

NOVEDADES EN MATERIA DE DERECHO INMOBILIARIO

“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”

I. INTRODUCCIÓN

Con fecha 5 de mayo de 2021, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado 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 (el “**Real Decreto-ley 8/2021**”), el cual entrará en vigor el próximo día 9 de mayo de 2021.

El Real Decreto-ley 8/2021 tiene por objeto principal regular determinadas medidas de diversa índole que deben aplicarse tras la finalización de la vigencia del estado de alarma.

En la presente nota informativa se resumirán únicamente las principales novedades legislativas introducidas por el Real Decreto-ley 8/2021 que afectarán al derecho de propiedad y, en concreto, a los arrendamientos de vivienda.

II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO-LEY 8/2021 EN MATERIA DE VIVIENDA

- **Medidas extraordinarias aplicables a las juntas de propietarios de las comunidades en régimen de propiedad horizontal.** En virtud del artículo 2 del Real Decreto-ley 8/2021, se establece, entre otras cuestiones, que la obligación de convocar y celebrar la junta de propietarios en este tipo de comunidades quedará suspendida hasta el 31 de diciembre de 2021. Durante dicho periodo, quedarán igualmente suspendidas las obligaciones de aprobar el plan de ingresos y gastos previsible, así como, entre otros, el presupuesto anual.

No obstante lo anterior, según lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 8/2021, excepcionalmente y durante el mismo periodo anteriormente referido, se prevé la posibilidad de que la junta de propietarios pueda reunirse a solicitud del presidente, de la cuarta parte de los propietarios o de un número de estos que representen al menos el veinticinco por ciento (25%) de las cuotas de participación, en los casos en los que fuera necesaria la adopción de un acuerdo que no pueda demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021. En este sentido, se prevé la posibilidad

de que la junta de propietarios pueda reunirse telemáticamente a través de videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Real Decreto-ley 8/2021.

- **Medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda:** Previstas en el artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2021, estas medidas modifican ciertos artículos del Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico (el “Real Decreto-ley 11/2020”) en concreto, las siguientes:

- (i) **Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables.** Se modifica la redacción del artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020 y se establece que, hasta el 9 de agosto de 2021, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, así como en aquellos casos en los que expire el plazo de duración de los contratos suscritos conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos (“LAU”) y se pretenda recuperar la posesión de la finca, la persona arrendataria podrá instar un incidente de suspensión extraordinario del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado que corresponda, por encontrarse en situación de vulnerabilidad económica.

A este respecto, las personas que insten la adopción de estas medidas deberán acreditar que se encuentran en una de las situaciones de vulnerabilidad económicas descritas en las letras a) y b) del artículo 5 del Real Decreto-ley 8/2021 mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1 del mismo cuerpo legal.

- (ii) **Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.** Se modifica la redacción del artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020 y se prevé que los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la LAU en los que, dentro del periodo comprendido entre la entrada en vigor del Real Decreto 8/2021 y el 9 de agosto de 2021, finalice el periodo de prórroga obligatoria (artículo 9.1 LAU) o el periodo de prórroga tácita (artículo 10.1 LAU), previa solicitud del arrendatario, podrá aplicarse una prórroga extraordinaria de la vigencia del contrato por un periodo máximo de seis (6) meses. Dicha petición deberá ser aceptada por el arrendador y tendrá como efectos que durante la vigencia de esta prórroga extraordinaria deberán mantenerse los términos y condiciones iniciales del contrato.
- (iii) **Prórroga extraordinaria de la posibilidad de solicitar un aplazamiento temporal de la renta.** El artículo 4.1 del real Decreto-ley 11/2020 queda redactado de tal forma que la persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual sujeto a la LAU que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, podrá solicitar al arrendador hasta el 9 de agosto de 2021 (cuando éste sea una persona empresa, entidad pública o un “gran tenedor”) 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 previamente con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

- **Medidas de protección a los derechos de los arrendadores y propietarios.** En virtud del artículo 8 del Real Decreto-ley 8/2021 se modifican los apartados 3 y 6 de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a la situaciones vulnerabilidad social y económica y, en consecuencia, se prorroga hasta el 9 de septiembre de 2021 la posibilidad de que los arrendadores y propietarios de las viviendas afectadas por la suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos puedan solicitar la compensación de aquellas cantidades dejadas de percibir por el período que medie desde que se acordare dicha suspensión y hasta el momento en el que la misma se levante, esto es, hasta el próximo 9 de agosto de 2021.

* * *