



ÚLTIMAS LIMITACIONES AL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS, A GOLPE DE REAL DECRETO LEY *

Helena Palomino Moraleda
Profesora Ayudante
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 03 de febrero de 2023

Desde que allá por marzo de 2020 el Covid-19 llegara a nuestras vidas, se han ido sucediendo los Reales Decretos Leyes dictados por el Gobierno para paliar las *consecuencias económicas* que afectaban a los contratos de arrendamiento de vivienda. Con los primeros rayos de luz de la anhelada normalidad (que no de la “nueva normalidad”) irrumpió la Guerra en Ucrania, lo que provocó la prolongación de estas medidas. A golpe de RDL se introducen regulaciones que implican al mercado de arrendamiento de viviendas de forma constante y que sufren modificaciones en cortos espacios de tiempo. Así ocurre con la última normativa dictada en la materia: RDL 20/2022 de 27 de diciembre y RDL 1/2023 de 10 de enero. Apenas trece días separan ambos, y algunos preceptos del primero son ya modificados por el segundo. Veamos las novedades que estas normas suponen en el mercado inmobiliario español:

* Trabajo realizado en el marco de la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana y en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances”, dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato.



1. Limitación de la actualización anual de la renta

El RDL 6/2022 de 29 de marzo dispuso en su art. 46 una limitación a la actualización anual de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda, con efectos desde su entrada en vigor hasta el 30 de junio de 2022. El 25 de junio de ese mismo año, se adoptó el RD 11/2022 que extendió la limitación hasta la finalización del año, 31 de diciembre de 2022. Ahora, asistimos a una nueva prórroga. El RDL 20/2022 de 27 de diciembre amplía la limitación de la actualización de la renta un año más, hasta el 31 de diciembre de 2023.

Los Decretos Leyes deben venir justificados por una situación de extraordinaria y urgente necesidad como marco circunstancial que habilita al gobierno para el ejercicio de la potestad legislativa. El ejecutivo, justifica la prolongación de esta medida en la subida – sin precedentes- del Índice de Precios al Consumo (en adelante “IPC”), índice de referencia más utilizado para la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento inmobiliario. Este motivo fue el aludido en la promulgación original de la medida en el RDL 6/2022. En febrero de 2022 el IPC alcanzó un 7,6%, lo que provocó que el gobierno valorara que este índice, de manera coyuntural, no era una referencia adecuada para utilizarse en la actualización de la renta en los contratos de arrendamiento de viviendas. El pasado mes de julio, el IPC se situó en un 10,8 %, lo que ha avalado la extensión de la limitación de la actualización de la renta.

En los contratos de arrendamiento de vivienda sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos, la actualización anual de la renta se regula en el art. 18. La actualización solo se puede producir de manera anual y en los términos pactados por las partes. La limitación impuesta por el gobierno sujeta el incremento anual de la renta a una serie de condiciones. La persona arrendataria, cuya renta del contrato de arrendamiento de vivienda deba ser actualizada por cumplirse la anualidad entre la entrada del RDL 20/2022 y el 31 de diciembre de 2023 podrá negociar con el arrendador el incremento. Dependiendo del carácter del arrendador la actualización estará sujeta a unas condiciones u otras:

- A. Si el arrendador es un gran tenedor. Las partes podrán pactar un incremento, pero este no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad (en adelante “IGC”), a fecha de dicha actualización. Se toma como referencia el que corresponda al último índice publicado a fecha de la actualización de la renta. Es decir, las partes solo pueden acordar una subida igual o menor al porcentaje de IGC, nunca superior. Y, en caso de no existir acuerdo, el incremento de la renta queda sujeto a esta misma limitación.



A efectos de esta medida se entiende por gran tenedor 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*, quedan excluidos los garajes y trasteros.

- B. Si el arrendador no es gran tenedor. En este caso, las partes podrán pactar una subida de renta superior al IGC, si ambos lo aceptan. De no existir acuerdo, opera el límite de la variación anual del IGC, de la misma forma que para el caso del arrendador gran tenedor.

Hasta que el RDL 6/2022 publicó esta medida, las partes en un contrato de alquiler de vivienda tenían libertad para acordar la actualización de la renta. Aunque, el párrafo tercero del 18.1 LAU establecía que ese incremento no podía superar el IPC a fecha de la actualización. Ahora, se produce la sustitución del IPC como límite para el incremento de la renta por el IGC por ofrecer este *una evolución sujeta a una mayor estabilidad en el contexto actual*. La LAU ya menciona este índice como una referencia subsidiaria en caso de que las partes no acuerden una determinada metodología para calcular el incremento.

Recientemente el INE ha publicado que en el mes de noviembre de 2022 el IGC tuvo una variación anual del 8,17 %. ¿Esto significa que la renta se puede incrementar en 6, 7 y hasta en un 8%? No. La Ley 2/2015 de 30 de marzo, limita el IGC al 2 %, porcentaje que se corresponde al límite superior del objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo. Por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2023 el límite a la actualización de la renta en los contrarios de arrendamiento de viviendas será del 2 %.

2. Suspensión del procedimiento de desahucio y de lanzamientos

2.1 En el caso de hogares vulnerables sin alternativa habitacional

El RDL 11/2020 de 31 de marzo acordó la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (art.1). Esta medida fue adoptada en el contexto de la pandemia del Covid-19 para la protección de los colectivos vulnerables y ahora, el RDL 20/2022 la amplía hasta 30 de junio de 2023.

La persona arrendataria que se encuentre *en situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva* podrá instar un expediente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado. Para que la suspensión opere es necesario que la persona que la insta acredite encontrarse en alguna de las situaciones de vulnerabilidad que



describen las letras a) y b) del art. 5.1 del RDL 11/2020. Artículo que ha sido modificado por la Disposición final quinta del reciente RDL 1/2023. Se considera persona que se encuentra en un supuesto de vulnerabilidad económica:

a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM).

ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.

iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.

iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles



contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Esta situación se acreditará mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6 RD 11/2020.

El Letrado de la Administración de Justicia será el encargado de trasladar esta documentación a la parte contraria, quien en un plazo máximo de diez días podrá alegar, por los mismos medios, *encontrarse en situación de vulnerabilidad o en riesgo de situarse en ella*. Una vez presentada toda la documentación, el LAJ la trasladará a los servicios sociales competentes a fin de que emitan informe en el que valoren la situación de vulnerabilidad de quienes lo alegan, en un plazo máximo de diez días. A la vista de la documentación aportada por el arrendatario y, en su caso, por el arrendador, y junto al informe de los servicios sociales, el juez dictará auto acordando la suspensión de lanzamiento si considera acreditada la vulnerabilidad económica del arrendatario. Si el juzgador entiende que no existe tal situación o que debe prevalecer la del arrendador, se acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, si se *acuerda la suspensión, en el auto se señalará expresamente que el 30 de junio de 2023 se continuará con el proceso según el estado en el que se suspendió*.

Para el caso en el que se haya acordado la suspensión y antes de que finalice, las Administraciones públicas competentes deberán adoptar las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad, garantizando su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas las medidas, la Administración competente lo comunicará al tribunal para que el LAJ acuerde el levantamiento de la suspensión en un plazo máximo de tres días.

2.2 En el caso de personas sin título legítimo para su habitación

La suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos también será posible en el caso de las personas que no tengan título habilitante para vivir en una propiedad hasta el 30 de junio de 2023. Para poder hacer uso de esta medida serán necesarias dos condiciones: i) La vivienda debe ser propiedad de una persona jurídica o física que sea titular de más de diez viviendas; ii) la persona que la habite sin título debe encontrarse en situación de vulnerabilidad económica, conforme a la situación descrita en la letra a) de art. 5.1 RDL 11/2020.

El juez tomará la decisión de suspender o no el proceso tras una valoración ponderada y proporcional del caso en concreto, teniendo en cuenta, entre otras, las siguientes circunstancias:



- a) La motivación de la entrada o permanencia en el inmueble: situación de extrema necesidad.
- b) La cooperación con las autoridades competentes de quienes habitan la vivienda sin título, en relación a la búsqueda de una alternativa habitacional para garantizar una vivienda digna.

Esta suspensión operará únicamente para personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o quienes tengan a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad. Por lo tanto, la persona que se encuentre habitando la vivienda sin título deberá acreditar que se encuentra en una de las anteriores circunstancias y que está en situación de vulnerabilidad económica.

A la vista de los informes emitidos por los servicios sociales sobre la situación de vulnerabilidad de las personas que habitan el inmueble sin título, en atención a su condición y tras analizar las circunstancias concurrentes, el juez podrá acordar la suspensión hasta el 30 de junio de 2023.

No se podrá acordar la suspensión del procedimiento de desahucio o del lanzamiento cuando la entrada o permanencia haya tenido lugar en:

- i. En un inmueble propiedad de una persona física que constituya su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.
- ii. Cuando el inmueble, propiedad de una persona jurídica o física, este cedido por cualquier título válido a una persona física que lo tenga constituido como su domicilio habitual o segunda residencia.
- iii. Cuando haya mediado intimidación o violencia sobre las personas.
- iv. La vivienda se esté utilizando para actividades ilícitas
- v. Se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya estuviera asignada a un solicitante por parte del encargado de gestionarlo.
- vi. Se ocupe la vivienda con posterioridad a la entrada del RDL.

2.3 Compensación a los arrendadores y propietarios en los supuestos de suspensión del desahucio y lanzamiento

Los arrendadores o propietarios afectados por la suspensión de los procedimientos de desahucio o lanzamiento en sus viviendas tendrán derecho a solicitar una compensación cuando en los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios



sociales, en los que se indiquen las medidas a adoptar para garantizar el acceso a una vivienda digna a las personas vulnerables, la Administración pública competente no hubiera adoptado tales medidas. El RDL 20/2022 amplía el plazo de solicitud de compensación hasta el 30 de julio de 2023.

Para el caso de los arrendadores, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un *alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble*, determinado conforme a índices de referencia del precio del mercado de arrendamiento inmobiliario, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador. La compensación abarcará el periodo que medie entre que se acordara la suspensión y en el que se proceda a su levantamiento por el tribunal, o en todo caso, el 30 de junio de 2023. Si el cálculo de dicho valor fuera superior a la renta que el arrendador viniera percibiendo, la compensación se fijará en la renta que ha dejado de percibir en un periodo similar más los gastos corrientes.

En el caso de los propietarios, además de la pasividad de la Administración pública, deberán acreditar la concurrencia de un perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada para su venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble. En este caso, la compensación consistirá en el valor medio del alquiler de la vivienda en el entorno donde esté el inmueble conforme a los índices de referencia del mercado, más los gastos corrientes de la vivienda que haya asumido su propietario en el periodo entre que se acordare la suspensión y su levantamiento, o en todo caso el 30 de junio 2023.

En la solicitud de compensación, arrendador o propietario deberán formular una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente conforme a los anteriores criterios.

3. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

El artículo 71 del RDL 20/2022 de 27 de diciembre introduce una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Esta medida encuentra su precedente más inmediato en el ya citado RDL 11/2020 de 31 de marzo, que, entre las medidas urgentes para paliar los efectos sociales y económicos producidos por la pandemia del Covid-19, contempló ya la prórroga de los contratos de alquiler de vivienda. El gobierno ha entendido necesario recuperar esta medida debido a la guerra en Ucrania y el *consiguiente incremento inflacionario*.

La prórroga opera sobre los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que finalicen o finalice su prórroga dentro del periodo comprendido desde el 28 de diciembre de 2022



y hasta el 30 de junio de 2023. Entre las posibles prórrogas que ponen fin al contrato, el artículo se refiere a: i) la prórroga obligatoria que prevé el art. 9.1 LAU, plazo mínimo del contrato de arrendamiento de 5 años y de 7 años si el arrendador fuera persona jurídica; ii) la prórroga tácita prevista en el art. 10.1 LAU, cuando una vez superado el plazo mínimo del contrato ninguna de las partes comunica su deseo de no renovarlo; iii) la prórroga por tácita reconducción, art. 1566 Código Civil.

La prórroga por tácita reconducción supone una importante novedad conforme a la versión original del art. 71 y a la prórroga extraordinaria que adoptó el RDL 11/2020 a razón de la pandemia provocada por el *coronavirus*. El RDL 1/2023 de 11 de enero modifica el art. 71 RDL 20/2022, unos días después de su entrada en vigor, añadiendo esta posibilidad de prórroga. El artículo 1566 CC dispone que si una vez finalizado el tiempo del contrato y sus prórrogas, el arrendatario permanece disfrutando quince días de la cosa arrendada con permiso del arrendador, el contrato se entiende prorrogado. Para el Tribunal Supremo, la tácita reconducción supone el nacimiento de un nuevo contrato de arrendamiento perfeccionado por el consentimiento tácito de las partes¹. La LAU no habla de tácita reconducción, sino que es la normativa supletoria en materia de arrendamientos urbanos la que recoge este tipo de prórroga, el CC. Por lo tanto, cuando un contrato de arrendamiento de vivienda entra en tácita reconducción deja de regirse por la LAU para hacerlo por el CC. Esto es importante porque supone una novedad conforme a la regulación precedente. Ahora, la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual no se aplicará únicamente a los que se rijan por la LAU sino también por el CC.

Esta medida no opera de manera automática, sino que debe ser el arrendatario quien decida instarla. ¡Pero, cuidado! Una vez solicitada, el arrendador tiene la obligación de aceptarla (no opera la libertad de pacto); salvo que el arrendador comunique la necesidad de ocupar la vivienda para convertirla en su vivienda habitual o la de alguno de sus familiares hasta primer grado, adopción o cónyuge en los supuestos de *sentencia firme de divorcio, separación o nulidad matrimonial*.

La renta a pagar durante el tiempo de la prórroga estará sujeta a las condiciones establecidas en el primer apartado de este trabajo, en relación a las limitaciones para su actualización.

¹ Sentencia Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección1ª) núm. 530/2018 de 26 septiembre (RJ 2018\4223)