



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

RDL 8/2021, de 4 de mayo de nuevas medidas urgentes a aplicar tras la finalización del estado de alarma por el SARS-CoV-2

Básicamente el RDL 8/2021, a título informativo, establece en el Capítulo II:

- La suspensión de la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en las comunidades sujetas al régimen de propiedad horizontal hasta el 31 de diciembre de 2021.
- Excepcionalmente, durante dicho período la junta de propietarios podrá reunirse a solicitud del presidente o de la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, si fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021 (entre ellos los contemplados en el art. 10.1.b. de la Ley 49/1960, de 21 de julio, referidas a obras accesibilidad universal), por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, mediante un acuerdo sin celebración de junta mediante la emisión de voto por correo postal o comunicación telemática (estableciendo en esta regulación un plazo de 10 días naturales para emitir el voto), o de forma presencial garantizándose las medidas de seguridad en cada momento aplicables.

PRÓRROGA DE LA SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS DE ARRENDATARIO DE VIVIENDA

En el Artículo 7 se modifica el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, concretamente sus artículos 1 y 1 bis, de modo que se prórrogan tres meses más, hasta el 9 de agosto de 2021, las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda referidas a la suspensión de los procedimientos de desahucio por falta de pago o expiración del plazo del contrato de la LAU 29/1994 y los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, y también en los supuestos de desahucio por precario de los apartados 2º, 4º y 7º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en aquellos otros casos en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal por ocupación ilegal.

Recordamos que para que proceda la suspensión del proceso o del lanzamiento el arrendatario deberá acreditar ante el Juzgado la situación de vulnerabilidad económica, de la cual se dará traslado a los servicios sociales para que emitan un informe en el plazo de 10 días y se concreten las medidas a aplicar por la Administración, todo lo cual deberá ser valorado por el juez si se considera suficientemente acreditada la vulnerabilidad y acordar la suspensión, o no, del procedimiento o del lanzamiento como máximo hasta el 9 de agosto de 2021.

PRÓRROGA DE LA DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En el caso de que el contrato de arrendamiento tenga previsto su vencimiento entre el 9 de mayo y el 9 de agosto de 2021, en virtud de los artículos 9.1 y 10 de la LAU 1994, previa solicitud del arrendatario, deberá ser aceptada por el arrendador una **prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses**, durante los cuales se seguirán aplicando los mismos términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Ello no sería de aplicación en el supuesto de que ambas partes hubieran fijado de común acuerdo otros términos o condiciones de la prórroga



del contrato, o bien el arrendador haya comunicado al arrendatario la necesidad de disponer de la misma de acuerdo con lo previsto en el Artículo 9.3 LAU 1994.

PRÓRROGA SOLICITUD MORATORIA O CONDONACIÓN DE LA RENTA

Se extiende hasta el **9 de agosto de 2021** la posibilidad del arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, siempre que dicho aplazamiento o condonación no se hubiera conseguido ya por acuerdo entre las partes.

PRÓRROGA PLAZO SOLICITUD DE COMPENSACIÓN POR EL ARRENDADOR

En el Artículo 8 del RDL se extiende asimismo hasta el **9 de septiembre de 2021** el plazo para que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria de los procesos de desahucio o lanzamientos, puedan presentar la solicitud de compensación prevista en la Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020, mediante exposición razonada y justificada de la compensación de acuerdo con los criterios indicados en dicha Disposición.

(f) Mercedes Romero Balsera
PRESIDENTA