

NUEVOS LIMITES EN MATERIA DE ALQUILER Y DESAHUCIO INCLUIDOS EN EL REAL DECRETO-LEY 20/2022

El Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, incluye entre otras muchas, las siguientes medidas en materia de vivienda:

- **Limitación en la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda regulados en la LAU.**

Como consecuencia de la situación actual y de la evolución del IPC, se modifica el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, y se limita la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

En aquellos contratos regulados por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuya renta se deba actualizar entre la aprobación del presente Real Decreto-ley y el 31 de diciembre de 2023, dicha actualización se tendrá que llevar a cabo de la siguiente manera:

- **Si el arrendador es un gran tenedor:** el incremento de la renta deberán pactarlo las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del índice de Garantía de Competitividad a fecha de la 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. Si no hay acuerdo entre las partes, el aumento quedará sujeto a la limitación ya detallada.
 - **Si el arrendador no es gran tenedor:** el aumento deberán pactarlo las partes. A falta del mismo, no podrá superar el resultado de aplicar la variación anual del índice de Garantía de Competitividad a fecha de la actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda con el último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.
- **Prorrogada la suspensión de los juicios de desahucios:**

Debido a la situación actual, se modifica nuevamente el art. 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, de adopción de medidas urgentes y complementarias para hacer frente a la COVID19, de forma que se amplía el plazo de suspensión de los procedimientos de desahucio hasta el 30 de junio de 2023 para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica que le impida encontrar una alternativa habitacional para sí y para sus convivientes, situación que se deberá acreditar durante el procedimiento, según establece la ley.

- **Prorrogado el plazo para la solicitud de compensación por parte de arrendadores y propietarios:**

Del mismo modo, también se modifica la disposición adicional segunda del 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; así, **se amplía hasta el 31 de julio de 2023, el plazo de solicitud para las compensaciones** por parte de arrendadores y propietarios debido a la suspensión de los desahucios.

Recordamos que el requisito para solicitar esta compensación es que la Administración no hubiere adoptado las medidas necesarias a fin de facilitar una vivienda digna al arrendatario que lo solicitó, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales. De igual modo, en el caso de propietarios de viviendas afectadas por las medidas adaptadas conforme al artículo 1 bis, éstos tienen derecho a solicitar una compensación siempre que acrediten perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

Es importante tener en cuenta que estas medidas son de carácter extraordinario y temporal, a fin de poder atender a la situación social y económica en la que nos hallamos actualmente.

10 de enero de 2023

