



MEDIDAS URGENTES DE RESPUESTA A LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LA GUERRA DE UCRANIA Real Decreto-Ley 11/2022 de 25 de junio (BOE núm. 152 de 26/6/2022)

MEDIDAS SOBRE EL ALQUILER DE VIVIENDAS PRÓRROGA DE LA LIMITACIÓN IPC A MÁXIMO 2% HASTA 31 DICIEMBRE 2022 (art. 1.13 del RDL que modifica el art. 46 del RDL 6/2022 de 29 marzo)

Se prorroga hasta el 31 de DICIEMBRE de 2022 la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda hasta el límite del 2%.

- **Esta norma es de aplicación:**
 - Para los contratos de vivienda sujetas a la LAU de 1994.
 - Y que la renta se tenga que actualizar dentro del periodo 27 JUNIO a 31 DICIEMBRE 2022.
- **Condiciones obligatorias de la norma:**
Distingue entre cuando el propietario/arrendador es GRAN TENEDOR (PERSONA FÍSICA o JURÍDICA titular de mes de 10 inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluidos garajes y trasteros) y cuando el propietario/arrendador NO ES GRAN TENEDOR (el resto).

1. GRAN TENEDOR:

- **Incremento de la actualización:**

- **El que pacten las partes, pero NO PUEDE SUPERAR EL 2%**

LÍMITE: Resultado de aplicar el *IGC (Índice General de Competitividad a fecha de la actualización, toman como mes de referencia el último índice publicado).

Las partes podrán pactar una actualización inferior al 2%, pero no superior al 2%.

(El IGC, mientras se considere que el objetivo medio de la inflación a la zona euro es del 2%, solo se puede utilizar entre 0 y 2%, no por debajo ni por arriba.)

- **Si no se pacta nada: se aplicará el 2%**

2. RESTO DE PROPIETARIOS (NO GRANDE TENEDORES):

- **Incremento de la actualización:**

- **El que pacten las partes:** Las partes podrán pactar la actualización en base al IPC publicado, sin el límite máximo del 2%.
- **Si no hay pacto: Se aplicará el 2% como máximo.**

- **Efectos de la norma:**

No tiene efectos retroactivos.



Solo es de aplicación para las rentas que se tengan que actualizar durante el periodo entre el 27 de JUNIO y 31 de DICIEMBRE 2022.

SUSPENSIÓN DE LOS DESAHUCIOS

(art. 29 apartados 1 y 2 del RDL que modifican los artículos 1 y1 bis del RDL 11/2020 de 31 marzo)

Este Real Decreto Ley modifica el Real Decreto Ley 11/2020 de 31 de marzo de medidas urgentes para hacer frente a la COVID 19.

Amplia hasta el 31 de DICIEMBRE 2022 las vigentes medidas de protección para los hogares vulnerables que se enfrentan a procedimientos judiciales de desahucio de su vivienda habitual.

Es decir, en los juicios verbales sobre reclamaciones de rentas o sobre la expiración del plazo del contrato que pretendan recuperar la posesión de la vivienda, el arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento hasta el 31 de DICIEMBRE del 2022, cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

También es suspenden hasta el 31 DICIEMBRE 2022 los desahucios y alzamientos de personas vulnerables en los supuestos de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la **LEY 1/2000 de ENJUICIAMIENTO CIVIL**, y en aquellos otros procesos en los que se substancie el lanzamiento de la vivienda habitual de las personas que lo habitan sin ningún título y siempre y cuando el propietario sea una persona física o jurídica GRAN TENEDORA (propietaria de + de 10 viviendas) y las personas que habiten estén en situación de vulnerabilidad económica.

Esta suspensión no procederá en ningún caso si la entrada o permanencia en la vivienda ha sido en uno de los siguientes supuestos:

- ✓ Cuando la vivienda sea residencia habitual o segunda residencia del propietario.
- ✓ Cuando la vivienda esté cedida por el propietario por cualquier título válido en derecho, a una persona física que tenga su residencia habitual o 2ª residencia debidamente acreditada.
- ✓ Cuando la entrada o permanencia en la vivienda haya sido con intimidación o violencia sobre las personas.
- ✓ Cuando indicios racionales en la vivienda se hagan actividades ilícitas.
- ✓ Cuando sean inmuebles destinados a vivienda social y ya estuviera designada a un solicitante.
- ✓ Cuando la entrada sea posterior a la entrada en vigor del Real Decreto Ley.



COMPENSACIONES A LOS PROPIETARIOS

(art. 30 del RDL que modifica los apartados 2, 3, 5 y 6 de la Disposición Adicional 2ª del RDL 37/2020 de 22 diciembre)

Se amplía hasta el **31 de ENERO de 2023** el plazo durante el que los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria de los desahucios y lanzamientos podrán presentar solicitud de compensación prevista en el Real Decreto Ley 37/2020.

Este plazo era de un mes desde la finalización de la vigencia de las medidas. **Habiéndose prorrogado las medidas hasta el 31 de diciembre del 2022, el nuevo plazo para presentar las solicitudes de compensaciones queda fijado hasta el 31 de ENERO 2023**

