

## **Prórroga de algunas de las medidas aprobadas por el Gobierno en materia de alquileres durante el estado de alarma en contratos de vivienda otorgados al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.**

### **Disposición Final Cuarta del Real Decreto-Ley 30/2020.**

#### **Toda & Nel-lo**

Área Procesal / Inmobiliaria

---

#### **Alerta Informativa**

5 de octubre 2020

El pasado 30 de septiembre se publicó en el BOE el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo. Si bien el objeto principal de dicha norma es otro, en su Disposición Final Cuarta prorroga algunas de las medidas sobre alquileres reguladas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, adoptadas para paliar los efectos del COVID-19.

Esencialmente, el Real Decreto-ley amplía hasta el 31 de enero de 2021 el plazo máximo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional; además, extiende hasta el 31 de enero de 2021 la posibilidad de 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 Real Decreto-ley 11/2020; y se amplían hasta esa misma fecha del 31 de enero de 2021 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 el propietario, persona física, no haya 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.

Paralelamente, mediante la Orden TMA/924/2020, de 29 de septiembre, el Gobierno ha prorrogado el plazo para solicitar y formalizar los préstamos avalados y subvencionados por el Estado previstos en el artículo 8 de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, y en el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, para la gestión de los avales y de la subvención de gastos

e intereses por parte del Estado a arrendatarios en la "Línea de avales de arrendamiento COVID-19".

Sin embargo, por el momento no ha habido prórroga en otras medidas como el plazo para solicitar las moratorias hipotecarias.

La prórroga de las medidas de alquileres entró en vigor el mismo día de su publicación, esto es, el día 30 de septiembre de 2020, mientras que la prórroga del plazo para solicitar y formalizar los préstamos avalados entró en vigor también el día de su publicación en el BOE, esto es, el 1 de octubre de 2020.

Las medidas prorrogadas por el referido Real Decreto-Ley son las siguientes:

#### **Uno. El apartado 1 del artículo 1 queda redactado como sigue:**

«1. Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en la tramitación del procedimiento de desahucio regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, derivado de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva, esta circunstancia será comunicada por el Letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento. Si no estuviese señalado, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, **por un periodo máximo hasta el 31 de enero de 2021.**»

#### **Dos. El artículo 2 queda redactado como sigue:**

«Artículo 2. 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 **hasta el 31 de enero 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.»

### Tres. El apartado 1 del artículo 4 queda redactado como sigue:

«1. 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 m<sup>2</sup> , **hasta el 31 de enero 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.»

---

Está recibiendo esta información porque está dado de alta en nuestra lista de correo con la dirección [comunicacion@todanelo.com](mailto:comunicacion@todanelo.com)

La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde JURISDIAGONAL, S.L.P (nombre comercial TODA & NEL-LO ABOGADOS), está destinada para ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le comunicamos que TODA & NEL-LO ABOGADOS es el responsable de tratamiento de sus datos personales para finalidades legítimas consistentes en este caso en el envío de esta alerta informativa. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación al tratamiento, siguiendo las instrucciones detalladas en la política de privacidad de nuestra página web (<http://www.todanelo.com/es/politica-de-privacidad>), o dirigiéndose a la dirección de correo electrónico: [protecciondedatos@todanelo.com](mailto:protecciondedatos@todanelo.com).

Si usted lee este mensaje y no es el destinatario señalado, el empleado o el agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida, cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación, y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente y nos devuelva el mensaje original a la dirección arriba mencionada. Gracias

Si desea darse de baja pulse [aquí](#)