

XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020**Ángel Carrasco Perera****Faustino Javier Cordón Moreno***Catedráticos de Derecho. Consejeros en GA-P.***Diario La Ley**, Nº 9789, Sección Tribuna, 11 de Febrero de 2021, **Wolters Kluwer****ÍNDICE**[XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020](#)[I. ¿En qué afecta el Real Decreto Ley 37/2020 al juicio de desahucio?](#)[II. ¿Qué particularidades se prevén en los juicios de desahucio por precario y demás previstos en el artículo 1 bis del Real Decreto Ley 37/2020?](#)[III. ¿Qué se suspende?](#)[IV. ¿Existe un momento preclusivo para presentar la solicitud? ¿Puede promoverse la suspensión en el acto de la vista? ¿Es precisa la intervención de abogado y procurador?](#)[V. ¿Cabe el control de la admisión de la solicitud del incidente de suspensión?](#)[VI. ¿Cuál es el contenido de la audiencia que se presta al arrendador?](#)[VII. ¿Cuál es el momento en que se produce la suspensión?](#)[VIII. ¿Es recurrible el auto que acuerda la suspensión o «reanudación» del procedimiento?](#)[IX. ¿Cuál es la secuencia entre la suspensión acordada al amparo del real decreto ley y la que prevé el artículo 441.5, en relación con el artículo 150.4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil?](#)[X. ¿Qué valor tiene el informe presentado por los servicios sociales? ¿Y si no presentan el informe en los diez días previstos legalmente \(o antes de la finalización del estado de alarma\) o consideran acreditada la vulnerabilidad, pero no identifican las medidas que ha de aplicar la Administración competente?](#)[XI. ¿Se suspende el juicio cuando se ejerce la acción de reclamación de rentas pendientes?](#)[XII. ¿Puede estar un arrendatario «disfrutando» de una suspensión del Real Decreto Ley 11/2020 cuando justo entra en vigor el Real Decreto Ley 37/2020? En ese caso, ¿puede pedir prórroga hasta mayo del 2021, sin tener que solicitar un nuevo incidente?](#)[XIII. ¿Puede suspenderse otra vez un desahucio que ya fue suspendido por el Real Decreto Ley 11/2020?](#)[XIV. ¿Y si, pendiente el proceso y solicitada esa segunda suspensión \(a partir del 23 de diciembre\) conforme al Real Decreto Ley 37/2020, llega el día fijado para el lanzamiento sin que el juez la haya acordado?](#)[XV. ¿Y si llega el 9 de mayo y el incidente de suspensión no ha concluido aún \(no se ha dictado auto de suspensión\)?](#)[XVI. El contrato no está renovado, sino suspendido: consecuencias prácticas. Sucesión mortis causa, retracto](#)[XVII. Incumplimientos del arrendatario durante el tiempo de suspensión](#)[XVIII. Suspensión de las obligaciones del arrendador: obras necesarias, posesión pacífica](#)[XIX. Impago de los servicios individualizados que corresponden al arrendatario](#)[XX. ¿Para qué tomar como referencia el estado de alarma si la vulnerabilidad no tiene \(a diferencia del RDL 11/2020\) que estar motivada por el COVID-19?](#)[XXI. Otras causas de terminación durante el periodo de suspensión](#)[XXII. ¿Habrá «compensación» de la disposición adicional segunda si la Administración competente no ha tomado las medidas aconsejadas en el informe de servicios sociales? ¿Y si no hay siquiera informe de servicios sociales?](#)

Normativa comentada

Comentarios

I. ¿En qué afecta el Real Decreto Ley 37/2020 al juicio de desahucio?

El Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) se limita a modificar el artículo 1.º del Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020) y a introducir un que introduce un periodo de suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, y a completarlo, añadiendo un nuevo artículo 1 *bis* que extiende la posibilidad de suspensión a otros

juicios sumarios previstos en el artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) (LEC) que pueden terminar con el lanzamiento del ocupante de una finca y que, a su vez, ha sido completado por el Real Decreto Ley 1/2021, de 19 de enero (LA LEY 565/2021); en concreto, se extiende ahora tal posibilidad, por sorpresa y para regocijo de muchos okupas los juicios verbales en los que se sustancien las demandas a las que se refieren los apartados 2.º (desahucio por precario), 4.º (juicios de retener y recobrar la posesión) y 7.º (tutela de los derechos reales inscritos) del artículo 250.1 de la LEC (LA LEY 58/2000), y ahora también (desde el RD Ley 1/2021 (LA LEY 565/2021)), a los procesos penales en los que se sustancie el lanzamiento de la vivienda habitual de las personas que la estén habitando sin ningún título habilitante para ello (extremando con ello la licencia de «comer del árbol de la fruta prohibida», incluso si la infracción es delito). No afecta en nada más a la regulación del juicio de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), algunos de cuyos trámites, por lo demás, excluyen la suspensión que se regula —por ejemplo, la aceptación por el arrendatario del compromiso de condonación, el allanamiento o la enervación del desahucio por el arrendatario—. Queda la laguna de si el artículo 1 *bis* se aplica al procedimiento *sui generis* de desahucio posthipotecario del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), que en buena ley no es procedimiento al que se refiera el artículo 250.1.7.º (LA LEY 58/2000) de la misma ley.

II. ¿Qué particularidades se prevén en los juicios de desahucio por precario y demás previstos en el artículo 1 *bis* del Real Decreto Ley 37/2020?

Se suspenderán las demandas de juicio verbal a que se refieren los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) además de los lanzamientos en causa penal. Las particularidades que se prevén con respecto al régimen de la suspensión en el juicio de desahucio regulada en el art. 1º son las siguientes: (1) La suspensión del lanzamiento se considera una facultad del juez («el juez tendrá la facultad de suspender», dice el apartado 1.º), se entiende que incluso en los casos en los que aprecie la situación de vulnerabilidad:

- 1) No se habla de la solicitud del ocupante, por lo que podría entenderse que es posible la actuación de oficio, aunque del texto del artículo se deduce la exigencia de la acreditación de la vulnerabilidad y ésta comporta la solicitud.
- 2) El ejercicio de esta facultad no se prevé con carácter general, sino sólo cuando concurren determinadas circunstancias en el propietario (ser persona jurídica o física titular de más de diez viviendas, lo que excluye que pueda hallarse en situación de vulnerabilidad) y en el ocupante (ser persona dependiente o víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, a alguna persona dependiente o menor de edad).
- 3) La decisión del juez sólo se pronunciará sobre la suspensión (no sobre la reanudación del procedimiento porque deba prevalecer una situación de vulnerabilidad del propietario, que, atendidas las circunstancias que en él deben concurrir, no existe).
- 4) La decisión de suspensión (o no) se adoptará: a) si concurren las circunstancias subjetivas antes mencionadas; b) teniendo en cuenta no sólo si el ocupante ha acreditado su situación de vulnerabilidad, sino «previa valoración ponderada y proporcional» del caso concreto, considerando las circunstancias previstas en el apartado segundo del precepto y, en concreto —aunque no son *numerus clausus* («entre otras que procedan») —, la situación de extrema necesidad del ocupante demandado y la cooperación de los habitantes de la vivienda con las autoridades competentes en la búsqueda de soluciones para una alternativa habitacional que garantice su derecho a una vivienda digna, y c) siempre que no concurren algunas de las causas que excluyen la suspensión previstas en el apartado 7 del precepto.

III. ¿Qué se suspende?

El arrendatario puede instar «un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento» (art. 1.1, I, RDL 11/2020 (LA LEY 4471/2020)). En concreto, se suspenden el plazo para atender el requerimiento (de pago y/o desalojo, allanamiento o enervación) que se le hace una vez admitida la demanda (art. 440.3 LEC (LA LEY 58/2000)) si aquél todavía no ha transcurrido o (en caso de haberse opuesto) la celebración de la vista (art. 1.1, II, RDL 11/2020 (LA LEY 4471/2020)), ambas actuaciones dentro del procedimiento, y, en su caso, el lanzamiento (acto de ejecución). Por eso, dice el artículo 1.4 que «el auto que fije la suspensión señalará expresamente que, finalizado el estado de alarma, se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o se

señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso».

IV. ¿Existe un momento preclusivo para presentar la solicitud? ¿Puede promoverse la suspensión en el acto de la vista? ¿Es precisa la intervención de abogado y procurador?

La suspensión puede ser solicitada por el arrendatario en cualquier momento mientras el lanzamiento no se haya producido. El artículo 1.1 del Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) no señala forma especial para la petición (por escrito) ni momento preclusivo alguno para formularla, por lo que parece que, en caso de que haya vista, el arrendatario podrá solicitar la suspensión en ella, acreditando la situación de vulnerabilidad con la aportación de los documentos correspondientes (art. 6 RDL 11/2020 (LA LEY 4471/2020)). En realidad, el término «*ad quem*» final en el que se puede pedir la suspensión es el acto mismo de lanzamiento *físico*. Claro que el arrendatario corre el riesgo de que solicite la suspensión justo antes del lanzamiento y de que ésta no pueda ser «acordada» por el juez sino después de que se haya practicado el lanzamiento: entonces la situación es ya irreversible, salvo que se entienda aplicable lo que proponemos más abajo, en la propuesta decimocuarta (y tampoco es una solución siempre).

En principio, habrá que tener en cuenta que el incidente de suspensión se promueve dentro del juicio de desahucio por impago de las rentas o extinción del plazo contractual, que se tramita por el cauce del juicio verbal (art. 250.1.1.º LEC (LA LEY 58/2000)), y en este juicio no está excluida la intervención preceptiva de ambos profesionales, salvo que se haya acudido a él por razón de la cuantía (art. 250.2 LEC (LA LEY 58/2000)) y ésta no exceda de 2000 euros (arts. 23.2.1.º (LA LEY 58/2000) y 31.2.1.º LEC (LA LEY 58/2000)); y no es éste el caso porque en el juicio de desahucio la determinación del tipo de procedimiento se realiza *ratione materiae*. No obstante, entendemos que es aplicable la segunda excepción prevista en los preceptos antes citados (arts. 23.2 y 31.2) porque el escrito de solicitud de suspensión encaja entre los que tienen por objeto «solicitar medidas urgentes con anterioridad al juicio o pedir la suspensión urgente de vistas o actuaciones». En consecuencia, no será preceptiva la intervención de abogado y procurador.

V. ¿Cabe el control de la admisión de la solicitud del incidente de suspensión?

Aunque, a diferencia de la redacción anterior, nada prevé el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020), hay que entender que esta facultad se mantiene. El letrado de la Administración de Justicia, previa concesión de un plazo para la subsanación de la aportación documental, podrá inadmitir la solicitud si ésta no se realiza; y entendemos que también si de los documentos presentados se desprende *con claridad* que no concurre la situación de vulnerabilidad económica.

VI. ¿Cuál es el contenido de la audiencia que se presta al arrendador?

La audiencia al arrendador se presta antes de que el letrado de la Administración de Justicia se dirija a los servicios sociales para recabar su informe, a los que habrá remitido también la documentación justificativa de la situación del arrendador (art. 1.3 RDL 37/2020 (LA LEY 25605/2020)), y se prevé a los solos efectos de que pueda acreditar que se encuentra igualmente en situación de vulnerabilidad o de que puede encontrarse en ella en caso de acordarse la suspensión para que también pueda ser tenida en cuenta por el juez al dictar el auto en que resuelva sobre la suspensión. No se considera la posibilidad de que pueda oponerse a que se tenga por acreditada la situación de vulnerabilidad alegada por el arrendatario a la vista de los documentos por éste aportados, pero tal oposición debe entenderse admisible siquiera sea porque, por medio de ella, el arrendador pretenderá que sea su situación de vulnerabilidad la que deba prevalecer, y éste puede ser uno de los contenidos del auto del juez, aunque ciertamente tal posibilidad de oposición debería reconocerse también al arrendatario, y sobre ello igualmente guarda silencio el real decreto ley. El arrendador no puede alegar otras excepciones de fondo que pudieran servir para convencer al juez de que *en general* la posición del arrendatario no es merecedora de tutela.

VII. ¿Cuál es el momento en que se produce la suspensión?

A diferencia también de la redacción anterior, en la que el letrado de la Administración de Justicia decretaba la suspensión a la vista de la solicitud del arrendatario si entendía acreditada su situación de vulnerabilidad económica y aquella se iniciaba cuando tal situación era comunicada a los servicios sociales, ahora se produce con el auto del juez: será acordada por el juez mediante auto que resuelve un incidente contradictorio (art. 1.4 RDL 37/2020 (LA LEY 25605/2020)); aunque el proceso puede encontrarse ya suspendido previamente por aplicación de lo dispuesto en el

artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000).

Pero el auto puede también acordar la «reanudación del procedimiento» si el juez considera no acreditada la situación de vulnerabilidad del arrendatario o que debe prevalecer la del arrendador (art. 1.4), por lo que se pone en duda la afirmación anterior (suspensión por el auto), ya que sólo se reanuda lo que está previamente suspendido. No obstante, el propio artículo 1.4 dice con claridad que el juez «dictará un auto en que *acordará* la suspensión del lanzamiento», no que *ratificará* una suspensión previamente decretada por el letrado de la Administración de Justicia que pueda alzarse con la consiguiente reanudación; y esta norma es conforme con la que dispone que la audiencia al arrendador se presta para que pueda acreditar ante el juzgado que se encontrará en situación de vulnerabilidad «en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento» (art. 1.2), con lo que parece que ésta (la suspensión) no se ha adoptado todavía. Por eso, en el caso de que el juez considere que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador, no acordará «la reanudación del procedimiento» (art. 1.4), sino su continuación, porque no existía suspensión.

Teniendo en cuenta que con la nueva regulación del incidente de suspensión se persigue un mayor respeto de las garantías y que para acordarla se exige la consideración de la posible situación de vulnerabilidad del arrendador, hay que entender que la decisión sobre la suspensión tiene carácter contradictorio y, por tanto, se contiene en el auto del juez, aunque, sin duda, la finalidad protectora de la norma se alcanzaría mejor con una suspensión inicial *inaudita parte* sometida a la ratificación (o posibilidad de alzamiento) posterior por el juez en el auto que resuelve el incidente. Si no puede hacerse ello con el decreto del letrado de la Administración de Justicia, deberá poder hacerse por demanda cautelar (impropia: no tiene que ir seguida de «demanda») *inaudita parte*.

VIII. ¿Es recurrible el auto que acuerda la suspensión o «reanudación» del procedimiento?

La nueva redacción del artículo 1.º del real decreto ley prevé un incidente contradictorio y, por eso, se resuelve mediante auto (art. 206.1-2.ª, II LEC (LA LEY 58/2000)). Este auto no es una resolución definitiva porque no pone fin al proceso (v. art. 207.1 LEC (LA LEY 58/2000)), sino que se limita a suspender su tramitación (del procedimiento de desahucio o del lanzamiento) hasta que finalice el estado de alarmadejará de surtir efecto (art. 1.1, III RD Ley). En consecuencia, frente a él la parte perjudicada sólo podrá interponer recurso de reposición (art. 451.2 (LA LEY 58/2000)), sin que quepa apelación contra el auto que lo resuelve (art. 454 (LA LEY 58/2000)). No puede sostenerse que la esencia de la resolución no definitiva radica en la posibilidad de reproducir la cuestión objeto de la reposición al recurrir, si fuere procedente, la resolución definitiva (v. art. 454) y que, en nuestro caso, la cuestión acerca de la suspensión no será reproducible, por lo que cabría la apelación directa (art. 455.1). La introducción de la expresión «si fuere procedente», pone de manifiesto que la razón de no poder recurrir las resoluciones resolutorias de la reposición no es que puedan siempre volver a discutirse en otra instancia cuando se recurra en apelación la resolución definitiva, ya que habrá supuestos en los que esto no sea posible porque tal recurso no es procedente (v. art. 455 LEC (LA LEY 58/2000)), sino la exclusión en estos casos de la segunda instancia, que el legislador ha decidido porque el derecho a ella no es un derecho fundamental y ha entendido razonable su exclusión en la generalidad de los casos (salvo cuando la ley lo prevea expresamente: art. 455.1 LEC (LA LEY 58/2000)) cuando el recurso se pretende interponer frente a resoluciones interlocutorias.

IX. ¿Cuál es la secuencia entre la suspensión acordada al amparo del real decreto ley y la que prevé el artículo 441.5, en relación con el artículo 150.4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil?

El requerimiento que, una vez admitida la demanda de desahucio, se practica al arrendatario, contiene «el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición» (art. 440.3, III, LEC (LA LEY 58/2000)). Si el arrendatario no comparece para oponerse (o, en su caso, allanarse o enervar la acción), el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en el día y hora fijados (art. 440.1). Al ser el decreto una resolución que contiene la fecha de lanzamiento, será aplicable lo dispuesto en los artículos 150.4 (LA LEY 58/2000) y 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) (traslado de oficio a los servicios sociales y suspensión del proceso por un tiempo limitado). En consecuencia, si la solicitud del arrendatario se formuló con anterioridad al decreto del letrado de la Administración de Justicia, al no suspender el procedimiento, puede ocurrir que se solapen el traslado que de ella se hace a los servicios sociales dentro del incidente contradictorio y el que de oficio efectúa dicho letrado ex artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) y que se disponga la suspensión ex artículo 441.5 cuando

todavía no se ha dictado el auto del juez que la acuerde en el incidente. Y lo mismo (solapamiento) ocurrirá si la solicitud la presenta el arrendatario después de haberse dictado el decreto, pero antes de haberse acordado la suspensión al amparo de este mismo precepto o con posterioridad a que ésta se haya decretado. Esta situación está prevista en el artículo 1.1, que establece que la suspensión podrá solicitarse «se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de dicha ley», decisión que —como antes se decía— se vincula a que, efectuado el traslado del artículo 150.4, los servicios sociales comuniquen al juzgado que «el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad». Y ello significa que esta suspensión (ex art. 441.5 LEC (LA LEY 58/2000)) no impide la incoación y tramitación del incidente de suspensión ex artículo 1 del Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020). Si está ya suspendido (ex art. 445.1 (LA LEY 58/2000)) y no ha transcurrido el tiempo máximo previsto en este precepto, la resolución del juez la prolongará hasta la finalización del estado de alarma, más allá, por tanto, del límite temporal establecido para ella en el artículo 445.1.

X. ¿Qué valor tiene el informe presentado por los servicios sociales? ¿Y si no presentan el informe en los diez días previstos legalmente (o antes de la finalización del estado de alarma) o consideran acreditada la vulnerabilidad, pero no identifican las medidas que ha de aplicar la Administración competente?

El informe de los servicios sociales es preceptivo («deberá ser emitido», dice el art. 1.3), y ello significa que el juez deberá tenerlo en cuenta en su decisión; pero no se dice cuál es su valor o eficacia probatoria de la situación de vulnerabilidad; en especial, en ningún momento se prevé que el informe tenga carácter vinculante, por lo menos en lo que se refiere a tal situación de vulnerabilidad. La norma sólo dice que el juez dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento «si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador» (art. 1.4 RDL 37/2020 (LA LEY 25605/2020)). Éstas son las dos únicas circunstancias previstas que limitan el libre arbitrio del juez y cuya concurrencia (o no) deberá apreciar a la luz de los documentos acreditativos de la vulnerabilidad presentados por las partes y del informe de los servicios sociales; el juez deberá motivar debidamente su decisión, en especial si deniega la suspensión. A tales efectos, parece que el referido informe tiene una especial relevancia (como, por ejemplo, la puede tener un informe pericial para acreditar la causa del daño) y el juez deberá tomarlo en consideración, pero también puede prescindir de él (motivándolo debidamente en su decisión) a la hora de decidir que la situación de vulnerabilidad está acreditada — como puede prescindir del informe pericial en la acreditación del daño—; con más razón si el informe no contiene una valoración clara de la situación de vulnerabilidad o si ésta es negativa (en cuyo caso, no obstante, el juez podrá considerarla acreditada por los documentos aportados por las partes). El informe no tiene el valor de una prueba legal: la norma no se lo reconoce y, aunque sea un documento administrativo, a estos efectos (la acreditación de la vulnerabilidad) no es un documento administrativo de los previstos en el artículo 319.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) en los que los hechos, actos o estados de las cosas que consten en él «se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte» porque no documenta hechos (actos o estado de las cosas), sino que contiene un informe sobre una situación, y porque tal tipo de documentos tienen esa eficacia probatoria, «salvo que otros medios de prueba (como pueden ser los documentos aportados por las partes) desvirtúen la certeza de lo documentado».

Más dudas plantea la vinculación del juez a las medidas que han de aplicar las Administraciones Públicas previstas en el informe. Nada dice tampoco el real decreto ley, aunque parece que debe entenderse que tal vinculación existe, como cuando el informe es recabado ex artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), a los efectos de la suspensión prevista en el artículo 441.5 (LA LEY 58/2000), que se prolongará «hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas». Es dudoso si el juez podrá completarlas en el caso de que las estime insuficientes y la no previsión de tales medidas (caso insólito, sin duda) no impedirá que el juez dicte el auto de suspensión que se prolongará hasta el fin del estado de alarma; sólo excluirá que las Administraciones Públicas puedan aplicarlas y, con tal aplicación, dar lugar al levantamiento de la suspensión tan pronto como le sea comunicada al juez («inmediatamente», dice el artículo 1.4, II).

Deriva de lo anterior que la no presentación del informe en el plazo señalado de diez días no impide que el juez pueda dictar el auto en el que decida sobre la suspensión o «reanudación» del procedimiento. En cualquier caso, entendemos que el plazo no es preclusivo, en el sentido de que, si no se presenta dentro de él, no podrá ser tenido en cuenta; el único límite para su presentación (y valoración por el juez) es que el auto no se haya dictado y todavía

pueda ser eficaz para suspender el lanzamiento, lo cual, por supuesto, no ocurrirá si ya se ha levantado el estado de alarma.

XI. ¿Se suspende el juicio cuando se ejerce la acción de reclamación de rentas pendientes?

Si se ejerce sólo la acción de reclamación de rentas pendientes, posible al amparo del artículo 250.1 (LA LEY 58/2000)-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), no será de aplicación el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020), porque el artículo 1.º exige que se ejerza la pretensión de recuperación de la finca; en consecuencia, el arrendatario demandado no podrá solicitar la suspensión del procedimiento al amparo de dicha norma, y mucho menos de la ejecución.

Si dicha acción se acumula a la de desahucio, el artículo 1.º dispone que el precepto es aplicable a «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 24 de noviembre (LA LEY 4106/1994), de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca...», La nueva redacción del art. 1º difiere de la anterior, que aplicaba la suspensión al «procedimiento de desahucio regulado» en la LEC, pero en realidad viene a decir lo mismo.

a referencia del artículo 1.º a que es aplicable (la suspensión en él regulada) a «todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario [...] que pretendan recuperar la posesión de la finca...» no puede entenderse en el sentido de que será posible pedir la suspensión de la ejecución del eventual pronunciamiento estimatorio de la acción de reclamación de rentas acumulada. El precepto prevé que el arrendatario pueda solicitar la suspensión, bien del lanzamiento, bien del propio procedimiento (de desahucio), en concreto, del plazo para atender el requerimiento (de pago, desalojo o ambos) y, en su caso, de la vista; y el artículo 1.4 sólo habla de suspensión del lanzamiento cuando se refiere al auto del juez.

Nada se dice sobre la posibilidad de solicitar y acordar la suspensión de la ejecución de la condena dineraria al pago de rentas. En lo que a la reclamación de estas rentas se refiere, parece que seguirá el curso de la acción de desahucio acumulada, por lo que se podrá solicitar —y acordar— la suspensión del plazo para atender el requerimiento de pago y, en caso de oposición, de la vista, ya que no parece razonable defender que el procedimiento se suspende en lo que se refiere a la pretensión de desahucio, continuando su tramitación para la reclamación de rentas; pero no podrá pedirse ni acordarse la suspensión de la ejecución del eventual pronunciamiento de condena. Esta interpretación parece conforme con el establecimiento de otras medidas de protección de arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica, como, por ejemplo, las «conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia» y «la creación [...] de una línea de avales del Estado específica a la que podrán tener acceso todos aquellos hogares que puedan estar en situación de vulnerabilidad como consecuencia de la expansión del COVID-19 y que no comportará ningún tipo de gastos o intereses para el solicitante» (preámbulo del RDL 11/2020 (LA LEY 4471/2020)).

XII. ¿Puede estar un arrendatario «disfrutando» de una suspensión del Real Decreto Ley 11/2020 cuando justo entra en vigor el Real Decreto Ley 37/2020? En ese caso, ¿puede pedir prórroga hasta mayo del 2021, sin tener que solicitar un nuevo incidente?

No puede darse esta situación. A diferencia del Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020), que prolonga la suspensión hasta el fin del estado de alarma (art. 1.1, III), el Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020) fija un plazo máximo de suspensión de seis meses desde su entrada en vigor (es decir, hasta el 2 de octubre y, por tanto, más allá del fin del estado de alarma); y el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre (LA LEY 19800/2020), que declara el nuevo estado de alarma e hipotéticamente podría servir de soporte a la solicitud, nada dice sobre la suspensión de los juicios de desahucio (ni de los lanzamientos), cuya regulación no se produce hasta el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020). Deriva de lo anterior que entre el 26 de octubre (entrada en vigor del estado de alarma) y el día en que entró en vigor el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) (el 23 de diciembre) existe un lapso de tiempo en el que la suspensión se encuentra huérfana de regulación. Por tanto, no puede existir «suspensión viva» de desahucios en el momento en que entra en vigor el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) y, por ende, no puede cuestionarse si los plazos nuevos se suman a los viejos y si pudiera proponerse una prórroga sin nueva intervención procesal. Observemos —se dirá luego— que sí puede estar vigente a fecha de 23 de diciembre el procedimiento de desahucio «reanudado» tras la suspensión de seis meses impuesta por el Real

Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020). Pero entonces el problema es otro, como se dirá. Por tanto, fuera de este caso ahora mencionado, el arrendatario que disfrutó de una suspensión —aunque no haya sido echado de la posesión entre el 2 de octubre y el 23 de diciembre— no puede limitarse a pedir la «continuación» de la vieja suspensión.

XIII. ¿Puede suspenderse otra vez un desahucio que ya fue suspendido por el Real Decreto Ley 11/2020?

Veámos en la tesis duodécima que, cuando entra en vigor el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) (el día 23 de diciembre), ya no puede haber desahucios suspendidos conforme al 11/2020. Podrá darse, a esa fecha (23 de diciembre), una de estas situaciones: o bien el juicio de desahucio ya ha concluido con el lanzamiento, o bien el juicio de desahucio, el plazo para el lanzamiento o ambos se encuentran pendientes, es decir, «reanudados», pero no concluidos. Este último es el supuesto que prevé la disposición adicional primera del Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) cuando establece lo siguiente: «Las modificaciones introducidas en el artículo 1 del presente real decreto ley, afectarán a los procedimientos de desahucio que puedan iniciarse desde la entrada en vigor del mismo, así como a aquellos procedimientos que se encuentren en curso en los órganos judiciales, aun cuando ya se hubiera decretado la suspensión conforme a las redacciones anteriores del Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020)». El arrendatario podrá, pues, instar una segunda suspensión, que se acomodará a la redacción del Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020) a partir de la entrada en vigor de esta norma (el 23 de diciembre). Pero repárese otra vez en que, incluso en el supuesto de que el proceso reanudado se encontrase todavía vivo a fecha de 23 diciembre, será necesario instar el incidente de suspensión conforme a la nueva ley y no bastará con solicitar una especie de «prórroga» del antiguo. El apartado segundo de la disposición transitoria excluye la posibilidad de (nueva) suspensión en aquellos «procedimientos de desahucio que se hubieran suspendido conforme a lo previsto en dicho artículo en los que se hubiera acordado la reanudación por quedar acreditada la vulnerabilidad económica del arrendador conforme a lo previsto en el apartado 4 del citado artículo»; se entiende que hubieran sido suspendidos conforme a la redacción originaria del Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020) (por el letrado de la Administración de Justicia, sin prestar audiencia al arrendador) y que hubieran sido reanudados por quedar acreditada posteriormente la vulnerabilidad económica del arrendador (al amparo del artículo 1.4 en su redacción originaria, porque en la actual la audiencia al arrendador se presta antes de acordar la suspensión y, si es apreciada como prevalente, el juez no acordará aquélla, la suspensión, aunque la norma diga que reanudará el procedimiento).

En definitiva, si se hubiera reanudado el juicio de desahucio o la fecha para el lanzamiento por otra causa (finalización del plazo máximo de suspensión previsto en el Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020)), a partir del día 23 de diciembre procederá la nueva suspensión previa tramitación del correspondiente incidente.

Repárese también en que la inaplicación de la nueva norma a los supuestos de la disposición transitoria primera, apartado 1, párrafo II («No obstante lo anterior, no se aplicará la suspensión...»), es fruto de un exceso de previsión del legislador; aunque no será común, no es imposible que el desahucio se haya reanudado antes por vulnerabilidad del arrendador, pero que en el momento presente haya desaparecido esta contingencia o no pueda ser probada.

XIV. ¿Y si, pendiente el proceso y solicitada esa segunda suspensión (a partir del 23 de diciembre) conforme al Real Decreto Ley 37/2020, llega el día fijado para el lanzamiento sin que el juez la haya acordado?

Las soluciones posibles a esta situación son las siguientes:

- 1)** la suspensión se produce a partir del auto del juez, por lo que no se podrá impedir el lanzamiento ni, en consecuencia, el fin del proceso de desahucio y la pérdida del objeto del incidente de suspensión, pendiente por el solo hecho de haberse solicitado la suspensión;
- 2)** la suspensión es acordada en el auto del juez, pero con efectos retroactivos al momento de la solicitud;
- 3)** la suspensión se produce con la admisión a trámite de la solicitud del arrendatario y el auto del juez se limita a ratificarla o a alzarla ordenando la continuación del procedimiento.

La finalidad tuitiva del arrendatario (o, en su caso, del arrendador) del real decreto ley parece que aboga por una solución a favor de la suspensión. Esta solución no puede ser la tercera, porque el Real Decreto Ley 37/2020 (LA LEY 25605/2020), modificando el sistema originario del Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020), establece que la suspensión será acordada en el auto del juez. Por otra parte, tampoco establece la eficacia retroactiva (al momento

de la solicitud y acreditación de la situación de vulnerabilidad) de la suspensión decidida en el auto judicial, a diferencia también del texto originario, que sí atribuía esta eficacia al decreto del letrado de la Administración de Justicia en que se acuerde; sin embargo, entendemos que no habría obstáculo para admitirla, a la luz de la finalidad tuitiva de la norma antes señalada, pudiéndose defender entonces que la solicitud del arrendatario lleva implícita una medida cautelar de suspensión del procedimiento operativa en casos como el que ahora estamos analizando. De cualquier forma, sería admisible la posibilidad de que el arrendatario, consciente, por ejemplo, de que la proximidad del lanzamiento hará imposible en la práctica la tramitación del incidente que concluya con el auto en que el juez acuerde su suspensión, la solicite como medida cautelar.

XV. ¿Y si llega el 9 de mayo y el incidente de suspensión no ha concluido aún (no se ha dictado auto de suspensión)?

No podrá continuarse el procedimiento ni dictarse suspensión del juicio o del lanzamiento. A instancia del arrendador deberá darse curso a la reanudación del juicio o al lanzamiento, salvo que se prorrogue el estado de alarma.

XVI. El contrato no está renovado, sino suspendido: consecuencias prácticas. Sucesión *mortis causa*, retracto

El real decreto ley comentado no contiene una prórroga contractual, sino una suspensión procesal. Por tanto, el contrato *no se prolonga por el plazo de suspensión*. Por eso no se aplicará en favor o en contra de ninguna de las partes ninguna normativa material arrendaticia nueva que se produzca durante el periodo de suspensión; por poner un ejemplo extremo: una norma material por la que definitivamente se imposibilitara el ejercicio de la resolución contractual contra determinada clase de inquilinos. La muerte del inquilino en tiempo de suspensión no produce la subrogación *mortis causa* prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994). La cesión *inter vivos* intrafamiliar de los artículos 12 y 15 de dicha ley no se producirá. El arrendador no podrá actualizar la renta. El arrendatario no podrá ejercer el retracto. El arrendatario sólo podrá enervar el desahucio si estuviera todavía en condiciones de haberlo hecho antes de la solicitud de suspensión. Si en el tiempo de suspensión se dictara una norma que estableciera alguna suerte de prórroga extraordinaria de los plazos, no se aplicaría a este arrendamiento con desahucio suspendido.

XVII. Incumplimientos del arrendatario durante el tiempo de suspensión

Todos los incumplimientos (adicionales) que pueda cometer el arrendatario durante el periodo de suspensión del desahucio son irrelevantes a efectos de esta suspensión, que no queda interrumpida, cualquiera que sea la conducta (incluso dolosa) del arrendatario. Por ejemplo, daños en la vivienda, subarriendo, realización de obras, impago de gastos de comunidad. El contrato no podrá ser resuelto ni el inquilino desahuciado por la existencia de una nueva causa de resolución. Ni aunque las partes hubieran llegado a un acuerdo transaccional antes o durante el tiempo de desahucio y el arrendatario (antes de perder la posesión definitiva) lo incumpla.

XVIII. Suspensión de las obligaciones del arrendador: obras necesarias, posesión pacífica

El arrendador no debe acometer durante el periodo de suspensión las obras o expensas necesarias que serían exigibles conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994) o al contrato, ni tan siquiera si el origen material de estos gastos necesarios se hubiera producido antes de la solicitud de la suspensión. El arrendador no responderá frente al inquilino de ningún hecho casual o de tercero que impida a éste la continuación pacífica en la vivienda durante el tiempo de suspensión (v. gr., el colapso del sistema de calefacción). No está obligado a hacer ninguna gestión con la comunidad de propietarios que fuera conducente a la eliminación de una turbación de hecho del arrendatario. El arrendador *no está obligado frente al inquilino* a realizar a la comunidad los pagos que serían precisos para que ésta hiciera posible el uso pacífico de la cosa, por ejemplo: retirar las bolsas de basura de la puerta de la vivienda, que la comunidad no hace porque el dueño no paga.

XIX. Impago de los servicios individualizados que corresponden al arrendatario

Ésta es competencia e incumbencia del arrendatario. Si en la normativa COVID-19 no hubiera ninguna regla que impidiera a las compañías suministradoras el corte de los servicios (pero la hay: disp. adic. cuarta RDL 37/2020 (LA LEY 25605/2020)), el arrendador no tendría que *pagar estos costes frente al inquilino* y sólo quedaría obligado al pago frente al suministrador si el contrato de suministro subsistiera a su nombre. Pero el incumplimiento de esta obligación *frente al suministrador* no le hace responder *frente al inquilino* cuando los servicios impagados se hayan

devengado durante la suspensión.

XX. ¿Para qué tomar como referencia el estado de alarma si la vulnerabilidad no tiene (a diferencia del RDL 11/2020) que estar motivada por el COVID-19?

Es notorio que el presente real decreto ley no toma como su supuesto de hecho una vulnerabilidad económica *motivada* por el COVID-19, sino la vulnerabilidad a secas, en los términos del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020). En consecuencia, la subsistencia o levantamiento de la medida de suspensión no tendría que estar condicionada en forma alguna por el levantamiento del estado de alarma, que no es fecha consistente con la función de protección. Con todo, la norma se expresa como lo hace. En cualquier caso, libera al arrendatario de la carga de probar que su mala situación proviene del COVID-19.

XXI. Otras causas de terminación durante el periodo de suspensión

Nos referimos a causas de terminación distintas de la invocada por el arrendador en el juicio verbal que se suspende. Por ejemplo, las causas de terminación en beneficio de terceros cuando en el periodo de suspensión se produce un supuesto de resolución del título del arrendador a que se refiere el artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994). Según el artículo 1 del real decreto ley que venimos considerando, la suspensión se aplica *en 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 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LA LEY 4106/1994), que pretendan recuperar la posesión de la finca* a los procesos verbales en los que se inste el desalojo del arrendatario. Piensa en el desahucio por impago y en el precario. Pero ¿será oponible la suspensión operada por esta norma frente a los terceros que pretendan el desahucio autónomo como consecuencia de la terminación del contrato por resolución? Si por alguna contingencia extraña se pudiera producir este supuesto, es preciso concluir que la *suspensión es oponible igualmente a otros terceros* distintos del arrendador instante del desahucio sorprendido. Por tanto, la demanda interpuesta en periodo de suspensión no se tramitará, por inadmisibile.

XXII. ¿Habrá «compensación» de la disposición adicional segunda si la Administración competente no ha tomado las medidas aconsejadas en el informe de servicios sociales? ¿Y si no hay siquiera informe de servicios sociales?

La disposición adicional segunda, en su apartado 1, establece que los arrendadores afectados por la suspensión «tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la Administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas» tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (LA LEY 4471/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas. La norma es manifiestamente inconstitucional; incluso parece una burla orquestada por el perverso Gobierno para reírse de los arrendadores afectados. Ahora resulta que la compensación de los arrendadores, ante esta medida de expropiación legal, depende de que ciertas Administraciones Públicas cumplan bien su obligación; en caso contrario no habrá compensación. Es evidente que se estimula debidamente a tales Administraciones para que omitan emitir el informe correspondiente u omitan poner en funcionamiento las medidas aconsejadas porque, cuanto más gravemente incumplan, menos deberán pagar a los

propietarios el justiprecio de la expropiación. Todavía más: se pierde el derecho al justiprecio si las Administraciones encuentran una alternativa habitacional para el inquilino, pero la encuentran (y no podrá ser antes) a punto de expirar la medida de suspensión. ¿Y qué me importa a mí —dirá el arrendador— que ustedes hayan acabado solucionando la vida a este señor si yo llevo cuatro meses sin cobrar?