

## Nuevas medidas extraordinarias aprobadas por el Real Decreto-ley 2/2021 en materia de arrendamientos de vivienda habitual

El *Real Decreto-ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo* amplía, hasta el final del actual estado de alarma, previsto para el 9 de mayo de 2021, determinadas medidas adoptadas al inicio de la crisis que afectan a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* (en adelante, "LAU").

Así, a través de la disposición final octava se modifica el *Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19* en el sentido siguiente:

### 1. Prórroga extraordinaria del plazo del contrato

En aquellos contratos en los que el periodo de prórroga obligatoria o el periodo de prórroga tácita del contrato --previstos, respectivamente, en los artículos 9.1 y 10 de la LAU-- finalice entre el 27 de enero y el 9 de mayo de 2021, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria de hasta 6 meses. Durante ese plazo prorrogado se seguirán aplicando los términos y condiciones del contrato en vigor.

Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hubieran fijado otros términos y condiciones por acuerdo entre las partes o que el arrendador hubiera comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí, sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción, o para su cónyuge en supuestos de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

## 2. Aplazamiento temporal en el pago de la renta

Se amplía hasta el 9 de mayo de 2021 la posibilidad de que los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica soliciten a sus arrendadores, si éstos son empresas, entidades públicas de vivienda o grandes tenedores, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre y cuando dicho aplazamiento, o la condonación total o parcial de la renta, no se hubieran acordado ya entre las partes. Originariamente, el plazo para formular esta solicitud finalizaba el 31 de enero de 2021.

Ante dicha solicitud de aplazamiento en el pago de la renta, el arrendador debe conceder al arrendatario:

- a) Una reducción del 50% de la renta durante el estado de alarma y, en su caso, las mensualidades siguientes, con un límite temporal máximo de 4 meses; o bien
- b) Una moratoria automática en el pago de la renta durante el estado de alarma y, en su caso, las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse, en ningún caso, los 4 meses. El pago de las rentas suspensas se realizará, sin penalización ni intereses, de manera fraccionada durante al menos 3 años, siempre y cuando el contrato o cualquiera de sus prórrogas estuvieran en vigor; de no ser así, el pago fraccionado de tales rentas se realizará dentro del plazo de duración del contrato o cualquiera de sus prórrogas.