

ÍNDICE

NORMATIVA

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (texto parcial) (SP/LEG/1539)
Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (texto parcial) (SP/LEG/40006)
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 (texto parcial) (SP/LEG/37052)
Resolución de 18 de diciembre de 2024, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística, por la que se define el Índice de Referencia para la Actualización Anual de los Contratos de Arrendamiento de Vivienda (SP/LEG/44020)

DOCTRINA

Actualización de la renta en un arrendamiento de vivienda: ¿Nuevo índice de revisión (IRAV) o IPC, IGC? (SP/DOCT/128184) *Begoña Costas de Vicente. Directora de sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada*
Creación de los índices de referencia (IRAV) para la actualización de renta en un arrendamiento de vivienda durante 2025 (SP/DOCT/127633) *Begoña Costas de Vicente. Directora de sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada*
Revisión de rentas de alquiler: Reducción del plazo de prescripción a 5 años (SP/DOCT/19750) *Begoña Costas de Vicente. Directora de sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada*

ENCUESTAS JURÍDICAS

Nuevo índice IRAV para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.
¿Procede la aplicación de este índice únicamente para los contratos posteriores al 26 de mayo de 2023? ¿Se aplicará a los contratos anteriores a dicha fecha o, en su caso, procederá según lo pactado? (SP/DOCT/128154) *Coordinadora: Begoña Costas de Vicente. Directora de sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada*
Plazo de prescripción del art. 1964 CC, reformado por Ley 42/2015, de 5 de octubre: ¿La acumulación de IPC a efectos de revisión de rentas será de los últimos cinco años? Y, en su caso, a tenor de la Disposición Transitoria Quinta de la citada Ley, que remite al art. 1939 CC, ¿cómo afecta a los contratos anteriores al 7 de octubre de 2015? (SP/DOCT/22239) *Coordinador: Juan Miguel Carreras Maraña. Exmagistrado de la Audiencia Provincial de Palencia*

ESQUEMAS

Actualización de la renta (art. 18 LAU) (SP/DOCT/128374)

Limitación extraordinaria de la actualización de la renta durante 2023, 2024 y 2025
(SP/DOCT/124916)

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Actualización de la renta en el arrendamiento de vivienda.

1. ¿Qué normativa regula la actualización de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda? (SP/CONS/96320)
2. ¿Es necesaria la existencia de un pacto de actualización en el contrato de arrendamiento de vivienda para revisar la renta? (SP/CONS/96347)
3. ¿Qué tipos de índices existen para la actualización de la renta? (SP/CONS/96321)
4. ¿Cuál es el índice aplicable para actualizar la renta en los contratos posteriores al 1 de enero de 1995 y anteriores al 6 de junio de 2013? (SP/CONS/96322)
5. ¿Cuál es el índice aplicable para actualizar la renta en los contratos posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 1 de abril de 2015? (SP/CONS/96323)
6. ¿Cuál es el índice aplicable para actualizar la renta en los contratos posteriores al 1 de abril de 2015 y anteriores al 6 de marzo de 2019? (SP/CONS/96324)
7. ¿Cuál es el índice aplicable para actualizar la renta en los contratos posteriores al 6 de marzo de 2019 y anteriores al 26 de mayo de 2023? (SP/CONS/96325)
8. ¿Cuál es el índice aplicable para actualizar la renta en los contratos posteriores al 26 de mayo de 2023? (SP/CONS/96326)
9. ¿Qué dato del índice debe tomarse para efectuar el cálculo? (SP/CONS/96327)
10. ¿En qué momento procede efectuar la actualización de la renta? (SP/CONS/96328)
11. ¿Procede actualizar la renta en otro momento distinto a la fecha de anualidad del contrato? (SP/CONS/96329)
12. ¿Cabe acumular los porcentajes de varios índices en caso de no haber actualizado la renta en la fecha de celebración del contrato? (SP/CONS/96330)
13. ¿Si el arrendador no ha ejercitado la actualización de renta durante años, implica su renuncia? (SP/CONS/96331)
14. ¿Qué plazo existe para actualizar la renta acumulando varios índices? (SP/CONS/96332)
15. ¿Qué plazo de prescripción existe para ejercitar la actualización de la renta? (SP/CONS/96333)
16. ¿Existe obligación de notificar la actualización de renta por parte del arrendador? (SP/CONS/96334)
17. ¿Es válida la notificación en el recibo del mes anterior? (SP/CONS/96335)
18. ¿Resulta obligatorio aportar el certificado del Instituto Nacional de Estadística con el porcentaje que se ha de incrementar? (SP/CONS/96348)

19. ¿Qué ocurre ante el silencio del arrendatario tras la notificación y la existencia de errores en la actualización? (SP/CONS/96349)
20. ¿Es posible la actualización de la renta de forma automática sin notificación del arrendador? (SP/CONS/96350)
21. ¿Qué sistemas de notificación existen? (SP/CONS/96351)
22. ¿La aceptación tácita del arrendatario ante la actualización de la renta equivale a la notificación? (SP/CONS/96352)
23. ¿Desde cuándo existe la obligación de pago de la nueva renta actualizada? (SP/CONS/96353)
24. ¿A qué contratos de arrendamiento se le aplica el nuevo IRAY? (SP/CONS/96354)
25. ¿Se aplica el IRAY a otro tipo de arrendamientos urbanos? (SP/CONS/96355)
26. ¿Dónde comprobar los datos oficiales del IRAY (índice de referencia de actualización de renta)? (SP/CONS/96356)
27. ¿Cuál es el calendario de publicación del IRAY? (SP/CONS/96357)
28. ¿Cómo se calcula el incremento de la renta aplicando el IRAY? (SP/CONS/96358)
29. ¿A qué contratos de arrendamiento se les aplica el IPC? (SP/CONS/96361)
30. ¿Cuál es el calendario de publicación de índices IPC? (SP/CONS/96360)
31. ¿A qué contratos de arrendamiento de vivienda se les aplica el IGC? (SP/CONS/96359)
32. ¿Cuál es el calendario de publicación de índices IGC? (SP/CONS/96362)

JURISPRUDENCIA

Obligación legal aplicación IPC

Contratos anteriores al 6 de junio de 2013

Contratos posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 6 de marzo de 2019

Contratos posteriores al 6 de marzo de 2019

Pacto expreso

Contratos anteriores al 6 de junio de 2013

Existe

No existe

Otros sistemas transcurridos cinco años de duración

Contratos posteriores al 6 de junio de 2013

Cláusulas nulas

Renta inicial

Renuncia del arrendador

Pago de la nueva renta actualizada

Notificación

Aceptación tácita
Conocimiento del arrendatario
Certificación del INE
Inexistencia
Sistemas de notificación

Comunicación en demanda
Comunicación en recibo
Correo ordinario
Correo electrónico
Burofax

Retroactividad
Prescripción

FORMULARIOS

Notificaciones

Requerimiento de revisión anual de rentas en arrendamientos de vivienda según pacto (IPC). Contratos anteriores al 26 de mayo de 2023 (SP/FORM/8994)
Requerimiento de revisión anual de renta en arrendamientos de vivienda según el IGC. Contratos anteriores al 26 de mayo de 2023 (SP/FORM/15687)
Requerimiento de actualización de rentas en arrendamientos de vivienda según el IRAV. Contratos posteriores al 26 de mayo de 2023 (SP/FORM/15397)

Modelos de cláusulas contractuales de actualización de la renta según la fecha del contrato (SP/DOCT/128261)

Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 1 de enero de 1995 (LAU 29/1994) y anterior al 6 de junio de 2013 (Ley 4/2013, de 4 de junio)
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 6 de junio de 2013 (Ley 4/2013, de 4 de junio) y anterior al 1 de abril de 2015 (Ley 2/2015, de 30 de marzo)
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 1 de abril de 2015 (Ley 2/2015, de 30 de marzo) y anterior al 6 de marzo 2019 (RDL 7/2019, de 1 de marzo)
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 6 de marzo de 2019 (RDL 7/2019, de 1 de marzo) y anterior al 26 de mayo de 2023 (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda)
Contrato de arrendamiento de vivienda posterior al 26 de mayo de 2024 (Resolución INE 18 de diciembre de 2024 y Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda)