



## LA DETERMINACIÓN DE LA RENTA CONFORME AL NUEVO ARTÍCULO 17 LAU\*

**Lucía del Saz Domínguez\*\***  
*Investigadora predoctoral*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 3 de abril de 2024*

Sin perjuicio de un ulterior análisis que realizaremos sobre el Índice de Precios de Referencia publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), que, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, Ley de Vivienda)<sup>1</sup>, viene a establecer precios máximos en la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda que se celebren cuando el inmueble se localice en una “zona de mercado residencial tensionado” durante el periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, lo que supondrá limitaciones a autonomía de la voluntad de las partes a la hora de pactar el importe de la renta en los contratos de arrendamientos de viviendas.

---

\* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2023-UNIVERS-11977, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+) modalidad Formación de Profesorado Universitario (FPU), en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado “Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible”, con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana y, en el marco del Proyecto de Investigación SBPLY/23/180225/000242 “El reto de la sostenibilidad en la cadena de suministros y la defensa del consumidor final” cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, en el marco del Programa Operativo de Castilla-La Mancha 2021-2027 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Carretero García.

\*\* ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-7781-5054>

<sup>1</sup> Comentada en DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «Los arrendamientos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, junio 2023, disponible en: [https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Los\\_arrendamientos\\_en\\_la\\_Ley\\_por\\_el\\_derecho\\_a\\_la\\_vivienda.pdf](https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Los_arrendamientos_en_la_Ley_por_el_derecho_a_la_vivienda.pdf)



Dicho índice resultará de aplicación a nuevos contratos de alquiler de inmuebles situados en “zonas de mercado residencial tensionado”<sup>2</sup> que reúnan determinados requisitos (estos son: que el arrendador sea un “gran tenedor”<sup>3</sup> en los términos de la propia Ley de Vivienda o que, encontrándose ubicada en una zona tensionada, la vivienda no hubiese estado arrendada en los últimos cinco años). En el presente artículo hay dos aspectos sobre la nueva forma de determinar la renta en los contratos de arrendamiento que nos interesa poner de relieve.

Concretamente, ahondaremos en los dos nuevos apartados, 6 y 7, incorporados al artículo 17 de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos por la Disposición Final Primera de la Ley 13/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tratando de dar respuesta a las siguientes cuestiones:

- 1. Para fijar la renta de un contrato de arrendamiento de vivienda ubicado en zona de mercado residencial tensionada, el art. 17.6 de la LAU establece como límite la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda. ¿Se está refiriendo a la renta pactada en el contrato anterior o a la última renta exigible de dicho contrato al momento de su extinción? ¿Sobre dicha renta se podrán aplicar actualizaciones y cómo se calculan?**

Cuando fuera a suscribirse un nuevo contrato de arrendamiento sobre una vivienda sita en zona de mercado residencial tensionada (ZMRT), deberán respetarse en todo caso las limitaciones en la renta procedentes por aplicación de lo dispuesto en el artículo 17, apartado 6, de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Atendiendo al tenor literal del mentado artículo 17.6 LAU, “la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de

---

<sup>2</sup> Sobre esta figura véase TRUJILLO VILLAMOR, E.: «El Estado limitará el precio del alquiler: “muchísima propaganda y pocas nueces”. A propósito del Anteproyecto de la Ley por el Derecho de la Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, noviembre 2021, disponible en: [https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El\\_estado\\_limitara\\_el\\_precio\\_del\\_alquiler\\_muchissima\\_propaganda\\_y\\_pocas\\_nueces.pdf](https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_estado_limitara_el_precio_del_alquiler_muchissima_propaganda_y_pocas_nueces.pdf) y DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «La duración de los derechos arrendaticios en el Anteproyecto de Ley de Vivienda», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, diciembre 2021, disponible en: [https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La\\_duracion\\_de\\_los\\_derechos\\_arrendaticios\\_en\\_el\\_Anteproyecto\\_de\\_Ley\\_de\\_vivienda.pdf](https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_duracion_de_los_derechos_arrendaticios_en_el_Anteproyecto_de_Ley_de_vivienda.pdf)

<sup>3</sup> Es decir, que se trate de una persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>, acotándose a aquellos inmuebles y superficie que sea de uso residencial. No obstante, si así se particularizase en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado, podrá considerarse gran tenedor al titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial que estén ubicados en dichos entornos [considerando, sólo en esos supuestos “gran tenedor” a la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado].



vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda”, una vez revisada conforme a “la cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior”.

En esencia, con la primera pregunta se trata de dilucidar si tendríamos que sujetarnos a la renta pactada en el contrato anterior o si el legislador hace referencia a la última renta exigible en el momento de extinción de este. Para superar esta duda consultamos el significado de “renta” en el Diccionario de la lengua española, que contempla como primera acepción “utilidad o beneficio que rinde anualmente algo, o lo que de ello se cobra”, de tal definición inferimos que forman parte de la “renta” (es decir, de lo que “se cobra” por el arrendamiento) las actualizaciones realizadas, debiendo tomar como “última renta de contrato de arrendamiento de vivienda”, no el precio fijado inicialmente por dicho arrendamiento (renta pactada), sino el último importe de la renta que había de abonarse, que comprende también las actualizaciones. En consecuencia, podría establecerse como renta en el nuevo contrato la última renta exigible del contrato anterior.

En cuanto a las posibles actualizaciones sobre tal renta, aunque no es una cuestión clara, realizando una interpretación literal de la norma se colige que a dicha renta podrá aplicarse la actualización conforme a la cláusula que se encontrase inserta en el contrato anterior (habitualmente consistirá en la variación del Índice de Precios de Consumo).

Además, como incentivo, la Ley permite aplicar, más allá de dicha cláusula de actualización anual de la renta del contrato anterior, “en un máximo del 10 por ciento sobre la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda”, si se da alguna de las siguientes circunstancias y se acredita debidamente:

A. Que en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de la celebración del nuevo contrato de arrendamiento se hubiesen finalizado en la vivienda:

- Actuaciones de rehabilitación (de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).
- Actuaciones de rehabilitación o mejora de la vivienda en la que se haya acreditado (mediante los correspondientes certificados de eficiencia energética de la vivienda -uno posterior a la actuación y otro anterior que se hubiese registrado como máximo dos años antes de la fecha de la referida actuación-) un ahorro de energía primaria no renovable del 30 por ciento.
- Actuaciones de mejora de la accesibilidad.



B. Que el contrato de arrendamiento se firme por un periodo de diez o más años o se establezca un derecho de prórroga voluntaria para el arrendatario, que le permita de manera potestativa prorrogar el contrato en los mismos términos y condiciones hasta alcanzar un periodo de diez o más años.

No encontrándose el contrato en ninguna de las situaciones enunciadas anteriormente y sobre la base del artículo 17.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no podrá incrementarse la renta sino conforme a la cláusula de actualización anual con la realización de las correspondientes operaciones aritméticas.

Además, habrá que tener en consideración lo fijado en el apartado 7, pues, cuando el inmueble se encuentre ubicado en una zona de mercado residencial tensionado dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, si el arrendador fuese un gran tenedor, si la renta actualizada superase el límite del índice de precios de referencia, la renta quedará fijada como máximo en dicho límite.

**2. Cuando el contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda hubiera sido un contrato de renta antigua o de alquiler social y el arrendador no sea gran tenedor ¿la renta del nuevo contrato de arrendamiento de vivienda que se pacte estará sujeta a algún límite?**

El artículo estudiado en respuesta a la pregunta precedente, que impone como límite a la renta del nuevo contrato la última renta del contrato anterior (vigente dentro de los cinco años previos a la celebración del actual contrato), sin perjuicio de la actualización anual que corresponda, no realiza diferenciación alguna según el tipo de arrendamiento suscrito anteriormente, simplemente hace mención a un “contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda”.

No obstante, parece que el legislador no pensó en los contratos de renta antigua, alquileres sociales o viviendas de protección oficial en régimen de alquiler al elaborar la norma, donde las rentas son extremadamente bajas para cumplir con su labor social.

En una interpretación teleológica de la norma, atendiendo a su espíritu o finalidad, ayudados del contexto social en el que se enmarca (*ex* artículo 3 del Código Civil), entendemos que una interpretación extensiva, que comprenda tales contratos, es incorrecta por los siguientes motivos:



- i. Los primeros [contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 (de renta antigua)] fueron perfeccionados bajo la vigencia de una norma que reconocía beneficios a los arrendatarios por la delicada situación política y económica que se vivía en nuestro país, permitiendo su duración constante la vida del inquilino e incluso podrían extenderse durante la vida de su cónyuge, ascendentes y descendientes; dichos arrendatarios, a resultas de la legislación vigente hace unas décadas, satisfacen por el arrendamiento rentas muy exiguas y son considerados antieconómicos e inadecuados para el tráfico jurídico actual, que no puede perpetuarse manteniéndose en el nuevo contrato, ya que resultaría insostenible para el arrendador, que no estaría interesado en mantener su vivienda en el mercado del alquiler, lo que provocaría el efecto opuesto al deseado por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. No cabe duda de que en dichos supuestos el propietario tendría interés en desalojar al inquilino y volver a alquilar a precio de mercado y ahora se encontraría con esta nueva deficiencia legislativa, que no puede afectarle.
- ii. En el supuesto de los alquileres sociales, éstos cuentan con arduas limitaciones particulares por razón de las circunstancias personales o especial vulnerabilidad del arrendatario, que no se reúnen en el nuevo locatario, por lo que tampoco cabe mantenerlo como límite a la renta del nuevo contrato.

Además, conviene destacar que el legislador en el artículo 17.6 LAU, a diferencia del apartado posterior, no distingue entre “grandes tenedores” y demás arrendadores [pequeños propietarios], de tal manera que el mentado precepto se aplica a todos los arrendamientos, con independencia de la consideración del arrendador.

Por las razones expuestas, así como por la excesiva onerosidad y desequilibrio contractual que supondría para el arrendador, especialmente para el “pequeño propietario”, considero que no cabe el planteamiento de interpretar el artículo 17.6 de la LAU en el sentido de que la renta correspondiente a un contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda actúe como límite de la renta del nuevo arrendamiento cuando se tratara de un contrato de renta antigua o de alquiler social y el arrendador no sea gran tenedor.

Fuera del apartado objeto de análisis, también conviene exponer las reglas plasmadas en el artículo 17, apartado 7, de la LAU en virtud de la modificación operada por la Ley de Vivienda, relativo al nuevo “sistema de índices de precios de referencia”, para corroborar si podría imponerse otro límite diferente de la renta del contrato de arrendamiento antecedente.



En el supuesto expuesto (en el que pretende celebrarse un contrato de arrendamiento de vivienda sobre un inmueble que en los últimos cinco años ya ha estado arrendado -aunque bajo la forma de un contrato de renta antigua o de alquiler social-), si el arrendador no tiene la consideración de “gran tenedor” de acuerdo con la definición del artículo 3, letra k), de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la renta del nuevo contrato de arrendamiento de vivienda que se pacte no estará sujeta a límites, pues, fuera del caso de que el arrendante reuniese la condición de “gran tenedor”, la Ley exige un requisito adicional para quedar sujeto al sistema de índices de precios de referencia: cuando el arrendador fuese un pequeño propietario, además de que el inmueble objeto del contrato esté ubicado en una zona que haya sido declarado como de mercado residencia tensionado (ZMRT), para que resulte posible la aplicación del sistema de índices de precios de referencia de alquiler en áreas declaradas como ZMRT la vivienda no debe haber estado arrendada como vivienda habitual en los últimos cinco años.

Empleando las palabras utilizadas en el preámbulo de la Ley de Vivienda (apartado III):

“(…) en estas zonas de mercado residencial tensionado, cuando el propietario sea un gran tenedor, o en el caso de viviendas que no hubiesen estado arrendadas como vivienda habitual en los últimos cinco años cuando ello se justifique en la declaración de la zona, no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia, cuya aplicación se define a través de una nueva disposición transitoria que se introduce en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”.

Así, en el nuevo apartado 7 del artículo 17 de la LAU se establece en su primer párrafo que, “sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior”, cuando el arrendador sea un “gran tenedor” “la renta pactada inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al sistema de índices de precios de referencia”. Seguidamente, en el segundo párrafo, señala que la misma limitación se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble se encuentre ubicado en una ZMRT, dentro del periodo de vigencia de la declaración de la referida zona, “sobre el que no hubiese estado vigente **ningún contrato de arrendamiento de vivienda** vigente en los últimos cinco años” [énfasis añadido], cuando así se recoja en la resolución del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, al haberse justificado dicha aplicación en la declaración de la zona de mercado residencial tensionado.

En síntesis, en el supuesto enunciado lo importante es que hubiera existido en los últimos cinco años un contrato de arrendamiento de vivienda sobre el referido inmueble, a los que el legislador trata de premiar, no quedando sujetos al límite enunciado (también si se



tratarse de un contrato de renta antigua o de alquiler social, puesto que también son contratos de arrendamientos de vivienda).

## CONCLUSIONES

- i. En los alquileres de vivienda “de renta antigua” la renta mensual es extremadamente baja, por lo que no cabe tomarla como parámetro que limite la renta en el nuevo contrato de alquiler, perpetuando dicho desequilibrio, de modo que no podremos tomar en consideración como límite (de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.6 LAU) la renta dimanante de un contrato de renta antigua, lo mismo sucede en caso de un alquiler social, de lo contrario, el mercado de viviendas en alquiler se verá reducido considerablemente ante el escaso rendimiento.
- ii. Si el arrendador fuese un “gran tenedor”, la renta de un nuevo contrato sobre viviendas situadas en ZMRT quedará sujeta a un doble límite, pues, en virtud de lo previsto en el artículo 17.6 de la LAU no podrá superar: ni la última renta que hubiese estado en vigor en los últimos cinco años [en un contrato de arrendamiento de vivienda fuera de los supuestos enunciados], una vez aplicada la cláusula de actualización anual, o, eventualmente (cuando se dieran las circunstancias fijadas en dicho precepto), la subida de hasta el 10% si concurriese alguno de los requisitos en él expuestos, ni la que resulte de la aplicación del sistema de índices de precios de referencia, *ex* artículo 17.7 de la LAU.
- iii. Lo expuesto en el párrafo precedente tiene dos consecuencias prácticas:
  - Si al aplicar a la renta pactada en el contrato anterior la actualización que se encontrase fijada en aquél la renta dimanante de dicha actualización supera el límite del índice de precios de referencia, la nueva renta deberá ser la fijada por dicho límite.
  - Si, por el contrario, el importe resultante de la actualización de la renta del contrato anterior fuera inferior del meritado límite, la nueva renta habrá de ser la resultante de aplicar la actualización a la renta fijada en el contrato originario.
- iv. Para que el límite del índice de precios de referencia (del artículo 17.7 LAU) resulte aplicable a los contratos celebrados con un arrendador “pequeño propietario” es preciso que, además de que el inmueble se halle ubicado en una zona calificada como de mercado residencial tensionado, “no hubiese estado vigente ningún contrato de arrendamiento de vivienda [cualquiera que fuese su forma] vigente en los últimos cinco años”.