



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

NUEVAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

En el BOE de 4 de agosto de 2021 se ha publicado el Real Decreto-ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica al que puedes acceder [pinchando aquí](#).

Fecha entrada en vigor: 4 de agosto de 2021.

Destacan por su importancia en el ejercicio de nuestra profesión, las medidas aprobadas en materia de arrendamiento de vivienda y desahucios.

Las modificaciones propuestas se enmarcan en la necesidad de extender la aplicación de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, ampliando hasta el día 31 de octubre de 2021, la posibilidad de suspensión de procedimientos de desahucios y lanzamientos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad y la posibilidad de compensación a arrendadores y propietarios, así como el periodo de aplicación de la prórroga extraordinaria de seis meses a los contratos cuyo vencimiento estuviese establecido entre el 9 de agosto y el 31 de octubre de 2021, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, siempre que no se hubiese llegado a un acuerdo distinto entre las partes.

Asimismo, se extiende la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial del pago de la renta al arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad hasta esa misma fecha de 31 de octubre de 2021, en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor o una empresa o entidad pública, y en los términos definidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.

Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de octubre de 2021.

Las modificaciones propuestas se enmarcan en la necesidad de extender la aplicación de determinadas medidas de protección en el ámbito del arrendamiento de vivienda, ampliando **hasta el día 31 de octubre de 2021**, la posibilidad de suspensión de procedimientos de desahucios y lanzamientos de vivienda en situaciones de vulnerabilidad.

La persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, 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.

Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de octubre de 2021, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Solicitud de aplazamiento en el pago de la renta

La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo 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, hasta el 31 de octubre de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

Solicitud de compensación de arrendadores y propietarios

La compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de octubre de 2021.

No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 30 de noviembre de 2021, debiendo

formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente.

Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico, la compensación consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o hasta el 31 de octubre de 2021.

La solicitud de compensación podrá presentarse hasta el 30 de noviembre de 2021, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente.

V° B° LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO



Benjamín Eceiza Rodríguez