

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos
[BOE-A-1994-26003]

**LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA
DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**

1. LA INCORPORACIÓN DE UNA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA A LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

La exposición de motivos de la [Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos \[BOE n.º 982, de 25-XI-1994\]](#), en adelante LAU, afirma que «el régimen de rentas se construye en torno al principio de la libertad de pactos entre las partes para la determinación de la renta inicial». Sin embargo, el art. 18 LAU, en su redacción original, estableció un sistema de actualización anual de la renta que, durante los primeros cinco años, solo podía llevarse a cabo por referencia al Sistema de Índices de Precios al Consumo (IPC), si bien a partir del sexto año la actualización podía someterse a lo estipulado por las partes. Las posteriores modificaciones del art. 18 LAU incrementaron el ámbito de la libertad contractual en este asunto. Así, la [Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas \[BOE n.º 134, de 5-VI-2013\]](#) permite durante toda la vigencia del contrato la actualización de la renta conforme a lo pactado, entrando —necesariamente— en juego, en defecto de previsión, la necesaria actualización conforme al IPC. La [Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española \[BOE n.º 77, de 31-III-2015\]](#) impone la actualización de la renta, en defecto de pacto, e incorpora el Índice de Garantía de Competitividad (IGC) como referencia para la actualización estipulada, sin haberse detallado metodología al respecto. El [Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler \[BOE n.º 304, de 18-XII-2018\]](#) añade un límite a la actualización de la renta en los contratos de renta reducida, que no podía exceder de la variación del IPC, pero la norma fue derogada por acuerdo del Congreso de los Diputados de 22 de enero de 2019. Sin embargo, el [Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler \[BOE n.º 55, de 5-III-2019\]](#) retoma la variación porcentual del IPC como límite para la actualización de la renta, en cualquier caso.

Mientras que el sistema del art. 18 LAU, tal como resulta de la evolución normativa expuesta, somete a la voluntad de las partes el asunto de la actualización anual de las rentas, con el único límite de la variación del IPC; el art. 46 del [Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el plan nacional](#)

[de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania \[BOE n.º 76, de 30-III-2022\]](#), establece, entre las medidas de apoyo a colectivos vulnerables, una limitación extraordinaria y temporal a la actualización de la renta. Dicha limitación resulta prorrogada por el [Real Decreto-Ley 11/2022, de 25 de junio, por el que se adoptan y se prorrogan determinadas medidas para responder a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma \[BOE n.º 152, de 26-VI-2022\]](#).

El Real Decreto-Ley 6/2022 prevé que la persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la LAU, cuya renta deba ser actualizada, por cumplirse la anualidad de vigencia en el período comprendido entre su entrada en vigor (31-III-2022) y el 30 de junio de 2022, puede negociar con el arrendador el incremento, aunque hace una distinción según la condición del arrendador. Por un lado, se refiere al gran tenedor, considerando como tal a la persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. En este caso, el incremento de la renta será el pactado, pero sin poder exceder la variación del IGC. En ausencia de pacto, el incremento de la renta quedará sujeto a la misma limitación. Por otro lado, contempla al arrendador que no es gran tenedor. En este supuesto, el incremento de la renta será el pactado y, en defecto de estipulación, no podrá exceder de la variación del IGC. Para seguir respondiendo a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, el Real Decreto 11/2022 extiende la aplicación de la norma a los contratos cuya renta deba actualizarse antes del 31 de diciembre de 2022. Además, al tratarse de una limitación temporal y extraordinaria, no puede descartarse que en el futuro se proceda a una nueva prórroga.

2. LAS RAZONES DE LA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA: OBSERVACIONES CRÍTICAS

La limitación extraordinaria se introduce en una situación de acusada inflación para apoyar a los arrendatarios como colectivo vulnerable, pues la mayoría de los contratos de alquiler prevén la actualización conforme a la variación del IPC que, en el último año, ha experimentado un aumento de más del 10 %. Al establecerse como tope para la actualización de la renta el IGC se modera notablemente el incremento. Este último índice, de cuyo cálculo y publicación mensual es responsable el Instituto Nacional de Estadística, establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Conforme a la Ley 2/2015, cuando la tasa de variación del IGC es negativa no procede revisión y, cuando exceda el límite superior del objetivo a medio plazo de inflación del Banco Central Europeo (2 %), se considerará este como valor de referencia para las revisiones.

La medida excepcional suscita una serie de reflexiones. En primer término, tal y como ocurre con las medidas excepcionales, se produce una aleatoriedad de los beneficiados con la limitación de la subida de la renta, al tratarse de una disposición temporal que no modifica la LAU y al dejar al margen de la norma los contratos de arrendamiento de vivienda no sujetos a la misma. En segundo lugar, proporciona, aparentemente, una solución más favorable para los arrendadores que no tienen la condición de grandes tenedores, pues cabe que a través del pacto la actualización no se someta a límite alguno, pero lo cierto es que a los inquilinos les basta con negarse a pactar para que entre en juego el IGC, como límite de la actualización, de modo que la diferencia de tratamiento es más teórica que real.

En cualquier caso, el asunto más delicado es el de si se ha conseguido una adecuada ponderación de los intereses en juego, pues los arrendadores que ven limitada la actualización de la renta con el tope del 2 % también están sufriendo la extraordinaria inflación y, en muchos casos, la subida de la cuota hipotecaria, al tiempo que se ven expropiados de su derecho a la actualización de la renta establecido en el contrato (art. 33 CE). En este sentido, llama la atención que no se haya previsto un sistema de compensación de los arrendadores. El legislador no desconoce la posibilidad de recurrir a ese mecanismo y, de hecho, la Disposición Adicional segunda del [Real Decreto-Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes \[BOE n.º 334, de 23-XII-2020\]](#) establece un mecanismo compensatorio para los supuestos en que el propietario se ve afectado por la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, en los términos previstos por los arts. 1 y 1 bis del [Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 \[BOE n.º 91, de 1-IV-2022\]](#).

3. PERSPECTIVAS DE FUTURO: PROYECTO DE LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Sin perjuicio de la eventual prórroga de la limitación extraordinaria de actualización de la renta, cabe destacar que la limitación de precios se baraja como un instrumento aplicable en los casos de oferta limitada de viviendas en alquiler. La limitación de las rentas en mercados tensos de vivienda (riesgo de insuficiente dotación de viviendas) es la solución temporal que proporcionaba en Cataluña la [Ley 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda \[BOE n.º 258, de 29-IX-2020\]](#), aunque los artículos que regulaban la contención de la renta fueron declarados inconstitucionales por la [STC de 10 de marzo de 2022 \[BOE n.º 84, de](#)

[8-IV-2022](#)], al vulnerar la competencia exclusiva estatal sobre las bases de las obligaciones contractuales.

La limitación de los precios, como mecanismo excepcional para intervenir en el mercado de la vivienda es una de las propuestas del [Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda de 18 de febrero de 2022](#) que tiene como propósito establecer, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Según el art. 18 del Proyecto, pueden las Administraciones competentes declarar zonas de mercado residencial tensionado cuando exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población. A su vez, la Disposición Final primera modifica el art. 10 LAU, estableciendo la posibilidad de que, en caso de encontrarse la vivienda en una zona residencial de mercado tensionado, pueda el arrendatario disfrutar de una prórroga extraordinaria, de carácter anual, y por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor. También se modifica el art. 17 LAU para establecer que, dándose el mismo presupuesto (zona tensionada), y con relación a los nuevos contratos de viviendas que ya hubiesen estado arrendadas, queden sometidos los mismos a la cláusula de actualización de la renta del contrato anterior, si bien permitiendo un incremento del 10 % en ciertos casos. Por otro lado, cuando el propietario sea una persona jurídica gran tenedor, la renta de los nuevos contratos suscritos en áreas tensionadas no podrá exceder del límite máximo del sistema de índices de precios de referencia que habrá de elaborarse en el futuro. No obstante, se establece un período de 18 meses desde la aprobación de la ley para la aplicación de esta última limitación (Disposición Transitoria séptima).

María José VAQUERO PINTO
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Salamanca
chevaq@usal.es