

DEL 30 DE MARZO AL 30 DE JUNIO SE APLICA LA LIMITACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL ALQUILER al 2%

Nuevamente a través de 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, el gobierno, el pasado 29 de marzo, ha adoptado, en el artículo 46, una medida que se presenta como extraordinaria consistente en poner límite al incremento anual de IPC a aplicar en contratos de arrendamientos de vivienda, fijándolo en el 2% y no en el que marque el IPC (que en el mes de febrero fue del 7,6%).

El gobierno con esta medida establece que los alquileres no se actualizarán en relación con la inflación (que está altísima) sino en función de la variación anual del Índice de Garantías de Competitividad, un marco regulador de precios a nivel europeo al que ya se hacía referencia en la L2/15, de desindexación de la economía española.

La medida se aplica a los **contratos de arrendamiento de vivienda que estén formalizados entre el 1 de abril y el 30 de junio**. Sin importar el año de la firma, por lo que se aplica a todos los contratos: sujetos al TRLAU 1964, Decreto Boyer 1985, LAU 1994, L 4/2013, RDL 21/18 y RDL 7/19, siempre que estos contratos contengan una cláusula que prevea la actualización ya que cabe la posibilidad de que, al formalizar el contrato, las partes no pactaran actualizar la renta.

Los contratos de arrendamiento para uso distinto a vivienda, como son los locales comerciales, garajes o trasteros, quedan excluidos de la medida.

La regulación diferencia entre si el arrendador tiene la condición de gran tenedor o no (la persona física o jurídica que es titular de más de 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).

Así el no gran tenedor tendrá la facultad de renegociar con el arrendatario una subida por encima del 2%, pero si no alcanza el acuerdo deberá aplicar el 2%. Por el contrario, el gran tenedor no tiene esta posibilidad y deberá aplicar como máximo el 2%.

Conviene revisar las actualizaciones y oponerse a las que sean correctas y tener en cuenta que las actualizaciones solo proceden a cada anualidad del contrato y deben ser notificadas por escrito, sin que puedan incrementar la renta de manera retroactiva.

Para efectuar un cálculo de la actualización según el IPC, pueden consultar <https://www.ine.es/calcula/>