

Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda

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



Abogados

Ignacio Sáenz de Santamaría García
Socio de Real Estate EY

El pasado 31 de marzo de 2022 entró en vigor el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo (el “**Real Decreto**”), 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, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 30 de marzo de 2022.

De acuerdo con la Exposición de Motivos, el Real Decreto establece una serie de medidas destinadas a paliar las consecuencias económicas adversas que determinados sectores de la población están sufriendo a consecuencia de la guerra en Ucrania.

Si bien el contenido del Real Decreto es muy heterogéneo, centrándonos en las medidas que afectan al sector inmobiliario, y más concretamente en materia de arrendamientos, estas tienen como finalidad minimizar el impacto de la tendencia al alza que está sufriendo el Índice de Precios al Consumo mediante una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que regula el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”) para, en última instancia, evitar trasladar el aumento de la inflación a las rentas de los arrendamientos de vivienda que están referenciadas sobre dicho índice.

Principales medidas

El artículo 46 del Real Decreto establece que durante el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2022 y el 30 de junio de 2022, la persona arrendataria de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU, cuya renta tenga que ser actualizada por cumplirse la correspondiente anualidad de vigencia, estará facultada para negociar con el arrendador el potencial incremento a aplicar con sujeción a unos determinados términos, diferenciando el Real Decreto dos situaciones: (i) si el arrendador no es considerado "gran tenedor", entendido este a efectos del propio Real Decreto como la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) 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 o (ii) si es considerado "gran tenedor".

- ▶ En primer lugar, si el arrendador no es considerado "gran tenedor", el incremento será el que resulte tras el pacto acordado entre las partes, no obstante, en ausencia de dicho pacto, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad ("IGC") a fecha de dicha actualización y tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha que deba ser actualizado el contrato. A fecha de redacción de esta alerta informativa, el último dato que ha sido publicado corresponde a enero de 2022 y asciende a un 2,02%.
- ▶ En segundo lugar, si el arrendador es considerado "gran tenedor", el pacto al que lleguen las partes para aumentar la renta no podrá suponer un incremento superior a la variación anual del IGC a fecha de la referida actualización, en similar sentido al supuesto detallado en el párrafo anterior.

Por todo ello, el resultado en ambos casos será idéntico, dado que en el primer supuesto expuesto es poco presumible que un arrendatario acepte una subida superior si ante la ausencia de acuerdo será de aplicación imperativa el límite establecido por el Real Decreto.

Cuestiones prácticas

- ▶ El Real Decreto afecta únicamente a los arrendamientos de vivienda sujetos a la LAU, excluyéndose por tanto de su aplicación a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.
- ▶ El plazo de aplicación del Real Decreto comprende desde el 31 de marzo de 2022 hasta el 30 de junio de 2022, en consecuencia, únicamente se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda cuyas rentas tengan que ser actualizadas durante dicho periodo.
- ▶ El Real Decreto no tiene carácter retroactivo, dado que no se hace mención expresa a ello y, por ende, el arrendatario al que se le haya aplicado el correspondiente incremento de la renta como consecuencia de lo estipulado en su contrato no podría alegar una disminución de aquella en virtud de la aplicación del Real Decreto.

Conclusión

En principio, el Real Decreto estará únicamente en vigor hasta el 30 de junio de 2022. No obstante, y dados los precedentes acaecidos con otras medidas que se han tomado en materia de arrendamientos desde el inicio de la pandemia provocada por el COVID-19, no es descartable que esta limitación extraordinaria a la actualización de las rentas de los contratos de arrendamiento de vivienda se pueda prorrogar en el tiempo, todo ello en función del contexto geopolítico mundial y de la evolución de la situación económica nacional.

Puedes consultar las últimas [alertas fiscales y legales](#) en nuestro [Centro de Estudios EY](#)

[**¡Suscríbete**](#) a las newsletters de EY para mantenerte actualizado!



Para cualquier información adicional, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ignacio Sáenz de Santamaría García

Ignacio.saenzgarcia@es.ey.com

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2022 Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](#)

Linkedin: [EY](#)

Facebook: [EY Spain Careers](#)

Google+: [EY España](#)

Flickr: [EY Spain](#)