Apuntes sobre el laberinto sometido a la LAU **Real Decreto-ley 11/2020 sus prorrogas**

Deberemos de partir en principio de la redacción originaria, del 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, que se publicó en el BOE de 1 de abril y entró en vigor el día siguiente, disponía en su preámbulo que: «El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el COVID-19. La rápida propagación, tanto a nivel nacional como internacional, ha motivado la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes. »[...] Con estos objetivos, el real decreto-ley establecía, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual ...». En su artículo 2, bajo el epígrafe «prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual», se estableció que: «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 día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, 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 fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes».

www.gesaf.com

Por sucesivas disposiciones normativas se fue ampliando el plazo previsto para disfrutar de la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el art. 2 del Real Decreto 11/2020, en función del momento en que finalizase el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos de la LAU de 1994, hasta el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, que fijó como nueva fecha de expiración de la prórroga obligatoria o tácita la de 28 de febrero de 2022.

El Legislador distingue entre las prórrogas previstas en la LAU de 1994; es decir, la obligatoria del art. 9.1 y la tácita del art. 10.1, con respecto a la extraordinaria establecida por el precitado RDL 11/2020, las dos primeras derivadas de la normativa general de los contratos arrendaticios, y la tercera de un conjunto normativo excepcional para instaurar unas medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, esta última disposición normativa que, como excepcional, es además de interpretación restrictiva, no norma que la prórroga de seis meses, que establece, sea susceptible de ampliarse por ulteriores periodos adicionales de otros seis meses más hasta el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, último de los dictados en modificación de dicho precepto. Lejos de ello, las sucesivas reformas se limitan a ampliar la fecha en la que vence la prórroga legal, ya sea la obligatoria o tácita del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito, para disfrutar del periodo adicional de seis meses, configurado como prórroga extraordinaria, pero por una sola vez. De esta manera, la reforma llevada a efecto por el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, lo que fija es una nueva fecha de la expiración de la prórroga obligatoria o tácita hasta el 28 de febrero de 2022 para que,

a partir ella, opere la ampliación del contrato por otros seis meses más, sin que signifique que se extienda la vigencia del contrato de arrendamiento mediante una nueva prórroga extraordinaria acumulativa a las anteriormente disfrutadas y extinguidas.

Salvo mejor opinión

GESAF Gabinete de Gestores Administrativos Asesores Fiscales
www.gesaf.com