



*Tax & Legal*

## Medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania en materia de arrendamientos

En fecha 29 de marzo de 2022 se ha aprobado en el Consejo de Ministros el denominado “Plan de choque en respuesta a la guerra” con la publicación el día 30 de marzo de 2022 del 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.

Entre las medidas que se han adoptado, merece especial atención la relativa a la limitación de la actualización de la renta en los arrendamientos de vivienda, que se desvincula ahora del límite del Índice de Precios del Consumo (**IPC**), para vincularse a un índice más bajo, el Índice de Garantía de Competitividad, cuyo límite máximo será del 2%.

Hasta ahora, la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (**LAU**) regula en **su artículo 18 la actualización anual de la renta, estableciendo el límite máximo en el IPC anual vigente a la fecha de actualización del contrato.**

El problema surge a raíz de que, **durante los últimos meses**, hemos visto como **la evolución del IPC ha sufrido una subida considerable**, llegando en el mes de marzo a un incremento del 9,8% interanual, según los datos extraídos del Instituto Nacional de Estadística (**INE**).

Asimismo, la previsión para los próximos meses no parece mejorar, sino al contrario, pues se presume una tendencia similar al alza.

Por estos motivos, el Gobierno considera preciso adoptar medidas para evitar un impacto excesivo en los arrendatarios de vivienda, al entender que el **IPC es un índice cuya evolución obedece a elementos del contexto nacional e internacional ajenos al ámbito de la vivienda**, por lo que se establece una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que estará vigente, salvo que se acuerden nuevas prórrogas, durante los meses de abril, mayo y junio de 2022.



La evolución de los últimos meses del IPC es la que sigue:

Período	Tasa índice general		
	Mensual (en %)	Anual (en %)	En lo que va de año (en %)
Abril 2022	-0,2	8,3	3,3
Marzo 2022	3,0	9,8	3,5
Febrero 2022	0,8	7,6	0,4
Enero 2022	-0,4	6,1	-0,4
Diciembre 2021	1,2	6,5	6,5
Noviembre 2021	0,3	5,5	5,3
Octubre 2021	1,8	5,4	5,0
Septiembre 2021	0,8	4,0	3,1
Agosto 2021	0,5	3,3	2,2
Julio 2021	-0,8	2,9	1,8

Por otro lado, el **índice que actuará como límite máximo para la actualización de las rentas durante los tres meses de abril, mayo y junio es el denominado Índice de Garantía de Competitividad**, publicado por el INE mensualmente. Se trata de una tasa que tiene en cuenta el Índice de Precios al Consumo Armonizado menos una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999, con un límite mínimo del 0% y un límite máximo del 2% que es el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo, con la finalidad de garantizar la competitividad de la economía a medio plazo.

El Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, vuelve a distinguir las situaciones en las que el arrendador se trate o no un gran tenedor. **Se define al gran tenedor como aquel arrendador, tanto persona física como jurídica, que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500m<sup>2</sup>) de uso residencial, excluyendo trasteros y garajes.** Para estas dos situaciones las medidas son las siguientes:

#### 1. En caso de que el arrendador sea gran tenedor:

- El incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar el Índice de Garantía de Competitividad.
- En caso de ausencia de nuevo pacto, el incremento de la renta queda sujeto también a esta nueva limitación.



## 2. En caso de que el arrendador no sea un gran tenedor:

- El incremento de la renta será el que acuerden las partes, sin tener en cuenta el límite del Índice de Garantía de Competitividad, aplicando aquí la regla general del artículo 18 LAU que establece el límite máximo en función del IPC.
- Sin embargo, si no hubiera acuerdo, se aplicará una actualización que no podrá exceder el límite del Índice de Garantía de Competitividad.

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la limitación de la actualización de las rentas regulada en el Real Decreto-ley, el mismo se fija desde su entrada en vigor el 31 de marzo de 2022, hasta el 30 de junio de 2022, es decir, que los contratos de arrendamiento de vivienda cuyas rentas deban actualizarse en los tres (3) meses comprendidos entre abril y junio, se verán afectados por la limitación del 2%. A partir del 1 de julio de 2022, volverá a resultar aplicable la regla contenida en el artículo 18 LAU, en la que el límite máximo para la actualización de rentas es la que resultaría de aplicar la variación porcentual del IPC.

La consecuencia de todo esto, al menos la esperada por el Gobierno, es dar un respiro a los arrendatarios que vean sus alquileres actualizados en estos meses en que se ha disparado el IPC. La diferencia entre el IPC, que en el mes de marzo sería de un 9,8% y el Índice de Garantía de Competitividad será de un 7,8%, lo que en un alquiler de 500 euros mensuales supone un ahorro mensual para el arrendatario de hasta 39 euros (468 euros en el cómputo anual, es decir, casi un mes de renta al año).



---

**José Alberto Cerdeira**  
*Asociado en On Tax & Legal*  
**Área: Procesal**