

Foro de Actualidad

España

LA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA APROBADA EN RESPUESTA A LAS CONSECUENCIAS DE LA GUERRA EN UCRANIA

Iván Abad Lloria y Gabriel Rodríguez Leva

Abogados del Área de Derecho Inmobiliario de Uría Menéndez (Madrid)

La limitación extraordinaria de la actualización de la renta en contratos de arrendamiento de vivienda aprobada en respuesta a las consecuencias de la guerra en Ucrania

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, introdujo una serie de medidas para luchar contra las consecuencias en nuestro país de la invasión rusa de Ucrania. En el ámbito de los arrendamientos de vivienda, se aprobó una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta equivalente, en la práctica, a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad. En este foro se analiza su funcionamiento y su tratamiento como “medida de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables”.

PALABRAS CLAVE:

LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, REAL DECRETO-LEY 6/2022, REAL DECRETO-LEY 11/2022, ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE RENTA, ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO, ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD.

Spain's extraordinary residential rent review limitation to alleviate the consequences of the war in Ukraine

Royal Decree-Law 6/2022 of 29 March introduced several measures to mitigate the effects of Russia's invasion of Ukraine. Spain has introduced an extraordinary limit on residential annual rent review equal, in practice, to the annual variation of the Competitiveness Guarantee Index. This article analyses how this extraordinary limitation works, as well as its consideration as a measure to support vulnerable workers and groups.

KEYWORDS:

URBAN LEASES LAW, ROYAL DECREE-LAW 6/2022, ROYAL DECREE-LAW 11/2022, HOUSING LEASES, EXTRAORDINARY RENT UPDATE LIMITATION, CONSUMER PRICE INDEX, COMPETITIVENESS GUARANTEE INDEX.

FECHA DE RECEPCIÓN: 10-10-2022

FECHA DE ACEPTACIÓN: 13-10-2022

Abad Lloria, Iván; Rodríguez Leva, Gabriel (2022). La limitación extraordinaria de la actualización de la renta en contratos de arrendamiento de vivienda aprobada en respuesta a las consecuencias de la guerra en Ucrania. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 60, pp. 123-129 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

El 29 de marzo de 2022 el Gobierno de España aprobó el Real Decreto-ley 6/2002 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 ("RD-L 6/2022"). Con el evidente objetivo de tratar de paliar el impacto negativo en nuestro país del conflicto bélico, la norma introduce una batería de medidas, agrupadas en cuatro bloques: (i) las relativas al ámbito energético (título I); (ii) otras en materia de transportes (título II); (iii) las de apoyo al tejido económico y empresarial (título III); y, por último, (iv) otras medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables (título IV).

Entre las últimas se encuentra la que es objeto del presente análisis: una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, inicialmente en vigor hasta el 30 de junio de 2022 y, posteriormente, prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2022 en virtud del 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 ("RD-L 11/2022").

2. El régimen de actualización de la renta en la ley de arrendamientos urbanos

La actualización de la renta en contratos de arrendamiento de vivienda se regula en artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU"), incluido en el título II de esta norma, título con finalidad tuitiva de los intereses del arrendatario, sin que sea posible, por tanto, que las partes pacten en el contrato disposiciones más gravosas para el inquilino que las previstas en este, con la excepción de los arrendamientos de "vivienda suntuaria" (esto es, aquellas cuya superficie sea superior a 300 metros cuadrados o en las que la renta anual inicial exceda de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda), para las que el título II de la LAU se aplica únicamente de forma supletoria.

De conformidad con el artículo 18 de la LAU, la renta pactada únicamente podrá actualizarse cuando así se haya previsto expresamente en el contrato. En tal caso, la actualización deberá tener lugar en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del acuerdo. El mecanismo de actualización será el libremente acordado entre las partes, resultando de aplicación la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad ("IGC") en defecto de pacto. En cualquier caso, la actualización anual de la renta no podrá exceder de la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo ("IPC") a fecha de cada actualización.

La limitación o *cap* de la actualización de la renta a la variación del IPC fue introducida por el "fallido" Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que únicamente estuvo en vigor entre el 19 de diciembre de 2018 y el 22 de enero de 2019 por falta de convalidación en el plazo de treinta días que impone el artículo 86.2 de la Constitución española. No obstante, este mismo límite se incluyó en el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que sí fue convalidado en el mencionado plazo por el Congreso de los Diputados y, por tanto, vigente en la actualidad.

Por su parte, la aplicación por defecto de la variación del IGC en el supuesto de que las partes, al pactar que la renta sea actualizada al cumplirse cada anualidad, no hubiesen hecho constar expresamente el índice o metodología a utilizar, entró en vigor el 31 de marzo de 2015 con la aprobación de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española ("Ley 2/2015"). En todo caso, lo cierto es que el pacto contractual por el que la renta se actualiza conforme a la variación del IPC es práctica generalizada (y este es el índice que se aplicaba hasta el 30 de marzo de 2015 a falta de acuerdo expreso sobre la metodología a utilizar).

En definitiva, de conformidad con la regulación vigente antes de aprobarse el RD-L 6/2022 aquí analizado, la actualización anual de la renta en ningún caso podrá superar la variación experimentada por el IPC, con independencia del índice o baremo pactado por las partes en el contrato.

3. La limitación extraordinaria aprobada por el RD-L 6/2022 y su efectividad

3.1. Funcionamiento de la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

Teniendo en cuenta la evolución del IPC, cuya variación interanual había pasado de estar cercana al 0 % a principios de 2021 a alcanzar valores máximos en más de treinta años al situarse casi en dobles dígitos en marzo 2022 (fuente: Instituto Nacional de Estadística —“INE”—, https://www.ine.es/prensa/ipc_tabla.htm), el Gobierno consideró necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, que incluyó en el RD-L 6/2022.

Para ello, se estableció como referencia el índice que aplicaba por defecto, esto es, la variación anual del IGC, que, tal y como se declara en el preámbulo de la norma, ofrece una evolución sujeta a una mayor estabilidad en el contexto actual, si bien se distinguen dos regímenes según las características del arrendador:

- i. 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 IGC a fecha de dicha actualización 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.
- ii. 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 IGC 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.

Así, la diferencia radica en que, si el arrendador es gran tenedor, no será válido que las partes pacten una actualización anual de la renta por un importe que supere la variación anual del IGC, mientras que, si el arrendador no ostenta tal condición, dicho acuerdo sí sería lícito.

La definición de gran tenedor es prácticamente la misma que se utilizó en la normativa que aprobó medidas de moratoria y reducción de renta a resultas de la crisis sanitaria y económica ocasionada por el brote de COVID-19, tanto en arrendamientos de vivienda (Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 —“RD-L 11/2020”—) como en arrendamientos de inmueble para uso distinto del de vivienda (el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo —“RD-L 15/2020”— y el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria —“RD-L 35/2020”—), esto es, la persona física o jurídica que sea titular de más

de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1500 m² de uso residencial, excluyendo garajes y trasteros. La diferencia con los instrumentos aprobados con ocasión de la pandemia está en que las citadas normas no matizaban que los inmuebles debían ser de uso residencial (lógicamente no era así en las normas relativas a arrendamientos comerciales, pero tampoco en la norma dirigida a los arrendamientos de vivienda).

La última variación interanual del IGC publicada por el INE (septiembre 2021 a septiembre 2022) se sitúa en un 7,34 % (fuente: INE, <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=10802>). No obstante, la antes citada Ley 2/2015 regula que, (i) cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0 %, se tomará tal valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión; y (ii) si la tasa de variación del IGC supera el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 %), se tomará este valor como referencia. Por tanto, el límite a la actualización anual de la renta en arrendamientos de vivienda debe entenderse actualmente fijado en el 2 %.

Según se ha mencionado, la medida se aprobó inicialmente hasta el 30 de junio de 2022 pero, con la aprobación del RD-L 11/2022, se prorrogó hasta el 31 de diciembre de 2022. No podemos descartar que el Gobierno acabe aprobando otra extensión de la medida pero, con la regulación vigente, aplica a las actualizaciones de la renta de contratos de arrendamiento de vivienda que, por cumplirse la anualidad de vigencia, tengan lugar en el periodo comprendido entre el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2022.

3.2. La limitación de la actualización de la renta como medida de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables

La limitación extraordinaria de la renta aquí analizada se encuadra entre las denominadas “*otras medidas de apoyo a trabajadores y colectivos vulnerables*”. No obstante, se trata de una medida de aplicación general a todos los arrendadores y arrendatarios.

En lo que respecta al arrendador, si bien es cierto que la norma establece dos regímenes distintos según el arrendador sea o no gran tenedor, en la práctica ello puede tener escasa relevancia. Para los grandes tenedores, el pacto que puedan alcanzar las partes sobre la actualización de la renta a aplicar no podrá superar el 2 %. El importe acordado sí podrá ser mayor en el caso de arrendadores que no tengan tal consideración, pero, a falta de acuerdo, se aplicará automáticamente el 2 %. Es decir, no parece que los grandes tenedores puedan estar especialmente incentivados a pactar actualizaciones por debajo de este porcentaje, ni los arrendatarios de “pequeños tenedores” a aceptar una actualización de la renta más elevada.

Si el objetivo de la norma era proteger a los colectivos vulnerables y, a su vez, esta distinguió entre grandes y pequeños tenedores, cabe entender que es porque el Gobierno consideraba a los primeros con mayor capacidad para resistir las consecuencias de la creciente inflación y, por tanto, merecedores de un menor nivel de protección. Al establecer una regulación que, en la práctica, lleva al mismo resultado para ambas clases de arrendadores, la norma no cumpliría su objetivo.

Se trata de una desviación de la práctica legislativa del Gobierno. Por ejemplo, el RD-L 11/2020 aprobado a resultas de la pandemia, estableció la obligación de los grandes tenedores (y de las empresas o entidades públicas de vivienda) de aplicar las moratorias o reducciones de renta solicitadas por los arrendatarios de viviendas que cumplieran los requisitos para ello, sin imponerlas a los arrendadores que no tuvieran tal consideración (sin perjuicio de la posibilidad de que libremente pudieran otorgarlas). Otro tanto ocurría en las normas sobre arrendamientos comerciales (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020).

En cuanto al arrendatario, la norma aquí analizada no exige que cumpla requisito alguno para poder beneficiarse de la limitación extraordinaria a la actualización de la renta. Es decir, pese a que la intención del Gobierno parece ser la de proteger a los ciudadanos en mayores dificultades, no se requiere que el inquilino efectivamente se encuentre en situación de vulnerabilidad (lo que podría haberse medido utilizando criterios como el desempleo —o similares, como la afección por un expediente temporal de regulación de empleo o la reducción de jornada por cuidados en caso de ser empresario—, pérdida consecuyente de un determinado nivel de ingresos, porcentaje que supone la renta en relación con estos, etc., como se hizo durante la pandemia con el RD-L 11/2020).

El RD-L 6/2022 (y su texto modificado por el RD-L 11/2022) hace únicamente referencia a que se trate de arrendatarios bajo un contrato sujeto a la LAU (y, por tanto, celebrado con posterioridad al 1 de enero de 1995, fecha de entrada en vigor de esta ley).

Hay que tener en cuenta que los contratos de arrendamiento sobre “viviendas suntuarias” se encuentran también sujetos a la LAU, si bien el título II pasa a aplicarse únicamente de forma supletoria. Por tanto, no parece lógico que, en un contrato sobre este tipo de viviendas en el que las partes hayan excluido la aplicación del artículo 18 de la LAU, el arrendador se vea vinculado ahora por el límite del 2 % impuesto por el RD-L 6/2002 y el RD-L 11/2022, más gravoso que la legislación hasta ahora vigente. Debemos recordar que el artículo 4.2 del Código Civil prohíbe la aplicación analógica de normas excepcionales y temporales, como es el caso de los Reales Decretos-ley aquí analizados. Menos claro sería el caso de contratos sobre este tipo de viviendas donde las partes no hubiesen excluido la aplicación del artículo 18 de la LAU.

En definitiva, la regulación contenida en la norma analizada en este foro puede llevar en la práctica a situaciones en las que un arrendatario que no se encuentre en situaciones de dificultad o vulnerabilidad económica se beneficie de una medida frente a un arrendador que, por el contrario, sí se encuentre en tal situación, lo que desvirtúa el propósito del Gobierno al aprobar el RD-L 6/2022 y el RD-L 11/2022.

4. Conclusiones

- i. El RD-L 6/2022 (modificado por el RD-L 11/2022) introdujo una limitación extraordinaria a las actualizaciones de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que procedieran en el periodo entre el 30 de marzo y el 31 de diciembre 2022, utilizando como referencia la variación anual del IGC.
- ii. La última variación anual del IGC publicada se sitúa en el 7,34 %, si bien, por aplicación de la Ley 2/2015, debe entenderse fijada en el 2 % (el límite superior del objetivo a medio plazo de inflación del banco central europeo).
- iii. Tanto en los casos en los que el arrendador es gran tenedor como en los que no lo es, se establece que la actualización de la renta sea la pactada entre las partes. Ahora bien, en los casos en los que el arrendador sea un considerado gran tenedor, el acuerdo que alcancen las partes sobre la actualización de la renta no podrá superar ese 2 %, mientras que cuando el arrendador no ostente tal condición, sí será posible un acuerdo entre las partes que establezca un mayor importe de actualización (aplicando el 2 % en ausencia de pacto).
- iv. La norma no exige que el arrendatario cumpla requisito alguno para beneficiarse de esta medida. Es decir, todos los arrendatarios de vivienda bajo contratos sujetos a la LAU podrán aplicar la mencionada limitación extraordinaria. No obstante, entendemos que esta limitación no debería aplicar a los contratos sobre “viviendas suntuarias” en los que se hubiese excluido la aplicación del artículo 18 de la LAU.
- v. Pese a que la medida se encuadra entre las dirigidas al apoyo de colectivos vulnerables, no pueden beneficiarse de ella únicamente los inquilinos que acrediten encontrarse efectivamente en situación de vulnerabilidad, e incluso los arrendadores que sí estén una situación que podría considerarse merecedora de protección del Gobierno estarán vinculados por el límite del 2 % (los grandes tenedores en todo caso y los demás siempre que el arrendatario así lo desee).