

Nuevas medidas en materia de vivienda: Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre.

Con la publicación del Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, se adopta un nuevo paquete de medidas extraordinarias y de carácter temporal en aras a continuar dando una respuesta de política económica frente a la guerra de Ucrania a partir del 1 de enero de 2023.

En concreto, en materia de vivienda, con el objeto de atender a la realidad social y económica de los hogares, y en tanto no se apruebe la anunciada legislación estatal en materia de vivienda, los artículos 67 a 69, contemplan las siguientes medidas:

1.- Prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023, de la limitación al 2% del incremento del precio de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda.

Ante la evolución del IPC, se extiende hasta el 31 de diciembre de 2023, la aplicación de la medida de limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU de 1994, que ya establecía el anterior Real Decreto-ley 11/2022, de 25 de junio y cuya vigencia finalizaba a finales de este año 2022.

Desde el 28 de diciembre de 2022 (entrada en vigor de este real decreto-ley) y hasta el 31 de diciembre de 2023, la persona arrendataria de un contrato de arrendamiento de vivienda cuya renta deba ser actualizada dentro de dicho periodo, porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia de dicho contrato, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, y en ausencia de pacto, no podrá actualizarse por encima de la variación experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad (en lugar del IPC), un índice situado actualmente en el valor máximo del 2% y que, de acuerdo con su propia definición, no puede superar en ningún caso ese porcentaje.

2.- Prorroga hasta el 30 de junio de 2023, de la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos para personas vulnerables sin alternativa habitacional.

Se extiende una vez más el plazo de suspensión de los desahucios y lanzamientos vigente desde el 2 de abril de 2020 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020) y hasta el 30 de junio de 2023, para los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, lo que deberá acreditar según la forma descrita en las letras a) y b) del artículo 5.1 del Real Decreto-ley 11/2020 y con la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

Los procedimientos que pueden acogerse a la suspensión son: (i) todos los juicios verbales de desahucio que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas

por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración, que pretendan recuperar la posesión de la finca; (ii) los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LEC, y en aquellos otros procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de aquellas personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello.

Tan solo se excluirá la suspensión: a) Cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario; b) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada; c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas; d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas; e) Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante; f) Que la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 11/2020.

3.- Prorroga hasta el 31 de julio de 2023, de la solicitud de compensación por arrendadores y propietarios.

Se extiende hasta el 31 de julio de 2023 el plazo durante el que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento, podrán presentar la solicitud de compensación prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

El requisito para esta compensación a los arrendadores es que, la Administración no hubiese adoptado las medidas adecuadas facilitando una vivienda digna, dentro de los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales.

4.- Prorroga de 6 meses del plazo de duración de determinados contratos de arrendamiento de vivienda.

En concreto, en los contratos en los que dentro del período comprendido entre el 28 de diciembre de 2022 y el 30 de junio de 2023, finalice el período de prórroga obligatoria o de prórroga tácita previsto en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria por plazo de seis meses, durante la cual se seguirán aplicando las mismas condiciones del contrato en vigor. El arrendador estará obligado a aceptar la solicitud de prórroga salvo que se hayan fijado otros términos y condiciones por acuerdo entre las partes o salvo que haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

La renta aplicable durante la prórroga podrá actualizarse conforme a los términos establecidos en el contrato, y con sujeción a las limitaciones que se han expuesto anteriormente.