



Hoy, en Consejo de Ministros

El Gobierno aprueba un paquete de medidas para reforzar el derecho a la vivienda y mitigar el alza de los alquileres en 2023

- Se habilita una prórroga extraordinaria de 6 meses, a petición del arrendatario, de la vigencia de los contratos de arrendamiento que finalicen antes del 30 de junio de 2023.
- Se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023 la limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual que impide subidas superiores al 2%.
- Dicha contención atiende a la necesidad de que la evolución experimentada por el IPC en el contexto de las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, no se traslade al precio del alquiler de vivienda.
- También se extiende el periodo de suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables económica y socialmente de su vivienda habitual hasta el 30 de junio de 2023, en los casos ya previstos por la actual normativa.
- Estas medidas se complementan con otras de carácter estructural para garantizar el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Madrid, 27 de diciembre de 2022 (Mitma)

El Gobierno ha aprobado una batería de medidas para blindar el derecho a la vivienda que vienen a reforzar el escudo social desplegado para proteger a los inquilinos, limitar el alza de los alquileres y restringir los desahucios y lanzamientos en 2023. Así, el Consejo de Ministros ha aprobado hoy, a petición del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma) el Real Decreto-ley por el que se adoptan nuevas medidas urgentes en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania.



En este sentido, el texto incluye una prórroga extraordinaria de seis meses de la vigencia de los contratos de alquiler que finalicen antes del 30 de junio de 2023, siempre a petición del arrendatario. Durante esos seis meses se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

El arrendador deberá aceptar la solicitud de prórroga salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes o que este haya comunicado en tiempo y forma que necesita la vivienda para destinarla a vivienda permanente 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 del contrato aplicable durante esta prórroga extraordinaria no podrá suponer un incremento superior a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que será como máximo un 2%.

Limitación de la actualización anual de la renta

Asimismo, se prórroga hasta el 31 de diciembre de 2023 la limitación de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda que impide subidas superiores al 2%, y se amplía hasta el 30 de junio del año que viene de la suspensión de los desahucios y lanzamientos de vivienda habitual para personas y familias vulnerables.

Desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2023, la persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda habitual cuya renta deba ser actualizada 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. Eso sí, se establece que, en ausencia de pacto, la renta del contrato no podrá actualizarse por encima de la variación experimentada por el Índice de Garantía de Competitividad, 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.

Según la regulación prorrogada en el día de hoy, la cuantía del incremento a aplicar en la renta del contrato será la establecida en un nuevo pacto entre arrendador y arrendatario. En caso de no alcanzarse dicho nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder en ningún caso de la referida variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de dicha actualización.



Además, se sigue manteniendo que en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor, el pacto a alcanzar entre propietario e inquilino no podrá suponer un incremento superior a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato que, como se ha señalado anteriormente, no puede superar el 2%. Se entiende como gran tenedor aquella persona física o jurídica que sea titular de más de diez 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.

Suspensión de desahucios y lanzamientos

Por otro lado, con el nuevo Real Decreto-ley aprobado hoy, también se amplían hasta el 30 de junio de 2023 varias medidas impulsadas en los últimos reales decretos-leyes dentro del denominado «escudo social» en materia de vivienda, aprobado ante la necesidad de hacer frente a las consecuencias de la pandemia de la COVID-19.

Estas medidas tienen un carácter urgente y son necesarias para responder a la situación de los hogares vulnerables en un contexto marcado por la evolución de la pandemia y las consecuencias derivadas de la invasión de Ucrania. Entre otras cuestiones, estas medidas contemplan:

- La ampliación hasta el 30 de junio de 2023 de las medidas de protección que se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes, incluidos aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

En este último supuesto, se establece la posibilidad de que el juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación.



En estos casos, siempre se tendrán en cuenta los casos que ya se regularon en los que la suspensión nunca podrá dictarse y son:

- 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.

En caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los tres meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los propietarios del inmueble tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

- Se extiende 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, 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. Dicho plazo era de un mes desde la finalización de la vigencia de las medidas. Así, con la ampliación prevista para estas medidas, el nuevo plazo en el que se podrá presentar dicha solicitud queda fijado hasta el 31 de julio de 2023.

Medidas necesarias en materia de Vivienda

Con el nuevo Real Decreto Ley aprobado hoy, se amplían una serie de medidas en materia de vivienda que son necesarias para seguir

Esta información puede ser usada en parte o en su integridad sin necesidad de citar fuentes

PASEO DE LA CASTELLANA, 67
28071 - MADRID
TEL: 91 597 81 71 / 80 60
FAX: 91 597 85 02



Nota de prensa

respondiendo a las consecuencias económicas y sociales de la guerra en Ucrania, que se suman a las medidas de carácter estructural que se están llevando a cabo en este ámbito desde Mitma, encaminadas a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna adecuada.

Entre ellas:

- El desarrollo de una legislación estatal en materia de vivienda, por primera vez en la actual etapa democrática, que se encuentra actualmente en tramitación parlamentaria como proyecto de ley.
- La aprobación de un nuevo Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 y del Bono Alquiler Joven, que están contribuyendo a facilitar el acceso a las personas y hogares con mayores dificultades.
- Las diferentes medidas llevadas a cabo para favorecer una mayor oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles y para fomentar la rehabilitación y mejora del parque de vivienda existente, reforzando especialmente la colaboración en estos ámbitos con las comunidades autónomas y las entidades locales, y sustentado todo ello en un incremento de la inversión presupuestaria en este ejercicio 2023.