

laffer

A B O G A D O S

Newsletter nº 3/2022

31 de marzo de 2022

NOVEDADES DEL REAL DECRETO-LEY 6/2022, DE 29 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES EN EL MARCO DEL PLAN NACIONAL DE RESPUESTA A LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA GUERRA EN UCRANIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

El Consejo de Ministros celebrado el pasado 29 de marzo de 2022 ha aprobado el 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 (“**RDL 6/2022**”), publicado en el BOE en el día de ayer, 30 de marzo y cuya entrada en vigor tiene lugar hoy.

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2022/BOE-A-2022-4972-consolidado.pdf>

Dicha norma contiene un amplio abanico de medidas en aras de mitigar las graves consecuencias generadas por la invasión rusa del territorio ucraniano y la colateral subida del IPC y el precio de las materias primas y energías. Si bien, son numerosas las medidas de ámbito económico, social y empresarial adoptadas de forma urgente, la presente *newsletter* pretende centrarse en la relativa al sector inmobiliario, donde se introduce una limitación extraordinaria de la actualización de la renta exclusivamente en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Hasta ahora, conforme al artículo 18 de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la “**LAU**”) se ofrecía la posibilidad, tanto al arrendador como al arrendatario, de actualizar la renta de forma anual, durante la vigencia del contrato y en los términos pactados por las partes, tomando como referencia el Índice de Precios del Consumo (el “**IPC**”), no pudiendo exceder el incremento de la renta del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por dicho índice a fecha de cada actualización.



laffer

A B O G A D O S

Sin embargo, como todos estamos observando, el IPC ha incrementado de forma considerable en los últimos meses, constituyendo el valor máximo alcanzado en los últimos treinta y cinco (35) años al situarse en un 7,6% el pasado mes de febrero (en marzo se habla de cifras cercanas al 10%). Porcentaje que, ha dejado de ser, a todas luces, una referencia idónea para la aplicación de las actualizaciones anuales de tales contratos.

Es por ello por lo que, por medio del RDL 6/2022 se pretende evitar que se genere un perjuicio latente en los hogares y personas arrendatarias de vivienda, a consecuencia de aplicar un índice cuya evolución obedece a elementos del contexto nacional e internacional que resultan ajenos al ámbito de la vivienda, siendo preciso –a juicio del Gobierno – regular una limitación extraordinaria sobre las futuras actualizaciones de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU.

En concreto, **la modificación legal solo afecta a los arrendamientos de viviendas, no siendo de aplicación a los arrendamientos para uso distinto de vivienda.**

La limitación extraordinaria de actualización de la renta bajo el marco de este tipo de contratos tendrá una **vigencia temporal**, comprendiendo el período desde la entrada en vigor del RDL 6/2022 y **hasta el 30 de junio de 2022.**

Así, en los contratos de arrendamiento de viviendas en los que proceda realizar la actualización de la renta durante los meses de abril, mayo y junio, se podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará sobre la actualización anual de la renta, con sujeción a una serie de condiciones.

- En primer lugar, el valor de referencia base para la actualización de la renta durante la vigencia de esta medida será el Índice de Garantía y Competitividad (el “**IGC**”) que se sitúa en la actualidad en un 2,02% (último dato publicado en el INE en enero de 2022).
- En segundo lugar, el RD 6/2022 hace una distinción clara entre dos grupos de propietarios, distinguiendo entre grandes tenedores y resto de arrendadores.



laffer

A B O G A D O S

- A. **Arrendador “Grandes tenedores”** -considerados estos a los efectos de la norma, como personas físicas y jurídicas titulares de más de diez (10) inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo los garajes y trasteros-: se limitará la actualización de la renta al 2%, con independencia de que haya un nuevo acuerdo entre las partes, el cual no podrá suponer, en ningún caso, un incremento superior a la variación anual del IGC.
- B. **Arrendador “no gran tenedor”**: el incremento de actualización de la renta será el pactado entre las partes y, en defecto de pacto, dicho incremento no podrá exceder del resultado de aplicar a la renta el IGC publicado a fecha de cada actualización. Es decir, a diferencia del caso anterior, primará el acuerdo suscrito entre el arrendador y arrendatario y, cuando no haya acuerdo, se limitará el incremento al 2%.

De este modo y, bajo el contexto coyuntural actual en el que nos encontramos, se trata de una medida innovadora para el sector inmobiliario, a fin de evitar que el proceso inflacionista impacte sobre el precio del alquiler de las viviendas.

A pesar de que la medida se anuncie como transitoria, quedamos a expensas de que el Gobierno se pronuncie nuevamente sobre futuras prórrogas al respecto.

* * * *

Esperamos que estos comentarios sean de utilidad y, como siempre, **LAFFER ABOGADOS** está a su disposición para cualquier aclaración o información adicional.

La información contenida en este documento es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico