

Grado en Derecho

Facultad de Derecho

Universidad de La Laguna

Curso 2019/2020

Convocatoria: Septiembre

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL EN  
TIEMPOS DE COVID-19. ESPECIAL ESTUDIO DEL REAL DECRETO-LEY  
11/2020.**

[THE HOUSING LEASE CONTRACT IN TIMES OF COVID-19. SPECIAL STUDY  
OF THE ROYAL DECREE-LAW 11/2020]

Realizado por el alumno/a: D<sup>a</sup>. Nuria Ester González Padilla

Tutorizado por el Profesor/a: D. Luis Javier Capote Pérez

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas.

Área de conocimiento: Derecho Civil

## ABSTRACT

The housing lease contract relapses on an habitable building whose primary purpose is to satisfy the need to housing, in exchange for paying a rent. If the rent isn't paid, there will begin an eviction process regulated in the Spanish Civil Procedure Act. In the case of that there are special circumstances, as a global pandemic, the contract can be modified by the clause "*rebus sic stantibus*". The Spanish Government has adopted some urgent measures to mitigate the effects of COVID-19, such as the deferral of the lease debt, the suspension of evictions and an aid program that are destined to families most vulnerable to the virus. The objective of this work is study of housing lease contract, the jurisprudence about evictions and the Royal Decree-Law 11/2020, since it's the one that affect at housing lease contract during the COVID-19.

## RESUMEN

El contrato de arrendamiento de vivienda es un contrato que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es el de satisfacer la necesidad de vivienda. Como derecho y obligación fundamental dentro de este contrato encontramos el pago de la renta, cuyo incumplimiento implicará el desahucio por falta de pago regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En el caso de que existan causas sobrevenidas, cabe la modificación del contrato aplicando la cláusula "*rebus sic stantibus*". Como consecuencia inmediata de la crisis sanitaria del COVID-19, el Gobierno de España ha adoptado una serie de medidas urgentes en el ámbito social y económico para aminorar los efectos de la crisis, como son la moratoria de la deuda arrendaticia, la suspensión de los desahucios, y, además la aprobación de un programa de Ayudas destinadas a las familias más vulnerables al virus. El objetivo de este trabajo es el análisis del contrato de arrendamiento de vivienda habitual, de la jurisprudencia sobre el desahucio por falta de pago y del Real Decreto-Ley 11/2020 y su incidencia en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

<b>I. Introducción.....</b>	<b>5</b>
<b>II. Contrato de arrendamiento para uso de vivienda habitual: ideas generales. ....</b>	<b>6</b>
<b>1. Concepto, objeto y partes del contrato. ....</b>	<b>6</b>
<b>2. Normativa aplicable . ....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Código Civil . ....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos . ....</b>	<b>9</b>
<b>2.3. Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas . ....</b>	<b>11</b>
<b>2.4. Otras modificaciones recientes . ....</b>	<b>13</b>
<b>III. Derechos y obligaciones de las partes del contrato. En especial, la obligación y derecho al pago y cobro de la renta. ....</b>	<b>15</b>
<b>IV. Modificación del contenido del contrato por causa sobrevenida.....</b>	<b>20</b>
<b>V. Resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta. Breve referencia al procedimiento de desahucio. Comentario de la jurisprudencia sobre la materia. .</b>	<b>22</b>
<b>V. Estudio 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. ....</b>	<b>25</b>
<b>1. Descripción de la situación y fundamento del Real Decreto-Ley 11/2020....</b>	<b>25</b>
<b>2. Moratoria de la deuda arrendaticia . ....</b>	<b>27</b>
<b>3. Moratoria voluntaria para los arrendadores no comprendidos en el artículo 4 . ....</b>	<b>30</b>
<b>4. Requisitos para acogerse a la moratoria. Especial referencia a la situación de vulnerabilidad económica.....</b>	<b>31</b>
<b>5. Acreditación del cumplimiento de los requisitos: documentación y plazos. ....</b>	<b>32</b>
<b>6. Consecuencias por la aplicación indebida de la moratoria excepcional . ....</b>	<b>34</b>
<b>7. Breve referencia a otras medidas relacionadas con los arrendamientos de vivienda. ....</b>	<b>34</b>
<b>8. Breve comentario de las Ayudas excepcionales adoptadas por el Gobierno para hacer frente a los alquileres de vivienda habitual. ....</b>	<b>37</b>
<b>9. Comparativa con otros países de Europa.....</b>	<b>39</b>
<b>VI. Conclusiones. ....</b>	<b>42</b>
<b>VII. Bibliografía.....</b>	<b>48</b>

### **PRINCIPALES ABREVIATURAS UTILIZADAS**

Art.	Artículo
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC.	Código Civil
F.D.	Fundamento de Derecho
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
Núm. y n.º	Número
p.ej.	Por ejemplo
RD	Real Decreto
RD-Ley	Real Decreto-Ley
ss.	Siguientes
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
TS	Tribunal Supremo

## **I. Introducción.**

Este trabajo tiene por objeto la realización de un estudio acerca del contrato de arrendamiento de vivienda habitual o, de forma más coloquial, del contrato de alquiler de vivienda habitual.

A lo largo del trabajo se estudiará cuál es su regulación jurídica en España, cuáles son los derechos del arrendador y del arrendatario, la resolución del arrendamiento por el impago de la renta, la modificación del contrato por causas sobrevenidas y, finalmente, se procederá a estudiar el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, de gran incidencia en la materia como consecuencia de la crisis sanitaria que ha atravesado nuestro país a lo largo del último año. Este Real Decreto-Ley ha introducido modificaciones importantes en este contrato, por lo que se elaborará un estudio del contrato en circunstancias normales y, posteriormente, las modificaciones introducidas por el RD-Ley.

Además, se presentará la interpretación de la jurisprudencia española sobre la cláusula “*pacta sunt servanda*” y la interpretación y aplicación restrictiva y cautelosa de cláusula “*rebus sic stantibus*”. También se estudiará la jurisprudencia relativa a los desahucios por falta de pago, con el objeto de determinar qué se entiende por “renta”, a partir de cuántas mensualidades se considera impagada la renta y, finalmente, el plazo de cobro de la misma.

Por último, y como ya se mencionó con anterioridad, se va a estudiar el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, que ha tenido una gran incidencia en los arrendamientos de vivienda pues, como consecuencia del COVID-19, el Gobierno de España ha decidido aprobar una moratoria de la deuda arrendaticia ante la imposibilidad de algunos arrendatarios de hacer frente a la misma por haber perdido sus trabajos, además de que también se ha decidido suspender de forma temporal los desahucios por falta de pago de la renta y aprobar un programa de Ayudas para las familias más vulnerables y que más se han visto afectadas por el virus.

## II. Contrato de arrendamiento para uso de vivienda habitual: ideas generales.

### 1. Concepto, objeto y partes del contrato.

El punto de partida lo encontramos en los arts. 1542 y 1543 del Código Civil, que establecen, respectivamente, que *“El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios”* y *“En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*.

En la actualidad, los arrendamientos urbanos se rigen por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre<sup>1</sup> (a partir de este momento, LAU), en la que se regulan, de acuerdo con el art. 1, los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda, centrándonos en este trabajo en el arrendamiento de vivienda.

El concepto y el objeto del contrato de arrendamiento de vivienda se puede encontrar en el art. 2.1 LAU, que lo define como *“aquél arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”*. Según DOMÉNECH GARRET<sup>2</sup>, el arrendamiento es un contrato mediante el cual una persona cede a otra el uso temporal de una cosa a cambio de un precio, y, concretamente, entiende que los arrendamientos urbanos son aquellos que tienen por objeto una edificación.

En cuanto a la habitabilidad de la edificación, ésta exige que la finca reúna una serie de condiciones mínimas de construcción y salubridad que garanticen el disfrute de una vivienda digna y adecuada, o, dicho de otra forma, una residencia apta para el desenvolvimiento vital y familiar de las personas<sup>3</sup>. En este sentido, y de conformidad con el art. 2.2 LAU, la Ley también se aplicará al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje y cualesquiera otras dependencias, espacios arrendados o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

---

<sup>1</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 282, de 25 de noviembre de 1994 (en adelante LAU).

<sup>2</sup> DOMÉNECH GARRET, C. “Arrendamientos urbanos”, en *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil. 2ª Edición, 2017*.

<sup>3</sup> RUIZ RICO-RUIZ MORÓN, J. “El contrato de arrendamientos urbanos”. En AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 273-318.

También es importante mencionar el art. 7 LAU, que entiende que no se perderá la condición de arrendamiento de vivienda aunque el arrendatario no tenga en la finca su vivienda permanente, siempre que en ella habite su cónyuge no separado legalmente o de hecho, o sus hijos dependientes. Según DE VERDA Y BEAMONTE Y CHAPARRO MATAMOROS<sup>4</sup> y RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN<sup>5</sup>, el arrendatario está legitimado para realizar su actividad profesional en la vivienda objeto del arrendamiento sin que se pierda la calificación de arrendamiento de vivienda, siempre que éste sea el destino primordial de la finca y el resto de los usos tengan un carácter secundario o accesorio.

En relación con las partes del contrato, se ha de distinguir, de conformidad con el art. 1546 CC, entre arrendador y arrendatario. El arrendador es aquella persona a la que se le obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio, mientras que el arrendatario es aquel que adquiere el uso de dicha cosa, o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar. Por otro lado, también puede aparecer un tercer sujeto en los arrendamientos, como es el subarrendatario, ya que tanto el art. 1550 CC como el art. 8 LAU prevén la posibilidad de que el arrendatario subarriende de forma parcial y con consentimiento del arrendador la cosa arrendada, surgiendo un nuevo contrato de arrendamiento entre el arrendatario y un tercero.

Por lo que respecta a la capacidad necesaria para dar en arrendamiento un bien inmueble, y al tratarse de un acto de disposición -puesto que dicho acto es inscribible en el Registro de la Propiedad-, la capacidad requerida en el arrendador es la propia de dichos actos, por lo que el emancipado necesitará el consentimiento del art. 323 CC (RUIZ RICO RUIZ-MORÓN<sup>6</sup>). También debe destacarse que no es necesario que el arrendador sea el propietario del bien que cede en arrendamiento, sino que basta con que ostente la titularidad de un derecho de uso o disfrute que sea transmisible (art. 480 CC). En lo que respecta al arrendatario, es suficiente con que tenga capacidad para contratar (art. 1263 CC).

---

<sup>4</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J y CHAPARRO MATAMOROS, P. “El arrendamiento urbano”. En AA.VV. (DE VERDA Y BEAMONTE, J.): *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, pp. 335-367.

<sup>5</sup> RUIZ RICO RUIZ MORÓN, J.: *op.cit.*, pp. 278 y 279.

<sup>6</sup> RUIZ-RICO RUIZ MORÓN, J.: “El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil”. En AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II: Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 259.

## 2. Normativa aplicable<sup>7</sup>.

Para determinar la normativa aplicable a un contrato de arrendamiento urbano hay que fijarse en su fecha, puesto que será distinta según si el contrato es anterior o posterior al 1 de enero de 1995 (Disposición Final 2ª LAU).

También se debe mencionar la Disposición Transitoria 4ª LAU, que determina que los contratos de arrendamiento asimilados a los contratos de inquilinato de la LAU de 1964 celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la entrada en vigor de la LAU de 1994 continuarán rigiéndose por las normas del Texto refundido que les sean de aplicación, con contadas excepciones previstas en los apartados siguientes a tal Disposición Transitoria.

Por tanto, cabe distinguir varios regímenes normativos distintos que coexisten:

- a) El Texto refundido de 1964, con las modificaciones de la Disposición transitoria 2ª, 3ª y 4ª LAU, que es aplicable a los contratos de arrendamiento anteriores al 9 de mayo de 1985.
- b) El Real Decreto-Ley de 1985 completado con el Texto Refundido de 1964, con las modificaciones de la Disposición transitoria 1ª LAU, que rige en los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985.
- c) La LAU de 1994, aplicable a los contratos de arrendamiento que se celebren a partir del 1 de enero de 1995.
- d) La LAU de 1994, con el RD-Ley 21/2018, resultará de aplicación a aquellos contratos celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019<sup>8</sup>.
- e) La LAU de 1994 y la Ley 4/2013, aplicables a los contratos celebrados entre el 24 de enero de 2019 y el 6 de marzo de 2019<sup>9</sup>.
- f) Por último, la LAU de 1994 y el RD-Ley 7/2019 se aplicarán a aquellos contratos que se formalicen después del 6 de marzo de 2019.

---

<sup>7</sup> RUIZ-RICO RUIZ MORÓN, J.: *op.cit.*, pp. 275.

<sup>8</sup> GÓMEZ ZAMORA, L. “Regulación arrendamientos urbanos” en AA.VV. (GÓMEZ ZAMORA, L.): *100 preguntas y respuestas prácticas sobre Arrendamientos Urbanos y el Alquiler de Vivienda*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2019.

<sup>9</sup> *Ibidem*.



Con carácter subsidiario a los regímenes anteriormente mencionados, también se podrán aplicar a los contratos de arrendamiento excluidos de la legislación especial las normas del Código Civil, como prevé el artículo 4 LAU.

## **2.1. Código Civil<sup>10</sup>.**

El Código Civil se aplicará a los arrendamientos de vivienda de forma supletoria a la LAU, puesto que así lo contempla el art. 4.2. El Capítulo II del Título VI tiene como rúbrica “*De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas*”, no regulando el arrendamiento de cosas en general, sino el arrendamiento de inmuebles.

Por tanto, el Código Civil contiene una regulación genérica de dicho contrato, como son las partes integrantes del mismo, la duración del mismo a falta de pacto expreso (art. 1581 en el caso de los arrendamientos urbanos), los derechos y deberes de ambas partes del contrato (arts. 1554-1574 CC), la posibilidad de cesión y subarriendo (arts. 1550-1553 CC), el precio (arts. 1543 y ss. CC) y la extinción del contrato (arts. 1561 y ss. CC), entre otras.

## **2.2. Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos<sup>11</sup>.**

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre es la principal fuente de regulación de los arrendamientos urbanos. Esta Ley, como resulta del art. 149.1.8 de la Constitución, es de aplicación general en todo el territorio español, aunque el texto hace remisiones expresas a normas autonómicas para determinadas cuestiones relativas al régimen de viviendas de protección oficial y el depósito de fianzas (Disposiciones Adicionales 1ª y 3ª LAU).

Esta Ley tiene por finalidad, como menciona el propio Preámbulo de la Ley, incentivar y potenciar el mercado de arrendamientos urbanos como “*pieza básica de una política de vivienda orientada por el art. 47 de la Constitución*” (derecho a una vivienda digna y adecuada).

Como menciona RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN<sup>12</sup>, la LAU distingue entre dos categorías contractuales: el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para uso distinto al de

---

<sup>10</sup> Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil. “Gaceta de Madrid” núm. 206, de 25 de julio de 1889.

<sup>11</sup> Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, *op.cit.*

<sup>12</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *op.cit.* pp. 276 y ss.

vivienda, estableciendo regímenes diferentes, aunque con algunas disposiciones comunes. El régimen del arrendamiento de vivienda, que es el que ahora interesa, está presidido por el principio de protección al arrendatario, a quien se le conceden una serie de beneficios mínimos, siendo posible su ampliación por voluntad de las partes (art. 6 LAU). Aunque se considera que es un contrato esencialmente temporal, la Ley apuesta por imponer un plazo mínimo de duración para dotar de cierta estabilidad a la relación arrendaticia.

#### **A) Supuestos excluidos del ámbito de aplicación de la Ley.**

El art. 5 LAU recoge una serie de supuestos que quedan excluidos del ámbito de aplicación de la Ley, y son:

- a) El uso de las viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios tengan asignadas por razón de su cargo o del servicio que presten;
- b) El uso de las viviendas militares, cualquiera que sea su calificación y régimen, que se regirán por lo dispuesto en su legislación específica.
- c) El uso de viviendas universitarias cuando hayan sido calificadas expresamente como tal por la propia Universidad asignadas a los alumnos y al personal docente y de administración y servicios dependientes;
- d) La cesión temporal del uso de la totalidad de una vivienda comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otra forma de comercialización con finalidad lucrativa; y
- e) Finalmente, los contratos que, arrendándose una finca con casa-habitación, sea el aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal la finalidad primordial del arrendamiento.

DOMÉNECH GARRET<sup>13</sup> entiende que también están excluidos del ámbito normativo de los arrendamientos para uso de vivienda los arrendamientos de espacios más o menos habitables que no sean edificación, como es el caso de las caravanas, las viviendas destinadas a segundas residencias o aquellas que no obedezcan a conveniencia del arrendatario, o aquellas otras viviendas que sean utilizadas de forma esporádica.

---

<sup>13</sup> DOMÉNECH GARRET, C.: *op.cit.*

## **B) Naturaleza de las normas de la Ley y exclusión voluntaria<sup>14</sup>.**

En la LAU existen normas dispositivas y normas de “*ius cogens*”, siendo éstas últimas las comprendidas en los Títulos I y IV y la mayoría de las incluidas en el Título II, mientras que serán normas dispositivas las contenidas en el Título III.

La LAU prevé la posibilidad de excluir de forma voluntaria la aplicación de ciertos preceptos de la Ley, siempre que ello sea posible y que se haga de forma expresa respecto a cada uno de ellos (art. 4.4 LAU). Para poder llevar a cabo tal exclusión y que la misma sea válida y eficaz, deben cumplirse tres requisitos, de acuerdo con RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN<sup>15</sup>:

- La exclusión debe ser posible, y lo será cuando se trate de normas dispositivas, quedando fuera las normas de “*ius cogens*”.
- Además, la exclusión debe ser expresa. Ello implica que debe existir una voluntad clara e inequívoca de las partes de aplicar determinados preceptos, bien por la incorporación de cláusulas explícitas o bien con la incorporación de cláusulas contrarias a los preceptos de la Ley.
- Por último, la exclusión debe referirse a preceptos concretos, en el sentido de que se prohíben exclusiones genéricas o globales.

### **2.3. Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas<sup>16</sup>.**

Esta Ley entró en vigor el 6 de junio de 2013 y las modificaciones que introduce se aplicarán a aquellos arrendamientos de viviendas que se celebren con posterioridad a esta fecha, no teniendo eficacia retroactiva, de acuerdo con su Disposición Transitoria 1ª.

Como se menciona en el Preámbulo II de dicha Ley, ésta tendrá por objetivo fundamental flexibilizar el mercado del alquiler para lograr su dinamización, “*a través de la búsqueda del necesario equilibrio entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores para su puesta a disposición del mercado arrendaticio*”.

---

<sup>14</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J.: *op.cit.*, pp. 280.

<sup>15</sup> *Ídem*, pp. 281.

<sup>16</sup> Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. BOE núm. 134, de 5 de junio de 2013.

Por tanto, y de acuerdo con DE VERDA Y BEAMONTE y CHAPARRO MATAMOROS<sup>17</sup>, esta reforma de la LAU tuvo por finalidad mejorar las condiciones del propietario-arrendador, p.ej., mediante la reducción de la prórroga forzosa de cinco a tres años y admitiendo la existencia de un pacto mediante el cual se renuncie al derecho de adquisición preferente, debido a las dificultades económicas derivadas de la crisis de los años 2008 y siguientes, creando un contexto en el que era difícil para los jóvenes acceder a la independencia mediante la compra de una vivienda.

Otra de las finalidades de dicha Ley era suprimir las posibles trabas que pudieran poner los propietarios para no arrendar viviendas vacías, tratando de obtener el mayor número de inmuebles posibles en el mercado de alquiler de viviendas. Para ello, la Ley refuerza la libertad de pactos entre las partes, dándole prioridad a dicha voluntad, e introduce la posibilidad de recuperación de la vivienda por el arrendador para destinarla a vivienda permanente, siempre que haya transcurrido al menos el primer año de duración del contrato de arrendamiento.

Además, la Ley introduce también la posibilidad de desistimiento por el arrendatario en cualquier momento de la vigencia del contrato, siempre que hayan transcurrido al menos seis meses desde el comienzo del mismo, y dicha circunstancia sea comunicada al arrendador con una antelación mínima de treinta días, pudiendo las partes pactar la existencia de una indemnización si se produce el desistimiento. En este sentido, debe destacarse que otro objetivo de la Ley es que los arrendamientos no inscritos sobre fincas urbanas no puedan surtir efectos frente a terceros adquirentes que sí inscriban su derecho, y que, además, el tercero adquirente que reúna los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria no pueda resultar perjudicado por el arrendamiento no inscrito.

Finalmente, la Ley 4/2013 modifica la LAU de 1994 en el sentido de que decide excluir de su ámbito de aplicación el alojamiento privado para uso turístico, que debe regirse por su normativa sectorial específica o, en su caso, por el régimen de los arrendamientos de temporada (arts. 3 y 29 y ss. LAU)<sup>18</sup>. Además, debe decirse también que la Disposición Transitoria 1ª determina que los contratos de arrendamiento sometidos a la LAU celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley continuarán rigiéndose por

---

<sup>17</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.: *op.cit.* pp. 336.

<sup>18</sup> Extractos del Preámbulo de la Ley 4/2013, *op.cit.*

lo establecido en el régimen jurídico que les era aplicable, salvo que exista pacto entre las partes y siempre que no resulte contrario a las previsiones legales.

Finalmente, esta Ley también modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil<sup>19</sup> (a partir de este momento, LEC), estableciendo que si el demandado no atiende al requerimiento de pago o no comparece en el procedimiento, el Letrado de la Administración de Justicia dará por finalizado el juicio y se producirá el lanzamiento, a través de un decreto.

#### **2.4. Otras modificaciones recientes<sup>20</sup>.**

Más recientemente, encontramos el Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler<sup>21</sup>, que modifica varias disposiciones normativas, entre las que se encuentra la LAU. Este RD-Ley es el heredero del RD-Ley 21/2018<sup>22</sup>, que entró en vigor en diciembre de 2018, pero quedó derogado poco después al no haber sido convalidado por el Congreso de los Diputados, rigiéndose nuevamente por la LAU en su redacción dada en el año 2013.

A lo largo de la exposición de motivos, el RD-Ley decide volver a la situación anterior a 2013, ya que se considera que la reforma introducida por la Ley 4/2013 no dio los resultados esperados, tachándola de liberalizadora, al colocar al arrendatario de la vivienda habitual *“en una posición de debilidad que no responde a las condiciones mínimas de estabilidad y seguridad con las que debe dotar al inquilino de una vivienda en posesión de justo título”*.

Se considera que la reforma es urgente por varias razones, entre las que cabe destacar las siguientes<sup>23</sup>:

- a) El elevado porcentaje de ingresos que destinan los españoles al pago del alquiler (más del 40%), y el incremento del precio de los alquileres en los últimos tres años

---

<sup>19</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. BOE núm. 7, de 8 de enero del 2000 (en adelante, LEC).

<sup>20</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J.: *op.cit.* pp. 336 y ss.

<sup>21</sup> Extractos del Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2019.

<sup>22</sup> Este RD-Ley resultará de aplicación a aquellos contratos que hayan sido celebrados entre el 19 de diciembre de 2018 y el 24 de enero de 2019.

<sup>23</sup> Extractos del Preámbulo del Real Decreto-Ley 7/2019, *op.cit.*

- en más de un 15% y, en algunas localizaciones concretas, dicho incremento duplica el registrado en el conjunto de España.
- b) Incremento de los precios de la vivienda y de los alquileres en aquellos lugares caracterizados por una mayor actividad turística. El RD-Ley considera que dicho incremento se debe, entre otras razones, al fenómeno creciente del alquiler turístico de vivienda a través de plataformas p2p.
  - c) Escasez del parque de vivienda social, que en España es inferior del 2,5% de los hogares, a diferencia de lo que sucede en otros países de nuestro entorno, que ronda sobre el 15%. El legislador considera que esto ha sucedido como fruto de que las políticas públicas se han orientado más hacia modelos de vivienda protegida en régimen de propiedad.
  - d) Aumento del número de desahucios vinculados a contratos de alquiler. El RD-Ley pretende ampliar los plazos legales e introducir en el procedimiento de desahucio mecanismos para responder a la grave situación de los hogares más vulnerables, estableciendo plazos y garantías en el proceso, y considera que existe una falta de coordinación entre las decisiones judiciales y las acciones de los servicios sociales.
  - e) Deficiencias en materia de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Por ello, el Real Decreto-Ley modifica la LAU en el sentido de que mantiene la regla general de fomentar la voluntad de las partes moderada por dicha Ley, pero incorpora una excepción para las viviendas de gran tamaño (superficie superior a 300 m<sup>2</sup> o que la renta inicial del arrendamiento de la vivienda completa sea superior a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, art. 4.2 LAU), en las que prima la voluntad de las partes, aplicándose, de modo supletorio el Título II de la Ley, y, en su defecto, el régimen del Código Civil.

Respecto a la recuperación de la vivienda por causa de necesidad, el Real Decreto-Ley 7/2019 vuelve a introducir la necesidad de que dicha posibilidad se encuentre reconocida de forma expresa en el contrato de arrendamiento. También se excluye del ámbito de aplicación de la LAU la cesión temporal de uso de una vivienda amueblada y preparada para su uso, comercializada en canales turísticos, o por cualquier otro medio de comercialización o promoción (art. 5.2 LAU).

El Real Decreto-Ley recupera los plazos establecidos con anterioridad a la reforma operada por la Ley 4/2013, estableciéndose nuevamente en cinco años el periodo de prórroga obligatoria, salvo que el arrendador sea persona jurídica, en cuyo caso se aplicará hasta los siete años. Respecto de la prórroga tácita, se prorrogará anualmente el contrato durante tres años más, salvo si existe comunicación de la voluntad de una de las partes de no renovarla realizada con cuatro meses de antelación en el caso del arrendador y con dos meses en el caso del inquilino.

También se establecen modificaciones respecto al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento, fijándose en dos mensualidades de renta la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza que pueden exigirse al arrendatario, ya sea a través de depósito o de aval bancario, salvo que se trate de contratos de larga duración. Se incluye, además, que los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando éste sea persona jurídica.

### **III. Derechos y obligaciones de las partes del contrato. En especial, la obligación y derecho al pago y cobro de la renta.**

#### **1. Derechos y obligaciones del arrendador<sup>24</sup>.**

Entre los derechos y obligaciones del arrendador, se deben mencionar los siguientes:

**A) *Entrega de la cosa*** (art. 1554.1º CC): El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato que, en este caso, será la vivienda. Como ya se ha mencionado anteriormente, el art. 2.2 LAU extiende también el contrato al mobiliario, trasteros, plazas de garaje y cualquier otra dependencia, espacio arrendado o servicio cedidos como accesorios de la finca por el mismo arrendador.

**B) *Obras de conservación*** (arts. 1554.2º CC y 21.1 LAU): El arrendador está obligado a realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso pactado, salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario. Por tanto, las pequeñas reparaciones derivadas del uso ordinario de la vivienda serán a cargo del arrendatario, sin tener derecho el arrendador a elevar la renta por la realización de dichas obras. En el caso de que tengan que realizarse,

---

<sup>24</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *op.cit.* pp. 261-264.

el arrendatario tiene el deber de poner en conocimiento del arrendador con la mayor brevedad posible la necesidad de las obras, para que éste pueda verificar el estado de la vivienda por sí mismo o mediante técnico designado (art. 21.3 LAU), salvo que se trate de obras urgentes, en cuyo caso el arrendatario podrá realizar las obras (quedando facultado para solicitar al arrendador el importe pagado por las mismas).

**C) Obras de mejora** (art. 22 LAU): son aquellas que están dirigidas a aumentar el valor, el aprovechamiento, la belleza o la comodidad de la finca<sup>25</sup>, y, además, son una facultad del arrendador que no necesitan consentimiento del arrendatario, siempre que no puedan diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. En este caso, sí se permite al arrendador, tras la realización de las obras de mejora, elevar la renta en los términos del art. 19 LAU.

En estos casos, el arrendador tiene que comunicar la realización de las obras al arrendatario por escrito, con una antelación mínima de tres meses. El arrendatario tiene la posibilidad de desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. Si el arrendatario desiste, el contrato se extingue en el plazo de dos meses, durante los cuales no se podrán comenzar las obras.

Además, también es relevante destacar que el arrendatario está obligado a soportar las obras de mejora, siempre que su duración no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. Por ello, el art. 22.3 LAU prevé que el arrendatario que soporte tales obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se ha visto privado, así como una indemnización de los gastos que las obras le obliguen a hacer<sup>26</sup>.

**D) Obligación de garantía** (art. 1554.3º CC): El arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Según RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN<sup>27</sup>, esto supone que el arrendador debe abstenerse de toda conducta que perturbe la posesión del arrendatario y que debe proteger al arrendador de las perturbaciones de terceros (arts. 1559.1 y 1560 CC).

---

<sup>25</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *op.cit.*, pp. 290.

<sup>26</sup> DE MIGUEL PAJUELO, F. “El contrato de arrendamiento”. En DE MIGUEL PAJUELO, F.: *Manual de Derecho civil: Derecho Civil*. Thomson Reuters- Aranzadi. Navarra, 2018.

<sup>27</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *op.cit.*, pp. 263.



## 2. Derechos y obligaciones del arrendatario<sup>28</sup>.

Por otro lado, y en relación con las obligaciones del arrendatario, deben mencionarse las siguientes:

**A) Pago del precio** (art. 1555 CC): El arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, siendo ésta su principal obligación. Esta obligación del arrendatario se traduce, en el caso de los arrendamientos de vivienda, en el pago de la renta (arts. 17 a 20 LAU).

**B) Uso diligente de la cosa** (art. 1555.2º CC): El arrendatario tiene derecho y está obligado a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado.

**C) Gastos del contrato** (art. 1555.3 CC): Salvo pacto en contrario, le corresponde al arrendatario pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

**D) Devolución del bien al terminar el contrato** (art. 1561 CC): El arrendatario tiene el deber de devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (arts. 1563 y 1564 CC). Siempre que no exista pronunciamiento expreso en el contrato, se presume que la cosa se recibió en buen estado (art. 1562 CC).

**E) Obras del arrendatario** (arts. 23 y 24 LAU): El arrendador puede realizar obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, siempre que cuente con el consentimiento del arrendador y que dichas obras no provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda. En el caso de que dichas obras se realicen sin el consentimiento del arrendador, éste tendrá la facultad de resolver el contrato y de poder exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar las modificaciones efectuadas, sin que el arrendatario pueda reclamar indemnización alguna.

Por otro lado, el art. 24 LAU permite al arrendatario realizar aquellas obras o actuaciones en el interior de la vivienda para que ésta pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad del arrendatario, su cónyuge o algún familiar con el que conviva de

---

<sup>28</sup> RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. *op.cit.* pp. 264 y 265.

forma permanente, siempre que dichas obras no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad, atribuyéndose también al arrendador la facultad de solicitar del arrendatario que reponga la vivienda al estado anterior al terminar el contrato.

**F) Derecho de adquisición preferente<sup>29</sup>:** El art. 25 LAU determina que el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente de la vivienda arrendada si ésta va a ser vendida durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Se trata de un derecho oponible *erga omnes*, aunque también se admite la validez de un pacto de renuncia por parte del arrendatario (RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN). La intención de vender la vivienda debe comunicarse al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Este derecho no opera en todos los supuestos de venta de la vivienda arrendada, ya que queda excluido cuando ésta vaya a ser vendida de forma conjunta con otras viviendas o locales que pertenezcan al mismo propietario y se encuentren en un mismo inmueble, y cuando pertenezcan a distintos propietarios que van a vender a un mismo comprador todos los pisos o locales del inmueble.

Tiene dos manifestaciones: el derecho de tanteo y el derecho de retracto. El primero permite al arrendatario adquirir la propiedad de la finca arrendada cuando el arrendador proyecta su venta, con preferencia a cualquier otro sujeto, mientras que el derecho de retracto faculta al arrendatario para adquirir la vivienda una vez haya sido enajenada a un tercero (pagando el precio y los gastos del art. 1518 CC). Ambos derechos no funcionan de forma cumulativa, ya que el derecho de retracto solo podrá ser utilizado por aquel arrendatario que no haya ejercitado el derecho de tanteo por causa no imputable a él.

**G) Cesión y subarriendo** (art. 8 LAU): El arrendatario puede ceder el contrato y subarrendar de forma parcial la vivienda, siempre que cuente con el consentimiento escrito del arrendador. En el caso de que exista subarriendo, la renta de éste no puede superar la del arrendamiento original, y se extinguirá cuando lo haga éste.

---

<sup>29</sup> RUIZ-RICO RUIZ MORÓN, J. *op.cit.* pp. 301-303.

### **3. Especial mención a la obligación y derecho al pago y cobro de la renta.**

El art. 1543 CC establece que *“En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”*. Partiendo de esta base, el art. 17 LAU determina que la renta será libremente pactada por las partes y que, salvo pacto en contrario, el pago de la misma será mensual y habrá de realizarse en los siete primeros días del mes, no pudiendo el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta. El pago de la renta, como ya se mencionó en el apartado anterior, corresponde al arrendatario, de conformidad con el art. 1555.1º CC, y deberá realizarse en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada (art. 17.3 LAU).

La LAU prevé la posibilidad de que, durante un determinado plazo, la obligación del pago de la renta pueda remplazarse total o parcialmente por el compromiso del arrendatario de reformar o rehabilitar el inmueble en los términos y condiciones pactadas, y, en el caso de que el arrendatario incumpla, se podrá resolver el contrato. Además, una vez finalizado el arrendamiento, el arrendatario no podrá solicitar ninguna compensación adicional por dichas obras (art. 17.5 LAU).

También cabe la actualización de la renta por parte del arrendador durante la vigencia del contrato, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato y siempre que exista pacto expreso entre las partes, ya que si no existe tal pacto la actualización no se aplicará (art. 18.1 LAU). Por lo tanto, no se trata de una actualización automática, sino que solo podrá tener lugar una vez haya sido notificada por escrito al arrendatario en el recibo correspondiente, siendo exigible a partir del mes siguiente a tal notificación (DE VERDA Y BEAMONTE y CHAPARRO MATAMOROS<sup>30</sup>).

El pago de la renta es un derecho y una obligación fundamental del contrato de arrendamiento, puesto que su incumplimiento puede dar lugar a la resolución del contrato, de conformidad con el art. 27.2 a) LAU y, entre otras, la STS n.º 180/2014, de 27 de marzo<sup>31</sup> (F.D. Segundo). Esta resolución del contrato no solo alcanza el impago de la renta, sino que también alcanza a cualquier otra cantidad cuyo pago haya sido asumido o

---

<sup>30</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J. y CHAPARRO MATAMOROS, *op.cit.* pp. 352.

<sup>31</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 180/2014, de 27 de marzo (Roj: STS 1183/2014)

corresponda al arrendatario (STS n.º 1393/2007, F.D. Segundo y Tercero<sup>32</sup>), como son los servicios, tributos, cargas y responsabilidades, que el art. 20 LAU prevé que pueda ser asumidos por el arrendatario si existe acuerdo entre las partes.

Además, los retrasos continuados en el pago de la renta también son causa suficiente para resolver el contrato de arrendamiento, puesto que la SAP Madrid n.º 364/2016, de 18 de octubre<sup>33</sup> entiende que dicho retraso en el pago de la renta del arrendamiento es una conducta contraria a la buena fe a la que se refiere el art. 1258 CC, siempre y cuando no exista suficiente causa de justificación (F.D. Tercero).

#### **IV. Modificación del contenido del contrato por causa sobrevenida.**

Según OSORIO SERRANO<sup>34</sup>, el contrato crea entre los contratantes una ley que están obligados a cumplir y a acatar en los términos que voluntariamente pactaron, como también menciona, con otras palabras, el art. 1091 CC. Este autor entiende que las partes, antes de realizar el contrato, deben valorar y medir sus intereses, pero una vez se haya celebrado el mismo, quedan obligados a cumplirlo aunque les resulte perjudicial.

Por lo tanto, rige en esta materia el axioma tradicional “*pacta sunt servanda*”, que viene a significar que el contrato obliga a ambas partes y debe ser cumplido. Este principio tiene su manifestación en el propio art. 1258 CC, que establece que “*los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*”.

OSORIO SERRANO entiende que el principio anteriormente mencionado puede ser atenuado en aquellos casos en los que existan causas imprevistas e imprevisibles, a través de la cláusula “*rebus sic stantibus*”, que consiste en sostener que en todo contrato, aunque no exista pacto expreso, ha de entenderse implícita la cláusula de que el contrato solo se considerará obligatorio mientras continúen existiendo las circunstancias de hecho en que las partes se encontraban al celebrarse el contrato, y que si por el transcurso del tiempo y

---

<sup>32</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 1393/2007, de 12 de enero (Roj: STS 108/2007).

<sup>33</sup> SAP Madrid n.º 364/2016, de 18 de octubre (Roj: SAP M 13152/2016).

<sup>34</sup> OSORIO SERRANO, J. “Interpretación y efectos de los contratos”, en AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 177.

la alteración de las circunstancias, el contrato inicialmente justo, se convierte en excesivamente oneroso para una de las partes, puede solicitarse la rectificación de lo pactado o su anulación. Este principio puede aplicarse siempre que no exista alguna disposición concreta que se oponga a ello.

La jurisprudencia ha interpretado el principio “*rebus sic stantibus*”, aunque con gran cautela por la alteración que puede suponer al principio “*pacta sunt servanda*” y al de seguridad jurídica<sup>35</sup>, y dentro de la misma debe destacarse la STS de 27 de junio de 1984<sup>36</sup> que recoge una serie de requisitos que deben observarse para aplicar este principio (más recientemente y en el mismo sentido, aunque con distinta redacción, la STS n.º 79/2007, de 25 de enero<sup>37</sup>, F.D. Tercero) , y que son los siguientes<sup>38</sup>:

- a) *Que entre las circunstancias existentes en el momento de cumplimiento del contrato y las concurrentes al celebrarlo se haya producido una alteración extraordinaria*
- b) *Que como consecuencia de dicha alteración resulte una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas*
- c) *Que ello se haya producido por sobreveniencia de circunstancias realmente imprevisibles y;*
- d) *Que se carezca de otro medio para subsanar el referido desequilibrio patrimonial.*

De lo anteriormente expuesto puede deducirse que es posible la modificación de cualquier contrato por causas extraordinarias o sobrevenidas, siempre que las mismas sean imprevisibles para las partes y que se cumplan los requisitos exigidos por la jurisprudencia en el caso concreto. Si ello sucede, se podría acudir bien a la modificación del contrato o bien a la resolución del mismo. Como menciona MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ<sup>39</sup>, existe debate jurisprudencial sobre cuál es la solución más adecuada en los casos en los que existen alteraciones sobrevenidas de las circunstancias

---

<sup>35</sup> STS (Sala de lo Civil) de 4 de febrero de 1995 (Roj: STS 10191/1995)

<sup>36</sup> STS (Sala de lo Civil) de 27 de junio de 1984 (Roj: STS 1259/1984)

<sup>37</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 79/2007, de 25 de enero (Roj: STS 168/2007).

<sup>38</sup> Extractos de la STS de 27 de junio de 1984, *op.cit.*, pp. 4

<sup>39</sup> MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. “Modificación del contrato” en AA.VV. (MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.) *Curso de Derecho Civil (II). Teoría General de la Obligación y el contrato. Volumen I*. Edisofer, Madrid, 2018, pp. 453-458.

del contrato, existiendo pronunciamientos favorables a la resolución del contrato y a la adaptación de su contenido en términos de equidad, aunque existe mayor cantidad de sentencias favorables a la aplicación de esta última opción, como son, entre otras, la STS de 23 de abril de 1991<sup>40</sup>, que, incluso, hace una exclusión expresa de la eficacia resolutoria o extintiva del contrato.

Sin embargo, ya han existido pronunciamientos doctrinales sobre la aplicación de esta cláusula a los arrendamientos de vivienda. En este sentido, cabe mencionar a FUENTES-LOJO RIUS<sup>41</sup>, que considera que no debería aplicarse puesto que, *“aun cuando las externalidades negativas derivadas de la pandemia del COVID-19 puedan impactar muy negativamente en la economía familiar o personal del inquilino, ello no le faculta a exigir una suspensión, modificación y/o resolución del contrato de arrendamiento de vivienda”*. También menciona en su artículo que para poder aplicar esta cláusula la fuerza mayor ocasionada por la pandemia del COVID-19 debe alterar de forma muy significativa a las circunstancias originarias del contrato de tal forma que se produzca una desproporción exorbitante, totalmente imprevisible, entre las prestaciones de las partes.

Por tanto, este autor entiende que no se puede aplicar la cláusula *“rebus sic stantibus”* en los arrendamientos de vivienda, ya que no se alteran las circunstancias relativas al uso pacífico de la cosa arrendada, pudiendo el arrendatario destinarla al uso pactado inicialmente, por lo que no se está afectando realmente la base del negocio jurídico.

#### **V. Resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta. Breve referencia al procedimiento de desahucio. Comentario de la jurisprudencia sobre la materia.**

El art. 27 LAU se encarga de regular la resolución del contrato de arrendamiento, determinando que *“El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con el art. 1124 CC”*. Entre las causas de resolución del contrato de arrendamiento por parte del arrendador cabe destacar la falta de pago de la renta o de cualesquiera otras cantidades cuyo pago haya sido asumido por el arrendatario (art. 27.2 a) LAU).

---

<sup>40</sup> STS (Sala de lo Civil) de 23 de abril de 1991 (Roj: STS 2197/1991).

<sup>41</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. “Los efectos jurídicos del coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda”. *Diario La Ley*, n.º 9604, Sección Tribuna, 30 de marzo de 2020. Wolters Kluwer.

Los gastos a los que se refiere el precepto son los recogidos en el art. 20.3 LAU, como son los gastos derivados de los servicios de la vivienda, individualizados mediante aparatos contadores, p.ej. la luz, el agua o el teléfono, y aquellos otros que, sin ser legalmente de cargo del arrendatario, hayan sido asumidos por éste de forma voluntaria en el contrato, como pueden ser los gastos de servicios<sup>42</sup> o el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles<sup>43</sup>, siempre que el arrendador le hubiese comunicado previamente su importe o le hubiera presentado los recibos para el cobro<sup>44</sup>.

La resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta o cantidades debidas requiere la presentación de una demanda ante la jurisdicción civil. El art. 250.1 a) LEC determina que la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas deberá hacerse por los trámites del juicio verbal. Se trata de un proceso de carácter especial y sumario<sup>45</sup>, que cuenta con una serie de peculiaridades en su tramitación. A continuación, se va a explicar por qué es un juicio sumario y alguna de las peculiaridades de este proceso de desahucio<sup>46</sup>.

- Es un juicio sumario, dado que el conocimiento es limitado, y ello debido a que solo se permite al demandado alegar y probar el hecho del pago o la concurrencia de las circunstancias precisas para la procedencia de la enervación (art. 441 LEC).
- Al ser un juicio sumario, carece de fuerza de cosa juzgada (art. 447.2 LEC).
- Su finalidad es la resolución de un arrendamiento y la recuperación posesoria de la finca rústica o urbana<sup>47</sup>.
- La única causa resolutoria en la que puede encontrar fundamento es la falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, o, más concretamente, la falta de pago en tiempo y forma de las sumas exigibles. Según TORIBIOS

---

<sup>42</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 447/2009, de 15 de junio (Roj: STS 3621/2009).

<sup>43</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 1393/2007, de 12 de enero, *op.cit.*

<sup>44</sup> DE VERDA Y BEAMONTE, J. y CHAPARRO MATAMOROS, P. *op.cit.* pp. 358.

<sup>45</sup> TORIBIOS FUENTES, F. y DOMÍNGUEZ LUELMO, A. “Los juicios verbales especiales (I): El juicio de desahucio por falta de pago”. En AA.VV. (TORIBIOS FUENTES, F.): *Prácticum Proceso Civil*, Aranzadi Thomson-Reuters, 2020.

<sup>46</sup> TORIBIOS FUENTES, A. *op.cit.*

<sup>47</sup> GÓMEZ COLOMER, J. “Procesos civiles privilegiados”, en AA.VV. (MONTERO AROCA, J.): *Derecho jurisdiccional II. Proceso Civil*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2018 pp. 764-769.

FUENTES<sup>48</sup>, el pago verificado una vez formulada la demanda no evita el desahucio, siempre que el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con al menos treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese realizado al tiempo de dicha presentación, de conformidad con el art. 22.4 LEC.

- Serán competentes para conocer de estos procesos los Juzgados de Primera Instancia (art. 45 LEC), del lugar en el que esté sita la finca (art. 52.1. 7º LEC). Además, en ningún supuesto cabe sumisión, ni expresa ni tácita, de acuerdo con el art. 54.1 *in fine* LEC<sup>49</sup>.
- Se puede acumular a la acción de desahucio la de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas por el arrendatario, con independencia de la cantidad que se reclame, de conformidad con el art. 437.4. 3º LEC<sup>50</sup>.
- Además, el art. 437.3 también prevé la posibilidad de que el arrendador asuma el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda, expresando la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo indicado, que no podrá ser inferior al plazo de quince días desde la notificación de la demanda.

Finalmente, y en relación con la jurisprudencia sobre el desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, cabe citar algunas que son de especial trascendencia.

En primer lugar, cabe citar la STS n.º 180/2014, de 27 de marzo<sup>51</sup>, que establece como doctrina jurisprudencial que el pago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución del contrato, y esto aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, puesto que el arrendador no está obligado a soportar que el arrendatario se retrase en el abono de las mismas (F.D. Segundo y Tercero).

---

<sup>48</sup>TORIBIOS FUENTES, A. *op.cit.*

<sup>49</sup>GÓMEZ COLOMER, J. *op.cit.*, pp. 766.

<sup>50</sup>DOMÉNECH GARRET, C. “Desahucio”, en *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil. 2ª Edición, 2017.*

<sup>51</sup>STS (Sala de lo Civil) n.º 180/2014, de 27 de marzo, *op.cit.*



En segundo lugar, la STS n.º 335/2014, de 23 de junio<sup>52</sup>, fija como doctrina jurisprudencial que el requerimiento de pago hecho al amparo del art. 22 LEC no exige que se comunique al arrendatario que el contrato va a ser resuelto, además de que no procederá la enervación de la acción de desahucio si no se paga en el plazo preceptivo. Ello es debido a que, en palabras de propio Tribunal Supremo, “*no estamos ante un derecho del arrendatario que pudiera conllevar la necesaria información para su ejercicio, sino ante un derecho del arrendador a que se le abonen las rentas y cantidades asimiladas y una obligación de pago por parte de arrendatario*”. También prevé la sentencia que la enervación del desahucio no se configura como un derecho del arrendador sino más bien como una oportunidad para evitar el desahucio, dado que al arrendador no le es indiferente el momento en que se pague la renta.

Por último, cabe citar la STS n.º 528/2015, de 23 de septiembre<sup>53</sup>, en la que se desestima la acción de desahucio por falta de pago porque la arrendadora se anticipó en el intento de cobro y presentó los recibos en una fecha en la que el arrendatario no estaba obligado a tener liquidez suficiente para pagarlos. De ello se puede extraer que el desahucio puede tener lugar por el impago de una única mensualidad de renta o cantidades asumidas por el arrendatario, pero solo se considerará como impago si se pasa el plazo para pagar las rentas, cosa que no sucedía en la sentencia citada (F.D. Cuarto).

## **V. Estudio 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.**

### **1. Descripción de la situación y fundamento del Real Decreto-Ley 11/2020.**

El pasado 14 de marzo de 2020, el Gobierno de España decretó el estado de alarma en todo el territorio nacional para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, a través del Real Decreto 463/2020<sup>54</sup>. En la Exposición de Motivos se justifica tal decisión diciendo que la Organización Mundial de la Salud elevó el día 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19

---

<sup>52</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 335/2014, de 23 de junio (Roj: STS 2475/2014)

<sup>53</sup> STS (Sala de lo Civil) n.º 528/2015, de 23 de septiembre (Roj: STS 3996/2015)

<sup>54</sup> Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. BOE núm. 67, de 14 de marzo de 2020.

a pandemia internacional, y que la rapidez de evolución de los hechos requiere adoptar medidas inmediatas y eficaces para hacer frente a la crisis.

Antes de comenzar, debe definirse qué es el COVID-19. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), *“es la enfermedad infecciosa causada por los coronavirus, que son una extensa familia de virus que pueden causar enfermedades en animales y en humanos, que causan infecciones respiratorias que pueden ir desde un resfriado común hasta otras enfermedades más graves”*. Este virus era desconocido hasta que estalló un brote en la ciudad china de Wuhan en diciembre de 2019, y que se fue extendiendo con gran rapidez por todo el mundo<sup>55</sup>.

Según FUENTES-LOJO RIUS<sup>56</sup>, la pandemia del COVID-19 ha tenido un gran impacto en las relaciones contractuales de tracto sucesivo de carácter sinalagmático, como es el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda. En palabras de FUENTES-LOJO RIUS, *“se trata de una situación extraordinaria de fuerza mayor, puesto que los efectos jurídicos perjudiciales para los derechos y obligaciones de las partes eran totalmente imprevisibles e inevitables en el momento en que se celebró el contrato, salvo que se hubiera regulado la fuerza mayor de forma expresa en el contrato”*.

Como respuesta a tal impacto, el Gobierno elaboró el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo<sup>57</sup>, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. En la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley se dice que las medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno causan un impacto sobre la economía global, y, además, suponen la reducción de la actividad económica y social de forma temporal para el tejido productivo y social, existiendo una importante pérdida de rentas para hogares, autónomos y empresas. Por tanto, se dice que las medidas adoptadas en el Real Decreto-Ley tienen un triple objetivo<sup>58</sup>:

---

<sup>55</sup> Web de la OMS, disponible en: <https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses> (Fecha de última consulta: 21 de mayo de 2020).

<sup>56</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. *op.cit.*

<sup>57</sup> 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. BOE núm. 91, de 1 de abril de 2020.

<sup>58</sup> Extractos de la Exposición de Motivos del RD-Ley 11/2020 y del Webinar de VALLEJO ROS, C. “Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en relación con los arrendamientos de vivienda”, disponible en YOUTUBE: <https://www.youtube.com/watch?v=VU7JDtb00FM&list=PL1E2B29423E1AE551&index=10> (Fecha de última consulta: 30 de mayo de 2020).

- Responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debido al COVID-19.
- Diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios.
- Movilizar recursos suficientes para conseguir dichos objetivos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad.

Por tanto, dentro del Real Decreto-Ley 11/2020 se pueden distinguir cuatro paquetes de medidas, como son la suspensión de los desahucios para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (por un periodo de seis meses desde la entrada en vigor del RD-Ley), la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, la moratoria en el pago del arrendamiento y, finalmente, la incorporación de un nuevo programa de Ayudas al Alquiler.

Asimismo, también se debe mencionar el Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio<sup>59</sup>, que amplía la vigencia de las medidas previstas en el RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, hasta el 30 de septiembre. Las medidas que se refuerzan y se extienden en el tiempo son la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta y la prórroga extraordinaria de seis meses (Preámbulo II y Disposición Final 9<sup>a</sup>).

## **2. Moratoria de la deuda arrendaticia<sup>60</sup>.**

El artículo 3 del Real Decreto-Ley dice expresamente que *“Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo hasta el artículo 9, ambos incluidos”*.

Seguidamente, en el art. 4 se prevé la aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda. El artículo prevé la posibilidad de que el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica pueda solicitar del arrendador que sea una empresa o entidad

---

<sup>59</sup> 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. BOE núm. 187, de 8 de julio de 2020.

<sup>60</sup> Extractos de los artículos 3 y 4 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

pública de vivienda o un gran tenedor de vivienda, en plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RD-Ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación de la misma no se hubiera pactado entre ambas partes con carácter voluntario.

Con carácter previo al estudio de la medida, debe definirse qué debe entenderse según el RD-Ley por “gran tenedor de vivienda”. Según el art. 4.1 del RD-Ley, “*será gran tenedor aquella persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyéndose garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>*”.

Esta medida tiene como finalidad última proteger a los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica y social derivada de la crisis el COVID-19, anteponiendo la protección del derecho a la vivienda de las personas arrendatarias del art. 47 de la Constitución el derecho a la propiedad de los arrendadores del art. 33.2 del texto constitucional, como bien menciona MOLINA ROIG<sup>61</sup> en su estudio, siendo ello posible por la función social que cumple la propiedad.

Esta medida extraordinaria consiste en que dichos grandes tenedores de vivienda tienen la obligación de ofrecer a los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad alguna de las siguientes opciones:

- a. Reducción de la renta del 50% durante el tiempo que se prolongue el estado de alarma y las mensualidades siguientes si dicho plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.
- b. Moratoria en el pago de la renta que se aplicará de forma automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables de una a una, si dicho plazo fuera insuficiente, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

En este punto, es preciso destacar que las medidas de reducción de la renta y moratoria extraordinaria deberían haber terminado, de conformidad con el plazo previsto originalmente en el Real Decreto-Ley 11/2020, el pasado mes de julio, pero, a través del

---

<sup>61</sup> MOLINA ROIG, E. “Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto-Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19”, *Diario La Ley*, n.º 9620, Sección Tribuna, 24 de abril de 2020, Wolters Kluwer, pp. 6.

Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, el Gobierno decidió prolongar tales medidas hasta el mes de septiembre.

Si se opta por la moratoria, la renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, contados a partir del momento en que se supere la situación de vulnerabilidad, o a partir de la finalización del plazo de cuatro meses, y siempre dentro del plazo de duración del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. Además, debe destacarse que el arrendatario no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas al arrendador sin intereses, de acuerdo con el art. 4.2 b) del RD-Ley. En este punto, como bien menciona GARCÍA RUBIO<sup>62</sup>, existe una laguna en la normativa respecto a qué sucedería si el contrato de arrendamiento finaliza antes del plazo previsto de tres años.

En el caso de que el arrendatario pueda tener acceso al programa de Ayudas previsto en el RD-Ley se levantará la moratoria y el fraccionamiento de las cuotas preestablecido, en la primera mensualidad de renta en la que dichas Ayudas estén a disposición de la persona obligada a su pago, de conformidad con el art. 4.4 del RD-Ley.

En este extremo también es importante destacar el art. 3.2 de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de alarma, Excepción y Sitio<sup>63</sup>, que establece que *“Quienes como consecuencia de la aplicación de los actos y disposiciones adoptadas durante la vigencia de estos estados sufran, de forma directa, o en su persona, derechos o bienes, daños o perjuicios por actos que no les sean imputables, tendrán derecho a ser indemnizados de acuerdo con lo dispuesto en las leyes”*. De ello puede deducirse, como bien menciona MOLINA ROIG<sup>64</sup>, que los grandes tenedores de vivienda podrán exigir una compensación por la reducción de la renta o la moratoria que se vean obligados a aplicar.

---

<sup>62</sup> GARCÍA RUBIO, M. “Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII., núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 15-46.

<sup>63</sup> Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de alarma, excepción y sitio. BOE núm. 134, de 5 de junio de 1981.

<sup>64</sup> MOLINA ROIG, E. *op.cit.*, pp. 6-7.

### **3. Moratoria voluntaria para los arrendadores no comprendidos en el artículo 4<sup>65</sup>.**

De este extremo se ocupa el art. 8 del Real Decreto-Ley, que contempla la posibilidad de que el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica pueda solicitar del arrendador, cuando éste no se encuentre en ninguno de los supuestos contemplados en el art. 4, en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RD-Ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o condonación no se hubiera acordado previamente entre ambas partes de forma voluntaria. En este extremo, el Real Decreto-Ley deja un amplio margen a la voluntad de las partes, puesto que no impone una moratoria obligatoria como sucede con los grandes tenedores de vivienda, permite a las partes que alcancen un acuerdo favorable para los intereses de ambos, y, de forma supletoria, habilita al arrendatario para acceder al programa de ayudas para hacer frente al pago de la renta en caso de desacuerdo.

A diferencia del supuesto recogido en el art. 4, en este precepto del Real Decreto-Ley se prevé la posibilidad de que el arrendatario solicite al arrendador dicha moratoria, decidiendo éste si aplaza o fracciona la deuda arrendaticia. Una vez que el arrendador reciba la solicitud del arrendatario, y en el plazo máximo de siete días laborables, éste debe comunicar al arrendatario las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento de la deuda que acepta o las posibles alternativas, existiendo, por tanto, una obligación legal de contestar a dicha solicitud, de conformidad con el art. 8.2 del RD-Ley.

En el caso de que la arrendador persona física no aceptase ningún acuerdo sobre el aplazamiento y siempre que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad sobrevenida, éste último podrá tener acceso al programa de Ayudas transitorias de financiación previstas en el propio Real Decreto-Ley, de conformidad con el art. 8.3 del RD-Ley.

---

<sup>65</sup> Extractos del artículo 8 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

#### **4. Requisitos para acogerse a la moratoria. Especial referencia a la situación de vulnerabilidad económica<sup>66</sup>.**

Para poder acogerse a la moratoria es necesario, como ya se ha mencionado en los apartados anteriores, que el arrendatario se encuentre en una situación de vulnerabilidad económica. El art. 5 del RD-Ley se ocupa de definir qué debe entenderse por vulnerabilidad económica, enumerando los requisitos necesarios para que ésta exista, y que son los siguientes:

- a) Que el arrendatario pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por cuidados u otras circunstancias similares que impliquen una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:
  - i. Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM (Indicador Público de Efectos Múltiples)
  - ii. 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar; o 0,15 veces el IPREM en caso de unidad familiar monoparental.
  - iii. 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.
  - iv. En caso de discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite permanente para realizar una actividad laboral, el límite de cuatro veces el IPREM, con la posibilidad de incrementarse por hijo a cargo.
  - v. El límite de cinco veces el IPREM en caso de persona con parálisis cerebral, enfermedad mental, discapacidad intelectual o discapacidad igual o superior al 65%.
- b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos (electricidad, gas, gasoil de calefacción, agua corriente, teléfono fijo y móvil, y las contribuciones a la comunidad de propietarios), resulte

---

<sup>66</sup> Extractos del artículo 5 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba la unidad familiar.

A los efectos de este artículo, se entenderá por unidad familiar, de conformidad con el art. 5.2 del Real Decreto-Ley, *“la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda”*.

También es relevante destacar que no se considerará existente la vulnerabilidad económica cuando el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, salvo que se acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de la discapacidad de su titular o de alguna de las personas integrantes de la unidad familiar.

### **5. Acreditación del cumplimiento de los requisitos: documentación y plazos<sup>67</sup>.**

Según el artículo 6 del Real Decreto-Ley, *“La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el art. 5 se acreditará por la persona arrendataria ante la persona arrendadora mediante la presentación de los siguientes documentos ...”*:

- En caso de que el arrendatario se encuentre en situación de desempleo, mediante la presentación de un certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidio por desempleo.
- Si existe cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia, será necesaria la presentación de un certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

---

<sup>67</sup> Extractos del artículo 6 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*



- El número de personas que habitan la vivienda habitual se acreditara a través de la presentación del Libro de Familia o documento acreditativo de pareja de hecho, del certificado de empadronamiento con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores, y la declaración de discapacidad, dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- En relación con la titularidad de los bienes, será preciso presentar una nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- Declaración responsable del deudor o deudores relativa al incumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse integrado en una situación de vulnerabilidad económica según el Real Decreto-Ley.

En el caso de que el arrendatario solicitante de la moratoria no pudiese aportar alguno de los documentos mencionados anteriormente, podrá sustituirlo mediante la presentación de una declaración responsable que incluya una justificación expresa de los motivos que le impiden tal aportación, que, según el art. 6.2 del RD-Ley, deben estar relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19. Una vez haya finalizado el estado de alarma y sus prórrogas, el arrendatario dispondrá de un mes para la aportación de todos aquellos documentos que no hubiese facilitado, de conformidad con el art. 6.2 *in fine*.

En este punto, cabe destacar que no se incluye en el artículo ningún método de aportación de tal documentación que permita a los arrendadores acreditar la veracidad de los datos facilitados por el arrendatario, ni durante ni con carácter posterior a la finalización del estado de alarma, cosa que hubiera sido idónea incluir en el texto del Real Decreto-Ley, como garantía para el arrendador.

GARCÍA RUBIO<sup>68</sup> considera que este precepto del RD-Ley contiene unas exigencias burocráticas muy excesivas, dificultando en muchos casos el acceso a las ayudas por parte de las personas y familias que cumplen los requisitos del art. 5, ya que algunos de los

---

<sup>68</sup> GARCÍA RUBIO, M. *op.cit.*, pp. 33.

documentos que se exigen son de difícil acceso durante el confinamiento, hecho que desincentiva a la población para solicitar las mismas.

## **6. Consecuencias por la aplicación indebida de la moratoria excepcional<sup>69</sup>.**

En el caso de que existan personas que se hayan beneficiado de la moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin cumplir con los requisitos exigidos en el art. 5 del RD-Ley, el art. 7 prevé que éstas serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, además de todos aquellos gastos que hayan sido generados por la aplicación de tales medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades que en otro orden jurisdiccional puedan dar lugar tales conductas.

El importe de dicha responsabilidad no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por los arrendatarios por la aplicación del Real Decreto-Ley, que también incurrirá en responsabilidad en los casos en que de forma deliberada y voluntaria busque situarse o mantenerse en supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de que se le apliquen las medidas previstas en el RD-Ley.

GARCÍA RUBIO<sup>70</sup> considera que este precepto es un ejemplo de mala técnica legislativa, ya que no se aclara si la responsabilidad lo es solo frente a la Administración o también frente al arrendador, confundiendo figuras jurídicas básicas, puesto que, en palabras de la propia autora, “no se sabe si se trata de responsabilidad civil por daños y perjuicios, un cobro de lo indebido de mala fe, un enriquecimiento sin causa, o un *totum revolutum*”.

## **7. Breve referencia a otras medidas relacionadas con los arrendamientos de vivienda.**

Como se mencionó anteriormente, el Real Decreto-Ley también contempla medidas relacionadas con los arrendamientos de vivienda distintas a la moratoria de la deuda arrendaticia, relativas a la prórroga extraordinaria de los contratos y la suspensión de los desahucios para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

En cuanto a la suspensión del procedimiento de desahucio, el art. 1 del RD-Ley prevé la posibilidad de que el arrendatario que se encuentre en situación acreditada de

---

<sup>69</sup> Extractos del artículo 7 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

<sup>70</sup> GARCÍA RUBIO, M. *op.cit.*, pp. 34.

vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia del COVID-19 pueda solicitar la suspensión del desahucio por un plazo máximo de hasta seis meses desde la entrada en vigor del RD-Ley. Es importante destacar aquí, como bien mencionan VALLEJO ROS<sup>71</sup> y MORENO TRAPIELLA<sup>72</sup>, que el art. 1 del RD-Ley no resulta aplicable a aquellos procedimientos de desahucio que se encontraran en curso por una situación de impago no derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 y que tuvieron que verse suspendidos por la declaración del estado de alarma.

Para poder presentar la solicitud es necesario que el arrendatario aporte la documentación justificativa del art. 6 del RD-Ley, y, una vez se haya presentado tal documentación, el Letrado de la Administración de Justicia examinará el asunto y determinará si procede la suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento, que tendrá carácter retroactivo a la fecha en que se produjo la situación de vulnerabilidad por el tiempo estrictamente necesario, atendándose siempre el informe de los servicios sociales. Una vez haya transcurrido el plazo de suspensión extraordinaria, se reanudará el procedimiento o se señalará una nueva fecha para la vista del juicio verbal.

En el caso de que la suspensión extraordinaria afecte a arrendadores que también se encuentran en situaciones de vulnerabilidad económica derivada del COVID-19, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicar tal circunstancia a los servicios sociales competentes para que lo tengan en consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar (art. 1.4 RD-Ley). Tanto en el caso del arrendatario como en el del arrendador se entenderá que prestan su consentimiento para que el Letrado de la Administración de Justicia comunique a los servicios sociales tal circunstancia con la mera presentación de los escritos que acrediten su situación de vulnerabilidad (arts. 1.3 y 1.5 RD-Ley<sup>73</sup>).

Por otro lado, es importante destacar que la suspensión de los desahucios, como bien menciona MOLINA ROIG<sup>74</sup> en su estudio del RD-Ley 11/2020, terminará cuando se

---

<sup>71</sup> Extractos del Webinar de VALLEJO ROS, C. *op.cit.*

<sup>72</sup> MORENO TRAPIELLA, P., “La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo”. *Diario La Ley*, n.º 9651, Sección Tribuna, 11 de junio de 2020, Wolters Kluwer, pp. 2.

<sup>73</sup> Extractos del artículo 1 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

<sup>74</sup> MOLINA ROIG, E., *op.cit.*, pp. 4.

levante la suspensión de los términos y plazos de prescripción y caducidad de las acciones y derechos que impuso la Disposición Adicional 4ª del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. También se ha de decir que esta medida no evita la resolución del contrato, sino que únicamente retrasa la resolución del procedimiento judicial de desahucio, por lo que una vez se levante la suspensión, el arrendador podrá instar el desahucio.

Finalmente, y en relación con la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, el art. 2 del RD-Ley prevé que aquellos contratos de arrendamiento sujetos a la LAU de 1994 en los que finalice el periodo de prórroga obligatoria y el periodo de prórroga tácita, podrá aplicarse, con previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirá aplicando los términos y condiciones inicialmente pactados en el contrato en vigor. El arrendador deberá aceptar tal prórroga, salvo que se alcance un acuerdo entre las partes en otros términos. Como menciona GARCÍA RUBIO<sup>75</sup>, el contrato sigue siendo el mismo, manteniéndose la renta, por lo que la finalidad última de la norma puede ser evitar la subida de los precios de los alquileres en estas circunstancias extraordinarias.

En este precepto no se hace referencia alguna al requisito de la vulnerabilidad económica para solicitar tal prórroga, aunque puede entenderse de la Exposición de Motivos del RD-Ley que tal situación debe cumplirse, aunque GARCÍA RUBIO<sup>76</sup> considera que esta medida tiene carácter general, y que tiene como finalidad evitar extinciones de contratos en circunstancias como las actuales, ya que la situación de aislamiento y confinamiento dificultan las renovaciones o la firma de nuevos contratos. Además, tampoco se hace referencia en este punto a aquellos contratos que expiraron después del 15 de marzo y un cierto periodo de tiempo que comprende el estado de alarma y que ha quedado fuera de la medida extraordinaria.<sup>77</sup>

También se extraña una mención en el art. 2 del RD-Ley a la posibilidad o imposibilidad del arrendador persona física de hacer uso del derecho a ocupar la vivienda en este nuevo plazo de prórroga si la necesita para sí mismo o para sus familiares si se encuentra en una

---

<sup>75</sup> GARCÍA RUBIO, M. *op.cit.* pp. 22.

<sup>76</sup> *Ibidem.*

<sup>77</sup> Extracto del Webinar de VALLEJO ROS, C. *op.cit.*

situación de vulnerabilidad económica de las del art. 5 del RD-Ley, o, dicho de otra forma, si existe “conurrencia de vulnerabilidades<sup>78</sup>”.

Finalmente, también se debe destacar la propuesta hecha por MOLINA ROIG<sup>79</sup>, que entiende que hubiera resultado más adecuado reconocer de forma expresa que la prórroga extraordinaria de la duración de los arrendamientos se aplica a todos los contratos, y no solo a los que se encuentran en prórroga obligatoria o tácita (arts. 9 y 10 LAU).

#### **8. Breve comentario de las Ayudas excepcionales adoptadas por el Gobierno para hacer frente a los alquileres de vivienda habitual.**

El Real Decreto-Ley 11/2020 se encarga de regular en su artículo 9 la creación de una línea de avales para la cobertura por el Estado de la financiación a aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica. En este precepto del RD-Ley, se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante un acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial, desarrolle tal línea de avales con total cobertura del Estado, *“para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta seis años, sin que se devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante<sup>80</sup>”*.

Este acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial tendrá una duración de catorce años, plazo en el que el Estado tendrá que reembolsar las cantidades no devueltas a las entidades bancarias por los beneficiarios de las ayudas. Estas ayudas tendrán carácter finalista, ya que deben destinarse al pago de la renta del arrendamiento y podrán cubrir un máximo de seis mensualidades.

Por otro lado, el art. 10 prevé la creación de un nuevo programa de ayudas para contribuir a la minimización del impacto económico y social provocado por el COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual. El objeto de este programa, de conformidad con el apartado 2 del art. 10, es conceder ayudas al alquiler, mediante la adjudicación directa a las personas arrendatarias de vivienda habitual que tengan problemas transitorios para

---

<sup>78</sup> GARCÍA RUBIO, M. *op.cit.* pp. 22.

<sup>79</sup> MOLINA ROIG, E. *op.cit.* pp. 9.

<sup>80</sup> Extractos del artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op. cit.*

atender al pago total o parcial de la renta y que encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social de conformidad con el propio RD-Ley.

Además, el programa de ayudas también tendrá por finalidad hacer frente a la dificultad en la devolución de ayudas transitorias de financiación contraídas por los hogares vulnerables que no se hayan recuperado de la situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia del COVID-19 y que no puedan hacer frente a la devolución de los préstamos. Como bien menciona GARCÍA RUBIO<sup>81</sup>, hubiera resultado más efectiva esta medida si se consideraran ayudas para pagar el alquiler de forma directa, y no como ayudas para devolver los préstamos solicitados para hacer frente a tal obligación.

Finalmente, la cuantía de la ayuda será, de conformidad con el art. 10.4 del Real Decreto-Ley, de 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del préstamo con el que se haya hecho frente al pago de la renta de la vivienda habitual. Los órganos competentes de la Comunidad Autónoma serán los encargados de determinar la cuantía exacta de estas ayudas, dentro de los límites establecidos para el programa. Para ello, el propio artículo prevé que *“se podrá adjuntar un informe de los servicios sociales autonómicos o locales correspondientes, en el que se atiende y valoren las circunstancias excepcionales y sobrevenidas de la persona beneficiaria como consecuencia del COVID-19”*<sup>82</sup>.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Canarias, el órgano competente es el Instituto Canario de la Vivienda, que, a través de una Resolución de 3 de mayo de 2020<sup>83</sup>, ha aprobado el plazo para la presentación de las solicitudes, que abarcará desde el 8 de mayo de 2020 hasta que se agote el crédito asignado a esta ayuda y, en todo caso, hasta el 30 de septiembre de 2020 (art. séptimo de la resolución). En el caso de que el crédito asignado se agote antes del 30 de septiembre de 2020, se publicará el día en que ha finalizado el plazo de presentación de solicitudes y la relación de las subvenciones

---

<sup>81</sup> GARCÍA RUBIO, M. *op.cit.* pp. 29.

<sup>82</sup> Extractos del artículo 10 del Real Decreto-Ley 11/2020, *op.cit.*

<sup>83</sup> Resolución de 3 de mayo de 2020, del Presidente, por la que se resuelve iniciar la tramitación del procedimiento de concesión directa de las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, fijando el plazo y el modo de presentación de solicitudes, disponible en: <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2020/089/005.html>

concedidas en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Instituto Canario de la Vivienda y en el Boletín Oficial de Canarias.

Además, también es destacable que la ayuda de este programa “*es compatible con cualquier otra ayuda al alquiler que viniese percibiendo el arrendatario, incluso si dicha ayuda fuera con cargo al propio Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, siempre y cuando el total de las ayudas no supere el 100% del importe del alquiler del mismo período*”<sup>84</sup>. En el caso de que se supere el porcentaje anteriormente mencionado, “*se reducirá en la cuantía necesaria hasta cumplir dicho límite*”, de conformidad con el propio artículo decimocuarto de la resolución anteriormente citada.

### **9. Comparativa con otros países de Europa.**

Al igual que España, otros países de nuestro entorno se han visto obligados a tomar una serie de medidas para disminuir el impacto del COVID-19, utilizando, en algunos casos, medidas similares a las adoptadas por el Gobierno central, mientras que en otros casos han adoptado medidas totalmente diferentes.

En el caso de Francia<sup>85</sup>, el Gobierno decidió elaborar la Ley n.º 2020-290, de 23 de marzo, por la cual se permitía aprobar un aplazamiento de las rentas de los alquileres, aunque tal aplazamiento tendría que reflejarse en la Ordenanza correspondiente. Finalmente, se optó por “neutralizar” ciertas sanciones y medidas derivadas de la falta de pago de la renta, por lo que la obligación de pago continúa, estando el arrendador legitimado para reclamar su cumplimiento. Así las cosas, el arrendatario que no pueda hacer frente al pago de la renta tendría que acogerse a alguno de los instrumentos previstos en la normativa general o plantear que la eliminación de las sanciones implica también la imposibilidad de ejercitar las acciones de reclamación.

Por otro lado, en Austria<sup>86</sup> se ha optado por introducir la posibilidad de prorrogar por escrito los contratos de alquiler de viviendas de duración determinada hasta diciembre de 2020, o por un plazo más breve, y por declarar la imposibilidad de resolver el contrato

---

<sup>84</sup> Extractos de la Resolución del Instituto Canario de la Vivienda de 3 de mayo de 2020, *op.cit.*

<sup>85</sup> PAZOS CASTRO, R. “La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 47-74.

<sup>86</sup> MATEO VILLA, I. “Medidas en materia de Derecho Civil por el COVID-19 en Austria”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 9-14.

por falta de pago de las rentas durante la pandemia del COVID-19 o de exigir su terminación. Además, también se prevé que no se podrán reclamar las cantidades debidas hasta diciembre de 2020, existiendo la posibilidad de compensarlas con la fianza.

Alemania<sup>87</sup>, que fue uno de los países de Europa que reaccionó más rápido a la pandemia del COVID-19, optó por excluir el derecho del arrendador de resolver el contrato de arrendamiento por falta de pago a causa de la pandemia, aplicándose tal exclusión a los arrendamientos de vivienda, locales comerciales y fincas o solares.

Portugal<sup>88</sup> respondió al impacto del COVID-19 a través de la aprobación de una línea de préstamos sin intereses dirigida a los arrendatarios de vivienda para pagar la renta y a los arrendadores para compensar el valor de la renta mensual, siempre que se cumplan una serie de requisitos previstos en la normativa. También se prevé que el retraso en el pago de las rentas vencidas en los meses de estado de emergencia y el mes siguiente a la finalización del mismo no cuentan a efectos de resolución del contrato por falta de pago.

Finalmente, Grecia<sup>89</sup> ha optado por una reducción de la renta de los arrendamientos, incluidos los arrendamientos de vivienda habitual y los alquileres para usos profesionales, elaborando un Decreto Ministerial en el que constan las empresas y actividades profesionales que pueden acogerse a tal reducción. Al igual que en España, la reducción se ve supeditada a la presentación de una documentación específica acreditativa de la situación de paralización de la actividad laboral.

En conclusión, y en comparación con las medidas adoptadas por los Estados anteriormente mencionados, puede decirse que las medidas adoptadas por el Gobierno de España han sido las adecuadas desde el punto de vista del arrendatario, que se ve más protegido que, a título de ejemplo, en Italia<sup>90</sup>, donde no se han tomado medidas

---

<sup>87</sup> LEHMAN, M. “Las medidas legislativas alemanas relacionadas con la crisis del COVID-19 en el ámbito del Derecho Civil”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 3-7.

<sup>88</sup> PINTO OLIVEIRA, N. “COVID-19, contratos de crédito, contratos de arrendamiento y contratos de viajes del sector turístico en Portugal”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 89-102.

<sup>89</sup> SIATITSA, D. “Housing in Greece during COVID-19” (24 de abril de 2020).

<sup>90</sup> BARBA, V. “Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho Civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), pp. 75-87.



específicas en los arrendamientos, aunque también hubiera resultado idóneo implementar medidas de protección para el arrendador, como sí ha hecho Portugal.

## VI. Conclusiones.

De todo lo expuesto pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- El contrato de arrendamiento de vivienda conlleva una serie de derechos y deberes muy claros, siendo esencial dentro del mismo la obligación del arrendatario de pagar la renta en el plazo debido. En caso de incumplimiento, el arrendador se encuentra habilitado para resolver el contrato, de acuerdo con el art. 27.2 a) LAU, a través del procedimiento de desahucio previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la posibilidad de reclamar, de forma complementaria, el pago de las rentas o cantidades debidas.
- En los contratos, rige el axioma tradicional “*Pacta sunt servanda*”, que implica que el contrato obliga a ambas partes y debe ser cumplido, principio éste que encuentra su reflejo en el art. 1258 del Código Civil.
- Asimismo, si durante la vigencia del contrato suceden circunstancias imprevistas e imprevisibles para las partes, como puede ser una pandemia mundial como la que estamos viviendo en la actualidad, puede entrar en juego la cláusula “*rebus sic stantibus*”, que viene a significar que el contrato se considerará obligatorio siempre que continúen las circunstancias de hecho en que las partes se encontraban al celebrarse el contrato, y, si en algún momento el contrato se vuelve excesivamente oneroso para una de las partes, puede solicitarse su rectificación o anulación.

Este principio, siempre que se cumplan los requisitos exigidos por la jurisprudencia para su aplicación, puede ser invocado ante los Tribunales como consecuencia de la normativa desarrollada por el Gobierno de España para hacer frente al COVID-19, aunque debe ser interpretado con gran cautela, por la gran incidencia que causa en el principio “*pacta sunt servanda*” y en el de seguridad jurídica, así que resulta especialmente interesante cómo van a resolver los Juzgados y Tribunales estos casos.

En este extremo, resultan relevantes los pronunciamientos doctrinales que han surgido durante el confinamiento sobre la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en

situaciones como la actual y sobre estos contratos. Según SERRANO DE NICOLÁS<sup>91</sup>, la fuerza mayor del art. 1105 CC no podría aplicarse a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, puesto que es un contrato que consiste en la entrega de una cantidad de dinero, obligaciones estas que quedan fuera de la fuerza mayor. Por otro lado, este autor también entiende que la cláusula “*rebus sic stantibus*” no puede ser invocada por el arrendatario, ya que “*el riesgo de la capacidad financiera recae en el propio arrendatario, admitiendo que a lo más la extraordinaria dificultad podrá servir para exonerarle de los intereses moratorios, por el retraso en el cumplimiento*”.

Por otro lado, ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA<sup>92</sup> considera que la epidemia del COVID-19 no altera el valor de la prestación en los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, pues el arrendatario puede continuar utilizándola, al igual que tampoco cambia el valor de la prestación para el arrendatario, ya que la renta no varía. Lo único que puede cambiar es la solvencia del deudor, aunque, como bien reconoce este autor, tal causa no parece que pueda ser una causa para revisar la renta. Según ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, “el RD-Ley 11/2020 ha introducido la suspensión del pago de rentas, pero ello no responde a la cláusula *rebus sic stantibus*, sino a una finalidad social de protección social, aplicándose solo a ciertos arrendadores y a determinados arrendatarios”. Por tanto, la suspensión en el pago de las rentas es un “*remedio de emergencia*” para evitar la pérdida de la vivienda habitual en una situación como la actual, y no a un reequilibrio del contrato.

- Entrando más en profundidad en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, se ha de decir que prevé, entre otras cuestiones, la posibilidad de moratoria en el pago del arrendamiento y la suspensión temporal de los desahucios, siempre que se cumplan los requisitos de vulnerabilidad contemplados en el propio Decreto.

Personalmente, y coincidiendo con MOLINA ROIG<sup>93</sup>, considero que las medidas adoptadas por el Gobierno de España en este sentido tienen como finalidad evitar la

---

<sup>91</sup> SERRANO DE NICOLÁS, A. “Fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del COVID-19”. *Diario La Ley*, n.º 9625, Sección Tribuna, 5 de mayo de 2020, Wolters Kluwer, pp. 1, 8 y 9.

<sup>92</sup> ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. “Pandemia, fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la jurisprudencia”. *Diario La Ley*, n.º 9619, Sección Doctrina, 23 de abril de 2020, Wolters Kluwer, pp. 8 y 9.

<sup>93</sup> MOLINA ROIG, E. *op.cit.*, pp. 2.

pérdida de la vivienda habitual durante la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y los meses posteriores a la finalización del estado de alarma, en los que la economía no se habrá recuperado de forma total. En esta línea, entiendo que las medidas adoptadas han sido las adecuadas desde el punto de vista del arrendatario, puesto que la crisis sanitaria del COVID-19 ha tenido un gran impacto en la economía española, provocando que un gran número de familias no cuenten con los ingresos suficientes para hacer frente al pago del arrendamiento de vivienda. Aunque todo ello no quita que la dotación presupuestaria<sup>94</sup> no sea suficiente para que todas las moratorias y ayudas previstas en el Real Decreto-Ley 11/2020 lleguen a las familias que lo necesitan, como bien explica VALLEJO ROS<sup>95</sup> en su Webinar.

También considero que tales medidas han sido adecuadas en comparación con países de nuestro entorno, que, o no han tomado medidas relativas al arrendamiento (como es el caso de Italia), o las que han tomado no han estado a la altura de las circunstancias (como, por ejemplo, Francia, que ha delegado una situación extraordinaria como es el COVID-19 al régimen general), y otros que sí han tomado medidas sobre la materia y han resultado efectivas, como es el caso de Alemania (para FUENTES-LOJO RIUS<sup>96</sup>, este país ha sido el que ha tomado las medidas más apropiadas).

Por otro lado, GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX<sup>97</sup> considera que la situación derivada del COVID-19 repercute gravemente en el mercado arrendaticio de vivienda residencial, puesto que el arrendatario se ve afectado en su normal desenvolvimiento económico, incluso puede llegar a una situación de incapacidad de pago, mientras que el arrendador se ve afectado en el sentido de que si decide resolver el contrato y proceder al consiguiente desahucio, prácticamente pierde toda posibilidad de encontrar en el mercado un nuevo arrendatario que cubra sus expectativas. Según este autor, todo ello podría desencadenar en que el mercado arrendaticio entre en estado de “inanición”, por lo que considera

---

<sup>94</sup> De conformidad con la Disposición final novena del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana está autorizado para disponer de cien millones de euros para ser implementados en el crédito presupuestario de los Planes de Vivienda correspondiente al ejercicio 2020.

<sup>95</sup> Extracto del Webinar de VALLEJO ROS, C. *op.cit.*

<sup>96</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. “Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus”, *op. cit.* pp. 2.

<sup>97</sup> GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F. “Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial”. *Diario La Ley*, n.º 9610, Sección Tribuna, 8 de abril de 2020. Wolters Kluwer, pp. 3.

necesario que se tomen medidas que favorezcan la posición del arrendatario en su relación con el arrendador y sin merma en éste, como puede ser una novación modificativa por el tiempo necesario. Una propuesta interesante que ha hecho GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX<sup>98</sup> es la de incentivar, vía fiscalidad, al arrendador para que éste acepte determinadas condiciones de novación a favor del arrendatario, y que serán aquellas que la Administración competente considere más idóneas, cosa que, por el momento, no se ha planteado en ninguna de las disposiciones dictadas por el Gobierno durante la crisis sanitaria del COVID-19.

También es destacable el artículo 8 del Real Decreto-Ley 11/2020, que prevé la posibilidad de que el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 solicite a su arrendador, cuando éste no sea un gran tenedor ni ninguna de las personas comprendidas en el art. 4, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, pudiendo éste aceptar tal moratoria, proponer otras posibles alternativas o no aceptar ningún acuerdo. Aquí el Gobierno deja un amplio margen a la voluntad de las partes, quedando a su arbitrio acogerse o no a la moratoria.

A pesar de que la propia Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 11/2020<sup>99</sup> prevé que “en España, en el 85% de los arrendamientos de vivienda habitual el propietario es una persona física, un pequeño propietario” y de que comparto el razonamiento hecho por MORENO TRAPIELLA<sup>100</sup> en su análisis del mismo relativo a que la medida no tendrá apenas incidencia práctica al ser aplicable únicamente al 15% de los arrendamientos, comparto también el razonamiento hecho por MOLINA ROIG<sup>101</sup> en su estudio, que entiende que la medida no podría ser soportada por los pequeños tenedores de vivienda, que, en muchos casos, son personas físicas que dependen de esos ingresos para subsistir. En el caso de que se hubiera impuesto a tales propietarios la moratoria obligatoria y excepcional, éstos sufrirían graves perjuicios económicos, trasladando la situación de vulnerabilidad del arrendatario al arrendador.

---

<sup>98</sup> *Ídem*, pp. 4.

<sup>99</sup> Extracto de la Sección 1ª “Medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables” de la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, *op.cit.*

<sup>100</sup> MORENO TRAPIELLA, P., *op.cit.*, pp. 8

<sup>101</sup> MOLINA ROIG, E. *op.cit.* pp. 6

Por otro lado, también resulta llamativo que en el texto del Real Decreto-Ley 11/2020 existe una laguna jurídica en lo que a la documentación se refiere, ya que en él no se ha incluido ninguna vía de aportación de documentación acreditativa de la situación de vulnerabilidad que permita al arrendador comprobar la veracidad de la misma, elemento que hubiera sido idóneo incluir como garantía para éste. También respecto a la documentación, resulta criticable el gran volumen de documentación que tiene que aportar el interesado para acogerse a la moratoria, que, en muchos casos, tendrá dificultades derivadas de la situación de confinamiento para acceder a la totalidad de los mismos, hecho que desincentiva a la población para hacer uso de tal figura, de acuerdo con GARCÍA RUBIO<sup>102</sup>.

Además, también hubiera resultado idóneo que el Gobierno hubiera incluido en este Real Decreto-Ley o en una disposición posterior alguna bonificación fiscal, ayuda, indemnización o cualesquiera otras bonificaciones de carácter económico para aquellos arrendadores que se han visto obligados a aplicar de forma automática la moratoria de la deuda arrendaticia, a soportar la suspensión de los procedimientos de desahucio por falta de pago y la prórroga extraordinaria del contrato, como también comentan VALLEJO ROS<sup>103</sup>, FUENTES-LOJO RIUS<sup>104</sup> y GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX<sup>105</sup> en sus respectivos análisis del RD-Ley 11/2020.

En este sentido, se ha de repetir el razonamiento anterior, puesto que el arrendador persona física y que no tiene la consideración de gran tenedor también ve disminuidos sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria, pero, a diferencia de lo que sucede con la parte arrendataria, éste no puede ser sujeto beneficiario de ninguna ayuda o bonificación para minimizar el impacto de la crisis sanitaria en su economía, por lo que, en mi opinión, hubiera resultado conveniente que la normativa hiciese mención también a la parte arrendadora como otro perjudicado más de la crisis del COVID-19. En este extremo, es destacable la solución adoptada por Portugal, que permite el acceso por parte

---

<sup>102</sup> GARCÍA RUBIO, M., *op.cit.*, pp. 33.

<sup>103</sup> Extractos del Webinar de VALLEJO ROS, C. *op.cit.*

<sup>104</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. “Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus”. *Diario La Ley*, n.º 9611, Sección Tribuna, 13 de abril de 2020. Wolters Kluwer, pp. 9.

<sup>105</sup> GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F., *op.cit.*, pp. 4.

del arrendador a préstamos sin intereses para compensar la falta de pago de la renta debida por el arrendatario.

Algunos autores se han mostrado especialmente críticos con las medidas adoptadas por el Gobierno, entre los que cabe destacar a FUENTES-LOJO RIUS<sup>106</sup> y MACIÁ BOBES<sup>107</sup>, que consideran que la reducción en un 50% de la renta del arrendamiento supone una expropiación parcial de la renta, y entienden que la Administración debería indemnizar al propietario perjudicado por el daño causado, además de que dicha medida implica un choque con el derecho de propiedad reconocido en el art. 33 de la Constitución, trasladando el problema del arrendatario al arrendador<sup>108</sup>.

En definitiva, las medidas adoptadas por el Gobierno para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 en el ámbito de los arrendamientos de vivienda habitual han sido profundamente criticadas por razones de forma, incluso han sido calificadas como normas con mala técnica legislativa, pero, con carácter general, han sido las adecuadas desde el punto de vista del arrendatario, que se ve protegido ante la imposibilidad de pagar la renta del arrendamiento a tiempo, aunque, como se ha mencionado a lo largo del trabajo, se extrañan medidas similares de protección para el arrendatario. Asimismo, tales medidas pueden provocar un fuerte impacto en el mercado del alquiler, así que resulta especialmente interesante cómo se va a responder en el futuro a todo ello.

---

<sup>106</sup> FUENTES-LOJO RIUS, A. *op.cit.* pp. 2.

<sup>107</sup> MACIÁ BOBES, R. “Las nuevas medidas en materia de arrendamiento y su incompatibilidad con el derecho de propiedad privado”. *Diario La Ley*, n.º 9631, Sección Tribuna, 13 de mayo de 2020. Wolters Kluwer, pp. 1.

<sup>108</sup> En el mismo sentido se pronuncia GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F. *op.cit.*, pp. 2.

## VII. Bibliografía.

### Manuales:

DE MIGUEL PAJUELO, F. *Manual de Derecho civil: Derecho Civil*. Navarra, Thomson Reuters- Aranzadi, 2018.

DE VERDA Y BEAMONTE, J y CHAPARRO MATAMOROS, P. “El arrendamiento urbano”. En AA. VV. (DE VERDA Y BEAMONTE, J.): *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2019.

DOMÉNECH GARRET, C. “Arrendamientos urbanos”, en *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil. 2ª Edición, 2017*.

DOMÉNECH GARRET, C. “Desahucio”, en *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil. 2ª Edición, 2017*.

GARCÍA DE LEONARDO, M. “Modificación y extinción de las relaciones obligatorias”, en AA.VV. (DE VERDA Y BEAMONTE J.): *Derecho Civil II. Obligaciones y contratos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2019.

GÓMEZ COLOMER, J. “Procesos civiles privilegiados”, en AA.VV. (MONTERO AROCA, J.): *Derecho jurisdiccional II. Proceso Civil*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2018.

GÓMEZ ZAMORA, L. “Regulación arrendamientos urbanos”, en AA.VV. (GÓMEZ ZAMORA, L.): *100 preguntas y respuestas prácticas sobre arrendamientos urbanos y el alquiler de vivienda*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2019.

MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. “Modificación del contrato” en AA.VV. (MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.) *Curso de Derecho Civil (II). Teoría General de la Obligación y el contrato. Volumen I*. Madrid, Edisofer, 2018.

OSORIO SERRANO, J. “Interpretación y efectos de los contratos”, en AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2018.



RUIZ RICO-RUIZ MORÓN, J. “El contrato de arrendamientos urbanos”. En AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2018.

RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J. “El contrato de arrendamiento de cosas en el Código Civil”, En AA.VV. (SÁNCHEZ CALERO, F.): *Curso de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Valencia, Tirant lo Blanch, 2018.

TORIBIOS FUENTES, F. y DOMÍNGUEZ LUELMO, A. “Los juicios verbales especiales (I): El juicio de desahucio por falta de pago”. En AA.VV. (TORIBIOS FUENTES, F.): *Prácticum Proceso Civil*, Navarra, Aranzadi Thomson-Reuters, 2020.

#### **Artículos de revista:**

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. “Pandemia, fuerza mayor cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la jurisprudencia”. *Diario La Ley*, n.º 9619, Sección Doctrina, 23 de abril de 2020, Wolters Kluwer.

BARBA, V. “Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho Civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

FUENTES-LOJO RIUS, A. “Los efectos jurídicos del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda”, *Diario La Ley*, n.º 9604, Sección Tribuna, 30 de marzo de 2020, Wolters Kluwer.

FUENTES-LOJO RIUS, A. “Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus”. *Diario La Ley*, n.º 9611, Sección Tribuna, 13 de abril de 2020. Wolters Kluwer.

GARCÍA RUBIO, M. “Medidas regladas en materia de contratos con motivo del COVID-19 en España”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

GARCÍA-VALDECASAS Y ALEX, F. “Propuestas ante la afección de la crisis sanitaria en el arrendamiento de vivienda residencial”. *Diario La Ley*, n.º 9610, Sección Tribuna, 8 de abril de 2020. Wolters Kluwer

LEHMAN, M. “Las medidas legislativas alemanas relacionadas con la crisis del COVID-19 en el ámbito del Derecho Civil”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

MACIÁ BOBES, R. “Las nuevas medidas en materia de arrendamiento y su incompatibilidad con el derecho de propiedad privado”. *Diario La Ley*, n.º 9631, Sección Tribuna, 13 de mayo de 2020. Wolters Kluwer.

MATEO VILLA, I. “Medidas en materia de Derecho Civil por el COVID-19 en Austria”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

MOLINA ROIG, E. “Medidas urgentes sobre arrendamiento de vivienda del Real Decreto-Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-19”, *Diario La Ley*, n.º 9620, Sección Tribuna, 24 de abril de 2020, Wolters Kluwer

MORENO TRAPIELLA, P., “La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo”. *Diario La Ley*, n.º 9651, Sección Tribuna, 11 de junio de 2020, Wolters Kluwer.

PAZOS CASTRO, R. “La respuesta del Derecho de obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

PINTO OLIVEIRA, N. “COVID-19, contratos de crédito, contratos de arrendamiento y contratos de viajes del sector turístico en Portugal”. *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020).

SERRANO DE NICOLÁS, A. “Fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del COVID-19”. *Diario La Ley*, n.º 9625, Sección Tribuna, 5 de mayo de 2020, Wolters Kluwer.

### **Recursos en la WEB:**

VALLEJO ROS. C. "Webinar: Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, en relación con los arrendamientos de vivienda". Disponible en el canal de YOUTUBE de VLex:

<https://www.youtube.com/watch?v=VU7JDtb00FM&list=PL1E2B29423E1AE551&index=10>

Página WEB de la Organización Mundial de la Salud:  
<https://www.who.int/es/emergencias/diseases/novel-coronavirus-2019/advice-for-public/q-a-coronaviruses>

SIATITSA, D. “Housing in Greece during COVID-19”, 24 de abril de 2020.

### **Normativa:**

- Constitución Española de 1978
- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil
- Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas
- Real Decreto-Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19
- 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
- Resolución del Instituto Canario de la Vivienda, de 3 de mayo de 2020, del Presidente, por la que se resuelve iniciar la tramitación del procedimiento de concesión directa de las ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, fijando el plazo y el modo de presentación de solicitudes.
- 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.

### **Jurisprudencia:**

- STS (Sala de lo Civil) de 27 de junio de 1984 (Roj: STS 1259/1984)
- STS (Sala de lo Civil) de 23 de abril de 1991 (Roj: STS 2197/1991).
- STS (Sala de lo Civil) de 4 de febrero de 1995 (Roj: STS 10191/1995)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 1393/2007, de 12 de enero (Roj: STS 108/2007)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 79/2007, de 25 de enero (Roj: STS 168/2007)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 447/2009, de 15 de junio (Roj: STS 3621/2009)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 180/2014, de 27 de marzo (Roj: STS 1183/2014)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 335/2014, de 23 de junio (Roj: STS 2475/2014)
- STS (Sala de lo Civil) n.º 528/2015, de 23 de septiembre (Roj: STS 3996/2015)
- SAP Madrid n.º 364/2016, de 18 de octubre (Roj: SAP M 13152/2016)