

ASUNTO: Real Decreto-ley 8/2021, ampliación medidas alquiler vivienda y desahucios.

Estimado/a asociado/a:

El BOE de 5 de mayo de 2021 publica 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.
<https://www.boe.es/boe/dias/2021/05/05/pdfs/BOE-A-2021-7351.pdf>

Se reproduce nota de prensa del MITMA:

El Consejo de Ministros, en su reunión de ayer, aprobó, mediante un Real-Decreto-ley, la ampliación por tres meses más de las medidas para paliar los efectos de la pandemia sobre contratos de alquiler de vivienda y desahucios adoptadas en los últimos reales decretos-leyes impulsados para lograr ese objetivo.

Las medidas, que tienen un carácter urgente y son necesarias para responder a la situación de los hogares vulnerables en el contexto de la evolución de la pandemia, contemplan:

- La ampliación hasta el 9 de agosto de 2021 para solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en el referido Real Decreto-Ley 11/2020. El objetivo es atender determinadas situaciones de vulnerabilidad que puedan producirse más allá del 9 de mayo, actual fecha de finalización del estado de alarma, como consecuencia de la situación derivada de la evolución de la pandemia, y que se trata de una medida que no afecta a pequeños propietarios de vivienda.

Es importante señalar que esta medida solo puede ser solicitada una vez durante todo el periodo en el que ha estado vigente esta medida.

- La extensión, también hasta el 9 de agosto de 2021, de los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor, siempre que no se hubiese llegado a un acuerdo distinto entre las partes y que el propietario, persona física, no hubiese comunicado la necesidad de la vivienda para sí, en cumplimiento de los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Al igual que la medida anterior, solo puede ser solicitada una vez durante todo el periodo en el que ha estado vigente esta medida.

- La ampliación hasta el 9 de agosto de 2021 sobre las medidas de protección que se aprobaron para aquellos hogares vulnerables que se enfrenten a procedimientos de desahucio de su vivienda habitual, con la acción coordinada de los órganos judiciales y de los servicios sociales competentes, incluidos aquellos hogares afectados por procedimientos de lanzamiento de su vivienda habitual, que no se deriven de contratos de arrendamiento, cuando existan personas dependientes, víctimas de violencia sobre la mujer o menores de edad a cargo.

En este último supuesto, se establece la posibilidad de que el Juez, previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, tenga la facultad de suspender el lanzamiento, cuando los propietarios de estos inmuebles sean personas físicas o jurídicas titulares de más de 10 viviendas, solicitando informe a los servicios sociales competentes con objeto de que puedan valorar la situación de vulnerabilidad económica e identificar las medidas a aplicar para dar respuesta a dicha situación. En estos casos, siempre se tendrán en cuenta los casos que ya se regularon en los que la suspensión nunca podrá dictarse y son:

1. Cuando la vivienda sea la residencia habitual o segunda residencia del propietario.
2. Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física o jurídica que lo tenga cedido por cualquier título válido en derecho a una persona física que tuviere en él su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada.
3. Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.
4. Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
5. Cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante.
6. Que la entrada en el inmueble se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley.

Igualmente, en caso de que no se ofrezca una solución habitacional en los tres meses siguientes desde la emisión del informe de los servicios sociales, los propietarios del inmueble tendrán derecho a solicitar una compensación siempre que se acredite el perjuicio económico ocasionado.

- Finalmente, se extiende el plazo durante el que los arrendadores y titulares de la vivienda afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el citado Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, podrán presentar la solicitud de compensación prevista en la disposición adicional segunda del 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.



Dicho plazo era de 1 mes desde la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por lo que, con la ampliación de 3 meses prevista para estas medidas, el nuevo plazo hasta el que se podrá presentar dicha solicitud queda fijado en el 9 de septiembre de 2021.

Medidas de carácter urgente

Se trata de medidas de carácter urgente, necesarias para responder a la situación de los hogares en situación de vulnerabilidad en el contexto de la evolución de la pandemia, que se suman a las medidas de carácter estructural que se están llevando a cabo en materia de vivienda por este Departamento, encaminadas a hacer posible el derecho constitucional a una vivienda digna adecuada y entre las que se puede citar:

- El desarrollo de una legislación estatal en materia de vivienda, por primera vez en la etapa democrática.
- Las diferentes medidas llevadas a cabo para favorecer una mayor oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles.
- Así como las actuaciones encaminadas a la rehabilitación y mejora del parque de vivienda, sustentado todo ello en un incremento sin precedentes de la inversión presupuestaria en este ejercicio 2021.