre todo, en aquellas jurisdicciones, como España, donde el desahucio por impago es ineficaz y resulta más fácil ejecutar el desahucio por terminación del contrato. En el fondo, la duración corta del contrato es la mejor manera de transformar el contrato en “relacional”, un resultado que, allí donde el *enforcement* judicial es deficiente, resulta satisfactorio no sólo para los arrendadores sino también para los arrendatarios, especialmente para aquellos mejor dispuestos a cumplir sus condiciones.

Tras la tímida liberalización emprendida en 2013, las reformas de 2018 y 2019 no sólo alargan, como acabo de explicar, la duración mínima de los contratos, sino que promulgan nuevas reglas restrictivas que vienen a: (1) limitar la actualización de la renta e indexarla como máximo al IPC; (2) atribuir los gastos de gestión inmobiliaria al arrendador persona jurídica; (3) establecer índices de referencia autonómicos con el fin de controlar los alquileres; y (4) ralentizar las resoluciones judiciales y los lanzamientos de ejecutados en situación de vulnerabilidad.

Asimismo, en los últimos años han proliferado iniciativas autonómicas para forzar el arrendamiento y limitar los precios; y, a raíz del covid, el Gobierno ha establecido reducciones, moratorias y prórrogas, además de suspender lanzamientos y conceder numerosas ayudas.

Ahora, en 2022, el Congreso debate un Proyecto de Ley *por el derecho a la vivienda* (que no *de vivienda*), el cual está plagado de nuevas restricciones contractuales, extendiendo así nuestra larga tradición de voluntarismo legislativo. La más prominente de ellas es que, en las zonas que se consideren “tensionadas” (aquellas donde suben los precios)<sup>15</sup>, otorga al inquilino la opción

---

<sup>15</sup> Según el artículo 18 del PDL de vivienda, serían áreas tensionadas aquéllas en las que se

de prorrogar de forma extraordinaria el contrato a precio inferior al de mercado y limita el precio de los nuevos contratos. Es probable que provoque una disminución de la oferta justo allí donde sería *socialmente* más valioso aumentarla. Al confundir síntomas (precios) con causas (escasez de oferta), acaba agravando el problema y genera un círculo vicioso<sup>16</sup>.

Adicionalmente, a la mala praxis en la regulación general del arrendamiento de viviendas, se une la de exceptuar y otorgar un tratamiento privilegiado a los arrendadores menos profesionales. Llevamos un siglo impidiendo que arrendador y arrendatario puedan contratar libremente las condiciones de terminación del alquiler, pero permitimos que el arrendador persona física pueda expresar en el contrato su derecho a impedir su prórroga imperativa si necesitase la vivienda con carácter permanente para sí mismo o para un pariente cercano. La excepción establece así una ventaja comparativa a favor del arrendador aficionado, perjudicando el desarrollo de un mercado de alquiler moderno, basado en atributos impersonales y protagonizado por constructores-arrendadores de gran tamaño, los únicos que pueden proporcionar una variedad de viviendas en alquiler a plazos diversos y de calidad estandarizada y previsible.

Pese a ello, recientemente, el legislador ha aumentado aún más este personalismo al establecer dificultades adicionales para el arrendador profesional. Por ejemplo, al hacer que la prórroga imperativa del contrato sea más larga cuando el arrendador es una persona jurídica. Asimismo, las normas promulgadas con ocasión de la pandemia del covid exceptuaron a quienes alquilaban menos de un cierto número de viviendas de la obligación de ofrecer un alquiler rebajado, así como moratorias en el pago del alquiler. Por último, el reciente proyecto de ley de vivienda otorga un tratamiento más restrictivo a las reglas imperativas de limitación del alquiler en áreas tensionadas que rigen el contrato con personas jurídica o “grandes tenedores”, entendidos

---

justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible, por producirse las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos cinco puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

<sup>16</sup> No es probable que este efecto, junto con los derivados de la creciente inseguridad jurídica que pesa sobre el alquiler, pueda ser compensado por los incentivos fiscales que concede el Proyecto a los nuevos contratos de alquiler, que serían crecientes en las áreas tensionadas y para inquilinos jóvenes, pero reducen la deducción general y adolecen de notable incertidumbre, asociada a su desarrollo y a su mantenimiento en el futuro. Tampoco por el recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) a las viviendas “vacías” (pero no a las infrautilizadas, que tal vez sean muchas más). En este sentido, seguimos sin prestar atención al hecho de que nuestra fiscalidad sobre los inmuebles grava relativamente mucho más las transacciones (sobre todo, mediante el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, ITP, pero también con el de Actos Jurídicos Documentados) que la tenencia (tanto vía IBI como IRPF): España es el país de la OCDE donde el gravamen a las transacciones es mayor (según Millar-Powell et al., 2022, pp. 23-26, con datos de 2016), lo que anima a que el propietario mantenga la propiedad de viviendas desocupadas o con una ocupación mínima (personas mayores), en vez de venderlas o alquilarlas, a la vez que desincentiva la movilidad geográfica y ocupacional. (Una excepción en este sentido fue la propuesta efectuada por FEDEA hace unos años de suprimir o reducir drásticamente el ITP en la compraventa de vivienda compensado si acaso añadiendo un tramo autonómico al IBI (FEDEA, 2009, p. 13).

éstos como todo titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluidos garajes y trasteros.

La nueva limitación para actualizar rentas se inscribe en esta larga tradición<sup>17</sup>, pues, al casi congelar los alquileres en un momento de elevada inflación alivia la situación de los actuales inquilinos pero perjudicando a los futuros inquilinos potenciales. Además, aunque en su ánimo esté una vigencia transitoria, abre un camino muy peligroso que puede no sólo provocar una enorme transferencia de riqueza de los propietarios a inquilinos actuales sino también su destrucción, al quedar el derecho de propiedad en un limbo mal definido en el que ni propietarios ni inquilinos tienen incentivos para reparar las viviendas en alquiler.

## 7. Una conjetura sobre la economía política del alquiler residencial

Desde esta perspectiva histórica y considerando la tendencia regulatoria, resulta preocupante pero también comprensible que en la últimas elecciones generales, en 2019, ninguno de los partidos nacionales defendiese aplicar una política liberalizadora en materia de alquiler de vivienda. En la misma línea, tampoco consta que la oposición al Gobierno haya criticado en las Cortes, al menos inicialmente, esta nueva restricción a la actualización de rentas. Es más: con anterioridad, parte de la oposición incluso había impulsado una medida similar<sup>18</sup>. En 2021, al menos dos de los partidos de la oposición sí diagnosticaban con acierto el problema de la vivienda como un déficit de oferta y proponían diversas actuaciones sensatas sobre los mercados de vivienda<sup>19</sup>. Sin embargo, tanto la timidez de las medidas contenidas en ambas propuestas como las disposiciones efectivamente adoptadas en 2013 por la Ley 4/2013 siembran dudas sobre el alcance y la voluntad política de liberalizar el mercado y, en especial, la contratación del alquiler si los partidos que las proponen llegasen al poder<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Claramente, a los del período 1975-1981, que limitaron la actualización de rentas; pero en lo sustantivo o funcional también a los de todo el período que va de 1920 a 1985.

<sup>18</sup> Grupo Parlamentario Ciudadanos, “Proposición no de Ley para adoptar medidas de carácter urgente para frenar el alza de las rentas de los alquileres como consecuencia de su actualización de acuerdo a la evolución del Índice de Precios de Consumo, para su debate ante el Pleno”, *BOCG. Congreso de los Diputados*, serie D, núm. 416, 11 de marzo de 2022, pp. 3-4. En ella, se proponía que, con carácter imperativo, se actualizasen los alquileres de acuerdo con el Índice Nacional de la Vivienda en Alquiler en lugar del IPC general.

<sup>19</sup> Véanse: Grupo Parlamentario Popular, “Proposición no de Ley sobre Medidas para incrementar la Oferta de Vivienda social y asequible, para su debate en Comisión de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana”, *BOCG. Congreso de los Diputados*, serie D, núm. 217, 9 de febrero de 2021, pp. 25-28, defendiendo aplicar medidas fiscales y de aseguramiento a favor de los arrendadores, agilizar la tramitación administrativa en materia urbanística y luchar contra la ocupación ilegal; y Grupo Parlamentario VOX, “Proposición no de Ley dirigida a evitar medidas de control de precios del alquiler y de penalización y/o expropiación de la vivienda desocupada, para su discusión en Pleno”, *BOCG. Congreso de los Diputados*, serie D, núm. 254, 9 de abril de 2021, pp. 36-54, con una extensa batería de propuestas que, en materia de alquiler, incluía la libertad para fijar los precios, reducir la prórroga forzosa del contrato y su fomento frente al régimen de propiedad.

<sup>20</sup> Por un lado, en cuanto a la primera de las proposiciones no de ley citadas en la nota precedente, conviene recordar que la Ley 4/2013 se limitó a reducir de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita, en vez de eliminarlas o, al menos, convertirlas en condiciones dispositivas. En cuanto a la segunda de dichas proposiciones no de ley, tras analizar la historia de la regulación (pp. 47-48), también se conforma con proponer “la modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

El motivo quizá sea doble. Por un lado, las regulaciones que pretenden proteger a la parte “débil” del contrato, que sería en este caso el inquilino, situando el foco del argumento en la relación “vertical” entre partes contractuales, suelen tener su razón de ser en las diferencias que origina entre distintos tipos de contratantes supuestamente débiles y situados en el mismo plano “horizontal”, que en este caso serían distintos tipos de inquilinos (Arruñada, 2021, pp. 34-35). Comentamos anteriormente dos posibles ejemplos al tratar, primero, de cómo los mejores inquilinos potenciales, como somos en España los funcionarios, podíamos resultar favorecidos a la hora de asignar la escasez artificial de viviendas en alquiler que origina la propia regulación. Sucedió también algo similar entre tipos de inquilinos que valorasen en mayor o menor medida la opción de prorrogar el contrato. Si, debido a la asimetría de información entre arrendatarios y arrendadores, éstos repercuten el coste de dicha opción en el precio de manera uniforme, la restricción legal tenderá a producir, además de la ineficiencia derivada de que reduce la oferta, una transferencia de riqueza desde los inquilinos que valoran menos la opción —pero han de pagar por ella el mismo precio— a aquellos otros que la valoran más.

Asimismo, por otro lado, este tipo de regulaciones parece crear su propia dinámica de *path dependence* que tiende a hacerlas poco menos que irreversibles (Artola, 2012), de modo que, una vez establecidas, es cada vez más difícil dar marcha atrás. Por ejemplo, la medida que acaba de tomar el Gobierno en el sentido de limitar la actualización de las rentas parece relativamente menor; pero dicha actualización supondrá en el futuro un incremento cada vez de mayor cuantía, lo que hace que la restricción legal sea más beneficiosa para los inquilinos y, por tanto, más costosa políticamente para quien pretenda activarla.

Por otro lado, la propia reducción del mercado de alquiler, al disminuir la oferta, genera mayor escasez y ello eleva los precios, lo que hace aún más valiosa para los inquilinos la posibilidad de prorrogar los contratos en unas condiciones artificialmente favorables. Es lógico, por ello, que éstos se conviertan en grupos de presión cada vez más poderosos, y ello en cualquier tipo de régimen político. Como explicaba el preámbulo de la Ley de 31 de diciembre de 1946 sobre arrendamientos urbanos, “habrá de comprenderse la imposibilidad, en que se halla de implantar una subida de esos alquileres [fijos], que, para que fuera acorde con la general habida en España desde aquella fecha, alcanzaría cifras que no consiente la actual situación económica de sus numerosísimos inquilinos”, pues dice estar inspirada “en directrices de equidad y de justicia social, desentendiéndose, por tanto, de lo que pudiera convenir a particulares intereses, que inflexiblemente quedan supeditados al bienestar de la comunidad nacional”.

La triste realidad es que desde hace muchos años (en la España contemporánea, desde 1920), nuestros sistemas políticos tienen dificultades para hacer cumplir estos contratos. En última instancia, los políticos de cualquier régimen institucional tienden a considerar la voluntad mayoritaria de los ciudadanos, y esta voluntad está muy afectada por su información y su capacidad para formarse creencias más o menos razonables. A raíz de la medida que acaba de congelar la actualización de alquileres, conviene recordar que ya la ley franquista de 1964 permitía el pacto entre las partes para incluir en el contrato de arrendamiento cláusulas de actualización o “estabilización” del alquiler en el período de prórroga forzosa. Lo interesante es

---

Arrendamientos Urbanos al objeto de *reducir los plazos mínimos* de duración de los contratos de arrendamiento establecidos en su artículo 9” (p. 53, énfasis añadido).

que, como los ministros de entonces también aplicaban políticas inflacionistas, a partir de 1973 también recurrieron, para paliar sus consecuencias, al expediente de sustituir el mecanismo de revisión pactado por las partes por la aplicación directa de un determinado índice de precios, tanto el de consumo general como específicos del coste de la vivienda o de su alquiler, y por limitar los aumentos de rentas a un cierto porcentaje de la variación experimentada por dichos índices (Bonet, 1981). Está en manos de nuestros legisladores demostrar que, desde entonces, hemos avanzado en nuestra comprensión de cómo funciona la economía en una sociedad moderna.

## 8. Referencias

- A.F., J., “Oleada de retirada de pisos de alquiler en dos días por el tope del Gobierno a los precios”, *El Confidencial Digital*, 30 de marzo, [shorturl.at/mJOY0](https://shorturl.at/mJOY0).
- Ahern, Kenneth R., y Marco Giacoletti (2022), “Robbing Peter to Pay Paul? The Redistribution of Wealth Caused by Rent Control”, 18 de marzo, <https://ssrn.com/abstract=4061315>.
- Alson, Richard M., J. R. Kearl, y Michael B. Vaughan (1992), “Is There a Consensus Among Economists in the 1990’s?” *American Economic Review*, 82(2), 203–209.
- Argelich Comelles, Cristina (2017), “La evolución histórica del arrendamiento forzoso de vivienda: de la imposición a la expropiación”, *e-Legal History Review*, 25, julio.
- Arnott, Richard (1998), “Rent Control”, en Peter Newman, ed., *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*, vol. 3, Macmillan, Londres, 305-310.
- Arruñada, Benito (2020), “Malas leyes”, *Información Comercial Española (ICE), Revista de Economía*, 915(julio-agosto), 9-28.
- Arruñada, Benito (2021), “La seguridad jurídica en España”, versión revisada y comentada, con comentarios de Gabriel Doménech Pascual, Román Gil Alburquerque e Ignacio Gomá Lanzón, FEDEA, *Estudios sobre la economía española*, núm. 2021-18, 10 de mayo, Madrid.
- Arruñada, Benito, y Marco Casari (2016), “Fragile Markets: An Experiment on Judicial Independence”, *Journal of Economic Behavior and Organization*, 129, 142-56.
- Artola Blanco, Miguel (2012), “La transformación del mercado de alquiler de fincas urbanas en España (1920-1960)”, *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 17(988).
- BDE, Banco de España, Dirección General de Economía y Estadística (2020), “El mercado de la vivienda en España entre 2014 y 2019”, *Documentos ocasionales*, 2013, Madrid, [shorturl.at/jltGO](https://shorturl.at/jltGO).
- Block, Walter (2008), “Rent Control”, en *The Concise Encyclopedia of Economics*, <https://www.econlib.org/library/Enc/RentControl.html>.
- Bonet Correa, José (1981), “La nueva normativa sobre el aumento y la liberalización de las rentas actualizadas en los contratos de arrendamientos urbanos”, *Anuario de Derecho Civil*, 34(2), 377-396.
- Brualla, Alba (2022), “La mayoría de propietarios de pisos en alquiler no está aplicando el alza total del IPC”, *El Economista*, 19 de marzo, [shorturl.at/cglyH](https://shorturl.at/cglyH).
- Casas-Arce, Pablo, y Albert Saiz (2010), “Owning versus Renting: Do Courts Matter?”, *Journal of Law and Economics*, 53(1), 137-165.

- Círculo de Empresarios (2020), “El acceso a la vivienda: Un problema de oferta”, junio, Madrid, <https://circulodeempresarios.org/publicaciones/acceso-la-vivienda-problema-oferta/>.
- Collado, Natalia, Ángel Martínez, y Jorge Galindo (2021a), “La nueva ley para regular el alquiler en España: Una primera valoración”, *Nada es Gratis*, 25 de octubre, <shorturl.at/hsIKW>.
- Collado, Natalia, Ángel Martínez, y Jorge Galindo (2021b), “¿Servirá la nueva Ley de Vivienda para mejorar el alquiler en España?”, ESADE Center for Economic Policy, 26 de octubre, <shorturl.at/nvGTZ>.
- Diamond, Rebecca, Tim McQuade, y Franklin Qian (2019), “The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco”, *American Economic Review*, 109(9), 3365-94.
- FEDEA, Fundación de Estudios de Economía Aplicada (2009), “Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural”, Madrid, 14 de octubre, <http://crisis09.fedea.net/vivienda/index.html>.
- García Montalvo, José (2019), “Retos del mercado del alquiler en España”, *Cuadernos de Información Económica*, 269 (marzo/abril), 11-21, <shorturl.at/kuKRT>.
- Garicano, Luis (2018), “El alquiler y la vivienda: ¿Hay que regularlo?”, *El País*, 19 de octubre, [https://elpais.com/economia/2018/10/19/actualidad/1539943305\\_197844.html](https://elpais.com/economia/2018/10/19/actualidad/1539943305_197844.html).
- Gibb, Kenneth, Adriana Mihaela Soaita y Alex Marsh (2022), *Rent Control: A Review of the Evidence Base*, UK Collaborative Centre for Housing Evidence, Glasgow, February 23, <shorturl.at/ipGKT>.
- Jenkins, Blair (2009), “Rent Control: Do Economists Agree?”, *Econ Journal Watch*, 6(1), 73–111, <https://econjwatch.org/articles/rent-control-do-economists-agree>.
- López García, Miguel-Ángel (2019), “Vivienda y política pública: Objetivos e instrumentos”, FEDEA, *Documento de Trabajo*, 2019-07, septiembre, <shorturl.at/aqzCQ>.
- Maluquer de Motes, Jordi (2013), “La inflación en España: Un índice de precios de consumo, 1830-2012”, Banco de España, *Estudios de Historia Económica*, 64, <shorturl.at/awCIQ>.
- Millar-Powell, Bethany, Bert Brys, Pierce O’Reilly, Yannic Rehm, y Alastair Thomas (2022), “Measuring Effective Taxation of Housing: Building the Foundations for Policy Reform”, *OECD Taxation Working Papers* 56, <https://dx.doi.org/10.1787/0a7e36f2-en>.
- Nasarre Aznar, Sergio (2022) “El Proyecto de Ley de vivienda 2022”, FEDEA, *Documento de Trabajo*.
- OECD (2021), “Housing Sector Country Snapshot: Spain”, 10 de junio, <shorturl.at/irzKQ>.
- OECD (2022), “Rental Market Regulation”, OECD Online Databases, <shorturl.at/klAW3>.
- Raya, José María (2021), “Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿Es conveniente una norma de regulación de precios?”, ESADE Center for Economic Policy, 26 de febrero, <https://www.esade.edu/ecpol/es/publicaciones/efectos-pandemia-alquiler/>.
- Rydenfelt, Sven (1981), “The Rise, Fall and Revival of Swedish Rent Control”, en Walter Block y Edgar Olsen, eds., *Rent Control: Myths and Realities*, Vancouver, The Fraser Institute.
- Salvador, Rosa (2021), “El tope de alquileres reduce un 10 % la oferta de pisos y sostiene los precios. Sin controles, en Madrid sube la vivienda disponible y las rentas bajan el doble”, *La Vanguardia*, 1 de octubre.
- Sempere, Pablo (2022), “Fuga de casas en alquiler por la ley de vivienda y el límite a la actualización al IPC”, *Cinco Días*, 14 de abril, <shorturl.at/norH5>.

Tejedor, Julio (2022), “La limitación extraordinaria de revisión de rentas arrendaticias, la propiedad y la ‘no’ política de vivienda”, *Hay Derecho*, 11 de abril, [shorturl.at/cntBR](https://shorturl.at/cntBR).

Thomschke, Lorenz (2016), “Distributional Price Effects of Rent Controls in Berlin: When Expectation Meets Reality”, *CAWM Discussion Paper*, 89, Westfälische Wilhelms-Universität Münster, [shorturl.at/hjl26](https://shorturl.at/hjl26).