

Nuevo índice de subida del alquiler

Desde el 2 de enero de 2.025 las subidas de los alquileres dejan de referirse al IPC, como venía sucediendo hasta ahora; aplicándose conforme a la Ley 12/23, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda un **índice de subida del alquiler**.

Conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos – artículo 18 – el arrendador puede elevar anualmente la renta; y cuya razón de ser es adaptar la renta a la evolución de los precios. La Ley de Arrendamientos Urbanos no obliga a que sea una cantidad determinada, ni un sistema determinado. Lo que sí establece es un tope, no se podrá exceder lo que establezca el índice de Preciso al Consumo (IPC).

Para que se puede elevar la renta anualmente los contratos deben incluir expresamente dicha cláusula. Por ello, la mayoría de los contratos establecían dicha cláusula referenciándola al IPC o al índice que pudiera sustituirlo.

El nuevo índice establecido en la Ley por el Derecho a la Vivienda según su exposición de motivos establece una solución más específica que busca un equilibrio, teniendo en cuenta factores como la evolución del mercado inmobiliario y el poder adquisitivo de las personas; por cuanto, con el nuevo índice la actualización es más moderada, y supuestamente refleja mejor las circunstancias económicas actuales para evitar aumentos desproporcionados en los contratos de arrendamiento; intentando proteger a los arrendatarios frente a aumentos excesivos en sus rentas, sobre todo, en épocas de alta inflación; pero lo que va a ocasionar es que se pongan menos vivienda en alquiler, como también sucede al establecer un precio máximo de renta.

El nuevo índice se aplicará a los contratos firmados después de la entrada en vigor de Ley por el Derecho a la Vivienda, es decir el 25 de mayo de 2.023.

Dicho índice se publicará también en el Instituto Nacional de Estadística, como ocurre con el IPC; y se empezará a publicar a partir de febrero de 2.025 y a medidos de cada mes.

Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley por el Derecho a la Vivienda, de conformidad con la **Disposición Transitoria Cuarta de la Ley sobre el Derecho a la Vivienda** continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación; Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta ley.

Con independencia de lo previsto en los apartados anteriores, la regulación introducida en esta ley no afectará a las diferentes medidas de aplicación extraordinaria a los contratos vigentes de arrendamiento de vivienda y, en particular, la recogida en el 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, que resultarán de aplicación en los términos en los que se encuentren reguladas.

“Disposición final sexta. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

El 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, queda modificado como sigue:

El artículo 46 queda redactado en los siguientes términos:

«Artículo 46. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

1. 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 31 de diciembre de 2023, 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 en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, 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.

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.

2. 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 el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, 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 en los términos que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que la variación anual de la renta pueda exceder del tres por ciento. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta quedará sujeto a esta misma limitación.

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 a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.”

Salvo mejor opinión en Derecho.