



NOS INTERESA

¿CÓMO SE ACTUALIZA EL ALQUILER TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DEL ÍNDICE DE REFERENCIA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El Gobierno estableció en el año 2022 un límite a la actualización de los alquileres de vivienda para combatir la subida de precios como consecuencia de la inflación. Posteriormente, con la aprobación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, dicho límite quedó definitivamente fijado en el 2% para el año 2023 y en el 3% para el año 2024. Si bien es cierto que la medida fue muy criticada por considerar

que el límite impuesto trasladó a los propietarios un problema cuya solución debió recaer exclusivamente en el Gobierno. La Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda introdujo también la nueva Disposición Adicional Undécima en la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, por la que se estableció la creación de un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda. Y ello con el objeto de evitar incrementos desproporcionados en la renta de los contratos de alquiler que debía definir el Instituto Nacional de Estadística (INE). Si bien dicho índice no resultará aplicable a los contratos de alquiler sometidos a la Ley 29/1994, celebrados con anterioridad a la



¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio? Como **Administrador de Fincas Colegiado** dispones del producto adecuado por muy poco:

Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

Contención tecnológica
Asesoramiento jurídico y de RR.PP
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos
(a clientes y a las entidades reguladoras)



PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

Gastos de recuperación de datos o sistemas
Pérdida de beneficios
Extorsión cibernética
Protección de equipos (sustitución o reparación)
Proveedor externo tecnológico.

FRAUDE TECNOLÓGICO

Uso fraudulento de su identidad electrónica
Robo electrónico de fondos
Modificación de precios online
Fraude en servicios contratados
Suplantación de identidad (opcional)

SERVICIOS ADICIONALES

Asistencia 24/7 x 365
Análisis de Vulnerabilidad IP
Análisis de Vulnerabilidad de RED
Borrado Digital

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

Indemnización responsabilidad ante terceros
Gastos de defensa
Gastos Forenses Privacidad
Gastos de Inspección Privacidad
Gastos de Asistencia a Juicio
Sanciones administrativas y sanciones PCI



¿Quieres saber más?
¡Escanea!



Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en www.josesilva.es o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

entrada en vigor de la citada Ley 12/2023. Lo cierto es que el pasado día 20 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE la resolución del INE que definió el índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, cuya entrada en vigor se estableció a partir del 1 de enero de 2025. Índice que será el mínimo valor entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo, la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo subyacente y la tasa de variación anual media ajustada. Y se publicará mensualmente en la página web del INE utilizando los últimos datos disponibles. El índice de referencia se utilizará como límite para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, de modo que su aplicación no está prevista en principio para los contratos de alquiler de negocio, de temporada, etc. Y la fórmula de actualización será similar a la empleada con el IPC o los límites establecidos en los últimos años en los que el Gobierno fijó un porcentaje máximo

1 ene 2025

Es la fecha de entrada en vigor del índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda que se publicará mensualmente en la página web del INE.

de actualización, habiéndose habilitado una calculadora para la actualización del precio de alquiler en la página web del Ministerio de Vivienda. En todo caso, conviene tener presente que la actualización de la renta para los alquileres de vivienda deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 18 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que dispone que el alquiler solo podrá ser actualizado por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato. Y, en defecto de pacto expreso, no se aplicará actualización de renta alguna a dicho contrato. La renta actualizada será exigible al inquilino a partir del mes siguiente a aquel en que el arrendador se lo notifique por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. Y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del INE, considerándose válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad de alquiler precedente.