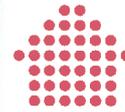




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

Opinión. Mayo 2021

Medidas extraordinarias en el alquiler de vivienda que pueden solicitarse hasta el 9 de agosto de 2021: Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo

Begoña Costas de Vicente. Directora de Sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada

A punto de finalizar el segundo estado de alarma el próximo domingo 9 de mayo de 2021, coincidiendo con la celebración de las polémicas y debatidas elecciones autonómicas en la Comunidad de Madrid, y mientras los partidos gobernantes no llegan a un acuerdo sobre la Ley de la Vivienda, prometida hace meses, en cuanto a fijar un límite en la renta o cómo incentivar fiscalmente a los arrendadores para fomentar el mercado del alquiler, se aprueba el 4 de mayo, en el Consejo de Ministros, **la ampliación de las medidas que recoge el Real Decreto-ley 11/2020**, de 31 de marzo, por el que se adoptan Medidas Urgentes Complementarias en el Ámbito Social y Económico para hacer Frente al COVID-19, que han venido siendo prorrogadas sucesivas veces, con el fin de facilitar a los arrendatarios la continuación en el alquiler de la vivienda ante los efectos negativos de la pandemia.

Recordamos que en los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021 fueron aprobadas tres normativas, el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, que recogía en su Capítulo I las medidas respecto a la suspensión del desahucio, el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero, que en su Disposición Final Primera modificaba el anterior RDL 37/2020, concretamente el artículo 1 bis, ampliando los supuestos de protección al excluir solamente los casos de ocupación consecuencia de un delito en el que concurra intimidación o violencia sobre las personas, pero no por lo tanto, de aquellos otros en los que se emplee violencia contra las propiedades, y el Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, que, en su Disposición Final Octava, modificaba los plazos de la prórroga extraordinaria en la duración del arrendamiento de vivienda y de la solicitud de moratoria en el pago de la renta. En consecuencia, estas tres normas modificaban por tanto el RDL 11/2020, que es la ley que rige a todos los efectos en el arrendamiento de vivienda.

De nuevo, resulta necesaria la aprobación de otro Real Decreto-ley, que sirva de soporte legal para continuar con la protección de carácter excepcional de determinadas medidas sociales, como ocurre con las destinadas al alquiler de la vivienda, con independencia del fin de la vigencia del estado de alarma, ya que no se ha producido una recuperación económica que permita recuperar los niveles existentes antes del COVID-19, lo que implica el mantenimiento de graves situaciones de vulnerabilidad necesitadas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda. Se aprueba, en consecuencia, **el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2**, con entrada en vigor el 9 de mayo de 2021, que recoge en su Capítulo III, Sección 3.ª las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda, señalando el art. 7, la ampliación de plazos contenidos en el RDL 11/2020, de 31 de marzo hasta el día 9 de agosto de 2021 y el art. 8, extendiendo el plazo para que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria del desahucio puedan presentar la solicitud de compensación prevista en la disposición adicional segunda del RDL 37/2020, de 22 de diciembre, hasta el 9 de septiembre de 2021.



No podemos negar que toda ayuda en principio debe ser bien recibida, pero como observamos desde los meses de abril del pasado año cuando analizábamos los requisitos para acogerse a las medidas del RDL 11/2020 (SP/DOCT/104330), la acreditación de la situación de vulnerabilidad y los documentos requeridos, son muy pocos los arrendatarios que se han beneficiado de sus ayudas ante la exigencia de requisitos concurrentes de límites de ingresos de la unidad de convivencia y la renta, por no decir, la distinción en la figura del arrendador, gran tenedor o pequeño propietario, a efectos de solicitar la moratoria en el pago de la renta. Lo cierto es que en la mayoría de los casos el alivio o solución para el arrendatario ha llegado por la vía de acuerdo entre las partes.

Pero dicho esto, recordamos a continuación de forma resumida, cuáles son las medidas que continúan en vigor hasta el 9 de agosto de 2021.

- Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos (art. 1 y 1 bis RDL 11/2020)

El reciente 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, con entrada en vigor el 23 de diciembre, recoge en el Capítulo I diferentes medidas respecto al desahucio, añadiendo el art. 1 bis al RDL 11/2020, de 31 de marzo, disposición que a su vez ha sido modificada por el Real Decreto-ley 1/2021, de 19 de enero.

Medida: Suspensión extraordinaria durante un período máximo de seis meses de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, y para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la LEC, y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal.

Plazo de solicitud: Desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el 2 de abril de 2020 y hasta el 9 de agosto de 2021 a tenor del RDL 8/2021, de 4 de mayo, ya que el 9 de mayo de 2021 finalizaba el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, de 25 de octubre, y prorrogado por RD 956/2020, de 3 de noviembre, pero que ha sido ampliada otros tres meses.

Tipo de contrato de arrendamiento: Se aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU 29/94, es decir, los posteriores al 1 de enero de 1995.

Solicitud del arrendatario: El arrendatario podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Acreditación de situación de vulnerabilidad económica de arrendatario y arrendador: Según la forma descrita en las letras a) y b) del artículo 5 del RDL 11/2020 y presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1.

Procedimientos que pueden acogerse a esta medida: Los desahucios regulados en la LEC 1/2000, juicios verbales de reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración. Recientemente, este RDL 37/2020, de 22 de diciembre añadía un artículo 1 bis, con otros supuestos, cuya medida es la suspensión durante el estado de alarma del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y, con posterioridad, el RDL 1/2021, de 19 de enero modifica el anterior RDL en los términos que antes he comentado.

Derecho de arrendadores y propietarios a la compensación: La Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020, de 19 de enero, establece que los arrendadores podrán pedirla, cuando en los tres meses siguientes a la fecha de emisión del informe de los servicios sociales, la administración competente no haya adoptado las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna. Igualmente, los propietarios de viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del RDL, tendrán derecho a solicitar una



compensación siempre que acrediten perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble. El art. 8 del RDL 8/2021, de 4 de mayo extiende el plazo para puedan presentar la solicitud de compensación hasta el 9 de septiembre de 2021.

- Prórroga extraordinaria del contrato por seis meses (Art. 2 RDL 11/2020)

Medida: Prórroga extraordinaria de seis meses en la duración del arrendamiento de vivienda. Ahora bien, el art. 2 del RDL 11/2020 establece, "salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes", como podría ser, por ejemplo, haber pactado arrendador y arrendatario que la prórroga extraordinaria fuese por un tiempo más corto.

Plazo de solicitud: Desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, 2 de abril de 2020 y hasta el 9 de agosto de 2021 por el nuevo RDL 8/2021, de 4 de mayo, ya que el plazo indicado por el RDL 2/2021, de 26 de enero vence el 9 de mayo de 2021.

Requisito: Finalización del contrato dentro del período de prórroga obligatoria previsto en el art. 9.1 (período mínimo) o el período de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1 (prórroga legal), de la LAU 29/1994.

Solicitud del arrendatario: El precepto establece "previa solicitud", sin que exista aplicación automática. Por el contrario, tiene carácter obligatorio para el arrendador, quedando el contrato con las mismas condiciones.

Excepción para la no aplicación de esta medida: resolución del contrato por necesidad del arrendador, según lo indicado en el art. 9, apdo. 3 de la LAU 29/94.

- Moratoria en el pago de la renta, arrendador gran tenedor (Art. 4 RDL 11/2020)

Medida: Aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta

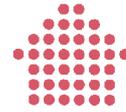
Plazo de solicitud: Llevamos numerosas modificaciones del RDL 11/2020, de 31 de marzo, el no tan lejano RDL 2/2021, de 26 de enero, indicaba desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, el 2 de abril de 2020 hasta la finalización del estado de alarma, el 9 de mayo de 2021, para solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. Sin embargo, el recién aprobado RDL 8/2021, de 4 de mayo amplía esta posibilidad hasta el 9 de agosto de 2021.

Condición del arrendador: Empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m². En el caso de arrendadores no grandes tenedores, es decir pequeños propietarios del art. 8 del RDL 11/2020, no procede tal solicitud al haber vencido el plazo.

Condición del arrendatario: Personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19. La misma se tendrá que acreditar conforme el art. 5 y con la presentación de los documentos previstos en el art. 6.

Contestación del arrendador: En el plazo máximo de 7 días laborables, no cabe la no aceptación del arrendador, se aplica de forma automática la moratoria. El arrendador tendrá que elegir entre dos alternativas, una reducción del 50% de la renta o bien una moratoria o aplazamiento en el pago con fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años.

Respecto a estas opciones establecidas en art. 4 del RDL 11/2020, de 31 de marzo, para grandes tenedores o empresas y entidades públicas de viviendas, el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, se limita a modificar el apartado primero prorrogando la posibilidad de solicitarlas hasta el 9 de agosto de 2021, lo que implica mantener la literalidad del apartado 2 que establece "*durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.*" Todo parece indicar que se trata de un olvido del legislador que debería haber modificado igualmente el apartado 2º, pues el estado de alarma ha finalizado el 9 de mayo de 2021. Si nos atenemos a la literalidad del texto vigente una primera interpretación a efectos del cómputo, nos permitiría sostener que "las mensualidades siguientes" comienzan desde tal fecha de finalización del estado de alarma, el 9 de



mayo de 2021, y en consecuencia, el límite de cuatro meses para aplicar la medida de reducción o moratoria se aplicaría como límite hasta el 9 de septiembre de 2021. Sin embargo, tal interpretación sería contraria a lo que persigue el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, que es facilitar la posibilidad del pago de la renta por parte del arrendatario, de ahí que resulte más plausible, dicho con toda cautela, sostener que se podrá aplicar durante los cuatro meses siguientes desde la solicitud, siempre que se realice en el plazo fijado hasta el 9 de agosto de 2021, tal como señala el apartado 1 del citado art. 4.

Excepción para no aplicar esta medida: No podrá solicitarse por parte del arrendatario siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

- Conclusión

En definitiva, nos encontramos con otra ampliación en los plazos para que el arrendatario en situación de vulnerabilidad pueda acogerse a las medidas extraordinarias en el arrendamiento de vivienda, aunque por desgracia y como ya hemos señalado, "no es oro todo lo que reluce", y las complicaciones a la hora de reunir los requisitos que se exigen por parte de los arrendatarios no son fáciles de cumplir ni acreditar. Nuestra postura es llegar a un acuerdo voluntario entre las partes considerando la situación actual y apelando a la solidaridad.