

Prórroga de la suspensión de los desahucios y del límite de la subida del alquiler hasta el 31 de diciembre de 2022

El próximo 30 de junio vencen algunas de las medidas de protección social implementadas por el Gobierno mediante el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, para responder, entre otras, a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.

Sin embargo, la persistencia de la situación social adversa ha hecho preciso prorrogar el plazo de algunas de ellas, mediante el Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio de 2022, de modo que permitan seguir haciendo frente a estas situaciones de vulnerabilidad social y económica.

Entre las medidas que se han prorrogado destacamos:

- **La prórroga de la suspensión de los desahucios hasta el 31 de diciembre de 2022.**

Se amplía hasta el 31 de diciembre de 2022, la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, (RD-ley 11/2020, de 31 de marzo), así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2023 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario recogida en el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.

- **La prórroga del límite del 2% la subida de los alquileres hasta el 31 de diciembre de 2022.**

Nuevamente, y teniendo en cuenta la evolución reciente del Índice de Precios al Consumo, que alcanza una tasa superior al 8%, ha sido preciso prolongar hasta el 31 de diciembre de 2022, la limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, de forma que, en defecto de acuerdo entre las partes, no pueda superar la actualización de la renta el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, (como máximo 2%), que ofrece una evolución sujeta a una mayor estabilidad, en el contexto actual.

La medida se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 27 de junio y el 31 de diciembre de 2022.

La regulación sigue manteniendo la diferencia entre si el arrendador tiene la condición de gran tenedor o no, los arrendadores que no sean grandes tenedores tendrán 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 no 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.