



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA  
BIBLIOTECA  
ÁREAS PROCESALES

**Medidas extraordinarias adoptadas  
en materia de arrendamientos  
urbanos**

-----

**RDL 35/2020, de 22 de diciembre.**

**RDL 37/2020, de 22 de diciembre.**

# INDICE

I.- INTRODUCCIÓN .....	PAG 3
II. ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA.....	PAG 4
III. ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO.....	PAG 10
IV. CONCLUSIONES.....	PAG 12

## I.- INTRODUCCIÓN

La crisis sanitaria originada por COVID-19 ha tenido un gran impacto tanto en los alquileres de vivienda como en los de local de negocio, afectando fundamentalmente a los arrendatarios que no pueden afrontar el pago de la renta al encontrarse en situación de vulnerabilidad social sobrevenida. Para paliar esta situación, se han adoptado medidas a través de distintas normativas, siendo las primeras las recogidas en el Real Decreto-Ley 11/2020 relativo a los arrendamientos de vivienda y en Real Decreto-Ley 15/2020 referente a los locales de negocio, cuyas medidas de flexibilización han sido modificadas en diversas ocasiones por otros Reales Decretos-leyes extendiendo el alcance temporal de las medidas que se han ido adoptando.

En el contexto actual, marcado por la declaración del estado de alarma a través del 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, que ha sido prorrogado en virtud del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, hasta el **9 de mayo de 2021**, se ha dictado nuevas normativas que afectan a los arrendamientos urbanos:

- **Real Decreto-Ley 35/2020**, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributarias (BOE 23-12-2020) por el que se adoptan medidas relativas a los arrendamientos de locales de negocio.

- [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 (BOE 23-12-2020)
- [Real Decreto-Ley 1/2021](#), de 19 de enero, de protección de los consumidores y usuarios frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. (BOE 20-01-2021)
- [Real Decreto-Ley 2/2021](#), de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo. (BOE 27-01-2021). Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda.

A continuación se recogen las medidas relativas a los arrendamientos de vivienda y de locales de negocio vigentes a fecha del presente trabajo.

## **II.- ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

El Real Decreto-Ley 11/2020, de de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, recoge medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables, entre las que se encuentran la suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos, la prórroga extraordinaria de los contratos de

arrendamiento de vivienda habitual y la moratoria de la deuda arrendaticia. Con posterioridad se han ido ampliando los plazos para la solicitud de dichas medidas a través de distintas normativas.

Así ocurre por el Real Decreto Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia. El Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, que extendió hasta el 30 de septiembre la posibilidad de solicitar la condonación parcial de la renta o la moratoria de la deuda arrendaticia, y se amplió hasta esa misma fecha los contratos que pudieran acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, y el Real Decreto-Ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, por el que se extiende el plazo hasta el 31 de enero de 2021.

Sin embargo, el 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, publicado en el BOE de 23 de diciembre de 2020, no se limita a ampliar los plazos de vigencia de las medidas acordadas anteriormente (La suspensión de los procedimientos de desahucio o los lanzamientos cuando se refieran a arrendamientos de vivienda podrá solicitarse mientras dure el estado de alarma que está fijado hasta el **9 de mayo de 2021**.) sino que introduce importantes cambios de carácter jurídico y social en el procedimiento de desahucio de la vivienda habitual, como son:

## **1. Incidente de suspensión extraordinario del desahucio o lanzamiento por encontrarse la persona arrendataria en una situación de vulnerabilidad económica.**

El RDL 37/2020, modifica el art. 1 del RDL 11/2020 y establece para todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el art. 441.5º LEC, la persona arrendataria podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

En el caso de no estar señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días del art. 440.3 LEC o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

## **2. Clarifica el procedimiento para asegurar la valoración por parte de los servicios sociales competentes de la situación de vulnerabilidad en la que pueda encontrarse el arrendatario.**

Se regulan las medidas y acciones que se deben de seguir para la acreditación de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5 del RDL 11/2020, incluyen en dicho trámite la ponderación de la situación en que pueda encontrarse el arrendador, quien podrá acreditar ante el Juzgado encontrarse

igualmente en situación de vulnerabilidad económica o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento. En este sentido, se establece en la Disposición Adicional Segunda del RDL 37/2020 el derecho de los arrendadores y propietarios a solicitar una compensación económica en los términos recogidos en el artículo.

Acreditada la vulnerabilidad del arrendatario, y por lo tanto acordada la suspensión del lanzamiento, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el Letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

### **3.- Se extiende la posibilidad de suspensión de los desahucios y lanzamientos a otro tipo de procedimientos.**

Se añade un artículo 1 bis al RDL 11/2020, en el que se amplía la suspensión de los desahucios y lanzamientos en los siguientes procedimientos:

- Desahucios por precario. Art. 250.1.2ºLEC,
- Procedimientos que pretendan la tutela sumario de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido

despojado de ellas o perturbado en su disfrute. Art. 250.1.4º LEC.

- Procedimientos que insten los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. Art. 250.1.7º LEC.
- Aquellos en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal. (RDL 1/2021).

En todos estos procedimientos judiciales, será requisito necesario que se trate de vivienda que pertenezcan a personas jurídicas o a personas físicas titulares de de más de diez viviendas.

Se establecen **excepciones** cuando la entrada o permanencia en la vivienda ha tenido lugar en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya producido en un inmueble de propiedad de una persona física, si en dicho inmueble tiene su domicilio habitual o segunda residencia debidamente acreditada, sin perjuicio del número de viviendas de las que sea propietario.
- b) 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.
- c) Cuando la entrada o permanencia en el inmueble se haya producido mediando intimidación o violencia sobre las personas.

- d) Cuando existan indicios racionales de que la vivienda se esté utilizando para la realización de actividades ilícitas.
- e) Cuando la entrada o permanencia se haya producido en inmuebles de titularidad pública o privada destinados a vivienda social y ya se hubiera asignado la vivienda a un solicitante por parte de la administración o entidad que gestione dicha vivienda.
- f) Cuando la entrada en la vivienda se haya producido con posterioridad a la entrada en vigor del presente real decreto-ley.

El RDL, en su Disposición Transitoria Primera, establece un **régimen transitorio** aplicable a los procedimientos en curso, y por lo tanto las modificaciones introducidas en el art. 1 del RDL 11/2020 afectarán a los procedimientos de desahucio desde la entrada en vigor del RDL 37/2020 y aquellos que se encuentren en curso, aun cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las medidas anteriores.

No se aplicarán a aquellos procedimientos de desahucio que se hubieran suspendido conforme a lo previsto en el art. 1 del RDL 11/2020 en los que se hubiere acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador conforme a lo previsto en el apartado 4 del citado artículo.

### **III.- ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO**

En cuanto a los arrendamientos de locales de negocio las medidas que se han adoptado durante la crisis sanitaria han sido más reducidas que en el caso de los arrendamientos de vivienda.

El Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, recoge la posibilidad de aplazamiento del pago de la renta en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, diferenciando dos situaciones según el tipo de arrendador: cuando el arrendador es una empresa, entidad pública de vivienda o una persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos o sea titular de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados; y cuando el arrendador sea distinto a los anteriores.

El Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, dedica su Capítulo I a medidas extraordinarias dirigidas a los arrendamientos de locales de negocio.

Al igual que el Real Decreto-ley 15/2020, distingue la condición del arrendador sea o no gran tenedor pero la novedad introducida radica que con anterioridad solo se permitía a los arrendatarios, cuando el arrendador fuera gran tenedor, solicitar una moratoria en el pago de la renta; sin embargo en el Real Decreto-ley 35/2020 se

permite en estos supuestos solicitar a los arrendatarios o una moratoria en el pago de la renta o una reducción del 50% de la renta.

Recibido por el arrendador la solicitud de reducción de la renta o de moratoria, deberá contestar de manera fehaciente en un plazo de siete días hábiles. En caso de que no existiera contestación expresa en plazo, se aplicará automáticamente la medida solicitada por el arrendatario.

El Real Decreto-ley 35/2020, regula la extensión de las medidas aplicables a los arrendamientos de locales de negocio, así tendrán vigencia durante el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 de 25 de octubre, y sus prórrogas, pudiendo extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

Como novedad, se introduce en el artículo 6 la exclusión de la aplicación de las medidas recogidas en el artículo 1, a los arrendadores incurso en concurso de acreedores o cuando, como consecuencia de la aplicación de estas medidas, el arrendador se encuentre en probabilidad de insolvencia o ante una insolvencia inminente o actual.

Por último, se recogen algunos de los primeros autos de los Juzgados de Primera Instancia de Madrid en cuyos fallos se han adoptado medidas cautelares cuya fundamentación está en la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* que permite la renegociación de las condiciones de un contrato cuando una de las partes no puede hacer frente a sus obligaciones convencionales.

- [Juzgado de Primera Instancia nº 60 de Madrid. Auto 30/04/2020](#)
- [Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid. Auto 13/08/2020](#)
- [Juzgado de Primera Instancia nº 62 de Madrid. Auto 21/12/2020](#)

## **IV.- CONCLUSIONES**

1.- Las medidas existentes en relación a los contratos de arrendamientos urbanos se mantendrán vigentes durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas. Actualmente, hasta el 9 de mayo de 2021.

2.- Suspensión de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos en los arrendamientos de vivienda habitual cuando el arrendatario acredite una situación de vulnerabilidad económica conforme a los requisitos legales exigidos.

3.- En los supuestos en los que el arrendador sea gran tenedor, el arrendatario de un arrendamiento de un local de negocio podrá solicitar o una reducción del 50% del importe de la renta o una moratoria en el pago de la renta, cumpliendo los requisitos exigidos. En los demás casos, el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que con anterioridad no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

En Madrid, a 24 de febrero de 2021.

**RESUELVE TUS CONSULTAS EN LA UNIDAD  
TÉCNICA JURÍDICA. ACCEDE DESDE LA WEB**

**Icam.es – Área Reservada – Formación Biblioteca – Consultas  
Procesales.**

**UNIDAD TÉCNICA JURÍDICA BIBLIOTECA**

**Áreas Procesales**

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid**

**C/ Serrano 9, Biblioteca**

**Tlf: 91 788 93 80**