

Máster Universitario en Abogacía
Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado
Universidad de La Laguna
Curso 2021/2022
Convocatoria: Julio

**ANÁLISIS DE LA LIMITACIÓN EXTRAORDINARIA A LA
ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS PACTADAS EN LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA
PREVISTA EN EL REAL DECRETO-LEY 6/2022, DE 29 DE
MARZO**

Alumno: D. Juan Carlos Álvarez Domínguez
Tutor: D. Daniel López Rubio
Departamento: Derecho Constitucional

RESUMEN

El aumento generalizado de los precios de bienes y servicios se ha visto incrementado notoriamente en el primer trimestre del año 2022 como consecuencia de la guerra de Ucrania. Para intentar paliar los efectos y aliviar la presión que el incremento de precios ocasiona sobre las familias españolas, el Gobierno de España aprobó un paquete de medidas urgentes con las que dar respuesta a estas consecuencias económicas y sociales en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo. El presente trabajo tiene por objeto analizar, en forma de dictamen jurídico, la constitucionalidad de la medida aplicada en su artículo 46 por el que se limita extraordinariamente las actualizaciones de las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Palabras clave: Real Decreto-Ley 6/2022, Limitación Actualización de Rentas, Arrendamientos Urbanos, Derecho Constitucional, Derecho de propiedad, Derecho de vivienda.

ABSTRACT

The general increase in the prices of goods and services has risen noticeably in the first quarter of 2022 as a result of the war in Ukraine. To try to relieve the effects and pressure that the price increase causes on Spanish families, the Government of Spain approved a package of urgent measures to respond to these economic and social consequences in Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo. This work aims to analyze, in the form of a legal opinion, the constitutionality of the measure applied in article 46, by which the updates of rents in housing lease contracts are extraordinarily limited.

Keywords: Limitation on Updating rents, Housing Lease Contracts, Constitutional Law, Private Property Right, Housing Right.

ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL DICTAMEN	4
2 SITUACIÓN DE HECHO	5
3 MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	7
<i>3.1 LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA EN LA LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS</i>	<i>7</i>
<i>3.2 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.</i>	<i>16</i>
4 ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS	20
<i>4.1 PRIMERA VIVIENDA.....</i>	<i>20</i>
<i>4.2 SEGUNDA VIVIENDA.....</i>	<i>21</i>
<i>4.3 TERCERA VIVIENDA.....</i>	<i>22</i>
<i>4.4 CUARTA VIVIENDA.....</i>	<i>23</i>
5 DELIMITACIÓN DE LAS CUESTIONES JURÍDICAS	25
<i>5.1 CUESTIONES CONSTITUCIONALES.....</i>	<i>25</i>
<i>5.1.1 Competencia Reguladora en Materia de Vivienda y Arrendamientos Urbanos</i>	<i>26</i>
<i>5.1.2 Utilización de la figura del Decreto-Ley</i>	<i>35</i>
<i>5.1.3 Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada del Art. 33 CE.....</i>	<i>40</i>
<i>5.2 CUESTIONES DE LEGALIDAD ORDINARIA</i>	<i>48</i>
<i>5.2.1 Limitación de las Rentas Futuras y Ámbito Temporal de Aplicación</i>	<i>48</i>
6 ASPECTOS PROCESALES.....	51
<i>6.1 ACUERDO EXTRAPROCESAL PREVIO.....</i>	<i>51</i>
<i>6.2 DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO.....</i>	<i>51</i>
<i>6.2.1 Planteamiento de la Cuestión de Inconstitucionalidad a Instancia de Parte.....</i>	<i>53</i>
<i>6.3 POSIBILIDADES DE ÉXITO</i>	<i>57</i>
7 CONCLUSIONES	60
8 BIBLIOGRAFÍA	64
<i>8.1 RECURSOS DIGITALES.....</i>	<i>65</i>
<i>8.2 NORMATIVA APLICABLE</i>	<i>66</i>
<i>8.3 JURISPRUDENCIA</i>	<i>68</i>

1 INTRODUCCIÓN: OBJETO DEL DICTAMEN

El presente Trabajo de Fin de Máster tiene por objeto efectuar un análisis legislativo, doctrinal y jurisprudencial en forma de dictamen jurídico sobre la situación relativa a la limitación de las actualizaciones de renta pactadas en los contratos de arrendamiento de vivienda considerando los diferentes aspectos relacionados con la situación actual de la vivienda en España.

Se dará comienzo exponiendo la situación de hecho planteada por un cliente que acude a nuestro despacho con la intención de obtener asesoramiento de la forma más objetiva y satisfactoria para sus intereses con la finalidad de dar solución a una serie de cuestiones jurídicas sobre las actualizaciones de las rentas en los arrendamientos para uso de vivienda de varios inmuebles de su propiedad.

Una vez expuesta la situación de hecho, se delimitará el marco normativo sobre el que realizar el estudio jurídico de los diferentes contratos de arrendamiento y sus rentas, analizando la normativa vigente para seguidamente aplicarla actualizando, en la medida de lo posible, las rentas de las diferentes viviendas.

A continuación, para aquella o aquellas viviendas cuyas rentas se vean limitadas por la aplicación del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, se continuará el dictamen realizando un estudio del mismo desde un enfoque principalmente constitucional, sin obviar cuestiones de legalidad ordinaria que puedan ser aplicables al caso.

Para concluir, una vez exploradas las diferentes vías de actuación legal y para el supuesto de que el cliente desee emprender acciones legales, se ilustrarán las cuestiones procesales y extraprocesales mediante las que proceder ante los órganos judiciales en consideración de los derechos vulnerados y de los intereses del cliente en relación con los perjuicios sufridos.

2 SITUACIÓN DE HECHO

La situación de hecho que se nos plantea viene determinada por la visita de un cliente a nuestro despacho para efectuarnos una serie de consultas relacionadas con la situación actual de los arrendamientos de vivienda producidas por los últimos cambios legislativos que le originan ciertas dudas acerca de la manera legal de proceder acorde a sus intereses.

El particular comenta ser propietario de cuatro viviendas de distintas características, con el denominador común de que todas ellas son destinadas al arrendamiento de vivienda que le proporcionan su principal fuente de ingresos.

Ha venido observando que durante los últimos años se han producido diferentes modificaciones legislativas en materia de vivienda y, en este momento, le preocupan los últimos cambios producidos en relación a la actualización de las rentas. Nos transmite que no es costumbre por su parte actualizar las rentas a sus arrendatarios, pero que debido a la coyuntura actual se ha planteado actualizar las rentas debido a la dificultad de mantener las distintas viviendas en unas adecuadas condiciones de habitabilidad, pues con las rentas obtenidas de los arrendamientos debe efectuar el mantenimiento correspondiente a todas ellas, considerando que este mantenimiento se ha hecho aún más costoso con ocasión del incremento generalizado de precios. Por otro lado, después de hacer frente a todos los gastos que le suponen los alquileres, ha visto reducidos sus ingresos disminuyendo su capacidad económica.

A continuación, nos detalla las diferentes viviendas de su propiedad que permanecen arrendadas para uso de vivienda y que pretende actualizar:

La primera de las viviendas es una construcción de una sola planta destinada al uso como vivienda unifamiliar con una extensión de aproximadamente 450 m². Se encuentra arrendada en su totalidad por contrato de fecha 15 de abril de 2021 cuyo contrato de arrendamiento nos facilita. Tras la observación del mismo comprobamos que se efectuó

al margen de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en aplicación del artículo 4.2 segundo párrafo, es decir, con plena libertad entre las partes para establecer los pactos dada las características de la vivienda. En el momento de la firma del contrato se pactó una renta de 1.200 euros mensuales.

La segunda vivienda se trata de un apartamento de dos habitaciones situado en la localidad de Santa Cruz de Tenerife con una extensión de 80 m². Fue arrendado como vivienda de larga temporada por contrato de arrendamiento firmado el 15 de marzo de 2020 en el que se estipuló una renta de 600€ y se recogía la posibilidad de actualizar la renta conforme a las variaciones del IPC.

La tercera vivienda es un piso situado en Santa Cruz de Tenerife de una extensión de 120 m² con una renta estipulada de 800€ firmado con fecha 15 de enero de 2015. Tras la lectura del contrato observamos que no se incluyó ninguna estipulación en la que se contemple la actualización de las rentas.

El último de los inmuebles responde a un piso de 100 m² cuya fecha de firma del contrato de arrendamiento es del 15 de mayo de 2015. Igual que el resto de las anteriores viviendas, se encuentra situado en la localidad de Santa Cruz de Tenerife. En el contrato se pactó una renta de 550 euros mensuales y la actualización de la misma conforme a las variaciones del IPC.

3 MARCO NORMATIVO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Planteada la situación de hecho, el primer paso consistirá en realizar un breve estudio de la normativa aplicable en materia de arrendamientos urbanos con todas sus modificaciones por su relación directa con la fecha de firma del contrato, incluida aquella que pueda afectar a los mismos de manera transitoria como es el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo.

3.1 *La Actualización de la Renta en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

El régimen jurídico de los arrendamientos urbanos en España se encuentra regulado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –en adelante LAU– que, por consiguiente, resultará de aplicación al supuesto de hecho que se nos ha planteado. En este contexto, nos centraremos principalmente en los artículos dedicados a las actualizaciones de las rentas.

A modo de introducción en este apartado, merece recordar el concepto de renta. Aunque la LAU no aporta una definición expresa, el artículo 1543 del Código Civil la define como el precio cierto que una de las partes entrega a la otra a cambio del goce o uso de una cosa –en este caso una vivienda– por tiempo determinado. Lo que sí establece la LAU en su artículo 17 es que será libremente pactada por las partes además de ciertos requisitos formales que configuran la renta en la relación arrendaticia. Por su parte, el Tribunal Supremo sobre las características de la renta en los arrendamientos ha pronunciado que *“El precio es elemento esencial del arriendo y ha de ser no sólo real, sino determinado o, en su caso, determinable, lo que sirve para acusar la onerosidad de la relación. Su inexistencia la desnaturaliza, pues es incompatible con la norma del contrato locativo la gratuidad”* (STS 531/2000, de 30 de mayo)

Definida la renta, procede continuar con la actualización de la misma, que es aquella facultad que dispone tanto el arrendador como el arrendatario para incrementar o reducir la renta pactada, conforme al Índice de Precios al Consumo –en adelante IPC–, al Índice de Garantía de Competitividad –IGC– o a cualquier otro mecanismo de revisión pactado en el contrato de arrendamiento. Su principal objetivo es reducir el impacto del aumento generalizado de los precios y servicios en el mercado mediante la actualización al alza, o en caso contrario, beneficiar al arrendatario si lo que sucede es una disminución de aquellos con una reducción de la renta, reflejando así la realidad del mercado en cada momento (Preámbulo, LAU).

Este mecanismo es de carácter potestativo, es decir, no es obligatorio para ninguna de las partes, si bien, como se verá a continuación, en función de la fecha de la firma del contrato será requisito indispensable que sea pactada y reflejada en el contrato de arrendamiento, en caso de que una o ambas partes decidan introducirla en la relación jurídica. En cualquier caso, no será posible la introducción de cláusulas que dejen tanto la elevación como el importe de la renta al arbitrio de la parte arrendadora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1256 CC¹.

Por otra parte, destacar que no resultará de aplicación lo establecido en la LAU para aquellos arrendamientos para uso de vivienda 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 – SMI– en cómputo anual y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes y solo en defecto de acuerdo por lo dispuesto en el Título II y por último el Código Civil de manera supletoria (art. 4.2 LAU).

Las actualizaciones de la renta en los arrendamientos para uso de vivienda se rigen por lo estipulado en el artículo 18 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que, en su redacción vigente, establece:

¹ *Memento Práctico Arrendamiento de Inmuebles*. Lefebvre. 2021. Madrid. Pág 51.

Artículo 18. Actualización de la renta.

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada 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 todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada 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 renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

Para dar la actual redacción al artículo 18, han precedido diversas modificaciones producidas a lo largo de los años desde la entrada en vigor de la norma en el año 1995. Esto ha ocasionado que actualmente coexistan varios sistemas de actualización de la renta

que se aplicarán en función del momento en que se haya firmado el contrato de arrendamiento². Estos sistemas son los siguientes³:

I.- Contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985, también conocidos como contratos de renta antigua. Son aquellos firmados antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994. Estos contratos continúan rigiéndose por lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964⁴ con algunas especialidades que se contienen en la Disposición Transitoria Segunda de la LAU 1994. Concretamente, esta Disposición Transitoria establece dos sistemas para actualizar las rentas antiguas, salvo que en el propio contrato de arrendamiento se hubiera pactado otro diferente.

El primero de los sistemas consiste en la actualización de la renta en la misma proporción que la existente entre el IPC del mes anterior a la fecha de la firma del contrato y el IPC correspondiente al mes anterior a la fecha de actualización, de manera que la renta mantenga esa proporción durante cada año que se realice la actualización. El segundo método consiste en la actualización de la renta aplicando sobre el valor catastral de la vivienda arrendada un 12% si dicho valor ha sido revisado después de 1989 o un 24% si no ha sido revisado con posterioridad a 1989.

Entre ambos sistemas, se deberá aplicar aquel que sea más beneficioso para el inquilino. También habrá de considerarse la regla 7ª del apartado D) de la citada Disposición Transitoria en la que se establecen una serie de límites que condicionan la actualización de la renta teniendo en cuenta los ingresos de los arrendatarios. No se actualizará la renta cuando la suma de los ingresos totales que perciba el arrendatario y las personas que convivan con él habitualmente en la vivienda arrendada, no superen 2,5 veces el SMI cuando convivan 1 o 2 personas, 3 veces el SMI cuando convivan 3 o 4 personas o 3,5

² *Memento Práctico de Arrendamiento de Inmuebles*. óp. cit. Pág. 38.

³ WONDER.Legal. *¿Cómo se actualiza la renta en alquileres de viviendas?* Recuperado de: <https://www.wonder.legal/es/guide/como-se-actualiza-renta-alquileres-viviendas>

⁴ Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 141, de 12 de junio de 1964, páginas 7654 a 7661.

veces el SMI cuando sean más de 4 personas las que convivan con el arrendatario. Cuando no proceda la actualización conforme a lo descrito anteriormente, podrá actualizarse la renta en una menor proporción, es decir, conforme a la variación del IPC en los doce meses anteriores a la fecha de actualización.

No obstante, cuando sí proceda la actualización y los ingresos familiares anteriores superen el SMI, pero sin alcanzar 5,5 veces el mismo, la actualización de la renta se realizará en diez plazos anuales, a razón de un 10% anual hasta alcanzar el 100% de la renta en el décimo plazo, y en el caso de que superen 5,5 veces el SMI la renta se actualizará en cinco años en tramos de un 20% anual. Este punto, sin embargo, ha resultado controvertido, en el sentido de entender si el periodo en que se divide la actualización de la renta es a contar desde la entrada en vigor de la norma o desde el momento en el que el arrendador efectúe el requerimiento. Sin embargo, el Tribunal Supremo despejó la duda manifestando que *“La actualización de la renta establecida a favor del arrendador y a cargo del arrendatario por la Disposición Transitoria 2a D. 11, de la Ley de Arrendamientos Urbanos había de consumarse en un plazo de cinco o diez años, según circunstancias previstas en la norma, lo que suponía un beneficio para el arrendatario, que podía gozar de una actualización gradual a partir del primer vencimiento del contrato posterior a la entrada en vigor de la Ley de 1994, y un derecho potestativo para el arrendador que estaba facultado para incrementar cada año desde esa fecha un 10% más en la renta a percibir hasta llegar al 100% de incremento al décimo año. La falta de ejercicio de ese derecho potestativo por parte del arrendador durante las nueve anualidades anteriores, durante las que no exigió incremento alguno, no le impide que, cumplida la previsión legal el transcurso de diez años pueda exigir la totalidad del incremento correspondiente.”* (STS 4258/2011, de 12 de mayo).

En cualquier caso, para llevar a cabo la actualización independientemente del sistema utilizado es requisito indispensable el requerimiento previo fehaciente al arrendatario por parte del arrendador. Sin embargo, cuando el arrendatario en cumplimiento de las reglas anteriores entienda que no ha lugar a la actualización, podrá oponerse en el plazo de treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento, teniendo en cuenta

que, en caso de esta oposición, el arrendamiento se extinguirá en un plazo de ocho años desde la fecha del requerimiento.

II.- Contratos de arrendamiento firmados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994. El 9 de mayo de 1985 se aprobó el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica⁵, también conocido como “Decreto Boyer”. Este decreto vino a eliminar la prórroga forzosa existente en los contratos de arrendamiento sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964:

Artículo 9º. Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos.

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

Del artículo anterior se desprende que hasta el 31 de diciembre de 1994 estos contratos se seguirían rigiendo por lo establecido en la LAU 1964 a excepción del art 57. Los contratos de arrendamiento tendrían la duración que libremente hubieran pactado las partes sin la prórroga forzosa. Una vez entrada en vigor la LAU 1994, estipuló, en línea con el artículo anterior, en su Disposición Transitoria Primera dedicada a los contratos posteriores al año 1985, que una vez llegados a vencimiento los contratos firmados después

⁵ Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985, páginas 13176 a 13177.

del 9 de mayo de 1985 dentro del periodo en que la LAU 1994 ya se encontrara vigente, se produciría la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 CC por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el art. 9, tras la cual, este nuevo arrendamiento se comenzaría a regir por lo estipulado en la nueva LAU 1994.⁶

Lo anterior, ocasiona que la actualización de las rentas de los contratos firmados después del 9 de mayo de 1985, al pasar a estar sujetos a la LAU 1994 con ocasión de la tácita reconducción de la DT 1ª, se lleven a cabo conforme a lo establecido en ésta, según se explica en el siguiente apartado.

III. - Contratos de arrendamiento firmados entre el 1 de enero de 1995 y el 5 de junio de 2013. Son aquellos formalizados una vez entrada en vigor la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en su primera redacción y los contratos tácitamente reconducidos del apartado anterior. En ella se establece que durante los iniciales cinco años de duración del contrato las partes actualizaran la renta tomando como referencia obligatoriamente el IPC general, utilizando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato.

Una vez transcurrido esos cinco primeros años las partes podrán utilizar otro mecanismo de actualización de la renta siempre que lleguen un pacto a tal efecto, de no ser así seguirá rigiéndose lo establecido anteriormente. Con relación a los requisitos de forma, la renta actualizada será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, en el que se deberá expresar el porcentaje aplicado y si la otra parte lo exigiera, la certificación del Instituto Nacional de Estadística –INE– en la que figure la variación experimentada.

⁶ MARÍN LÓPEZ, J.J.: *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (2166/2013)*. Recuperado de: https://www.boe.es/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-1

IV. - Contratos de arrendamiento firmados con posterioridad al 6 de junio de 2013⁷. En la modificación del año 2013 se suprimió la obligatoriedad de utilizar como índice de referencia el IPC durante los primeros cinco años de duración del contrato, pudiendo las partes estipular el mecanismo de actualización de la renta libremente. Y solo, en defecto de pacto se continuará utilizando el IPC como método de actualización.

El resto del artículo permaneció constante. Las actualizaciones continuarían efectuándose transcurridos un año desde la firma del contrato y sucesivamente en cada anualidad de vigencia del mismo. De la igual manera, continúa vigente lo determinado para las notificaciones.

V. - Contratos de arrendamiento firmados después del 1 de abril de 2015⁸. La modificación producida en la ley para la desindexación de la economía española introdujo dos novedades fundamentales en el artículo 18 de la LAU. La primera modificación, de notoria importancia, se dirige a aquellos supuestos en el que las partes no hubieran pactado ningún sistema de actualización de las rentas, casos en que quedará prohibida su actualización durante toda la existencia del contrato.

La segunda modificación es para los supuestos en que se hubiera pactado que la renta sería actualizada, pero sin expresar el índice de referencia. En estos supuestos ya no se tendrá en cuenta el IPC como hasta ahora, sino que a partir de la entrada en vigor de la norma servirá de referencia un nuevo índice creado por la misma Ley, el IGC.

Este índice establece una tasa de revisión de precios utilizando como referencia la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Esa tasa será igual a la del Índice de Precios al Consumo Armonizado de la Unión Económica y Monetaria menos una parte

⁷ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256.

⁸ Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015, páginas 27244 a 27258.

de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999. Se trata, en definitiva, de un índice que mide lo competitiva que es España frente a la Eurozona.

La diferencia fundamental con el IPC es que al contrario que éste no puede adoptar valores negativos, pues llegado el caso, se tomaría el valor 0 como referencia. Por el contrario, cuando supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo -2 por ciento-, se tomará este valor como referencia⁹. Es decir, el IGC solo se mueve entre el 0% y el 2%, de manera que, si el índice es negativo en el momento en que se ha de actualizar la renta, no sería actualizada a la baja y en sentido opuesto, si fuera superior al 2%, únicamente se actualizaría en este porcentaje como máximo. Como mes de referencia se continuará tomando el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

VI. - Contratos de arrendamiento firmados después del 6 de marzo de 2019¹⁰. La modificación de la LAU en el año 2019 incorpora en esencia una única novedad. La renta no podrá superar el resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el IPC a fecha de cada actualización independientemente del índice o mecanismo utilizado, es decir, el arrendador no podrá aplicar una subida superior a la variación del IPC vigente en el momento de la actualización.

Con carácter general a los mecanismos anteriores, y salvo que se disponga alguna particularidad en la modificación concreta, las actualizaciones se llevarán a cabo cada año en la fecha de firma del contrato, siendo exigible a partir del mes siguiente a la notificación por escrito de la parte arrendadora en la que conste el porcentaje de variación y, cuando alguna parte lo exija, la certificación del INE en la que conste la variación producida.

⁹ INE.es. Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&cid=1259947704944&L=0>

¹⁰ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019, páginas 21007 a 21024.

Por último, en el caso de que no se ejecute la actualización de la renta en alguna de las anualidades, se entiende que se renuncia a la misma, pero no a la variación porcentual, que se acumula hasta el momento de su ejercicio efectivo. (SAP Valencia 1026/2004 de 8 de marzo).

3.2 *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.*

Con fecha 29 de marzo de 2022, el Gobierno de España aprobó por Consejo de Ministros el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo¹¹ con el objetivo de adoptar una serie de medidas urgentes para hacer frente a las consecuencias económicas y sociales producidas como resultado de la guerra en Ucrania. Se publicó el día 30 de marzo¹² y su entrada en vigor se produjo el día siguiente a la misma, 31 de marzo. La publicación del precitado RDL se promueve como respuesta del gobierno a la descontrolada inflación, o lo que es lo mismo, al constante aumento generalizado de los precios de los bienes y servicios que, aunque se habían venido incrementando desde el año 2021, experimentaron un impulso significativo como consecuencia de la guerra de Ucrania desde el comienzo del conflicto el 24 de febrero¹³. Según datos del INE, tomando como referencia el IPC la

¹¹ 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. BOE núm. 76, de 30 de marzo de 2022.

¹² Posteriormente Convalidado por Resolución de 28 de abril de 2022, del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de convalidación 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. BOE núm. 107, de 5 de mayo de 2022, páginas 62493 a 62493

¹³ ELCONFIDENCIAL.com (2022). *¿Cuándo empezó la guerra entre Ucrania y Rusia? Cronología, inicio y fechas del conflicto*. Recuperado de: https://www.elconfidencial.com/mundo/europa/2022-03-10/cuando-empezo-guerra-ucrania-rusia-cronologia_3387297/

tasa de inflación anual en España se situó en marzo de 2022 en un 9,8%, siendo la más alta registrada desde mayo de 1985¹⁴.

En materia de vivienda, el RDL tratando de reducir el impacto de la inflación en los arrendamientos urbanos, se pronunció limitando la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda. Concretamente, el artículo 46 limita las actualizaciones recogidas en el artículo 18 de la LAU en los siguientes términos:

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

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 2022¹⁵, 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, 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.

¹⁴INE.es (2022). *Nota de Prensa de fecha 13 de abril de 2022: Índice de Precios de Consumo (IPC). Base 2021*. Recuperado de: <https://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipc0322.pdf>

¹⁵ Redacción inicial 30 de junio de 2022. Prorrogado por *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*. BOE núm. 152, de 26 de junio de 2022, páginas 89558 a 89622

Se entenderá como gran tenedor a los efectos de este artículo a la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros.

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.

En primer lugar, cabe destacar que, si bien el artículo 46 se encuentra encuadrado en el Título IV dirigido a los trabajadores y colectivos vulnerables, de su lectura no se desprende ningún requisito de vulnerabilidad de los arrendatarios para beneficiarse de la limitación como se verá a continuación.

Asimismo, la presente limitación va dirigida únicamente a los arrendamientos destinados a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por lo que los arrendamientos destinados a uso distinto de vivienda, como los de local de negocio, o los arrendamientos para uso de vivienda señalados en el párrafo segundo del art. 4.2, no se verían afectados, sino que seguirán rigiéndose como lo venían haciendo hasta ahora, a través de la mayor libertad otorgada por la LAU a las partes para pactar libremente los elementos que configuren la relación contractual, aplicando con carácter supletorio las disposiciones del Código Civil (Preámbulo, LAU).

Por otro lado, es importante señalar la distinción que hace la propia norma en función de si el arrendador es un gran tenedor de viviendas o no. Los grandes tenedores los define como aquellas personas físicas o jurídicas titulares de más de diez viviendas o que sean titulares de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados de uso residencial. Según la literalidad de la norma, los grandes tenedores, podrán pactar con el

arrendatario el porcentaje de actualización de la renta, pero en ningún caso podrá superar la variación anual del IGC, limitándolos a una actualización máxima del 2%.

Los pequeños tenedores a *sensu contrario*, podrán pactar con el arrendatario una subida mayor a la producida por la variación del IGC, pudiendo establecer el método de actualización, debiendo efectuarse en un nuevo acuerdo, desplazando así lo pactado en el contrato de arrendamiento. Solo en defecto de pacto se aplicaría la variación del IGC con un máximo del 2%.

Realizadas estas distinciones, el siguiente aspecto a analizar son los ámbitos temporal y material de aplicación de la norma. El RDL establece en el primer párrafo del artículo 46 que la limitación se aplicará a *“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 n 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 2022”*. Por lo tanto, caen bajo el ámbito material de aplicación de lo establecido en el artículo 46, únicamente los contratos sujetos a la LAU de 1994. Esto se traduce en que aquellos contratos de Renta Antigua –que no se regulan por la LAU de 1994 sino que continúan haciéndolo por la LAU de 1964– no limitarán las actualizaciones de las rentas conforme a lo establecido en el RDL, sino que lo harán según lo desarrollado anteriormente para ese supuesto.

En cuanto al ámbito temporal, la norma establece que lo preceptuado se aplicará a aquellos contratos cuya renta deba ser actualizada entre el 31 de marzo –fecha de entrada en vigor– y el 31 de diciembre –salvo prórroga– porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro de este periodo. Es indiferente el momento en el que el arrendador notifique la actualización de la renta al arrendatario y si la misma se notifica fuera del periodo de vigencia, lo relevante es que la fecha de la firma del contrato y en consecuencia la anualidad en la que se tenga que efectuar la actualización se produzca dentro del periodo establecido por la norma.

4 ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS

A continuación, se procederá a actualizar las rentas de las diferentes viviendas del cliente mediante la aplicación de la normativa vigente en el momento de la firma de cada uno de los contratos de arrendamiento.

4.1 Primera Vivienda

La situación de hecho del primer inmueble responde a una construcción de una sola planta destinada al uso como vivienda unifamiliar con una extensión de aproximadamente 450 m². Actualmente se encuentra arrendada en su totalidad por contrato de fecha 15 de abril de 2021 con una renta pactada de 1.200 € mensuales.

De la observación y análisis del contrato comprobamos que se perfeccionó al margen de lo establecido en la LAU en aplicación del artículo 4.2 párrafo segundo que establece en cuanto al Régimen Aplicable que *“Se exceptúan de lo así dispuesto 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 y el arrendamiento corresponda a la totalidad de la vivienda. Estos arrendamientos se regirán por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título II de la presente ley y, supletoriamente, por las disposiciones del Código Civil.”*

Las partes, en uso de la autonomía de la voluntad, con plena libertad entre ellas y considerando las características de la vivienda –vivienda superior a 300 m² y arrendamiento de la totalidad de la vivienda– elaboraron un contrato de arrendamiento al margen de lo establecido en la LAU 1994, por el que se pactó la actualización de la renta conforme a las variaciones del IPC.

La cuestión en este punto es dilucidar si resulta de aplicación la limitación de la actualización de la renta conforme a lo establecido en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29

de marzo. Para ello, al acudir al artículo 46 de la citada norma, comprobamos que, como se ha estudiado, si bien la fecha de firma del contrato se encuentra comprendida dentro del ámbito temporal de aplicación, no se vería limitada la actualización de la renta por cuanto el artículo establece como ámbito material, la aplicación a aquellos contratos sujetos a la LAU 1994, que, en el presente caso, por lo explicado, no está sujeto a la LAU. En consecuencia, procede la actualización de la renta de este inmueble sin verse limitada por lo establecido en el RDL 6/2022.

La tasa de variación del IPC a fecha de actualización es de 8,3%¹⁶ que aplicada a la renta de 1.200 € supone un incremento de 99,60 euros, haciendo una renta total actualizada de 1.299,60 €. A pesar de no regirse por lo estipulado en la LAU, es conveniente la notificación fehaciente al arrendatario y su exigibilidad a partir del mes siguiente a su notificación.

4.2 *Segunda Vivienda*

La segunda vivienda es un apartamento de dos habitaciones situado en la localidad de Santa Cruz de Tenerife. Tiene una extensión de 80 m² y se encuentra alquilado como vivienda de larga temporada por contrato de arrendamiento firmado el 15 de marzo de 2020 en el que se estipuló una renta de 600€ y la posibilidad de actualizar la renta conforme a las variaciones del IPC.

Considerando la fecha de la firma del contrato, al presente arrendamiento le resulta de aplicación lo establecido en el apartado VI del epígrafe 4.2. Es decir, la modificación de la LAU en el año 2019 establece que el arrendador no podrá aplicar una subida superior a la variación del IPC vigente en el momento de la actualización. Es decir, el IPC actuará como límite cuando en el contrato se pacte la actualización utilizando otro mecanismo de referencia. En este supuesto concreto, no afectaría la modificación de la LAU pues se

¹⁶ INE.es (2022). Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1254735905116&page-name=ProductosYServicios%2FPYSLayout&L=0&p=1254735893337>

pactó en el propio contrato que la actualización se efectuaría conforme a las variaciones de este índice y no de otro.

El siguiente aspecto por considerar, es si la actualización quedaría limitada al 2% según lo establecido en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo. Como se ha expuesto anteriormente el ámbito temporal de aplicación de esta limitación afecta a aquellos contratos cuya renta deba actualizarse dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del RDL --31 de marzo-- y el 31 de diciembre de 2022. El contrato de arrendamiento de este apartamento se firmó con fecha 15 de marzo de 2020, por lo que la actualización de la renta se deberá llevar a cabo los días 15 de marzo de los años posteriores. En consecuencia, la renta en el presente supuesto puede ser incrementada en la cuantía del IPC sin verse limitada por el 2% del IGC.

La variación porcentual del IPC para el mes de marzo de 2022 es de un 9,8%¹⁷. Aplicado el incremento resultaría una renta actualizada de 658,80€, que ha de notificarse fehacientemente al arrendatario indicando el porcentaje aplicado y surtirá efectos a partir del mes siguiente a la misma, bien por notificación expresa o por nota en el recibo de pago.

4.3 Tercera Vivienda

La siguiente vivienda es un piso situado en Santa Cruz de Tenerife de una extensión de 120 m² con una renta estipulada de 800€ firmado con fecha 15 de enero de 2015. Tras la lectura del contrato observamos que no se incluyó ninguna estipulación en la que se contemple la actualización de las rentas.

Atendiendo a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, resulta de aplicación lo estipulado en el apartado **IV** del epígrafe 4.2. A pesar de que en el clausulado del

¹⁷ INE.es (2022). Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1254735905116&page-name=ProductosYServicios%2FPYSLayout&L=0&p=1254735893337>

documento no se pactó ningún sistema de actualización, en este supuesto sí es posible su actualización porque la fecha de suscripción es anterior a la modificación del año 2015 que comenzó a exigir la inclusión de la cláusula de actualización con carácter imperativo.

De la misma forma que lo sucedido en el supuesto de la segunda vivienda, al comprobar la aplicación de la limitación al 2% del RDL 6/2022, el ámbito temporal de aplicación de esta limitación afecta a aquellos contratos cuya renta deba ser actualizada dentro del periodo comprendido entre el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2022. Como la fecha de firma es del 15 de enero de 2015, la renta es susceptible de actualización utilizando como referencia el IPC, que se aplicará, como sucede en el presente caso, en defecto de pacto entre las partes.

La variación porcentual del IPC en el mes de enero de 2022 es de 8,7%¹⁸ que aplicada a la renta pactada de 800€ resulta una renta actualizada de 869,60€. De igual forma, ha de notificarse fehacientemente al arrendatario indicando el porcentaje aplicado y surtirá efectos a partir del mes siguiente a la misma, bien por notificación expresa o por nota en el recibo de pago.

4.4 Cuarta Vivienda

La última vivienda es un piso de 100 m² cuya fecha de firma del contrato de arrendamiento es del 15 de mayo de 2015 con una renta mensual estipulada de 550 euros. En el contrato se pactó expresamente la actualización de la renta conforme a las variaciones del IPC.

Este contrato de arrendamiento cae bajo el ámbito de aplicación de la modificación del año 2015 contenida en el apartado V del epígrafe 4.2, que regula los supuestos en los que no se incluye cláusula de actualización o, incluida ésta, no se define el índice de

¹⁸ INE.es (2022). Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1254735905116&page-name=ProductosYServicios%2FPYSLayout&L=0&p=1254735893337>

referencia. No se da el caso, pues según se ha expresado, es el IPC el índice pactado para efectuar la revisión del rendimiento.

Cuestión aparte es lo relativo a la aplicación de lo establecido en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo. Al contrario que las viviendas anteriores, en el presente supuesto sí es de aplicación la limitación del artículo 46 debido a que, por un lado, la fecha de firma, y por tanto, de actualización cuando se cumpla la anualidad, se encuentra comprendida dentro del ámbito temporal de aplicación y por otro, las características del mismo lo sitúan bajo el ámbito material de las disposiciones de la LAU. Por este motivo, el IGC desplazaría a las variaciones del IPC como método de actualización de la renta, dejando sin efecto lo estipulado por las partes en el contrato de arrendamiento.

La variación del IPC publicada para el mes de mayo de 2022 es de 8,7%¹⁹, y, el último valor del IGC publicado en el INE es el del mes de marzo con un valor de 3,69%²⁰, por lo tanto, la renta sólo podrá ser actualizada en aplicación del Real Decreto-Ley 6/2022 en un máximo de un 2% considerando como índice de referencia el IGC. Así la renta de 550 euros quedará actualizada a 561 euros en lugar de los 597,85€ que corresponderían a la actualización conforme al IPC.

¹⁹ INE.es (2022). Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1254735905116&page-name=ProductosYServicios%2FPYSLayout&L=0&p=1254735893337>

²⁰ *Ídem*.

5 DELIMITACIÓN DE LAS CUESTIONES JURÍDICAS

Efectuado el estudio de los contratos de arrendamientos y las situaciones de hecho de cada una de las diferentes viviendas propiedad de nuestro cliente, se ha observado que existe la posibilidad de actualizar satisfactoriamente las rentas de tres de las viviendas conforme a lo estipulado en los respectivos contratos o, en defecto de estipulación, mediante la aplicación de las variaciones del IPC.

Sin embargo, la última vivienda no ha podido actualizar su renta debido a la limitación recogida en el artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022 de 29 de marzo a pesar de que se encontraba estipulado expresamente el IPC como mecanismo de referencia en el contrato de arrendamiento.

En consideración de la problemática planteada por el cliente que le ocasiona una significativa disminución de sus ingresos, así como la imposibilidad de mantener en perfecto estado los bienes inmuebles dirigidos al arrendamiento como vivienda, se procederá a continuación a delimitar las cuestiones jurídicas del Real Decreto-Ley 6/2022 de 29 de marzo, sobre las que poder emprender posibles acciones legales que contribuyan a eliminar o reducir los perjuicios ocasionados al cliente por la limitación en la actualización de la renta, comenzando con las cuestiones de relevancia constitucional para finalizar con las relativas a la legalidad ordinaria.

5.1 *Cuestiones Constitucionales*

En cuanto a las cuestiones constitucionales es procedente dar comienzo con los títulos competenciales otorgados por la Constitución a los diferentes entes territoriales con el fin de dilucidar las competencias que son exclusivas del Estado y cuales son asumidas por las Comunidades Autónomas como punto de situación en materia de vivienda para analizar la posterior constitucionalidad del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo.

5.1.1 Competencia Reguladora en Materia de Vivienda y Arrendamientos Urbanos

La Organización Territorial del Estado se desarrolla en el Título VIII de la Constitución Española de 1978 que se divide a su vez en tres capítulos, de los cuales, el Capítulo III se dedica a las Comunidades Autónomas. Se incluyen en este punto, por tanto, las competencias que tras la entrada en vigor de la Constitución pueden ser asumidas por las Comunidades Autónomas en el artículo 148 y aquellas que por el contrario quedan reservadas exclusivamente al Estado en el artículo 149. En este sentido, el artículo 148.1. 3^a establece lo siguiente en materia de vivienda:

Artículo 148

*1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:
[...]*

3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

Este artículo se ha de poner en relación con el artículo 147.2.d) de la Constitución, que indica la no obligatoriedad en la asunción de las competencias contenidas en el artículo 148, sino que deben ser las propias Comunidades Autónomas que lo deseen las que deban asumir tales competencias por medio de sus respectivos Estatutos de Autonomía. En el caso que nos ocupa, como las viviendas sobre las que se ha efectuado la consulta se encuentran situadas en territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias, hemos de acudir a su respectivo Estatuto de Autonomía²¹ para determinar si la competencia ha sido asumida y en qué extensión, siendo su artículo 143 el dedicado a esta materia:

Artículo 143. Vivienda.

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso:

²¹ Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias. BOE núm. 268, de 06 de noviembre de 2018.

a) La ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad.

b) La promoción pública de la vivienda, con especial atención al patrimonio público del suelo.

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

3. En el marco de la legislación básica del Estado, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias fijar las condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

En este sentido, la Comunidad Autónoma de Canarias, igual que el resto de Comunidades Autónomas del Estado, han asumido las competencias en materia de vivienda²². Esta competencia, va íntimamente ligada con el derecho a la vivienda que fue positivizado en la Constitución Española en el artículo 47, Capítulo III del Título I, encuadrándolo como un principio rector de la política social y económica que debía ser ulteriormente desarrollado por ley.

En esencia, el artículo 47 viene a sentar el marco constitucional dirigido al legislador –y en este caso, a las Comunidades Autónomas en las competencias asumidas– para que en el ejercicio de su potestad establezcan los elementos necesarios para dar cumplimiento a los dictados constitucionales y facilitar por medio de la política de vivienda los instrumentos de apoyo al acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada²³. El artículo 47 establece lo siguiente:

Artículo 47

²² CONGRESO.es. Recuperado de: https://www.congreso.es/entradap/112p/e12/e_0127797_n_000.pdf

²³ TAJADURA TEJADA, J. (Dir.): *Los Principios Rectores de la Política Social y Económica*. Biblioteca Nueva. Madrid. 2004. Pág. 447.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

El derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico español ha sido ampliamente discutido por varios sectores doctrinales que se esfuerzan en deducir del art. 47 CE un derecho subjetivo que se imponga al legislador²⁴; así como la categorización del mismo como todo un derecho fundamental susceptible de ser alegado ante los tribunales. Ambas corrientes han sido debatidas tanto por el Tribunal Constitucional, como por los jueces y tribunales integrantes del Poder Judicial.

En este sentido, el Consejo General del Poder Judicial ha venido a decir –haciendo suyas las palabras del Tribunal Constitucional– que, el derecho a la vivienda “*no reviste en puridad la condición de derecho fundamental (SSTC 158/1993, 89/1994 y 233/2007), sino la de un principio rector de contenido y económico y social (STC 152/1988)*”²⁵, por lo que el derecho a la vivienda es un derecho de configuración legal, de modo que será el legislador el que determine en cada momento, su mayor o menor alcance, tal y como lo proclama la Constitución en el artículo 53.3:

Artículo 53

3. El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.

²⁴ PODERJUDICIAL.es. *Acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 27 de enero de 2022*. Recuperado de: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>

²⁵ *Ídem*.

Y así, lo han defendido los tribunales cuando proclaman que el derecho definido en el artículo 47 CE constituye “*un principio informativo de la legislación que, realmente, solo puede invocarse ante los tribunales a través de leyes ordinarias que lo desarrollen*²⁶” y que “*El art. 47 CE que se cita en la demanda en sustento de la pretensión que en ella se ejercita, consagra, no un derecho fundamental, sino un principio rector de la política social y económica y como tal principio, debe informar la actuación de todos los poderes públicos, pero sólo puede ser invocado ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que lo desarrollen (art. 53.3 CE)*”(STSJ Madrid 2255/2022 de 18 de febrero).

Se trata, por tanto, de un mandato constitucional dirigido a informar la actuación de los poderes públicos, tanto del Estado como de las Comunidades Autónomas, aunque sean estas últimas las que ostenten la competencia en materia de vivienda, para que, en el ejercicio de sus competencias orienten tal actuación a la consecución del fin consistente en el establecimiento de un marco adecuado que fomente el acceso a una vivienda digna y adecuada para todos los españoles. Lo que se traduce en que el derecho a la vivienda es un derecho de configuración legal en el que el legislador competente será el encargado de dotar el alcance del derecho a la vivienda dentro de los límites establecidos por la Constitución.

Y en creación de este marco normativo, la Comunidad Autónoma de Canarias en su desarrollo, ha elaborado y publicado la normativa que a continuación se relaciona²⁷:

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (B.O.C. nº 27, de 10 de febrero de 2003)
- ORDEN de 24 de septiembre de 2009, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de

²⁶ PODERJUDICIAL.es. *óp. cit.*

²⁷ GOBIERNODECANARIAS.org. Recuperado de: https://www.gobiernodecanarias.org/vivienda/temas/Normativa/generica_vivienda/

Vivienda Protegida de Canarias, publicada en el BOC nº 198, de 8 de octubre de 2009.

- Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.
- Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda.
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. (B.O.C. nº 161, de 18 de enero de 2006)
- Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias
- ORDEN de 24 de marzo de 2021, por la que se determinan en la Comunidad Autónoma de Canarias los municipios de preferente localización de viviendas protegidas y se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior, a los efectos del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.
- Decreto 11/2022 de 20 de enero, por el que se crea y regula el “Registro de Agentes Inmobiliarios de Canarias”.
- Decreto 1/2004 de 13 de enero, por el que se establece el precio máximo de venta y la renta máxima inicial anual de las viviendas protegidas de promoción pública
- Decreto 32/2020 de 2 de abril, por el que se regula la ayuda a los alquileres de las viviendas protegidas adjudicadas por la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias en régimen de alquiler.
- Decreto 114/1999 de 25 de mayo, por el que se fijan las condiciones de venta y se establece la subvención para la adquisición de las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, acogidas a los Planes Canarios de Vivienda I y II, que fueron adjudicadas en régimen de alquiler.

- Decreto 12/1996, de 26 de enero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias. (B.O.C. nº 33, de 15 de marzo de 1996)
- Decreto 34/1995, de 24 de febrero, por el que se subvenciona la adquisición de determinadas viviendas de protección oficial de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias iniciadas antes de 1979. (B.O.C. nº 037, de 27 de marzo de 1995)

Mas allá de la regulación de las ayudas a los alquileres de viviendas protegidas adjudicadas por la Administración Pública de Canarias, la Comunidad Autónoma de Canarias no ha publicado ninguna normativa en materia de arrendamientos urbanos, esto se debe a que esta materia no cae bajo el ámbito del mismo título competencial establecido en el artículo 148.1.3ª, pues como ha expresado el Tribunal Constitucional *“la vivienda “no constituye un título competencial autónomo” (por todas, STC 59/1995, de 17 de marzo, FJ 3), sino que puede recaer bajo distintos títulos competenciales estatales o autonómicos dependiendo de cuál sea el enfoque y cuáles los instrumentos regulatorios utilizados en cada caso por el legislador”* y, *“a pesar de sus evidentes conexiones con el derecho a la vivienda, tal regulación –refiriéndose a los arrendamientos urbanos– no se encuadra con carácter principal en esa materia a efectos competenciales”*(STC 37/2022, de 10 de marzo). Llegados a este punto, procede acudir nuevamente a la Constitución para determinar a quién corresponde la titularidad de la regulación normativa en materia de arrendamientos urbanos.

La competencia en materia de arrendamientos urbanos no aparece regulada como tal en la Constitución. Según la doctrina constitucional la materia de arrendamientos urbanos cae bajo el ámbito del derecho civil y concretamente, al regular las relaciones jurídico-contractuales propias de un arrendamiento urbano, nos encontramos ante una obligación de carácter contractual. En este sentido el TC establece que *“es preciso apreciar que la regulación que examinamos se inserta de forma natural en la materia de Derecho civil y, dentro de la misma, en el ámbito de las obligaciones y contratos”* (STC 37/2022,

de 10 de marzo). Por tanto, en lo relativo a la materia de Derecho Civil, el artículo 149 de la CE recoge lo siguiente:

Artículo 149

1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:

[...]

8ª. Legislación civil, sin perjuicio de la conservación, modificación y desarrollo por las Comunidades Autónomas de los derechos civiles, forales o especiales, allí donde existan. En todo caso, las reglas relativas a la aplicación y eficacia de las normas jurídicas, relaciones jurídico-civiles relativas a las formas de matrimonio, ordenación de los registros e instrumentos públicos, bases de las obligaciones contractuales, normas para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respeto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial.

Este artículo atribuye al Estado la legislación civil con las solas excepciones de la conservación, modificación y desarrollo llevados a cabo por las CCAA de los derechos civiles, forales y especiales, en aquellas en los que existan. No es el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias que, ante la inexistencia de derecho civil foral o especial se rige por el Derecho Civil común, que tiene como norma el Código Civil.

Además de ello, atribuye una serie de materias específicas cuya competencia será exclusiva del Estado. Entre estas, se encuentran las bases de las obligaciones contractuales. Así “*A los efectos que ahora interesan, esta competencia de las comunidades autónomas para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio encuentra “en todo caso” el límite de las “bases de las obligaciones contractuales” que el art. 149.1.8 CE atribuye a la competencia exclusiva del Estado*” (STC 37/2022, de 10 de marzo). La cuestión en tal sentido, es determinar qué se debe entender por ese concepto de bases de obligaciones contractuales ya que “*Tales bases de las obligaciones contractuales no han sido establecidas expresamente por el Estado, por lo que han de ser inferidas de la regulación actualmente vigente, dada la necesidad de una mínima ordenación uniforme en materia de contratos, al ser el contrato “un instrumento jurídico al servicio*

de la economía ha de orientarse al cumplimiento de los principios de unidad de mercado y libre circulación de personas y bienes (art. 139 CE), solidaridad y equilibrio económico (arts. 2 y 138 CE) y planificación general de la actividad económica (art. 131 CE)” (STC 157/2021, FJ 9). Las bases así inferidas se refieren al núcleo esencial de la estructura de los contratos y a los principios que deben informar su regulación” (STC 37/2022, de 10 de marzo).

El TC en sentencias como la STC 132/2019, de 13 de noviembre (STC 132/2019, de 13 de noviembre), ha declarado reiteradamente que la noción de *bases* presenta una doble dimensión material y formal. En la dimensión material “*lo que ha de considerarse como bases o legislación básica es el común denominador normativo necesario para asegurar la unidad fundamental prevista por las normas del bloque de la constitucionalidad que establecen la distribución de competencias (STC 48/1988, FJ 3). Esto es, un marco normativo unitario de aplicación a todo el territorio nacional (STC 147/1991), dirigido a asegurar los intereses generales y dotado de estabilidad —ya que con las bases se atiende a aspectos más estructurales que coyunturales (STC 1/1982, FJ 1)—, a partir del cual pueda cada comunidad, en defensa de su propio interés, introducir las peculiaridades que estime convenientes dentro del marco competencial que en la materia correspondiente le asigne su Estatuto” (STC 197/1996, FJ 5)”, siempre teniendo en cuenta que “*el establecimiento por parte del Estado de las bases de la ordenación no puede llegar a tal grado de desarrollo que deje vacía de contenido la correlativa competencia de la Comunidad” (STC 1/1982, de 28 de enero).**

En lo relativo a la dimensión formal la “*finalidad esencial es la de excluir la incertidumbre jurídica que supondría que el Estado pueda oponer como norma básica a las comunidades autónomas cualquier clase de precepto legal o reglamentario, al margen de cuál sea su rango o estructura (SSTC 80/1988 y 227/1988)*”.

En consecuencia, la materia de arrendamientos urbanos se sitúa bajo el ámbito de la competencia constitucionalmente denominada como *bases de las obligaciones contractuales* y esto lo justifica el Tribunal Constitucional cuando dice “*Consecuentemente,*

la determinación y, en su caso, la modificación de las bases de las obligaciones contractuales corresponde en exclusiva al Estado ex art. 149.1.8 CE, tanto al definir el régimen de la relación arrendaticia urbana, pues se refiere a un derecho del propietario y a una obligación del arrendatario [en similares términos STC 61/1997, de 20 de marzo, FJ 26 b)] como al actuar como garante de la unidad de mercado y del orden público económico por el interés público subyacente en la determinación de la renta” (STC 37/2022, de 10 de marzo). En este fundamento encuentra legitimación la vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para ser dictada por el Estado y no por las Comunidades Autónomas.

Y así ha quedado expuesto en la STC 37/2022, de 10 de marzo, que ha servido de base para este estudio, en el que el Tribunal Constitucional declara la inconstitucionalidad de aquellos artículos y disposiciones de Ley del Parlamento de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de medidas urgentes en materia de contención de rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la protección del derecho a la vivienda elaborada y publicada por el Parlamento Catalán con el objeto de contener las rentas en los arrendamientos para uso de vivienda que se habían venido incrementando en las zonas llamadas tensionadas; considerándola contraria a la Constitución ya que “*Este precepto constitucional –149.1.8ª CE– atribuye al Estado la competencia para establecer los criterios de ordenación general del sector de la contratación privada en aquellos territorios autonómicos que cuentan con legislación propia*” (STC 132/2019, de 13 de noviembre) pues la finalidad de esta reserva estatal “*en materia de Derecho de contratos estriba en la necesidad de garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales*” (STC 37/2022, de 10 de marzo), que no pueden ser trasladadas a las Comunidades Autónomas, por los motivos expuestos anteriormente.

En vista de lo anterior, podemos concluir que la regulación sobre la limitación de la actualización de las rentas fijadas por el Gobierno en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, cae dentro del margen competencial del artículo 148.1. 8ª por el que se reserva la competencia en materia de bases de las obligaciones contractuales.

5.1.2 Utilización de la figura del Decreto-Ley

Analizado el ámbito competencial, el presente epígrafe tiene por objeto el estudio de los Decretos-Leyes, y más particularmente de las materias que pueden ser reguladas mediante este instrumento legal para, posteriormente, analizar la constitucionalidad del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se regula la limitación extraordinaria de la actualización de las rentas en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Los Decretos-Leyes junto con los Decretos Legislativos son normas con fuerza de ley que emanan del Gobierno²⁸. Pero el primero, a diferencia del segundo, puede ser dictado por el Gobierno sin necesidad de ley habilitante otorgada por las Cortes Generales. El Decreto-Ley se regula en el artículo 86 de la CE en cuyo apartado primero establece lo siguiente: “*En caso de extraordinaria y urgente necesidad, el Gobierno podrá dictar disposiciones legislativas provisionales que tomarán la forma de Decretos-leyes y que no podrán afectar al ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, a los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I, al régimen de las Comunidades Autónomas ni al Derecho electoral general*”.

De la anterior redacción se infieren dos límites. Por un lado, como límite formal, se desprende la necesidad del presupuesto habilitante de *extraordinaria y urgente necesidad* para que el Gobierno pueda hacer uso de esta potestad normativa sin previa intervención del poder legislativo²⁹. La necesidad extraordinaria supone estar ante “*un hecho inusual que haya sucedido de modo imprevisible y de una gravedad o importancia singulares*”³⁰

²⁸ CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 86*. Recuperado de: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/in-dice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=86&tipo=2>

²⁹ ESPÍN, E.: *El sistema de fuentes en la Constitución (II)*. En obra colectiva: LÓPEZ GUERRA, L. SATRÚSTEGUI, M.: GARCÍA MORILLO, J. PÉREZ TREMP P.: *Derecho Constitucional Volumen I. El ordenamiento constitucional Derechos y deberes de los ciudadanos*. Tirant lo Blanch. Valencia. 2018. Pág. 90

³⁰ ALVAREZ VELEZ, M.I. (Coord.): *Lecciones de Derecho Constitucional. 6ª Edición*. Tirant Lo Blanch. Valencia. 2018. Pág. 115.

y, la necesidad de urgencia, implica “*que las circunstancias requieran la inmediata adopción de medidas legislativas, que si no se tomaran con brevedad se produciría un grave daño a los intereses públicos o privados y que, además, se limiten a resolver los aspectos inaplazables del problema a abordar, no de aquellos otros cuya regulación pudiera hacerse por los cauces normativos ordinarios*”³¹. Por su parte el Tribunal Constitucional otorga un margen de apreciación al Gobierno a la hora de determinar la existencia del presupuesto habilitante: “*el peso que en la apreciación de lo que haya de considerarse como caso de extraordinaria y urgente necesidad es forzoso conceder al juicio puramente político de los órganos a los que incumbe la dirección política del Estado*” (STC 29/1982, de 31 de mayo), lo que no excluye que el TC pueda “*en supuestos de uso abusivo o arbitrario, rechazar la definición que los órganos políticos hagan de una situación determinada y, en consecuencia, declarar la inconstitucionalidad de un decreto-ley por inexistencia del presupuesto habilitante*” (STC 100/2012, de 8 de mayo) como ha sucedido en las SSTC 29/1982, 31/2011 y 1/2012 en las que se han declarado inconstitucionales los respectivos Decretos-Leyes por no advertirse el presupuesto habilitante de *extraordinaria y urgente necesidad*³². En este sentido, la doctrina advierte del uso abusivo de la figura del decreto-ley sin advertir el presupuesto habilitante de *extraordinaria y urgente necesidad* con ocasión de una laxa interpretación del art. 86.1CE.³³

El siguiente límite que contiene el artículo 86 es de carácter material. La Constitución excluye una serie de materias que no pueden ser reguladas por Decreto-Ley. Estas materias son, el ordenamiento de las instituciones básicas del Estado, el régimen de las Comunidades Autónomas, el derecho electoral general y por último y sobre el que se trataremos con más detenimiento, los derechos, deberes y libertades de los ciudadanos regulados en el Título I de la Constitución. Sobre este límite el TC ha declarado sobre el término *afectar* que contiene la redacción del artículo que “*la cláusula restrictiva del art.*

³¹ ALVAREZ VELEZ, M.I. (Coord.): *óp. cit.* Pág. 115

³² PEREZ ROYO, J., CARRASCO DURÁN, M.: *Curso de Derecho Constitucional*. 17a Edición. Madrid. 202. Pág. 638

³³ ARAGON REYES, M.: *Uso y Abuso del Decreto-Ley. Una propuesta de reinterpretación constitucional*. Iustel. 2016. Madrid. Pág. 37

86.1 de la Constitución (“no podrán afectar...”) debe ser entendida de modo tal que ni reduzca a la nada el Decreto-Ley (...) ni permita que por Decreto Ley se vaya contra el contenido o elementos esenciales de tales derechos”³⁴. En otras palabras, el TC permite tratar materias del Título I por medio de Decreto-Ley siempre y cuando se respete el régimen general y el contenido o elementos esenciales de tales derechos³⁵. Aunque, en sentido contrario, hay autores que entienden que “el decreto ley no puede afectar “«a cualquiera de las facultades del contenido del derecho, aunque se trate de una facultad que no integre el núcleo más reducido del derecho, esto es, su contenido esencial”³⁶. En definitiva “Vulneraría el artículo 86 CE cualquier intervención o innovación normativa que, por su entidad cualitativa o cuantitativa altere sensiblemente la posición del obligado”³⁷. Como ejemplo de inconstitucionalidad, se destaca el Decreto-Ley 12/2012, de 30 de marzo, cuya disposición adicional primera fue declarada inconstitucional en STC 73/2017, de 8 de junio por afectar a la esencia del deber del artículo 31.1 CE.

Por lo que se refiere a su tramitación, el Decreto-Ley posee vigencia inmediata desde su publicación³⁸. Posteriormente existe la posibilidad bien de convalidarlo o derogarlo inmediatamente dentro de los 30 días siguientes a su publicación o de tramitarlos como proyectos de ley por el procedimiento de urgencia. Sin embargo, en este último caso será necesario decidir primero sobre su convalidación o derogación para posteriormente decidir si se tramita como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia³⁹. Es importante destacar, que pese a su convalidación “el Decreto-Ley no se transforma en ley, es decir, no cambia de naturaleza jurídica” (STC 29/1982, de 31 de mayo), pues la convalidación

³⁴ PEREZ ROYO, J., CARRASCO DURÁN, M: *óp.cit.* Pág. 640. Cita la STC 111/1983, de 2 de diciembre.

³⁵ *Ídem.* Pág. 638

³⁶ ASTARLOA, I: *Comentario a la monografía de Manuel Aragón Reyes: Uso y abuso del decreto-ley. Una propuesta de reinterpretación constitucional.* Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6765807>

³⁷ CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 86. Loc.cit.*

³⁸ ESPÍN, E.: *óp.cit.* Pág. 92.

³⁹ *Ídem.* Pág. 93

viene a ser una homologación de la norma y, en el supuesto de su tramitación como proyecto de ley devendrá en una Ley formal que sustituirá al propio Decreto-Ley⁴⁰.

Concretamente el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, fue publicado por el Gobierno y posteriormente convalidado por las Cortes Generales (vis. *Supra. ep 3.2*). En cierto modo, se podría llegar a justificar su publicación dentro del límite formal por “razones de urgencia y necesidad en un contexto en el que el Índice de Precios al Consumo ha alcanzado el pasado mes de febrero el 7,6 %, lo que constituye el valor máximo de los últimos 35 años” (Preámbulo, Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo), y decimos en cierto modo porque la inflación ya era alta antes de la guerra⁴¹. Y esto sin entrar a valorar la dudosa constitucionalidad de los decretos-leyes conocidos como *ómnibus*, que como en el presente, resulta imposible proyectar los límites del art. 86.1 CE respecto de un conglomerado normativo de plural contenido material⁴² al resultar “ilógico que una norma así pueda someterse en el Congreso a un simple voto de ratificación”⁴³ entre otras cosas, por la dificultad de que todo el conjunto normativo respete las exigencias del artículo 86.1 CE.⁴⁴

Por el contrario, su justificación material genera mayor incertidumbre en la medida que es posible concluir su inconstitucionalidad al entrar a regular un derecho que, por un lado, es el propio artículo 33.2 CE el que encomienda a una Ley y no a un decreto-ley la delimitación del mismo en consideración de la función social –que recordemos, tiene fuerza de Ley pero no posee la naturaleza jurídica propia de una Ley–, y a su vez, se halla comprendido en aquellas materias expresamente excluidas de regulación por Decreto-Ley en el artículo 86.1 CE, que, en consecuencia, “deberían resultar impenetrables para

⁴⁰ PEREZ ROYO, J. CARRASCO DURÁN, M.: *óp.cit*, Pág. 642

⁴¹ ARRUÑADA, B.: *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. Abril. 2022. Pág. 3. Recuperado de: <https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-12.pdf>

⁴² ARAGON REYES, M.: *óp. cit.* Pág. 104

⁴³ *Ídem*.

⁴⁴ *Ibidem*.

el Decreto-Ley”⁴⁵. En esta línea, atendiendo a la doctrina previamente citada del TC, se ha de examinar si resulta *afectado* el *régimen general* o el *contenido esencial* del derecho a la propiedad privada del artículo 33 CE. En este punto, es posible afirmar que el artículo 46 “*más que delimitar ... una determinada política de vivienda se dirige a precisar el haz de facultades que integra este tipo de derecho de propiedad privada ... con la influencia consecutiva que esa imposición tiene también sobre el poder de disposición*” (STC 93/2015, de 14 de mayo). Por otro lado, de su redacción tampoco se desprende la *función social* a la que debe atender la delimitación del derecho a la propiedad privada del apartado segundo del artículo 33 CE por la que se limita las actualizaciones de las rentas, entendiendo en este supuesto que “*el deber que se impone es una regulación directa del derecho de propiedad de un tipo de bienes y que tiene por objeto aspectos esenciales del mismo*” (STC 93/2015, de 14 de mayo). De forma que, en conclusión, “*esa medida significa, en el fondo, una expropiación de derechos sin indemnización, lo que ni puede hacer la ley ni, mucho menos (según la doctrina del Tribunal Constitucional) el decreto-ley.*”⁴⁶ Por consiguiente, la utilización de la figura del Decreto-Ley para los fines regulados en el artículo 46 es inconstitucional habida cuenta que no cumple el límite material del art. 81.1 CE por *afectar al contenido esencial* del derecho a la propiedad privada del artículo 33 CE.

Cuestión aparte es la utilización de la figura del Decreto-Ley en materia de expropiación mediando indemnización. El TC ha admitido esta posibilidad (entre otras, STC 11/1983 y 166/1986 caso RUMASA)⁴⁷ por entender que la expropiación no afecta al *régimen general* del derecho a la propiedad privada que sería función privativa de la ley parlamentaria⁴⁸. Lo que en ningún caso puede excluir, es la necesidad de cumplir con las garantías constitucionales, como son la declaración del fin de utilidad pública o interés

⁴⁵ PEREZ ROYO, J., CARRASCO DURÁN, M.: *óp.cit.* Pág. 639

⁴⁶ ARAGON REYES, M.: *óp. cit.* Pág. 168

⁴⁷ CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 33. Loc.cit.*

⁴⁸ SATRÚSTEGUI, M.: *Derechos de ámbito económico y social*. En obra colectiva: LÓPEZ GUERRA, L. ESPÍN, E. GARCÍA MORILLO, J. PÉREZ TREMP P.: *Derecho Constitucional Volumen I. El ordenamiento constitucional Derechos y deberes de los ciudadanos*. Tirant lo Blanch. Valencia. 2018. Pág. 388

social, la indemnización correspondiente y el cumplimiento del procedimiento previsto en la ley⁴⁹, requisitos que podrían llegar a legitimar la expropiación del derecho a la actualización de las rentas previa declaración de utilidad pública e indemnización correspondiente que no se han observado en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo.

5.1.3 *Vulneración del Derecho a la Propiedad Privada del Art. 33 CE*

El artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, además, adolece de un vicio de inconstitucionalidad. Específicamente, se produce una vulneración del derecho constitucional a la propiedad privada debido a la expropiación temporal del derecho del propietario a cobrar la renta pactada en el contrato⁵⁰. El derecho a la propiedad privada se recoge en el artículo 33 de la CE, ubicado a su vez, en la Sección 2º, Capítulo II, Título I de los derechos y deberes de los ciudadanos y, al contrario que los recogidos en la Sección 1º, es un derecho que no goza de la máxima protección que otorga el artículo 53.2 CE mediante el recurso de amparo ante el TC. El artículo 33 presenta la siguiente redacción:

Artículo 33

- 1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.*
- 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.*
- 3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.*

El artículo 348 del Código Civil define la propiedad privada como “*el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas*

⁴⁹ CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 33*. Recuperado en: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>

⁵⁰ FUENTES-LOJO RIUS, A.: *La nueva limitación extraordinaria de la actualización de la renta*. 2022. Recuperado de: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-nueva-limitacion-extraordinaria-de-la-actualizacion-de-la-renta/>

en las leyes”. Sin embargo, a pesar de que esta última concepción lo configura como un derecho individual, tanto la doctrina⁵¹ como la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo⁵², han venido a considerar el derecho a la propiedad privada como un derecho estatutario, y, por lo tanto, un derecho cuyo contenido será el que le otorgue el ordenamiento jurídico en cada momento pues, “*al ser de creación legal, el titular solamente tendrá las facultades que la norma jurídica le conceda*”⁵³.

De lo anterior, se extrae que el derecho a la propiedad privada deberá concretarse en cada momento, pero no con carácter absoluto sino de forma inseparable a la *función social* que lo delimitará de acuerdo con las leyes⁵⁴, según se recoge en el apartado segundo del citado artículo. Así, el derecho a la propiedad privada no es un derecho ilimitado, sino un conjunto de derechos y obligaciones cuyo contenido, más allá del interés individual, será configurado en atención al interés general o colectivo⁵⁵, siendo la función social parte implícita del derecho de propiedad y no un mero límite externo (STC 37/1987, de 26 de marzo). En este sentido, “*La función social del derecho de propiedad supone un límite al contenido de la propiedad pero no altera su contenido esencial, al que se refiere el art.53.1 CE, que es el límite que no puede superar al legislador invocando la función social y cuya afectación solamente podría articularse mediante una expropiación forzosa*”⁵⁶ Por lo que el único requisito constitucional a la *función social* por mandato del artículo 53.1, es el respeto al *contenido esencial* del derecho, estableciendo además la reserva de ley para su regulación.

⁵¹ CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 33. Loc.cit*

⁵² *Ídem.*

⁵³ ARGELICH COMELLES, C.: *La expropiación temporal del uso de viviendas*. Marcial Pons. Madrid. 2017. Pág. 234.

⁵⁴ PÉREZ ROYO, J, CARRASCO DURÁN, M. *óp. cit.* Pag 426.

⁵⁵ GUIASJURIDICAS.WOLTERSKLUWER.es. *Derecho de Propiedad*. Recuperado de: <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/>

⁵⁶ ARGELICH COMELLES, C.: *óp. Cit.* Pág 237.

La cuestión en este punto consiste en definir el concepto de *contenido esencial*. Es claro que la Constitución no da un concepto de la propiedad privada⁵⁷ y mucho menos lo que se debe entender por contenido esencial de la misma. Esta tarea corresponde en mayor medida al TC que viene a definir el contenido esencial como “*aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles, que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos. De este modo, se rebasa o se desconoce el contenido esencial cuando el derecho queda sometido a limitaciones que lo hacen impracticable, lo dificultan más allá de lo razonable o lo despojan de la necesaria protección*” (STC 11/1981, de 8 de abril) y también, como aquella “*practicabilidad o posibilidad efectiva de realización del derecho, sin que las limitaciones y deberes que se impongan al propietario deban ir más allá de lo razonable*” (STC 37/1987, de 26 de marzo)

Por su parte, la doctrina, previo reconocimiento de la dificultad que conlleva su definición⁵⁸, lo delimita como un núcleo de indisponibilidad dirigido al legislador para que con su actuación evite socavar los derechos y libertades de la Constitución como norma suprema⁵⁹. Además, el contenido esencial no puede definirse de una manera abstracta, sino que, al ser el derecho a la propiedad un derecho estatutario igualmente es la suerte del contenido esencial en cada estatuto concreto de la propiedad⁶⁰.

Por tanto, el derecho a la propiedad tal y como está configurado en la Constitución, es un derecho que deberá ser limitado atendiendo a la intrínseca función social modulando el mismo para atender a los intereses generales y colectivos. Sólo en el caso, de que no sea posible atender esa función social mediante la imposición de limitaciones, cargas u

⁵⁷ SATRÚSTEGUI, M.: *óp.cit.* Pág. 385

⁵⁸ ALVAREZ CONDE, E. TUR AUSINA. R: *Derecho Constitucional. 5ª Edición.* 2015. Tecnos. Pág. 490

⁵⁹ LOPEZ Y LOPEZ, A.: *La disciplina constitucional de la propiedad privada.* Tirant lo Blanch. Valencia. 2018. Pág. 119.

⁶⁰ ECHEVARRÍA, S.: *El contenido esencial del derecho de propiedad.* Recuperado de: <https://vlex.es/vid/contenido-esencial-pronunciada-sevillana-233176>

obligaciones sin afectar el contenido esencial del derecho a la propiedad, se deberá recurrir a la expropiación forzosa del apartado 3 del art 33 CE.⁶¹

La redacción de este apartado (*vis. supra*), recoge tres elementos esenciales que deberán configurar la expropiación forzosa⁶²: la existencia de una causa justificada de utilidad pública también conocida como *causa expropriandi*, la observancia del procedimiento legal y la indemnización correspondiente. El procedimiento establecido para la expropiación forzosa, con excepción de supuestos concretos y excepcionales en que la expropiación forzosa se pueda llevar a cabo por leyes singulares, posibilidad permitida por el TC (STC 166/1986, de 19 de diciembre), se regula en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa en la que también figuran los requisitos constitucionales vistos anteriormente.

La citada Ley establece, como objeto de la misma, la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social que se entenderá como cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio (art. 1 LEF); para la que será indispensable la previa declaración de utilidad pública o interés social del fin al que haya de afectarse (art. 9 LEF) –aunque no sea necesario definir de manera inequívoca el destino de los bienes expropiados⁶³– para, posteriormente, hacer efectiva la justa indemnización correspondiente en favor del particular. Cabe destacar, sin embargo, que esta privación no tiene por qué ser definitiva, pudiendo tener carácter temporal y afectar sólo a determinadas facultades del dueño y no a la totalidad del derecho⁶⁴.

La expropiación, en consecuencia, “*no significa una negación del derecho de propiedad privada, sino sólo su sacrificio concreto ante la presencia de intereses públicos o*

⁶¹ ARGELICH, C.: *óp. cit.* Pág. 240

⁶² PEREZ ROYO, J. CARRASCO DURÁN, M.: *óp. Cit.* Pág. 427

⁶³ PEREZ ROYO, J. CARRASCO DURÁN, M.: *óp. Cit.* Pág. 427

⁶⁴ ALVAREZ VELEZ, M.I. (Coord.): *óp.cit.* Pág. 489

sociales superiores. En estos casos, el contenido económico del derecho se transforma en la obtención de una indemnización por el valor del bien o derecho expropiado. De otro lado, la expropiación puede afectar sólo a algunas de las facultades dominicales (por ejemplo, las de uso y disfrute), siempre con la correspondiente indemnización, sin que el propietario pierda la titularidad de su dominio ⁶⁵

En el supuesto concreto, como ya se ha adelantado, nos encontramos ante una expropiación temporal del derecho del propietario a cobrar la renta según lo pactado. Para efectuar una primera aproximación a esta afirmación, acudiremos a la definición de la propiedad del Prof. Díez Picazo por el que *“la propiedad se define como un derecho de goce en el máximo de su plenitud. El propietario puede gozar de la cosa, en principio, del modo como tenga por conveniente. Ello significa que el propietario hace suyos todos los provechos, utilidades o réditos que de la cosa se deriven y significa también que el propietario decide libremente el modo y la forma de utilización. Él es, en definitiva, el árbitro del destino económico que a la cosa se haya de dar”*⁶⁶. En el caso del arrendamiento, y concretamente en el de nuestro cliente, se dispone de un número de viviendas cuyas facultades derivadas del derecho a la propiedad le facultan para obtener como provecho los frutos o rentas a que hace referencia el autor, así como el art. 353 CC cuando dice *“La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente”*, productos, en este caso que se concretan como frutos civiles que son *“el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias y otras análogas.”* (art. 355 CC), en otras palabras, esos frutos civiles no son otra cosa que la renta obtenida como contraprestación del *goce o uso* (art. 1543 CC) de la vivienda objeto de arrendamiento por tiempo determinado. Nos encontramos, por ende, que los frutos obtenidos en el

⁶⁵ TORRES DEL MORAL, A.: *Derechos y Principios Económicos-Sociales*. En obra colectiva: GIMENO SENDRA, V. MORENILLA ALLARD, P. DÍAZ M.: *Los Derechos Fundamentales y su Protección Jurisdiccional*. 3ª Ed. 2018. Edisofer. Madrid. Pág. 331.

⁶⁶ ALZAGA, O. GUTIÉRREZ, I. REVIRIEGO, F. SALVADOR, M. ALGUACIL, J.: *Derecho Político Español. Según la Constitución de 1978 II. Derechos fundamentales y Órganos del Estado*. 6ª Edición. Ramon Areces. Madrid. 2018. Pág. 175

arrendamiento se configuran como un derecho situado dentro de la esfera de la propiedad privada como es reconocido por el art. 1 LEF.

Sobre la renta, el artículo 17 de la LAU establece que “*La renta será la que libremente estipulen las partes*” en uso de la autonomía de la voluntad que el Código Civil les reconoce en el art. 1255, y que deviene efectiva mediante su materialización en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, el pacto por el que se establece tanto la renta como las actualizaciones (vis. *Supra. Ep 4.2*) no es un pacto absoluto, sino ya modulado por el legislador considerando la función social al establecer requisitos formales que sirven de base a la obligación contractual, como pueden ser, la exigencia de cláusula expresa para que legalmente sea procedente la actualización de la renta o el índice a utilizar en defecto de pacto, pero siempre sin interferir en aquello libremente pactado.

En palabras de Magro Servet, “*la Administración no puede interferir en la fijación de los precios de mercado libre como lo es un contrato de arrendamiento, aunque sí puede «aconsejar»*⁶⁷. En línea con lo anterior, reconoce la inconstitucionalidad de la injerencia del Estado en las relaciones *inter partes*, en tanto que “*El precio forma parte del «pacto», y el pacto está fijado en el art. 4.2 LAU, a tenor del cual, respetando las reglas de los Títulos I y IV LAU «los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil*»⁶⁸ y también que “*El Estado puede fijar las reglas de los contratos desde el Código Civil, puede establecer un régimen de derechos y obligaciones en los contratos por medio de la LAU, pero el precio es de libre pacto en base al art. 1255 CC, según el cual «Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.»*”

⁶⁷ ELDERECHO.com: *La Legalidad de la limitación de Precios en el Mercado Inmobiliario*. Recuperado de: <https://online-elderecho-com.accedys2.bbt.k.ull.es/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#presentar.do%3Fnref%3D7e47bde%26producto%3DA%26fulltext%3Don>

⁶⁸ *Ídem*.

En la misma línea, lo hicieron constar los más de cincuenta diputados del Grupo Parlamentario Popular al elevar recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, del parlamento de Cataluña, cuando expusieron que *“la regulación del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda ha conocido importantes limitaciones en la duración y actualización de la renta en contemplación a la función social de la vivienda, concebida desde distintos puntos de vista en función del momento histórico, pero jamás una situación de limitación de la facultad de libre determinación de la renta”* (STC 37/2022, de 10 marzo)

Al hilo de lo anterior, el legislador más que modular el derecho a través de su competencia exclusiva para sentar las bases de las obligaciones contractuales y con ello proteger a los particulares en sus relaciones jurídico-privadas –que recordemos, respondía a la *“necesidad de garantizar un común denominador en los principios que deben regir las obligaciones contractuales”* sin interferir propiamente en la obligación contractual– con la limitación establecida en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, interfiere en el contenido esencial del derecho a la propiedad privada en la medida que, tal y como se elevó en el recurso de inconstitucionalidad anteriormente reseñado *“este precepto limita la facultad del arrendador, ínsita y consustancial al derecho real de dominio, para fijar, mediante acuerdo con el arrendatario, la utilidad económica del bien arrendado mediante la fijación de la renta”* y en este caso, también de su actualización, consiguiendo reducir la *“practicabilidad o posibilidad efectiva de realización del derecho”* a la libre determinación de la renta, desnaturalizando el contenido esencial del derecho del propietario a percibir un fruto actualizado a la realidad de mercado que le permita mantener la vivienda en las adecuadas condiciones de habitabilidad y dignidad. *“Se trata, para los diputados recurrentes, de una limitación tan esencial, determinante y fundamental de una de las facultades que integran el derecho real de dominio que llega a desnaturalizarlo”*.

A mayor abundamiento y en relación con lo expuesto, es innegable la estrecha relación que el derecho a la propiedad privada guarda con el derecho a la vivienda del artículo 47 CE por el que se recoge una directriz constitucional dirigida a los poderes

públicos para que con su actuación promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna. Por lo tanto, en atención a este principio rector “*El legislador no debería extender la limitación al precio del arrendamiento de viviendas nada más que aquellas viviendas que puedan servir para cumplir el principio rector citado, esto es, aquellas destinadas a permitir a garantizar este derecho a colectivos a los que el acceso de la vivienda en arrendamiento les resulte especialmente dificultoso, especialmente en relación a grupos vulnerables o necesitados de habitación, tales como familias de escasos ingresos o con integrantes en paro, estudiantes etc.*”⁶⁹, que es donde tal limitación podría encontrar justificación. Pero debido a su escasa referencia a la función social y al ir dirigida a la totalidad de las viviendas arrendadas, más que una modulación del derecho a la propiedad privada, abandona el campo de la delimitación atendiendo a la función social para desnaturalizar el contenido del derecho al privar a la totalidad de arrendadores de obtener una renta equitativa acorde con la cesión de la posesión de la vivienda⁷⁰, cargando totalmente sobre ellos la obligación de soportar las consecuencias de la inflación a la que deberán hacer frente sin recibir ningún tipo de compensación.

Del mismo modo, en búsqueda de la función social entre la que se incardina el principio informador del artículo 47 CE existen diversas medidas menos invasivas a la limitación del derecho a la propiedad privada en manos del legislador, como pueden ser, entre otras, medidas fiscales o sociales cuya aplicación respeten las exigencias de idoneidad, necesidad y ponderación del juicio de proporcionalidad a que hace referencia el TC que viene a exigir entre otras máximas “*justificar la necesidad de la intervención por la inexistencia de otra alternativa menos gravosa*”⁷¹ así como una vez aplicada se deriven de ella “*más beneficios o ventajas para el interés general que perjuicios sobre otros bienes o valores en conflicto*”(STC 66/1995, de 8 mayo).

⁶⁹ ELDERECHO.com: *La Legalidad de la limitación de Precios en el Mercado Inmobiliario*. Recuperado de: <https://elderecho.com/la-legalidad-de-la-limitacion-de-precios-en-el-mercado-inmobiliario>.

⁷⁰ *Ídem*.

⁷¹ ARGELICH, C.: *óp. cit.* Pág. 240

Considerando lo hasta aquí expuesto, es posible llegar a la conclusión de que la limitación a la actualización de la renta vulnera el derecho a la propiedad privada del artículo 33, constituyendo una auténtica expropiación en la medida que supone una privación de un interés legítimo de contenido patrimonial, sin cumplir con los requisitos de previa declaración de utilidad pública, el procedimiento adecuado y en último término, acordar la indemnización correspondiente según lo reconocido por el TC, al expresar que *“En el mismo sentido el Tribunal Constitucional se ha pronunciado manifestando que “el titular de un interés patrimonial legítimo debe ser indemnizado por la Administración al haber sido expropiado... (pues) la expropiación forzosa constituye una garantía constitucional reconocida en el artículo 33.3 de la Norma Fundamental, que alcanza tanto a las medidas ablatorias del derecho de propiedad privada en sentido estricto, como a la privación de toda clase de bienes y derechos individuales e incluso de intereses legítimos de contenido patrimonial”⁷².*

5.2 Cuestiones de Legalidad Ordinaria

Tratadas las cuestiones jurídicas constitucionales, es momento de profundizar en aquellas cuestiones de legalidad ordinaria en las que el incide Real Decreto-Ley objeto de estudio perjudicando los intereses de nuestro cliente.

5.2.1 Limitación de las Rentas Futuras y Ámbito Temporal de Aplicación

Lo establecido en el artículo 46 del RDL 6/2022, no solo afecta a la limitación de las rentas durante el periodo que permanezca vigente la norma, sino que también afectará a las futuras actualizaciones que se hayan de realizar en años posteriores.

En el supuesto de las rentas de aquellos arrendamientos que quedasen limitadas por la aplicación del máximo de un 2%, cuando correspondería aplicar la variación del IPC,

⁷² CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 33. loc. Sit.*

supondría un incremento notablemente inferior en las actualizaciones futuras de las que resultarían de aplicar las actualizaciones según lo pactado contractualmente, ya que aún decayendo la vigencia del RDL, la renta ya se habría visto limitada en ese 2% arrastrando la misma a lo largo de toda la vida del contrato.

Para el caso concreto de nuestro cliente, corresponde actualizar la renta a 561 euros resultado de aplicar el 2% del IGC para el mes de junio en lugar de los 597,85 euros de renta que resultarían de añadir la variación del IPC de 8,7%. Partiendo de este punto, considerando un incremento moderado del IPC en un 2% anual durante los siguientes diez años, resultaría una renta futura de 683,85 en el año 2032, alejada de los 728,77 euros que resultarían de aplicar las actualizaciones futuras a la renta no limitada, arrojando una diferencia de 44,92 euros mensuales y 539,04 euros en cómputo anual.

A continuación, se presenta una tabla con las actualizaciones de las rentas futuras y las diferencias entre rentas en cálculos mensual y anual para los siguientes diez años:

Año	Actualización renta sin limitación	Actualización renta limitada	Diferencia Mensual	Diferencia Anual
2022	597,85 €	561,00 €	36,85 €	442,20 €
2023	609,80 €	572,22 €	37,58 €	450,96 €
2024	622,00 €	583,66 €	38,34 €	460,08 €
2025	634,44 €	595,33 €	39,11 €	469,32 €
2026	647,13 €	607,24 €	39,89 €	478,68 €
2027	660,07 €	619,38 €	40,69 €	488,28 €
2028	673,27 €	631,77 €	41,50 €	498,00 €
2029	686,74 €	644,41 €	42,33 €	507,96 €
2030	700,47 €	657,30 €	43,17 €	518,04 €
2031	714,48 €	670,44 €	44,04 €	528,48 €
2032	728,77 €	683,85 €	44,92 €	539,04 €
			Total	5.381,04 €

Las diferencias de actualización supondrán al arrendador cada año una pérdida de entre 440 y 540 euros anuales. Al final de los diez años, habría arrastrado la limitación de la renta en cada una de las actualizaciones realizadas en las rentas futuras, llegando a acumular una pérdida total de 5.381,04€.

La anterior situación es creada en mayor medida por la falta de precisión en la redacción del artículo que, dejando a un lado la discutida constitucionalidad, podría haber considerado incluir en su redacción que *“en la siguiente revisión se aplique el nuevo IPC interanual a la renta que hubiera resultado de aplicarlo normalmente sin la reducción legal este año”*⁷³, aspecto no tenido en cuenta y que aboca al problema anterior.

En menor medida, el ámbito temporal de aplicación de la limitación del Real Decreto Ley 6/2022, de 29 de marzo, también contribuye a crear una situación de desigualdad entre arrendamientos de similares características por el único criterio de la fecha de firma del contrato, dejando fuera a aquellos arrendamientos cuya fecha de firma sea anterior al 31 de marzo de 2022 y posterior al 31 de diciembre en defecto de prórroga.

⁷³ ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S.: *La limitación a la actualización del alquiler de vivienda (RDL 6/2022)*. Artículo publicado en: <https://www.hayderecho.com/2022/03/31/la-limitacion-a-la-actualizacion-del-alquiler-de-vivienda-rdl-6-2022/>

6 ASPECTOS PROCESALES

Al hilo de lo expresado en las anteriores páginas, como último epígrafe del presente dictamen, se desarrollarán las acciones procesales y extraprocesales posibles para el supuesto en que finalmente el cliente decida emprender acciones legales en defensa de sus intereses.

6.1 *Acuerdo extraprocesal previo*

El artículo 46 del Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, como se ha expuesto, establece en su apartado b) que para el caso de los propietarios que no sean grandes tenedores primará antes de aplicar la limitación del 2% del IGC, un nuevo acuerdo entre las partes.

Por “nuevo acuerdo” el Real Decreto-Ley viene a dejar sin efecto lo estipulado contractualmente durante el periodo de vigencia del mismo. Ello obliga a las partes nuevamente a convenir el incremento mediante negociación. Parece complicado, sin embargo, que el arrendatario pueda aceptar un nuevo acuerdo que le suponga un incremento superior al 2% considerando que en defecto de acuerdo será este límite el que se aplique.

No obstante, es recomendable antes de acudir a la vía judicial intentar alcanzar un acuerdo previo entre las partes. En primer lugar, porque con ello se podrían ahorrar costes del proceso en caso de llegar a un acuerdo y en segundo, porque es un requisito indispensable en orden a acreditar procesalmente la falta de nuevo acuerdo entre las partes. Asimismo, es aconsejable que independientemente del acuerdo al que lleguen las partes conste por escrito.

6.2 *Demanda de juicio ordinario*

En el supuesto de que ambas partes no llegaran a un acuerdo extraprocesal el siguiente paso consistiría en interponer una demanda ante la jurisdicción civil de los

Tribunales Españoles (art.22.a) LOPJ). La competencia objetiva en aplicación del artículo 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –en adelante LEC– corresponde a los Juzgados de Primera Instancia, que conocerá de todos los asuntos civiles que por disposición legal expresa no se hallen atribuidos a otros tribunales. La competencia territorial para el presente caso por ser materia de arrendamientos urbanos se atribuye a los juzgados de primera instancia del lugar en que radique la finca según lo establecido en el artículo 52.1 regla 7ª de la LEC, en el presente supuesto serán competentes los juzgados de primera instancia de Santa Cruz de Tenerife.

Ambas partes –arrendador y arrendatario– poseen los requisitos de capacidad del artículo 6.1. 1º de la LEC y de legitimación conforme al art. 10 como titulares de la relación jurídica u objeto litigiosos.

En relación al proceso correspondiente, se estará a lo dispuesto en el artículo 246.1. regla 6ª. Esta regla establece que se decidirán en juicio ordinario las demandas *“que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia”*. Puede ser controvertida la aplicación del presente artículo en contraposición del artículo 250.1. 1ª que remite al procedimiento de juicio verbal por las excepciones anteriormente reseñadas. Sin embargo, los tribunales establecen que *“la acción de desahucio no puede prosperar cuando la cuantía de la renta esté sujeta a controversia, debiendo ello decidirse conforme al art. 249.1. 6ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el juicio declarativo correspondiente”* (SAP SS 1371/2012 de 5 de diciembre) así como *“la acción de actualización de renta debe tramitarse conforme a las normas del juicio ordinario”* (SAP M 7708/2005, de 23 de junio).

Al tratarse de un juicio ordinario, las partes deben comparecer representadas por abogado y procurador en cumplimiento de lo señalado en los artículos 31 y 32 de la LEC, cuyos nombres se recogerán en la demanda de conformidad con el artículo 399.2 LEC.

En definitiva, la demanda a interponer se configura como una demanda de juicio ordinario en ejercicio de determinación de la renta a percibir sobre la vivienda objeto de arrendamiento.

6.2.1 Planteamiento de la Cuestión de Inconstitucionalidad a Instancia de Parte

El fundamento principal sobre el que se basará la demanda irá dirigido a desvirtuar la constitucionalidad del Real Decreto-Ley 6/2022 que impone la limitación de la actualización de la renta, puesto que, en caso contrario, será la propia aplicación de la norma la que ocasionará que la actualización de la renta quede limitada en un 2%.

Así pues, como se ha explicado previamente, la norma adolece de un vicio de inconstitucionalidad. El objetivo será instar la revisión del Real Decreto-Ley por parte del Tribunal Constitucional para que, basándose en los fundamentos de nuestra demanda por los que consideramos que son lesionados los derechos constitucionalmente protegidos de nuestro representado, proceda a declarar la inconstitucionalidad del precepto legal.

Con este fin, dos son los recursos de los que dispone un particular para denunciar la vulneración de sus derechos constitucionales. El primero de ellos, y más ampliamente conocido, es el recurso de amparo recogido en los artículos 53.2 y 161.1.b) CE y desarrollado en el Título III de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional. Este recurso va dirigido a la recabar la tutela de las libertades y derechos reconocidos en el artículo 14 y la Sección primera del Capítulo segundo –Derechos Fundamentales– así como la objeción de conciencia del artículo 30CE, una vez agotados todos los medios de impugnación previstos por las normas procesales para el caso concreto dentro de la vía judicial (art. 44.1.a) LOTC). Sin embargo, en el presente supuesto, no es el método más adecuado debido a que el derecho a la propiedad no está recogido dentro del catálogo de derechos fundamentales, y, en consecuencia, no es susceptible de amparo constitucional.

El otro mecanismo, aunque no directo, es la cuestión de inconstitucionalidad. La Constitución ha recogido la misma de forma separada al resto de procesos constitucionales⁷⁴ en el artículo 163 CE, que establece: “*Cuando un órgano judicial considere, en algún proceso, que una norma con rango de ley, aplicable al caso, de cuya validez dependa el fallo, pueda ser contraria a la Constitución, planteará la cuestión ante el Tribunal Constitucional en los supuestos, en la forma y con los efectos que establezca la ley, que en ningún caso serán suspensivos*”.

Este método es “*una forma de colaboración entre la justicia ordinaria y la justicia constitucional, en la depuración de aquellas leyes que puedan ser contrarias a la Constitución y que el juez por sí mismo no puede dejar de aplicar, porque está sujeto a la ley*”⁷⁵. El Tribunal Constitucional la ha definido en la STC 17/1981, de 1 de junio, en su FJ 1, indicando de forma clara que “*La cuestión de inconstitucionalidad no es una acción concedida para impugnar de modo directo y con carácter abstracto la validez de la ley, sino un instrumento puesto a disposición de los órganos judiciales para conciliar la doble obligación en que se encuentran de actuar sometidos a la ley y a la Constitución*”. Por tanto, “*cuando no es posible aplicar la ley sin que se infrinja un precepto constitucional, se crea una situación de conflicto para el juez que no puede inaplicar ninguna de estas dos fuentes normativas. La cuestión de inconstitucionalidad permite al juez, elevar al TC la duda de constitucionalidad para que este resuelva y en su caso declare la inconstitucionalidad de la ley*”⁷⁶

De la misma forma, ha delimitado el TC la cuestión cuando dice “*Al respecto conviene recordar que la duda que el órgano judicial sostiene acerca de la legitimidad constitucional de un precepto, sólo es admisible como fuente de una cuestión de inconstitucionalidad en la medida en que arranca de una Ley que sea aplicable al caso y que debe*

⁷⁴ BALAGUER F. *Manual de Derecho Constitucional Volumen I*. 16ª Ed. Madrid. 2021. Tecnos. Pág. 302.

⁷⁵ *Ídem*

⁷⁶ *Ibidem*

ser resuelto por el Juez y Tribunal proponente y en tanto en cuanto la respuesta, que de este Tribunal se insta, resulte imprescindible para fundamentar el fallo. Ciertamente para dar exacto cumplimiento a estas condiciones el órgano judicial proponente ha de facilitar la argumentación necesaria, poniendo de relieve las razones de la supuesta inconstitucionalidad del precepto, así como la interconexión o dependencia entre la norma y el fallo en el proceso a quo (STC 103/1983)”(STC 3/1993, de 14 de enero) De la anterior jurisprudencia se desprende que tres son los requisitos necesarios para poder plantear la misma por parte del órgano judicial: 1) que sea una norma con rango de ley, 2) que la misma sea aplicable al caso de manera que el fallo dependa de su validez y 3) que pueda ser contraria a algún precepto constitucional.

El desarrollo de la cuestión de inconstitucionalidad tiene lugar en los artículos 35, 36 y 37 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional. A lo largo de estos tres artículos se describe el procedimiento a seguir por los jueces y tribunales en el momento de plantear la cuestión al Tribunal Constitucional. El primer inciso que complementa el artículo 163 CE figura en el artículo 35 LOTC por que se establece que *“Cuando un Juez o Tribunal, de oficio o a instancia de parte, considere que una norma con rango de Ley aplicable al caso y de cuya validez dependa el fallo pueda ser contraria a la Constitución, planteará la cuestión al Tribunal Constitucional con sujeción a lo dispuesto en esta Ley”*. Este punto es de notoria importancia para el asunto que nos ocupa, pues, es aquí, donde figura que las partes de un procedimiento podrán instar al juez ordinario a plantear la cuestión de inconstitucionalidad al Tribunal Constitucional.

Pese a la posibilidad de que pueda ser instado por las partes, será, en todo caso, el juez ordinario el que una vez concluido el procedimiento y dentro del plazo para dictar la resolución correspondiente (art. 35 LOTC), el que deberá plantear la cuestión de inconstitucionalidad por medio de auto motivado previa audiencia, tanto a las partes como al Ministerio Fiscal, para que en el improrrogable plazo de diez días aleguen lo que estimen oportuno sobre la pertinencia o no de plantear la misma. Y decimos, en todo caso, porque

será exclusivamente el juez “*el que adopta libremente la decisión según su propio criterio a través de un auto que no es susceptible de recurso*”⁷⁷.

La elevación del auto por el que se plantea la cuestión no es por sí solo garantía de admisión a trámite de la cuestión, pues para ello es requisito *sine qua non*, que el auto vaya suficientemente motivado y que contenga un “*juicio de relevancia lo suficientemente consistente como para justificar la intervención del Tribunal Constitucional*”⁷⁸. Y esto es así, porque “*la cuestión de inconstitucionalidad no la prevé el constituyente para satisfacer la “curiosidad científica” de un órgano judicial, sino para ayudarle a administrar justicia. Por eso, el Tribunal Constitucional puede y debe controlar antes que nada la decisión del órgano que plantea la cuestión y debe no admitirla si no está suficientemente motivada*”⁷⁹. En este último supuesto, el TC podrá inadmitirla por auto sin más trámite que la audiencia al Fiscal General del Estado, motivando, en todo caso, la causa de inadmisión que podrá ser bien por faltar las condiciones procesales, o bien por ser la cuestión notoriamente infundada (art. 37.1 LOTC).

En sentido contrario, si la cuestión resultare admitida, deberá publicarse en el Boletín Oficial del Estado, abriendo un plazo de 15 días para permitir tanto a las partes, como a los órganos a que se refiere el artículo 37.3 LOTC, personarse ante el TC y formular alegaciones. Transcurrido el plazo, el TC dictará sentencia en plazo de 15 días – prorrogables hasta 30– en el que resolverá motivadamente lo procedente acerca de la cuestión de inconstitucionalidad, tras la cual se devolverá las actuaciones al juez de instancia para que dicte sentencia en función de lo dispuesto⁸⁰.

Volviendo al supuesto que nos ocupa y una vez introducida la cuestión de inconstitucionalidad, la estrategia procesal pasará por instar al Juez de Primera Instancia de Santa Cruz de Tenerife que por turno de reparto corresponda, a plantear la cuestión de

⁷⁷ BALAGUER F. *óp.cit.* Pág. 303.

⁷⁸ PEREZ ROYO J, CARRASCO M. *óp.cit.* Pág. 740.

⁷⁹ *Ídem.*

⁸⁰ BALAGUER F *óp.cit.* Pág. 306.

inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional. La manera de plantearla consistirá en introducir la fundamentación por la que consideramos que el Real Decreto-Ley produce la lesión de los derechos constitucionales estudiados solicitando su planteamiento por medio de Otrosí en la redacción de la demanda.

Principalmente se alegará el cumplimiento de los requisitos necesarios exigidos por la reiterada doctrina constitucional vistos anteriormente, que la norma cuya inconstitucionalidad se trata, sea una norma con fuerza de ley⁸¹ como es el Real Decreto-Ley 6/2022; que la misma sea de aplicación tan directa que el fallo dependa de su validez, requisito que se cumple en el momento en que la actualización de la renta queda limitada únicamente por su validez pues en sentido contrario se actualizaría conforme a lo estipulado; y por último, que pueda ser contraria a un precepto constitucional, concretamente al artículo 81.1 CE por regular materias excluidas de regulación por Decreto-Ley en relación con el artículo 33 y, al propio derecho de propiedad del artículo 33 CE.

De ser apreciada por el Juzgado de Primera Instancia y elevada por auto, se producirá la suspensión provisional de las actuaciones en el proceso judicial hasta que el Tribunal Constitucional se pronuncie sobre su admisión. Si finalmente es admitida, continuará la suspensión del procedimiento hasta que el TC resuelva definitivamente sobre la cuestión (art 35.3 LOTC).

6.3 Posibilidades de éxito

Planteada la demanda y con ella instada la cuestión de constitucionalidad es importante considerar la posibilidad de que el juez de instancia no considere elevarla. Por ello se ha de tener en cuenta lo señalado por el TC: *“Ahora bien, el hecho de que las partes puedan instar del órgano judicial el planteamiento de la cuestión, no quiere decir que exista un “derecho” de las partes a que tal cuestión se plantee, sino que la decisión de plantearla o no es una decisión discrecional del órgano judicial, no recurrible por las*

⁸¹ PEREZ ROYO J, CARRASCO M. óp.cit. Pág. 633.

*partes, aunque la solicitud de que se plantee dicha cuestión pueda renovarse en instancias ulteriores hasta que exista una sentencia firme (art. 35 LOTC) ”⁸². Lo que nos limita a la hora de plantear un posible recurso de amparo por esta cuestión ya que “*precisamente, porque es potestativo del juez, las partes no pueden fundamentar un recurso de amparo en la violación del artículo 24 de la Constitución, ante la negativa del órgano jurisdiccional a plantear la cuestión (STC 206/1990) ”⁸³.**

Y, como hemos dicho, no solo puede ocurrir que el órgano judicial no considere necesario elevar la cuestión de inconstitucionalidad, también puede resultar que elevada ésta, no sea admitida por el Tribunal Constitucional si la considera carente de la suficiente motivación. En este sentido, “*La decisión del órgano judicial es discrecional, pero tiene que ser una decisión motivada, que se tome en el curso de un proceso y que contenga un juicio de relevancia lo suficientemente consistente como para justificar la intervención del Tribunal Constitucional ”⁸⁴*

No obstante, realizadas las advertencias oportunas, consideramos que existen posibilidades reales de que la cuestión sea elevada y admitida, toda vez que por un lado, el tema relativo a los arrendamientos urbanos ha devenido controversial comenzando con la declaración de inconstitucionalidad (STC 37/2022, de 10 de marzo) de la contención de rentas a los arrendamientos urbanos recogida en la Ley 11/2020, de 18 de septiembre, del Parlamento de Cataluña y por otro, que existe una vulneración del derecho constitucional a la propiedad privada por las razones expuestas a lo largo de este dictamen, lo que lo hacen un claro tema de trascendencia constitucional.

Por último, la sentencia recaída en un procedimiento iniciado por la cuestión de inconstitucionalidad pasará por declarar la inconstitucionalidad de los preceptos

⁸² PEREZ ROYO J, CARRASCO M. óp.cit. Pág. 739.

⁸³ *Ídem*.

⁸⁴ *Ídem*. Pag 740.

recorridos y declarar su nulidad⁸⁵. Además, podrá “*extender la inconstitucionalidad y subsiguiente nulidad a aquellos otros preceptos “de la misma Ley, disposición o acto con fuerza de Ley a los que deba extenderse por conexión o consecuencia” (art.39.1 LOTC)*”⁸⁶ y ello independientemente de que “*haya o no sido invocado en el curso del proceso*” (art. 39.2 LOTC). En definitiva, “*En cuanto a los efectos erga omnes de las sentencias el propio Tribunal Constitucional ha señalado que “implica, como consecuencia ineludible que, declarada la inconstitucionalidad de una norma legal, ésta queda expulsada del ordenamiento, por lo que no puede ser aplicada por ningún órgano del Estado (ATC 275/1987)”*”.⁸⁷

⁸⁵ ZARRALUQUI SÁNCHEZ-EZNARRIAGA, L.: La Vigencia de las Leyes In-constitucionales. 2017. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-publico/derecho-constitucional/la-vigencia-de-le-yes-inconstitucionales-2017-08-11/>

⁸⁶ ALVAREZ VÉLEZ, M.I. (Coord.): *óp.cit.* Pág. 558

⁸⁷ *Ídem.* Pág. 558

7 CONCLUSIONES

La materia de arrendamientos urbanos para uso de vivienda guarda una estrecha relación con el derecho a la vivienda del artículo 47 CE que contiene una directriz constitucional dirigida a los poderes públicos para que, mediante su actuación, promuevan el acceso efectivo de las familias españolas a una vivienda digna y adecuada. Esto produce que los arrendamientos urbanos sean un tema de indudable complejidad que puede ser apreciada a lo largo de las múltiples modificaciones que ha sufrido la Ley de Arrendamientos Urbanos desde su entrada en vigor en el año 1995.

Esta complejidad se ve aún más acrecentada en momentos de coyuntura económica en los que se exige una respuesta rápida de los poderes públicos dirigidos a reducir la presión que sufren los hogares españoles en momentos de inestabilidad, lo que ocasiona que debido a esta premura puedan resultar vulnerados otros legítimos derechos recogidos en la Constitución. A lo largo de las páginas de este dictamen, se ha pretendido efectuar un análisis enfocado en la limitación establecida para las actualizaciones de rentas en el ámbito de los arrendamientos urbanos en el Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes para responder a las consecuencias económicas y sociales producidas con ocasión de la guerra de Ucrania.

Del estudio realizado, se ha observado en primer lugar, que el ámbito competencial en vivienda se desgrana en diferentes títulos competenciales. Si bien la materia de vivienda corresponde en exclusiva a las Comunidades Autónomas por la que pueden establecer las condiciones básicas del derecho de la vivienda y las medidas sobre su promoción y protección, existen otros títulos competenciales que son exclusivos del Estado y que le permiten también, legislar en materia de vivienda. Entre ellas, se encuentra las bases de las obligaciones contractuales que lo habilitan a sentar las bases de los contratos de arrendamiento.

Bajo el ámbito de esta competencia, encuentran su legitimación la Ley de Arrendamientos Urbanos y las diferentes modificaciones desde su entrada en vigor, que han

influido notablemente no solo en lo relativo a las rentas y sus actualizaciones, sino en todos los ámbitos de la relación arrendaticia, y que en cierta medida pueden llegar a crear confusión en las partes con relación a la ley aplicable en función de la fecha de firma del contrato. Esto se ha podido observar a través del estudio de los diferentes arrendamientos de nuestro cliente en el que se ha puesto de manifiesto la manera en la que las modificaciones afectan a sus contratos de arrendamiento.

En segundo lugar, no ha sido tarea fácil el estudio del artículo 46 de Real Decreto-Ley 6/2022, de 29 de marzo, del que se han obtenido diversas conclusiones. De su contenido constitucional, es destacable que a pesar de que la Constitución descarta por completo en su artículo 86.1 la regulación por Decreto-Ley de los derechos, deberes y libertades del Título I, entre los que se encuentra el Derecho a la propiedad privada del artículo 33 CE, el Tribunal Constitucional viene a modular tal limitación al establecer que pueden entrar a regularse siempre que no se incida en su *régimen general o contenido esencial*, concluyendo en la dudosa constitucionalidad de materializar lo contenido en el artículo 46 a través de la figura del Decreto-Ley.

La mayor dificultad observada en este estudio ha sido en el análisis del contenido material del artículo 46 en relación con el Derecho a la propiedad privada del artículo 33 CE. La extensión del derecho a la propiedad privada, delimitado por la intrínseca *función social*, a su vez en permanente relación con el derecho a la vivienda del artículo 47 CE, genera una gran incertidumbre al intentar dilucidar cuándo se entra dentro del *contenido esencial* al que hace referencia el artículo 53.1 CE, haciendo ardua la tarea de argumentar el encaje constitucional de la medida contenida en el artículo 46 en su relación con el artículo 33 CE. Es por ello que, a la vista del análisis realizado, considero que no queda acreditada la función social de la limitación impuesta debido a que no va dirigida a colectivos vulnerables necesitados de esa acción social, sino que se limita a restringir las actualizaciones a la totalidad de arrendamientos cargando sobre los propietarios el peso de la inflación que también padecen sin recibir a cambio ninguna compensación.

Asimismo, sobre las cuestiones de legalidad ordinaria, la limitación en la actualización de la renta crea otros perjuicios al arrendador, pues también afecta al arrendador no solo en el presente, sino en las sucesivas actualizaciones de las rentas futuras, producido en mayor medida por la escasa precisión en la redacción del artículo 46 y por el ámbito temporal de aplicación que limita la actualización de unas rentas sobre otras.

En atención a los medios procesales y extraprocesales sobre lo que ejercer posibles acciones legales, mención singular merece la cuestión de inconstitucionalidad a instancia de parte como fundamento principal de la demanda. El estudio de este mecanismo ha sido muy útil en el sentido de profundizar en este, y en el resto de recursos disponibles en materia de revisión constitucional de normas, actos y disposiciones. La cuestión de inconstitucionalidad en concreto es una herramienta que, de ser elevada, puede ahorrar costes al proceso cuando la aplicación de la norma depende de su constitucionalidad, al no tener que agotar la vía judicial para recurrir en amparo ante el TC, pudiendo ser planteada a lo largo de las sucesivas instancias en el caso de que el Juez no tenga a bien plantearla.

A modo de conclusión, considero que en determinadas circunstancias puede existir una falta de seguridad jurídica en lo que respecta al *contenido esencial* de los derechos deberes y libertades del Título I de la Constitución en general, y al derecho a la propiedad privada en particular, en la medida en que se trata de un concepto jurídico indeterminado de construcción mayoritariamente doctrinal y jurisprudencial, cuyas interpretaciones son contradictorias en muchos aspectos, y ocasionan una auténtica dificultad en su determinación y posterior aplicación, tanto para los operadores jurídicos como para los particulares.

Por último, entiendo que dada la patente complejidad existente en materia de vivienda, no es tarea fácil legislar en este ámbito, máxime en escenarios de inestabilidad económica y geopolítica en la que además existe un constante desacuerdo parlamentario que dificulta la tarea de dar a cada materia el trámite legislativo que corresponda. Todo ello, ocasiona que se legisle haciendo un uso, en ocasiones excesivo, de la figura del Decreto-Ley habitualmente utilizado como una técnica legislativa más para entrar a

regular derechos cuyo *contenido esencial* es de compleja determinación. Y pese a que con esta figura se consiga una intervención en los asuntos de manera inmediata, no son pocos los Decretos-Leyes que posteriormente han sido declarados inconstitucionales de manera total o parcial, generando con ello una serie de perjuicios tanto a los ciudadanos como al propio Estado.

8 BIBLIOGRAFÍA

- ALVAREZ CONDE, E. TUR AUSINA. R: *Derecho Constitucional. 5ª Edición.* Tecnos. Madrid. 2015
- ALVAREZ VÉLEZ, M.I. (Coord.): *Lecciones de Derecho Constitucional. 6ª Edición.* Tirant Lo Blanch. 2018.
- ALZAGA, O. GUTIÉRREZ, I. REVIRIEGO, F. SALVADOR, M. ALGUACIL, J.: *Derecho Político Español. Según la Constitución de 1978 II. Derechos fundamentales y Órganos del Estado.* 6ª Edición. Ramon Areces. Madrid. 2018.
- ARAGON REYES, M.: *Uso y Abuso del Decreto-Ley. Una propuesta de reinterpretación constitucional.* Iustel. 2016. Madrid.
- ARGELICH COMELLES, C.: *La Expropiación Temporal del Uso de Viviendas.* Marcial Pons. Madrid. 2017
- BALAGUER CALLEJÓN, F (Coord.), CAMARA VILLAR, G; LÓPEZ AGUILAR, J.F., BALAGUER CALLEJON, M.L., MONTILLA MARTOS, J.A.: *Manual de Derecho Constitucional. Volumen I.* 16a Edición. Tecnos. Madrid. 2021
- GÓMEZ FERNANDEZ. I, (Coord.): *Tomo XXII Esquemas de Derecho Constitucional.* 5a Edición. Valencia. 2020.
- *Memento Práctico Arrendamientos Urbanos.* Lefebvre. Madrid. 2021
- PEREZ ROYO, J., CARRASCO DURÁN, M: *Curso de Derecho Constitucional.* 17a Edición. Madrid. 2021
- TAJADURA TEJADA, J. (Dir.), ARLUCEA, E.: *Los Principios Rectores de la Política Social y Económica.* Biblioteca Nueva. Madrid. 2004
- TORRES DEL MORAL, A.: *Derechos y Principios Económicos-Sociales.* En obra colectiva: GIMENO SENDRA, V. MORENILLA ALLARD, P. DÍAZ M.: *Los Derechos Fundamentales y su Protección Jurisdiccional.* 3ª Ed. 2018. Edisofer. Madrid.
- LÓPEZ GUERRA, L. ESPÍN, E. GARCÍA MORILLO, J. PÉREZ TREMP P. SATRÚSTEGUI, M: *Derecho Constitucional Volumen I. El ordenamiento constitucional Derechos y deberes de los ciudadanos.* Tirant lo Blanch. Valencia. 2018.

- LOPEZ Y LOPEZ, A.: *La disciplina constitucional de la propiedad privada*. Tirant lo Blanch. Valencia. 2018.

8.1 Recursos Digitales

- ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S: *La limitación a la actualización del alquiler de vivienda (RDL 6/2022)*. Marzo 2022. <https://www.hayderecho.com/2022/03/31/la-limitacion-a-la-actualizacion-del-alquiler-de-vivienda-rdl-6-2022/>
- ARRUÑADA, B.: *Comentario a las nuevas regulaciones del alquiler*. Abril. 2022. Recuperado de: <https://documentos.fedea.net/pubs/ap/2022/ap2022-12.pdf>
- ASTARLOA, I: *Comentario a la monografía de Manuel Aragón Reyes: Uso y abuso del decreto-ley. Una propuesta de reinterpretación constitucional*. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6765807>
- CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 86*. Recuperado de: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=86&tipo=2>
- CONGRESO.ES. *Sinopsis artículo 33*. Recuperado en: <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>
- ECHEVARRÍA, S.: *El contenido esencial del derecho de propiedad*. Recuperado de: <https://vlex.es/vid/contenido-esencial-pronunciada-sevillana-233176>
- FUENTES-LOJO RIUS, A.: *La nueva limitación extraordinaria de la actualización de la renta*. 2022. Recuperado de: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/la-nueva-limitacion-extraordinaria-de-la-actualizacion-de-la-renta/>
- INE.es (2022). *Nota de Prensa de fecha 13 de abril de 2022: Índice de Precios de Consumo (IPC). Base 2021*. Recuperado de: <https://www.ine.es/daco/daco42/daco421/ipc0322.pdf>
- INE.es (2022). Recuperado de: <https://www.ine.es/ss/Satellite?c=Page&cid=1254735905116&pagename=ProductosYServicios%2FPYSLayout&L=0&p=1254735893337>

- MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA: *Nota de Prensa: El Gobierno limita el incremento de la renta en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda.* <https://www.mitma.es>
- PODERJUDICIAL.es. *Acuerdo adoptado por el Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión del día 27 de enero de 2022.* Recuperado de: <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-Pleno-del-CGPJ-aprueba-el-informe-al-anteproyecto-de-Ley-por-el-Derecho-a-la-Vivienda>
- RUIZ-NAVARRO, J.L. SIEIRA, S. RASTROLLO, A.: *Sinopsis Artículo 33.* 2017. Artículo publicado en <https://app.congreso.es/consti/constitucion/indice/sinopsis/sinopsis.jsp?art=33&tipo=2>
- WONDER LEGAL: *¿Cómo se actualiza la renta en alquileres de viviendas?* Noviembre 2021. <https://www.wonder.legal/es/>
- ZARRALUQUI SÁNCHEZ-EZNARRIAGA, L.: *La Vigencia de las Leyes Inconstitucionales.* 2017. <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-publico/derecho-constitucional/la-vigencia-de-leyes-inconstitucionales-2017-08-11/>

8.2 Normativa Aplicable

- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 29313 a 29424.
- Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias. BOE núm. 268, de 06 de noviembre de 2018.
- Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional. BOE núm. 239, de 05 de octubre de 1979.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994.
 - o Ley 40/1964, de 11 de junio, de Reforma de la de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 141, de 12 de junio de 1964, páginas 7654 a 7661.
 - o Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013, páginas 42244 a 42256.

- Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. BOE núm. 77, de 31 de marzo de 2015, páginas 27244 a 27258.
- Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019, páginas 21007 a 21024.
- Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica. BOE núm. 111, de 9 de mayo de 1985, páginas 13176 a 13177.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7, de 08 de enero de 2000.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. BOE núm. 351, de 17 de diciembre de 1954.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. Gaceta de Madrid núm. 206, de 25 de julio de 1889.
- Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. BOE núm. 334, de 23 de diciembre de 2020, páginas 118708 a 118726.
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. BOE núm. 91, de 01 de abril de 2020.
- 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. BOE» núm. 76, de 30 de marzo de 2022.
- 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. BOE núm. 152, de 26 de junio de 2022, páginas 89558 a 89622.

8.3 *Jurisprudencia*

- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 37/2022, de 10 de marzo
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 132/2019, de 13 de noviembre.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 93/2015, de 14 de mayo.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 100/2012, de 8 de mayo.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 3/1993, de 14 de enero.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 206/1990, de 17 de diciembre.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 37/1987, de 26 de marzo.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 166/1986, de 19 de diciembre
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 1/1982, de 28 de enero
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 29/1982, de 31 de mayo.
- Tribunal Constitucional. Pleno. Sentencia núm. 11/1981, de 8 de abril
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Sección 991. Sentencia núm. 246/2013, de 15 de abril.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, Sección 991. Sentencia núm. 4258/2011, de 12 de mayo.
- Tribunal Supremo. Sala de lo Civil Sección 1ª. Sentencia núm. 531/2000, de 30 de mayo.
- Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Sala de lo Contencioso, Sección 8ª. Sentencia núm. 203/2022, de 18 de febrero.
- Audiencia Provincial de Donostia-San Sebastián. Sala de lo Civil, Sección 3ª. Sentencia núm. 1371/2012, de 5 de diciembre.
- Audiencia Provincial de Valencia. Sala de lo Civil, Sección 11ª. Sentencia núm. 026/2004, de 8 de marzo.
- Audiencia Provincial de Madrid. Sala de lo Civil. Sentencia núm. 7708/2005, de 23 de junio.