

## **RDLEY 6/2022. Limitación de la actualización renta en viviendas (BOE 30 marzo)**

Daniel Loscertales Fuertes. Abogado.

### **El art. 46 de este RDLEY, sobre limitación de rentas, dice lo siguiente:**

*La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor de este real Decreto-Ley y el 30 de junio de 2022, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, con sujeción a las siguientes condiciones:*

*a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.*

*Se entenderá como gran tenedor a los efectos de este artículo a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.*

*b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.*

---

### **COMENTARIO BREVE y URGENTE:**

**1º-** Lo primero que hay que decir que es que este Real Decreto es excesivamente largo, como es habitual, pues el Preámbulo ocupa muchas páginas y más que aclarar, en varias ocasiones, más bien confunde.

**2º.** No es coherente ni tiene la menor justificación que cuando el arrendador sea una “gran tenedor”, aunque haya acuerdo entre las partes, nunca se puede sobrepasar el Índice de Garantía de la Competividad, que en la actualidad es del 2,02%, aunque en mi opinión, en formas diferentes, siempre cabe fijar un complemento distinto.

**3º.** Por contrario, si el arrendador no es “gran tenedor” el acuerdo puede ser de cualquier cantidad y solo se aplica el citado Índice cuando el pacto no existe, que es lo que debe primar siempre en cualquier relación jurídica, Lo lógico, no obstante,, es que el arrendatario haga uso de este derecho de incremento mínimo, salvo contadas excepciones.

**4º.** Dicho lo anterior, se puede indicar que, en todo caso, el incremento es mínimo e insuficiente en la gran parte de los arrendamientos de viviendas, sobre todo cuando la propiedad no es de un “gran tenedor”, pues, por ejemplo, partiendo de una renta de 1000 euros, el aumento es de 20.20 Euros, que no solucionará nada a ninguna de las dos partes, sin olvidar nunca que gran parte de los arrendadores también necesitan de la renta actualizada para, a su vez, poder cumplir con sus obligaciones de pago, hipotecas, Comunidad, etc. etc., donde no se tiene en cuenta para nada dicho índice.

**5º.** Estas limitaciones son hasta el 30 de junio próximo, pero con seguridad de que el plazo se ampliará, pues evidentemente para entonces la gran crisis económica seguirá existiendo, aunque mucho me gustaría equivocarme.

**6º.** En todo caso yo confío en las personas, ya sea el arrendador o arrendatario, y estoy seguro que ambos conocen la situación económica y social de uno y otro y con seguridad llegarán a un acuerdo amistoso, sobre todo cuando las dos partes están cumpliendo con sus obligaciones de forma plena y con pleno respeto.

**7º.** Hay alguna noticia en determinadas publicaciones que dicen que *“El Gobierno se enfrentará a litigios con particular por interferir en los alquileres”* Sería bueno que eso sucediera, pero es muy dudoso que se lleve a cabo estas acciones, salvo que lo haga alguna Asociación debidamente legitimada. Si se hace, cuentan con mi aplauso y colaboración.

**8º.** Termino, recomendando, como lo vengo haciendo, que aquellos propietarios que quieran arrendar un piso, lo hagan ya, sin esperar a la Ley de Vivienda, pues la misma solo podrá determinar cuestiones que estén pendiente de llevar a cabo (por ejemplo, las revisiones anuales) o que sean nuevas, pero nunca legislar en contra de lo que los interesados hicieron con base a una concreta y anterior normativa con el mismo rango legal que las sucesivas reglas, que con casi toda seguridad será todavía más perjudicial

para el arrendador, pues la impresión personal y general es que el Gobierno aplica el art. 47 de la Constitución para terceros, cuando realmente este precepto se dirige al Estado, olvidando también que el art. 33 de la misma reconoce el derecho a la propiedad privada, que obviamente están pagando los impuestos correspondiente por los ingresos que ello lleve consigo o simplemente por ser titular de un bien inmueble.-