¿CÓMO ME AFECTAN LAS LEYES SI SOY ARRENDATARIO/A? ¿Y SI SOY ARRENDADOR/A?

Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



Actualización: Diciembre 2025

INTRODUCCIÓN:

Las leyes sobre arrendamientos urbanos han sufrido muchos cambios a lo largo de las últimas décadas. Y en los últimos años, motivado por la pandemia y la crisis producida por la guerra de Ucrania, el Gobierno ha aprobado una serie de reales decretos leyes que se han centrado, fundamentalmente, en combatir la crisis energética y garantizar a las familias vulnerables que no puedan ser desahuciadas en caso de impago de rentas, además de poner un tope al aumento de la renta de los alquileres de vivienda que tienen que ser renovados.

La última norma aprobada ha sido Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, y que ha entrado en vigor el día 28 de diciembre de 2022 y tendrá una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023. Este Real Decreto-Ley modifica el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo; el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo; y el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ¿CÓMO ME AFECTAN LAS LEYES SI SOY ARRENDATARIO/A? ¿Y SI SOY ARRENDADOR/A?

¿NECESITAS ASESORMIENTO PROFESIONAL?: SÍ

Toda esta prolija legislación implica que sea imposible, para la ciudadanía, actuar correcta y adecuadamente en los temas de arrendamientos urbanos, por lo que es aconsejable e imprescindible que se contrate a un administrador/a de fincas colegiado/a para que se encargue de la gestión y administración de los arrendamientos urbanos, ya que con sus conocimientos de la materia y su formación continuada, podrá asesorar, correctamente y en todo momento, sobre las distintas normativas, tanto estatales como autonómicas, que puedan ser de aplicación a los arrendamientos urbanos de vivienda.





¿QUÉ SE HA APROBADO?

El Gobierno ha aprobado, el 27 de diciembre de 2022, el Real Decreto-Ley 20/2022, que establece lo siguiente:

1.- El arrendador/a es un gran tenedor:
Aquellos contratos de vivienda que tengan que actualizar su renta entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, y cuya propiedad corresponda a un gran tenedor*, pueden actualizar la renta de mutuo acuerdo, pero en ningún caso puede superar el Índice de Garantía de Competitivad -actualmente no se puede aplicar este índice por encima del máximo del 2%, aunque este sea superior, como ocurre en la actualidad-.

Si no se alcanza un acuerdo sobre la actualización de la renta, su incremento no podrá superar, tampoco, ese 2%.

2.- El arrendador/a no es un gran tenedor:
También de aplicación para aquellos contratos de vivienda que tengan que actualizar su renta entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023, la actualización de la renta se podrá acordar con el arrendatario la aplicación del IPC, sin límite. Pero si no hay acuerdo, se aplicará el límite máximo del Índice de Garantía de Competitiva -actualmente 2%-.

Estas limitaciones solo serán aplicables a los contratos regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que deban ser revisados entre el 28 de diciembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2023. No son de aplicación a los contratos regulados por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 -anteriores al 1 de enero de 1.995-

3.- Este Índice de Garantía de Competitividad solo será aplicable hasta el 30 de junio de 2023, salvo que vuelva a producirse una ampliación del plazo.

* **Un gran tenedor** es el titular que tiene más de 10 inmuebles urbanos de uso residencial, o que tenga una superficie construida de más de 1500 m2 de uso residencial, excluidos garajes y trasteros.

¿CUÁNDO SE PUEDE SUSPENDER UN DESAHUCIO?

Desde el 28 de diciembre de 2022 y hasta el 30 de junio de 2023, el juzgado podrá suspender los desahucios que se hayan solicitado por impago de renta o el plazo de expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

¿EN QUÉ SITUACIONES SE PUEDE SOLICITAR LA SUSPENSIÓN DEL DESAHUCIO?

Es evidente que las personas que ocupan entran, sin permiso, en el edificio de la Comunidad de Propietarios, utilizando, además, los servicios y elementos comunes ilegalmente, de ahí que la Ley debería reconocer el derecho del presidente de la comunidad a actuar también frente a la ocupación ilegal porque afecta a elementos comunes y dificulta la vida de los vecinos/as por los problemas de convivencia que se generan.

.01

Por el arrendatario/a:

• Que el arrendatario/a se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

• Una vez acreditada esta situación de vulnerabilidad económica, el Juzgado informará a los servicios sociales para que valore esta situación de vulnerabilidad. y, en su caso, también del arrendador/a, y ofrezcan soluciones habitacionales.

• Acreditada la vulnerabilidad, las administraciones públicas deben adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales para dotar al arrendador/a de una vivienda digna.

• Cuando se ha solucionado el problema de la vivienda para la persona o familia vulnerable, el juzgado cierra el procedimiento de desahucio.

• Qué el arrendador/a también se encuentre en situación de vulnerabilidad económica.

• Si no se acredita la vulnerabilidad del arrendatario/a, el proceso de desahucio sigue adelante.

.02 Por el arrendador/a:

• Que el arrendador se encuentre en situación de vulnerabilidad económica

• En este supuesto, y una vez acreditada esta vulnerabilidad por los servicios sociales o bien porque no se ha acreditado la vulnerabilidad del inquilino, el proceso de desahucio sigue adelante hasta la recuperación de la vivienda por parte del propietario/a.





Administradora Fincas Colegiada | La tranquilidad tiene marca | ¿CÓMO ME AFECTAN LAS LEYES SI SOY ARRENDATARIO/A? ¿Y SI SOY ARRENDADOR/A?

> ¿SE PUEDE DESAHUCIAR A PERSONAS ECONÓMICAMENTE VULNERABLES SI NO CONSTA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO?

Desde el 28 de diciembre de 2022 hasta el 30 de junio de 2023, el juzgado podrá suspender el desahucio de la vivienda habitual de aquellas personan que habiten en ella sin un contrato de arrendamiento o cualquier otro documento que le permita vivir allí. Esta paralización solo será hasta el 30 de junio de 2023.

¿Y QUÉ ES NECESARIO PARA QUE SE PARALICE EL DESAHUCIO?

Para ello se deben de dar las siguientes circunstancias:

— 01
Que las viviendas pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas consideradas grandes tenedores.

— 02
Que las personas que vivan en estas viviendas se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

— 03
Si la entrada o permanencia en el inmueble ha sido motivada por una situación de extrema necesidad, para lo que será necesario el informe correspondiente de los servicios sociales.

— 04
Han de ser personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o tener a su cargo alguna persona dependiente o menor de edad.

— 05
Las administraciones públicas competentes deben adoptar medidas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona vulnerable. Una vez que cuenten con la vivienda, el juzgado procederá al desahucio correspondiente.

¿Y SI LA OCUPACIÓN SE HA PRODUCIDO CON VIOLENCIA?

— 01
Si la entrada o permanencia en la vivienda se ha producido con violencia o intimidación sobre las personas, el desahucio sigue adelante, no se paraliza.

— 02
Tampoco se paraliza el desahucio si la entrada se ha producido en una vivienda propiedad de una persona física si este es su domicilio habitual o segunda residencia, independientemente del número de viviendas de las que sea propietario.

— 03
Cuando en la vivienda se estén realizando actividades ilícitas.

— 04
Si la entrada se ha producido en viviendas públicas o privadas destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado esta vivienda a un solicitante.

— 05
Cuando la entrada en la vivienda se ha producido con posterioridad a la entrada en vigor de este real decreto-ley.



DERECHOS DEL PROPIETARIO/A

— 01
Si las administraciones públicas no han ofrecido una vivienda a las personas que han ocupado un inmueble transcurridos tres meses desde la presentación del informe de los servicios sociales, los propietarios/as tienen derecho a solicitar una compensación económica si acreditan que les ha ocasionado un perjuicio económico.

— 02
La compensación al propietario/a alcanzará el valor medio que tendría un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentra el inmueble, más los gastos corrientes de la vivienda.

— 03
La solicitud de compensación se puede presentar hasta el día 31 de julio de 2023.





COMPLEJIDAD NORMATIVA: IMPORTANCIA DEL ASESORAMIENTO PROFESIONAL

El arrendamiento urbano es una de las materias que más cambios ha sufrido, desde el punto de vista legislativo, durante los últimos años, dado que la finalidad del legislador ha sido, con más o menos acierto, potenciar el mercado inmobiliario ateniendo a la realidad social de cada momento histórico.

Cuando ahora tenemos que analizar un arrendamiento, lo primero que debemos saber es la **fecha del contrato**, ya que según cual sea la misma le será de aplicación una u otra regulación arrendaticia.

Actualmente tenemos en vigor **seis normativas generales** que regulan los arrendamientos y que son de aplicación, cada una de ellas, según la fecha del contrato:

- LAU de 1964: Decreto 4104/1964 de 24 de Diciembre (texto refundido de la LAU)
- Decreto Boyer: Real Decreto-ley 2/1985, de 30 Abril.
- LAU de 1994: Ley 29/1994, de 24 de Noviembre.
- Reforma de la LAU del 2013: Ley 24/2013, de 4 de Junio.
- Reforma Diciembre 2018: Real Decreto-ley 21/2018 de 14 Diciembre.
- Reforma Marzo 2019: Real Decreto-ley 7/2019 de 1 Marzo de medidas urgentes en vivienda y alquiler.

Administrador Fincas Colegiado | Administradora Fincas Colegiada

Además de la anterior normativa estatal, también deben conocerse y estudiarse las diferentes normativas complementarias que afectan a los arrendamientos, como por ejemplo los decretos que se publicaron durante la COVID 19, o las medidas de suspensión de desahucios para los casos de vulnerabilidad económica o el tope al precio de la renta. Y, por si fuera poco, en algunas comunidades autónomas se han publicado diferentes normas que afectan a los arrendamientos tanto de viviendas como de locales.

Por toda esta complejidad normativa, es necesario contar con el asesoramiento profesional de un administrador/a de fincas colegiado/a que garantice que no solo se cumple con las distintas normativas, sino que su profesionalidad ofrece confianza y garantía a la ciudadanía.

ENCUENTRA TU ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A AQUÍ

¿CÓMO ME AFECTAN LAS LEYES SI SOY ARRENDATARIO/A? ¿Y SI SOY ARRENDADOR/A?

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Concepto y creatividad: Medina Vilalta & Partners

Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador/a de Fincas Colegiado/a. Búscalo aquí.



Administrador Fincas Colegiado

Administradora Fincas Colegiada