



¿Qué es el arrendamiento de una habitación en vivienda y cómo se regula?

A diario podemos comprobar, en todos los medios de comunicación y portales inmobiliarios especializados, el auge en nuestro país del alquiler por habitaciones. Ello ocurre, fundamentalmente, por dos motivos: los propietarios tratan de eludir, de esta forma, el régimen tuitivo de la LAU con el arrendatario, así como el contenido de los distintos decretos leyes sobre imposibilidad de subidas de renta por encima de un límite, prórrogas obligatorias o suspensiones de lanzamientos, dado que en este tipo de contratos rige la libertad de partes para contratar y, al mismo tiempo no están incluidos en los antedichos decretos leyes del denominado escudo social y, por otra parte, es una buena solución para determinado tipo de arrendatarios ante el imparable ascenso de los precios en arrendamientos de alquiler de vivienda .

ANTONIO NAVARRO SELFA

Abogado en ejercicio experto en Derecho Inmobiliario y de la Propiedad.
Profesor del master de acceso a la Abogacía de la Universidad de Murcia
en Arrendamientos Urbanos y Propiedad Horizontal.



A sí nos encontramos, por ejemplo, con aquellos alquileres que responden a un fin vacacional de **periodos cortos**, en los que se alquilan por días o semanas, bien aquellos dedicados a cubrir las necesidades de los **estudiantes** que durante la duración del curso escolar han de residir de forma provisional en otras ciudades o personas que durante un breve espacio de tiempo, o una **temporada**, deben de residir en una localidad por motivos concretos, acomodándose este tipo de modelo a sus necesidades arrendaticias.

Régimen jurídico aplicable al arrendamiento de habitación

El arrendamiento de habitación ubicada en una vivienda, incluso con derecho **compartido** de los elementos comunes de la misma como cocina, baño y comedor, está sujeto, como ya hemos indicado, a lo **pactado** por las partes en el contrato y en su defecto al Código Civil en sus artículos 1.544 a 1.582, y no a la legislación especial arrendaticia, arts. 1 y 2.1 LAU, por tanto se **liberaliza** el período del contrato a lo pactado entre las partes, no estando sujetos a la imperatividad de las normas de la Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU-, con respecto a los contratos de arrendamientos de viviendas que, recordemos, establece un período de **prórroga obligatoria** para el arrendador y potestativa para el arrendatario,

“La ley define como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”

actualmente hasta cinco años.

Recordemos que cuando el art. 1 LAU establece el ámbito de aplicación de dicha ley: se refiere a fincas urbanas que se dedican a vivienda o a usos distintos del de vivienda. De igual manera el art. 2 de la ley define como arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la **necesidad** permanente de **vivienda del arrendatario**. No contempla, por tanto, el **arrendamiento parcial**, como es el caso de una habitación con elementos comunes compartidos tales como baños, cocina, o salón.

A mayor abundamiento, el hecho de que no se incluya este supuesto -arrendamiento de habitación en una vi-

vienda- en el art. 5 LAU que establece aquellos arrendamientos **excluidos** de la aplicación de la propia LAU, no debe conducir a entender aplicable dicha normativa especial, pues la enumeración recogida en el citado precepto no es de **numerus clausus**, lo que es perfectamente compatible con la naturaleza de legislación excepcional o especial, en contraposición con la normativa general, aunque efectivamente menos aplicable, del Código Civil.

Procedimiento de desahucio

Por otra parte, aunque es cierto que se han planteado ciertas dudas, está ya resuelto por los Tribunales que también le es de **aplicación** el procedimiento de **desahucio** previsto en el art. 250.1. 1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil en caso de **impago de la renta**, porque este procedimiento está previsto para la recuperación de la posesión por parte del arrendador de una finca en sentido amplio, esté o no sujeto a las prescripciones de la LAU.

En este sentido, la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 9ª, de 28 de marzo de 2019 que, confirmando lo antedicho en cuanto a su naturaleza, indica en su tenor literal: “La cuestión controvertida queda, por tanto, centrada en la determinación de la **naturaleza jurídica** del contrato celebrado por las partes. El arrendamiento, al tenor del documento nº 1 de la demanda, recae exclusivamente sobre una **habitación** de la vivienda, pudiendo hacer uso la arrendataria de la cocina y de cualquiera de los cuartos de baño compartidos con el compromiso de compartir con el resto de inquilinos las tareas de limpieza. El espacio que se **cede** en exclusiva es solo el de una habitación, que no puede entenderse comprendida dentro de la definición del artículo 2 LAU. Así se prevé en el propio contrato que se remite al régimen de los artículos 1.542 a 1.582 del Código Civil en todo lo no previsto en su texto.”.

Por último, y dada la **discrepancia** y las múltiples circunstancias de cada caso concreto, si se desea evitar la consideración posterior de este contrato como de arrendamiento destinado a vivienda, por entender el juzgador que se actúa en fraude de ley intentando **enmascarar** un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la regulación de la LAU, es recomendable formalizar un **contrato individual de temporada** por cada habitación y arrendatario.

“Está ya resuelto por los Tribunales que también le es de aplicación el procedimiento de desahucio previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil en caso de impago de la renta”

Utilización compartida y no exclusiva

En este sentido traemos a colación la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cáceres, Sec. 1.ª, 237/2022, de 23 de marzo, Recurso 191/2022 en donde tras analizar las cláusulas del contrato y la verdadera intención de las partes, la antedicha Audiencia llega a la conclusión de que se trata de un contrato de arrendamiento de vivienda y no de habitación independientemente de la nominación del mismo como de habitación indicando en su tenor literal: “Es de aplicación la LAU y no el Código Civil puesto que el arrendamiento es de vivienda tal y como consta en el contrato aunque se trate de una **alquiler de habitaciones compartidas** y habrá de sujetarse a los plazos mínimos de duración legalmente vigentes”. En el mismo sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sec. 5.ª, 576/2006, de 26 de octubre, Recurso 497/2006.

En **conclusión**, hemos de convenir que será **habitable** una edificación y aplicaremos, por tanto, la LAU a la hora de redactar el contrato cuando la misma sea adecuada a servir las necesidades de morada o **residencia**, donde la persona o la familia desarrollan la intimidad de su existencia, constituyendo su **hogar**, sin que este concepto sea trasladable propiamente a una habitación o **dependencia** que forma parte de una vivienda, pues la misma carece de los servicios mínimos y esenciales -baño, cocina o baño-, y que sólo resultan suplidos por la concesión del **derecho a utilizar, en forma compartida y no en exclusiva**, siendo esta una modalidad de contrato que por las circunstancias del mercado de alquiler, expuestas en la introducción del presente artículo, parece que crece exponencialmente frente al modelo tradicional de vivienda●

Los límites en la actualización de la renta de un arrendamiento de vivienda

Ante la situación económica de los últimos años y la variación anual de los índices de precios al consumo, el Gobierno ha ido aprobando numerosas medidas para paliar sus consecuencias, entre ellas fue aprobado el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptaban Medidas Urgentes en el Marco del Plan Nacional de Respuesta a las Consecuencias Económicas y Sociales de la Guerra en Ucrania, que en su artículo 46 establecía entonces un límite a las actualizaciones de la renta que se produjeran hasta el 30 de junio de 2022 para los alquileres de viviendas, plazo que ha sido ampliado hasta dos veces más por el Real Decreto-Ley 11/2022, de 25 de junio, que lo extendía hasta el 31 de diciembre de 2022, y por el Real Decreto-Ley 20/2022, de 27 de diciembre, hasta el 31 de diciembre de 2023.

BEGOÑA COSTAS DE VICENTE

Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos.
Abogada

“La Ley 12/2023, de 24 de mayo, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023 establece que estas limitaciones extraordinarias en la revisión de la renta, continuarán realizándose al 2% del IGC durante el año 2023, al 3% durante 2024, y a partir de 2025 indica que se creará un nuevo índice”

Pues bien, la **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, con entrada en vigor el 26 de mayo de 2023 establece, en la Disposición Final Sexta, que estas limitaciones extraordinarias en la **revisión de la renta** de un arrendamiento de vivienda, continuarán realizándose al **2% del IGC durante el año 2023**, al 3% durante 2024, y a partir de 2025 indica que se creará un nuevo índice tal como establece la nueva Disposición Adicional Undécima de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, que ha sido añadida por la **Ley 12/2023, de 24 de mayo**, señalando que el Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, **un índice de referencia** para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de la LAU, con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de arrendamiento.

Pacto contractual de revisión de renta

La aplicación de esta medida de limitación del incremento de renta contenida en un solo precepto plantea ciertas **dudas** que conviene precisar.

Debemos partir de la importante cuestión de que el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, que regula la actualización de renta no ha sido modifi-



cado, y tan solo permite la revisión de la renta para los contratos de **arrendamiento actuales**, los posteriores al 6 de marzo de 2019 -a los que se les aplica la reforma del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo-, si así lo han establecido las partes expresamente en el **contrato**, de tal forma que, si nada constase, no cabría incremento alguno. En el caso de que exista **pacto**, la actualización se realizará en la fecha de anualidad del contrato.

Arrendamientos de vivienda con limitación del IGC

Sin duda, debe tratarse de un arrendamiento de vivienda “sujeto a la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos**”, tal como literalmente señala el art. 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, modificado por la Ley por el derecho a la vivienda, de ahí que partimos de los contratos celebrados con posterioridad al 1 de enero de 1995. Ahora bien, analizamos otros supuestos:

-Arrendamientos anteriores a la LAU 29/1994. Nuestro criterio es que quedarán **sujetos**, igualmente, a la **limitación** en la revisión de la renta establecida en el art.46 del Real Decreto-Ley 6/2022, ya que se regulan en las disposiciones transitorias de la citada LAU, y así entendemos el espíritu de la medida de limitar el incremento de renta que será para todo tipo de contrato de arrendamiento, independientemente de su **fecha**.

-Arrendamiento de temporada. Se trata del contrato de arrendamiento de una vivienda por temporada a **estudiantes** por el curso universitario o escolar o bien por **traslado laboral** o periodos cortos de estancia. El

art. 46, que venimos señalando, establece “contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos”, de ahí que tan solo afectará a aquellos que se rigen por el art. 2, pero no a los arrendamientos de **uso distinto** al de vivienda, que es la calificación legal de un arrendamiento de temporada, conforme establece el art. 3, apartado 2 de la citada Ley, cuya regulación contempla el Título III, rigiéndose por la **voluntad de las partes**. En consecuencia, en estos casos, **no resulta aplicable el 2%** del IGC para el año 2023, sino que el arrendador podrá aplicar el **IPC** en la **actualización** de la renta si así lo ha pactado.

-Arrendamiento de vivienda a una empresa para sus empleados. Sucede lo mismo que en los anteriores, su calificación no es de vivienda, sino de contrato de uso distinto al de vivienda del artículo 3, apartado 2, de ahí que **no se aplicará** esta limitación en la actualización de la renta.

-Arrendamiento de vivienda “suntuaria”. El artículo 4, apartado 2 de la LAU 29/1994 establece el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de vivienda, estableciendo una **excepción** respecto a los arrendamientos de viviendas cuya **superficie** sea superior a **300 metros cuadrados** o en los que la renta inicial en cómputo anual exceda de **5,5 veces el salario mínimo interprofesional** en cómputo anual, con el requisito de que el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. En estos casos, se regirán por **la voluntad de las partes**, sin que le sea de aplicación el Título II con carácter imperativo, de ahí que no resultará de aplicación el art.18 de la LAU ni tampoco la limitación extraordinaria de la actualización de renta del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo.

Porcentaje aplicable del Índice de Garantía de Competitividad

Es cierto que la redacción del art. 46 del **Real Decreto-Ley 6/2022** dio lugar a varias **interpretaciones** porque de su literalidad no se desprendía el porcentaje concreto, y la **Ley 12/2023, de 24 de mayo** por el derecho a la vivienda tampoco lo ha aclarado, sino que establece: “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”, es decir, cabría interpretar que debíamos estar “al último dato publicado de IGC por el INE”, Sin embargo, atendiendo a la regulación de este índice, basado en la **Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española**, y la explicación del INE, el mismo cuenta con unos topes entre el 0 % y el 2 %, de tal forma que cuando la tasa de variación se sitúe por debajo de 0%, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de **no revisión**, y cuando la tasa de variación supere el 2%, se tomará este valor como máximo.

Periodo de aplicación de la nueva renta

La **duda** se encuentra en si la renta no puede exceder de dicho porcentaje hasta el límite establecido en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, 31 de diciembre de 2023, o se **mantiene** durante toda la anualidad del contrato. Nuestro criterio es que tal **límite se aplicará** siempre a toda la **anualidad**, ya que el propio precepto siempre se refiere a “la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización...”, además, que, de entender que la nueva renta solo se actualizará con el IGC hasta diciembre de 2023, y después con otra distinta desde enero, iría en contra de la LAU que solo prevé revisar la renta **una vez al año**.

En concreto, si actualizamos la renta de un contrato en **julio de 2023**, al que aplicaremos el **2% de IGC**, no cabe que se realice hasta el mes de diciembre, sino que se aplicará durante el año completo hasta **julio de 2024**, y, a tenor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, resultará aplicable el porcentaje de 3% para el año 2024.

Respecto a la forma de realizar esta actualización, el arrendador podrá exigir la **renta actualizada** a partir del mes siguiente a aquel en el que haya notificado al arrendatario por escrito el porcentaje aplicado.

Redacción de cláusula de revisión en el contrato

Resulta **complicado**, a la vista de estas limitaciones extraordinarias, saber cómo **plasmear** la cláusula en el contrato de arrendamiento de vivienda. Debemos tener presente que el artículo 18, como ya antes hemos indicado, no está **derogado ni modificado**, y, por otra parte, debemos considerar que la duración de un arrendamiento de vivienda puede ser de **cinco o siete años**, si el arrendador es persona física o jurídica, lo que nos lleva a plantear que ocurrirá en todos estos años. La Ley por el derecho a la vivienda al modificar el artículo 46 establece en el apartado 1, el límite del 2% para el año 2023 y en el apartado 2, el límite del 3% para 2024. Para el **año 2025**, añade una disposición adicional undécima a la Ley de Arrendamientos Urbanos sobre el Índice de referencia para la **actualización anual** de los contratos de arrendamiento de vivienda, que indica: “El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del **31 de diciembre de 2024**, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se fijará como límite de referencia a los efectos del artículo 18 de esta ley, con el objeto de evitar **incrementos desproporcionados** en la renta de los contratos de arrendamiento.”

Con todas estas variables, la redacción no es sencilla, porque a partir del **año 2025** tendremos un **nuevo índice de referencia**, esperemos, de ahí que nuestro criterio, en la actualidad, y ante la limitación que es “extraordinaria”, podría ser: “La renta tendrá la **revisión anual** según el artículo 18 de la LAU 29/1994, sin perjuicio de aplicar las **limitaciones extraordinarias** aprobadas por Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, modificadas por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, para los años 2023 y 2024, y en su caso, procederá la aplicación desde el año 2025 con el nuevo índice de referencia, a tenor de la Disposición Adicional Undécima de la LAU.”

En **conclusión**, la revisión de la renta será fruto del acuerdo entre las partes, tal como señala el citado art. 46 del RDL 6/2022, pero en ningún caso podrá ser superior a los nuevos límites establecidos en la reciente Ley por el derecho a la vivienda, que resulta aplicable a los contratos de arrendamientos de vivienda posteriores al 26 de mayo de 2023.