

La subida de la renta de los alquileres de vivienda en zonas tensionadas

Conforme a la **Ley por el Derecho a la Vivienda** la subida de la renta una vez terminado el plazo del arrendamiento, dependerá si la vivienda se encuentra dentro de una zona de las denominadas tensionadas y de si el propietario es o no gran tenedor.

Si el propietario es un gran tenedor, el precio del alquiler obligatoriamente será el menor de los siguientes:

El que resulte de aplicar el índice de referencia.

Si la vivienda ha sido alquilada en los últimos 5 años, lo que resulte de actualizar la renta del contrato de arrendamiento anterior. Si la renta de este último contrato resultase superior a la que resultaría de aplicar el índice de referencia, el gran tenedor obligatoriamente deberá aplicar la fijada en ese índice.

Si en los últimos cinco años no ha estado vigente ningún contrato de arrendamiento, la renta será la que fije el índice de referencia.

Si el propietario no es un gran tenedor, deberá fijar obligatoriamente la renta del contrato anterior que hubiera estado vigente sobre la vivienda en los últimos 5 años.

Además, se deja a la libre elección del propietario que si el índice de referencia fija una renta inferior de pueda optar por establecer la fijada en el índice de referencia.

Y **solamente** se podría **incrementar la renta** del contrato anterior, hasta un máximo del 10%, si se cumplen alguna de estas dos condiciones:

La vivienda se ha rehabilitado o se han realizado mejoras en temas de eficiencia energética o accesibilidad en los dos años anteriores al nuevo contrato.

El nuevo contrato se firma por un período de 10 o más años o se fija un derecho de prórroga de 10 o más años al que la persona arrendataria podrá acogerse voluntariamente.

El cálculo de índice de la renta del alquiler puede variar si se han realizado obras de mejora en la vivienda relativa a la habitabilidad; seguridad; confortabilidad y eficiencia energética.

Así, se puede incrementar la renta con un importe anual, aplicando el porcentaje correspondiente al precio legal del dinero, incrementando en 3 puntos sobre la inversión; de la cual, en su caso, se deben deducir las subvenciones recibidas.

También se podrá incrementar el índice de referencia por características específicas de la vivienda en un 5% en función que el inmueble tenga ascensor, aparcamiento, muebles, calefacción o refrigeración, uso de zonas comunes como el jardín, azotea, piscina (u otros equipamientos comunitarios), conserjería, vistas especiales.

En las viviendas de nueva construcción; durante los 3 primeros años no se aplicaba la ley de contención de precios. Además, en los primeros 5 años desde el final de obra, el precio podía ajustarse hasta el área superior del índice de referencia.

El único supuesto en que la renta no tiene un máximo de actualización cuando se termina el plazo del arrendamiento, y para zonas tensionadas, es cuando se trata de viviendas suntuarias, es decir que tiene más de 300 metros cuadrados.

Y aunque el índice para el cálculo de la renta en zonas tensionadas tenga como referencia máxima una superficie del inmueble de 150 metros cuadrados; esto no quiere decir que las viviendas de más de 150 metros cuadrados no apliquen la norma; puesto que la Ley de Arrendamientos Urbanos solamente excluye las viviendas de más de 300 metros cuadrados.

Por último, hay que precisar, que en la actualidad solamente en el País Vasco y en Cataluña se han aprobado normativas señalando zonas tensionadas.

Salvo mejor opinión en Derecho.

