

1.7. Concursal

Arrendamientos urbanos, epidemia del COVID 19 y estado de alarma (III)

Urban leases, COVID 19 epidemic and state of alarm (III)

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
Profesora contratada Doctora de Derecho civil
Acreditada a profesor titular de Universidad
Universidad Complutense de Madrid

RESUMEN: El Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 ha sufrido diversas modificaciones desde su entrada en vigor. Recientemente, el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, ha prorrogado las medidas en materia de vivienda reguladas en aquel (suspensión de procesos de desahucio y lanzamientos; prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento y solicitud de moratoria al arrendador gran tenedor) hasta el 28 de febrero de 2022. Igualmente se ha prorrogado hasta el 31 de marzo la solicitud de compensaciones a las Administraciones públicas por los arrendadores por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 28 de febrero de 2022. Por otro lado, diversas resoluciones judiciales han ido creando doctrina jurisprudencial en torno a la aplicación del Real Decreto Ley 11/2020. En este sentido, se ha señalado que acreditar un salario inferior a tres veces el IPREM no supone acreditar la situación de vulnerabilidad descrita en el artículo 5 del Real Decreto Ley. Igualmente se ha indicado que la conclusión del arrendamiento en tácita reconducción antes del 2 de abril de 2020 (fecha de la entrada en vigor), impide solicitar la prórroga extraordinaria del mismo con arreglo al artículo 2 del Real Decreto Ley.

ABSTRACT: Royal Decree Law 11/2020, of March 31, which adopts urgent complementary measures in the social and economic sphere to deal with COVID-19 has undergone various modifications since its entry into force. Recently, Royal Decree Law 21/2021, of October 26, has extended the measures on housing regulated in that one (suspension of eviction processes and launches; extraordinary extension of lease contracts and request for moratorium to the landlord large holder) until February 28, 2022. Likewise, the request for compensation to Public Administrations by landlords has been extended until March 31, for the period between the extraordinary suspension of article 1 of Royal Decree-Law 11/2020, of March 31 and the moment in which it is lifted by the Court or by reaching the time limit of February 28, 2022. On the other hand, various court decisions have been creating

jurisprudential doctrine around the application of Royal Decree Law 11/2020. In this sense, it has been pointed out that proving a salary lower than three times the IPREM does not imply proving the situation of vulnerability described in article 5 of the Royal Decree Law. It has also been indicated that the conclusion of the lease in tacit renewal before 2 April 2020 (date of entry into force), prevents requesting an extraordinary extension of the same in accordance with article 2 of the Royal Decree Law.

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos urbanos. COVID-19. Suspensión del lanzamiento. Prórroga extraordinaria del contrato. Moratoria.

KEY WORDS: *Urban leases. COVID-19. Suspension of eviction. Extraordinary extension of the contract; moratorium.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 2/2021, DE 26 DE ENERO.—III. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 8/2021, DE 4 DE MAYO.—IV. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 16/2021, DE 3 DE AGOSTO.—V. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 21/2021, DE 26 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL PARA HACER FRENTE A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA.—VI. JURISPRUDENCIA RECAÍDA EN APLICACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 11/2020: 1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE RESOLVERSE EN CASO DE IMPAGO DE RENTAS, SIN PERJUICIO DE QUE EN LA FASE DE LANZAMIENTO PUEDA TENERSE EN CUENTA LA SUSPENSIÓN SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1 DEL REAL DECRETO LEY 11/2020. 2. NO BASTA ACREDITAR UNOS INGRESOS INFERIORES A TRES VECES EL IPREM PARA ENTENDER QUE EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD. 3. NO CABE SOLICITAR LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL ARTÍCULO 2 CUANDO SE HA PUESTO FIN AL CONTRATO SUJETO A TÁCITA RECONDUCIÓN. 4. LAS MEDIDAS DE LOS ARTÍCULOS 1 Y 1 BIS DEL REAL DECRETO LEY 11/2020 NO SON APLICABLES A LOS DESAHUCIOS ADMINISTRATIVOS.—VII. CONCLUSIONES.—VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—IX. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

El Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 introdujo en el ordenamiento jurídico español una serie de medidas excepcionales y transitorias en materia arrendaticia para paliar los efectos derivados de la drástica reducción de ingresos que pudo suponer en buena parte de la población el conjunto de medidas gubernamentales adoptadas para hacer frente a la llamada crisis sanitaria, crisis sanitaria que ha sido más bien una crisis institucional y de libertades fundamentales (*vid.*, STC 148/2021, de 14 de julio de 2021 y STC 183/2021, de 27 de octubre). Dichas medidas, en el ámbito del arrendamiento de vivienda, han consistido en una moratoria del pago de la renta arrendaticia por arrendadores que tengan la condición de grandes tenedores (art. 4), la solicitud de préstamos avalados y subvencionados por el Estado

para el pago de la renta arrendaticia (art. 9), ayudas directas para el abono de la renta o la devolución de dichos préstamos (art. 10), la adjudicación de soluciones habitacionales (art. 11), así como la suspensión extraordinaria de los procesos de desahucio arrendaticio (art. 1), medidas todas ellas para cuya aplicación se requiere que el arrendatario de vivienda habitual se encuentre dentro del ámbito de aplicación del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, que define la situación de vulnerabilidad económica derivada de la epidemia del COVID-19¹.

A estas medidas se añaden la medida de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2), así como la incentivación para que el arrendador que no es gran tenedor y el arrendatario verifiquen una novación modificativa objetiva del contrato (art. 8), medidas estas para las que no es preciso que el inquilino se encuentre en esa situación de vulnerabilidad económica, aunque la cuestión es dudosa en lo que se refiere a la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento².

El Real Decreto Ley 11/2020 ha sufrido diversas reformas recientes por el Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero; Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo y Real Decreto Ley 16/2021, de 3 de agosto. En vísperas de la extinción de las medidas transitorias y excepcionales fijadas en este último, cuya fecha de caducidad estaba prevista para el 31 de octubre de 2021, se ha dictado el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, hasta el 28 de febrero de 2022.

Expondremos a continuación las distintas modificaciones experimentadas por el Real Decreto Ley 11/2020 por orden cronológico e igualmente comentaremos algunas resoluciones judiciales recaídas en aplicación del mismo.

II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 2/2021, DE 26 DE ENERO

El Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero, de refuerzo y consolidación de medidas sociales en defensa del empleo (que entró en vigor el 27 de enero de 2021 de acuerdo con su disposición final undécima) modificó en la disposición final octava el artículo 2 y el artículo 4.1 del Real Decreto Ley 11/2020. El artículo 2 quedó con la siguiente redacción:

«Artículo 2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley hasta la finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones estableci-

dos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».

El precepto incluye en su redacción el nuevo periodo durante el cual puede finalizar el contrato de arrendamiento (hecho que da lugar a la posibilidad de solicitar la prórroga extraordinaria) que abarca desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 (2 de abril de 2020) hasta la finalización del segundo estado de alarma (8 de mayo de 2021)³. Siempre pues que en dicho plazo se hubiese extinguido el arrendamiento cabría solicitar (dentro de dicho plazo) una prórroga extraordinaria del mismo⁴.

En cuanto al apartado 1 del artículo 4 quedó con la siguiente redacción:

«1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m², hasta la finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes».

En relación con la moratoria arrendaticia, la novedad que introdujo el Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero, fue la posibilidad de solicitarla hasta el fin del nuevo estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 y prorrogado por el Real Decreto 956/2020, o sea, hasta el 8 de mayo de 2021 y de aplicarse hasta dicha fecha, y en su caso 4 meses adicionales en función de la vulnerabilidad del inquilino (*vid.*, art. 4.2 Real Decreto Ley 11/2020).

Este artículo 4 del Real Decreto Ley 11/2020 había generado problemas de interpretación en cuanto al *periodo temporal durante el cual era aplicable la moratoria* dado que el primer estado de alarma, periodo temporal al que inicialmente se refería, más cuatro meses adicionales en función de la vulnerabilidad del inquilino, concluyó el 20 de junio de 2020 y, sin embargo, pese a ello, *sucesivas reformas habían ido ampliando el plazo para solicitar la moratoria, más allá del fin del primer estado de alarma*⁵.

Ahora bien, como ya he manifestado en otro lugar, en mi opinión las moratorias solicitadas antes del 27 de enero de 2021 (fecha de entrada en vigor del RD Ley 2/2021) no podrían extenderse hasta el 8 de mayo de 2021 (y cuatro meses adicionales, en su caso), pues lo contrario causaría grave perjuicio al arrendador que bien podría haber optado por la alternativa de la condonación del 50 % de la renta arrendaticia si hubiera previsto dicho término final para la medida (el cual no figuraba en el texto del precepto regulador de la cuestión, afectando a la seguridad jurídica). Además, la nueva redacción del precepto no tenía efectos retroactivos (art. 2.3 CC)⁶.

III. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 8/2021, DE 4 DE MAYO.

El Real Decreto Ley 8/2021 por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 modifica los artículos 1, 2 y 4.1 del Real Decreto Ley 11/2020 con la finalidad de que la suspensión de los procedimientos de desahucio y los lanzamientos así como la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda y la solicitud de moratoria al gran tenedor puedan producirse hasta el 9 de agosto de 2021, es decir, más allá de la finalización del segundo estado de alarma el 8 de mayo de 2021. El Real Decreto Ley 8/2021 entró en vigor el 9 de mayo de 2021, de acuerdo con su disposición final segunda. El texto de los artículos modificados del Real Decreto Ley 11/2020 pasó a tener la siguiente redacción:

«Artículo 1. *Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.* 1. Desde la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley y hasta el 9 de agosto de 2021, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el artículo 441.5 de dicha ley, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista. *Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto desde el 9 de agosto de 2021.* 2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5 del presente Real Decreto Ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento. 3. Una vez presentados los anteriores escritos, el letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente. 4. El juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica

y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditará la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que *el 9 de agosto de 2021 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso*. Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento. 5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión. Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica».

«Artículo 2. *Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual*. En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y hasta el 9 de agosto de 2021, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».

En cuanto al artículo 4, relativo a la moratoria en caso de arrendador gran tenedor el texto del precepto en su nueva redacción señalaba:

«1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m², hasta el 9 de agosto de 2021, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta,

siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes».

En relación con la moratoria vuelve a plantearse el problema interpretativo del periodo durante el cual se extenderá el aplazamiento temporal en el pago de la renta o la condonación del 50% de la misma (es decir, cuáles son las mensualidades respecto de las que cabe plantear la moratoria). Al quedar inalterado el párrafo segundo del artículo 4 se produce la paradoja de que por un lado, la moratoria pueda solicitarse, por ejemplo, el 8 de agosto de 2021; por otro lado, *el aplazamiento extraordinario de la renta se produciría a partir de la mensualidad siguiente a la de la solicitud y las mensualidades afectadas serán las correspondientes a los meses durante los cuales estuvo vigente el estado de alarma y los cuatro meses posteriores que finalizaban el 8 de septiembre de 2021*. De manera que si pensamos que el arrendatario debe estar al corriente de pago en el momento de solicitar la moratoria (como he entendido hasta ahora) el mencionado aplazamiento de renta solo abarcaría en nuestro ejemplo la mensualidad de septiembre⁷.

Todo ello salvo que pensemos que la moratoria en lugar de tener por finalidad evitar impagos futuros puede referirse a cantidades impagadas en fechas anteriores a la solicitud de aplicación de la medida. Si bien debería tratarse en todo caso de cantidades impagadas durante el segundo estado de alarma y los cuatro meses posteriores, en cuyo caso la aplicación de esta moratoria así entendida evitaría que pudiera iniciarse un proceso de desahucio por impago de rentas en caso de arrendador gran tenedor.

Ahora bien, cabría también que el arrendador gran tenedor optase por la alternativa de la reducción del 50% de la renta arrendataria *durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses*⁸. Por lo que en el ejemplo de solicitud de aplicación de la medida el 8 de agosto de 2021 se reduciría un 50 % la renta de los meses de agosto y septiembre. En este caso pienso que no cabe otra interpretación pues, de lo contrario, el gran tenedor estaría concediendo al mismo tiempo moratoria y condonación del 50 % ya que las rentas condonadas solo se entenderían exigibles desde el momento de otorgamiento de la condonación.

IV. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 16/2021, DE 3 DE AGOSTO

El Real Decreto Ley 16/2021, de 3 de agosto, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica, entró en vigor el 4 de agosto de 2021 según su disposición final cuarta. La norma modifica nuevamente los artículos 1, 2 y 4.1 del Real Decreto Ley 11/2020 con la finalidad de prorrogar los plazos de suspensión de desahucios y lanzamientos arrendatarios y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento así como la solicitud de moratoria hasta el 31 de octubre de 2021.

Este Real Decreto Ley también modifica la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 37/2020, que regula el derecho de compensación de los arrendadores afectados por suspensiones de desahucios y lanzamientos arrendatarios.

De este modo, los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento prevista en el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, tendrán derecho a solicitar una compensación cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada, no hubiera adoptado tales medidas. La compensación consistirá en el *valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble*, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento, *más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o hasta el 31 de octubre de 2021*. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir durante el mismo periodo señalado anteriormente más los gastos corrientes. La solicitud de compensación podrá presentarse *hasta el 30 de noviembre de 2021* debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente⁹.

En su disposición final primera, el Real Decreto Ley 16/2021 modifica el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo. La modificación afecta al artículo 3 relativo al procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores. De acuerdo con dicho precepto, el procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 30 de noviembre de 2021.

El arrendador dirigirá su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, debiendo ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021. La solicitud indicará la compensación que se estima procedente sobre la base de los siguientes criterios: a) El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir. b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de octubre de 2021.

Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a los arrendadores conforme con lo establecido en el Real Decreto 401/2021 y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El plazo máximo para resolver y noti-

ficar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador.

V. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR EL REAL DECRETO LEY 21/2021, DE 26 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE PRORROGAN LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN SOCIAL PARA HACER FRENTE A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA

Este nuevo Real Decreto Ley prorroga la vigencia de las medidas en materia de vivienda adoptadas por el Real Decreto Ley 11/2020 hasta el 28 de febrero de 2022, ante la previsión de que dichas medidas dejen de surtir efecto el 31 de octubre de 2021. «De esta manera —indica la exposición de motivos de la norma— se amplía hasta esa fecha la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como en consonancia la posibilidad hasta el 31 de marzo de 2022 de solicitar compensación por parte del arrendador ...recogida en el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes».

«También se extiende la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública, en los términos establecidos en dicho Real Decreto Ley; y se amplían hasta el 28 de febrero de 2022 los contratos de arrendamiento de vivienda que pueden acogerse a la prórroga extraordinaria de seis meses, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor».

Así pues, con fecha de 28 de octubre de 2021, fecha de entrada en vigor de este nuevo Real Decreto Ley (disposición final sexta), los artículos 1, 2 y 4.1 del Real Decreto Ley 11/2020 quedan con la siguiente redacción, que es, pues, la redacción vigente:

«Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Desde la entrada en vigor del presente Real Decreto Ley y hasta el 28 de febrero de 2022, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Así mismo, si no estuviese señalada fecha para el lanzamiento, por no haber transcurrido el plazo de diez días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o por no haberse celebrado la vista, se suspenderá dicho plazo o la celebración de la vista.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 28 de febrero de 2022.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del artículo 5.1 del presente Real Decreto Ley mediante la presentación de los documentos previstos en el artículo 6.1. El letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5.1 o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

3. Una vez presentados los anteriores escritos, el letrado de la Administración de Justicia deberá trasladar inmediatamente a los servicios sociales competentes toda la documentación y solicitará a dichos servicios informe, que deberá ser emitido en el plazo máximo de diez días, en el que se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del arrendador, y se identifiquen las medidas a aplicar por la administración competente.

4. El juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditará la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. *En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 28 de febrero de 2022 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalara fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.*

Acreditada la vulnerabilidad, antes de la finalización del plazo máximo de suspensión, las Administraciones públicas competentes deberán, adoptar las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad que garanticen su acceso a una vivienda digna. Una vez aplicadas dichas medidas la Administración competente habrá de comunicarlo inmediatamente al Tribunal, y el letrado de la Administración de Justicia deberá dictar en el plazo máximo de tres días decreto acordando el levantamiento de la suspensión del procedimiento.

5. A los efectos previstos en el artículo 150.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se entenderá que concurre el consentimiento de la persona arrendataria por la mera presentación de la solicitud de suspensión.

Se entenderá igualmente que concurre el consentimiento del arrendador para hacer la comunicación prevenida en este artículo por la mera presentación del escrito alegando su situación de vulnerabilidad económica».

«Artículo 2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley y hasta el 28 de febrero de 2022, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».

«Artículo 4. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m², hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores resultará de aplicación a todos los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del Real Decreto Ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

4. La persona arrendataria podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo 9, levantándose la moratoria en el pago de la renta arrendaticia regulada por este artículo y el consiguiente fraccionamiento de las cuotas pre establecido, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté a disposición de la persona obligada a su pago».

En cuanto a la disposición final segunda modifica los plazos establecidos en el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio (art. 3), precepto por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los arrendadores cuyo inquilino se beneficia de una paralización del procedimiento de desahucio.

«Artículo 3. Procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas.

1. El procedimiento para la obtención de compensaciones se iniciará a instancia de parte, mediante la correspondiente solicitud, que podrá presentarse hasta el 31 de marzo de 2022.

2. El arrendador o el propietario dirigirán su solicitud al órgano competente en materia de vivienda de la comunidad autónoma o de las ciudades de Ceuta y Melilla, que deberá ir acompañada de una exposición razonada y justificada de la compensación por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión extraordinaria del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, o bien la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 28 de febrero de 2022, y que considere procedente sobre la base de los siguientes criterios:

a) El valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento. Si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en la renta dejada de percibir.

b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el periodo que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 28 de febrero de 2022.

c) En el caso de la suspensión del lanzamiento del artículo 1 bis del Real Decreto Ley citado, se deberá acreditar, por el propietario, el perjuicio económico que le ha ocasionado al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

3. Las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla tramitarán las compensaciones a arrendadores o propietarios previstas en el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, conforme con lo establecido en el presente real decreto y en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La solicitud, así como el resto de trámites del procedimiento, se realizarán por medios electrónicos cuando el solicitante se encuentre entre los sujetos recogidos en el artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Las personas físicas

podrán presentar su solicitud en cualquiera de los lugares del artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y realizar el resto de trámites del procedimiento por medios no electrónicos o bien ejercitar su derecho a relacionarse electrónicamente con las administraciones públicas.

4. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución al interesado será de tres meses, si bien excepcionalmente el órgano competente podrá acordar de manera motivada ampliar el plazo en tres meses más, circunstancia que se notificará expresamente al interesado. Vencido el plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, el interesado podrá entenderla estimada por silencio administrativo.

5. Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán desarrollar o completar este procedimiento con objeto de facilitar su gestión y la percepción de las compensaciones por el arrendador o el propietario».

VI. JURISPRUDENCIA RECAÍDA EN APLICACIÓN DEL REAL DECRETO LEY 11/2020

Comentamos a continuación algunas resoluciones judiciales que han aplicado preceptos relativos a las medidas extraordinarias y temporales en materia de vivienda del Real Decreto Ley 11/2020.

1. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE RESOLVERSE EN CASO DE IMPAGO DE RENTAS, SIN PERJUICIO DE QUE EN LA FASE DE LANZAMIENTO PUEDA TENERSE EN CUENTA LA SUSPENSIÓN SOLICITADA POR LA PARTE DEMANDADA AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1 DEL REAL DECRETO LEY 11/2020

Es la doctrina sentada por la SJPII de El Vendrell, de 18 de noviembre de 2020. Doña Azucena celebró un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la LAU 1994, en la redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española¹⁰, el 6 de diciembre de 2017, con una renta mensual de 600 euros actualizables conforme al IPC. Los arrendatarios, don Silvio y doña Bernarda le pusieron de manifiesto que no podrían pagar las rentas de abril, mayo y junio de 2020, que actualizadas ascendían a 612,66 euros mensuales. La arrendadora no concedió al amparo del artículo 8 del Real Decreto Ley 11/2020 ni el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta ni la condonación total o parcial de la misma. Como los arrendatarios no satisfacían las rentas, la arrendadora interpuso demanda solicitando la resolución del contrato, el desahucio de los arrendatarios y el pago de las rentas de abril y mayo (que ascendían a 1225,32 euros) más las que adeudasen desde la interposición de la demanda hasta el momento de dictar sentencia. Los demandados alegaron encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica como consecuencia de la situación generada por el Covid-19, solicitando la suspensión del procedimiento en virtud de lo dispuesto por el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, *petición que fue rechazada en el acto de la vista, sin perjuicio de lo que pudiera acordarse en la fase de lanzamiento*. No negándose ninguno de los hechos constitutivos de la pretensión ejercitada por la parte actora, y no alegándose el pago ni circunstancias relativas a la proce-

dencia de la enervación, se dictó sentencia declarando la resolución del contrato de arrendamiento suscrito y condenando a los arrendatarios a dejar libre, vacua y expedita la finca a disposición de la demandante, con apercibimiento de lanzamiento. Igualmente se condenó a los arrendatarios al pago de 1225,32 euros (rentas impagadas), cantidad que con arreglo al artículo 1108 y 1100.1 Código civil devengará el interés legal del dinero desde la interposición de la demanda hasta la sentencia. Devengando desde el dictado de la sentencia y hasta el completo pago el interés de demora procesal del artículo 576 LEC (o sea, el interés legal del dinero incrementado en dos puntos). La sentencia también condenó a los demandados a pagar a la arrendadora las rentas que se devengasen desde la interposición de la demanda (fecha en que se entiende producida retroactivamente la resolución del contrato) hasta el momento de la entrega de la posesión efectiva de la finca (o, habría que entender, de la suspensión del lanzamiento), en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Para ello se tomará como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda (art. 220.2 LEC), es decir, la renta mensual de 612,66 euros. Esta cantidad también devengaría el interés legal del dinero (art. 1108 CC) desde la interposición de la demanda y el interés de demora procesal desde el dictado de la sentencia.

Es de destacar que la sentencia considera que es preciso primero pronunciarse sobre la resolución del contrato [art. 1124 CC y 27.2.a) LAU] y posteriormente, en fase de ejecución del lanzamiento, sobre la posible suspensión del mismo siempre que se acrediten los requisitos indicados en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 con arreglo al artículo 6 del mismo. Sin embargo, FUENTES-LOJO RIUS y MOLINA ROIG consideran que el artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 contempla una suspensión del procedimiento y no exclusivamente del lanzamiento en sí¹¹.

Además en el procedimiento cabría alegar la vulnerabilidad social o económica del arrendador sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19 (art. 1.4 del Real Decreto Ley), si bien planteándose el problema de cómo se valora tal vulnerabilidad pues la regulación del artículo 5 del Real Decreto Ley vale para el arrendatario «pues se compara la renta a pagar con los ingresos, pero no para el arrendador», al igual que los documentos exigidos para acreditar la situación de vulnerabilidad del artículo 6¹².

2. NO BASTA ACREDITAR UNOS INGRESOS INFERIORES A TRES VECES EL IPREM PARA ENTENDER QUE EL ARRENDATARIO SE ENCUENTRA EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD

Así lo entiende la SJPI de Pamplona núm. 57/2021, de 9 de abril de 2021. El 25 de enero de 2021 Doña Elena interpuso demanda sobre desahucio por falta de pago de las rentas y acumuladamente la acción de reclamación de las rentas debidas, solicitando la resolución del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de diciembre de 2018 y sujeto a la redacción dada por la Ley 4/2013 a la LAU 1994. En el suplico de la demanda solicitó el desahucio del inquilino y el mantenimiento del día y hora para el lanzamiento directo del demandado ya acordado en el emplazamiento. Igualmente que se condene al inquilino al pago de 4140 euros en concepto de rentas vencidas (la renta mensual era de 740

euros al mes, actualizable con arreglo al IPC) así como las rentas devengadas desde la interposición de la demanda hasta la efectiva entrega del inmueble y que se autorice expresamente a la arrendadora a hacer suya la fianza por importe de 1400 euros para compensar la deuda reclamada si los mismos no tuvieran que aplicarse a sus fines propios una vez desalojado el inmueble. En el contrato se había pactado que la renta adeudada y no satisfecha en plazo generaría un interés de demora anual equivalente al interés legal del dinero más dos puntos.

En la contestación a la demanda, el demandado opuso que no había podido ejercitar actividad laboral durante la mayor parte del año 2020, siendo imposible hacer frente al pago de la renta y que por ello había efectuado pagos parciales. Por lo que se encontraba incurso en situación de vulnerabilidad, aportando nómina de enero y febrero de 2021 por importe de 1666,79 euros [no superior a tres veces el IPREM, (537,84 €) que resulta 1694,19 euros], indicando que su mujer estaba enferma y que tenía un hijo a cargo. Respecto a las rentas reclamadas solicita que se aplique la cláusula *rebus sic stantibus*. El demandado no pide en aplicación de la vulnerabilidad que alega la moratoria sino que se le condone parcialmente la deuda por el arrendador.

En el acto de la vista la arrendadora alegó que tenía su vivienda gravada con un préstamo hipotecario, viéndose obligada a continuar pagando todos los meses 734 euros y que ya anteriormente se vio obligada a interponer reclamación judicial por impago de rentas (ejercitando la acción de cumplimiento forzoso).

La sentencia considera que el demandado no ha acreditado los requisitos del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, es decir, según el apartado 1.a), que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o que haya reducido su jornada por motivo de cuidados u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos ... y de acuerdo con el apartado 1.b), que la renta arrendaticia resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. Tampoco se han acreditado las circunstancias del artículo 5.3 (no ser propietario o usufructuario de alguna vivienda en España). Todo ello con arreglo a los documentos indicados en el artículo 6 del Real Decreto Ley. El demandado no ha acreditado la falta de ingresos de su esposa y de su hijo y tampoco la enfermedad que padecería aquella (a pesar de lo apuntado por el informe de Servicios Sociales que se recibió el día de la vista, que sí considera que el demandado se encontraba en una situación de vulnerabilidad social). Tampoco se ha aportado el Libro de familia para acreditar el número de miembros de la unidad familiar.

En su fallo, el Juzgado acuerda la resolución del contrato y el desahucio, más la condena al pago de las cantidades adeudadas en los términos indicados en la demanda, así como autoriza a compensar parte de la deuda reclamada con la fianza si esta no tuviera que aplicarse a sus fines propios una vez desalojado el inmueble pero suspende el lanzamiento fijado para el 22 de abril de 2021 y requiere al demandado para que aporte en un plazo máximo de cinco días la documental exigida en el artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020, *acreditativa de alguna de las circunstancias del artículo 5.a) y b), y en caso de no disponer de estos documentos, declaración responsable en los términos del artículo 6.2 del Real Decreto Ley 11/2020*. Tras lo cual se dará traslado nuevamente al demandante para que en el plazo máximo de 10 días pueda acreditar ante el Juzgado y por los mismos medios encontrarse en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del artículo 5 o en riesgo de situarse en ella.

3. NO CABE SOLICITAR LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL ARTÍCULO 2 CUANDO SE HA PUESTO FIN AL CONTRATO SUJETO A TÁCITA RECONDUCCIÓN

El artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 no menciona a los contratos que vengan por finalización del plazo convencional (duración superior a la prórroga legal) o a los arrendamientos que estén en tácita reconducción (arts. 1566 y 1581 CC), sin embargo, para la doctrina dichos arrendamientos también estarían incluidos en el ámbito de aplicación del precepto^{13, 14}.

La SAP de Salamanca (Sección 1^a), núm. 96/2021, de 11 de febrero versa sobre un supuesto de hecho en que puesta fin al arrendamiento que se encontraba en tácita reconducción se solicita la prórroga del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020.

La Fundación Fidel de la Mano Velasco interpuso demanda de juicio de desahucio por expiración del plazo frente a Doña Antonieta. El 24 de julio de 2003, la Fundación había suscrito un contrato de arrendamiento sobre una vivienda propiedad de la Fundación con la demandada por un plazo de 5 años, iniciándose el contrato el 1 de octubre de 2003, y estipulándose una renta de 430 euros mensuales, y que a la fecha de interposición de la demanda ascendía a 561,89 euros mensuales en atención a la actualización. *Tras la expiración del plazo contractual, el arrendamiento permaneció vigente en régimen de tácita reconducción, hasta que mediante burofax remitido el 1 de febrero de 2020 se comunicó a la arrendataria la decisión de extinguir el arrendamiento, requiriéndole para que abandonara la vivienda al finalizar el mes de febrero y en todo caso antes del 30 de marzo, si necesitaba un tiempo adicional para proceder al desalojo.* La demandada no atendió el requerimiento y se mantuvo en la posesión de la vivienda. El 1 de abril mediante transferencia bancaria remitió el importe de la renta si bien todos los pagos hechos desde entonces fueron rechazados por la Fundación. *El 8 de junio de 2020 la arrendataria insistió en que el arrendamiento no estaba extinguido y solicitó la prórroga extraordinaria de 6 meses del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020. La Fundación por su parte interpuso la demanda de juicio verbal sobre expiración del contrato al amparo del artículo 10 de la LAU 1994.* En primera instancia se negó que fuera de aplicación el artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, que entró en vigor el 2 de abril de 2020, *pues dicho precepto es de fecha posterior al requerimiento por burofax de 1 de febrero de 2020, no existiendo acto alguno de la Fundación que le vinculase a entender que había renunciado a extinguir el contrato de forma previa al fallecimiento de la inquilina.* No obstante, el Juzgado entendió que concurría un abuso de derecho en la pretensión de desahucio.

Apelada la sentencia por la Fundación esta niega la existencia de inmoralidad o antisocialidad en la actuación de la Fundación, alega inaplicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el abuso de derecho y la infracción del artículo 1 del Protocolo adicional al Convenio para la protección de los Derechos Humanos y las Libertades Fundamentales y la jurisprudencia del TEDH en cuanto la sentencia recurrida grava o menoscaba el derecho de propiedad que ostenta la Fundación sin indemnización alguna y sin que ninguna norma legal le autorice a hacerlo al imponer la pervivencia temporal indeterminada del arrendamiento litigioso pese a estar extinguido. La apelada solicitó confirmación de la sentencia de instancia.

La sentencia de apelación, para juzgar sobre la correcta aplicación al caso de la doctrina del abuso de derecho, procede a examinar si concurren o no los presupuestos objetivos del mismo en atención a la doctrina del Tribunal Supremo. Y así, en cuanto al uso de un derecho objetivo y externamente legal, se señala que la pretensión resolutoria del contrato por expiración del plazo está amparada, como

reconoce la sentencia de instancia en el artículo 10 de la LAU 1994. En cuanto al daño a un interés no protegido por una específica prerrogativa jurídica, se considera que el interés aquí perjudicado es el de la arrendataria de seguir ocupando la vivienda a pesar de hallarse extinguido el arrendamiento. Pero que este contrato es de índole temporal, que se tiene la obligación de devolver la finca al finalizar el arrendamiento y que la negativa de la demandada a reconocer la extinción del arriendo y devolver la vivienda a su legítima propietaria es una situación de incumplimiento contractual, pues si bien la arrendadora había permitido algunas obras de adaptación de la vivienda, de ahí no podía desprenderse una intención inequívoca de permitirle permanecer en la misma hasta su fallecimiento. Y esta conducta de incumplimiento no puede ser premiada mediante la aplicación de una especie de prórroga forzosa vitalicia. Finalmente, en cuanto al requisito de la inmoralidad o antisocialidad del daño, manifestada en forma subjetiva (ejercicio de un derecho con intención de dañar) o en forma objetiva (ejercicio anormal de un derecho de modo contrario a los fines económico sociales del mismo), el supuesto daño que sufre la demandada no es más que el efecto legal de la obligación asumida por la arrendataria de devolver la vivienda arrendada a la Fundación arrendadora, al finalizar el contrato, por lo que difícilmente se puede calificar de inmoral o antisocial la pretensión resolutoria del arrendamiento articulada por la Fundación, cuando la arrendataria ha incumplido dicha obligación negándose a aceptar la resolución del arrendamiento extrajudicialmente, lo que ha motivado la necesidad de interponer un proceso judicial.

Por otro lado, la arrendataria, a pesar de haber tenido una vivienda en propiedad hasta 2012 que la vendió, ha permanecido en régimen de alquiler pagando una renta mensual que a la fecha de resolución del contrato es de 561,89 euros, de manera que ni en el presente ni en el pasado ha sido una persona cuyas relaciones con la Fundación se hayan producido dentro del ámbito asistencial, pues nunca tuvo la consideración de desvalida, sino en su consideración de arrendataria.

Por todo ello se estima la apelación y se revoca la sentencia de instancia, dado que la acción de resolución de un contrato de arrendamiento de vivienda por haber expirado hace años el plazo legal de duración y su prórroga y haber puesto fin la demandante a la tácita reconducción que lo mantenía vigente, mediante requerimiento fehaciente dirigido a la arrendataria el 1 de febrero de 2020, es una pretensión amparada en el artículo 10 de la LAU.

La sentencia tiene interés en cuanto niega la posibilidad (al reproducir lo manifestado por el Juez de instancia) de aplicar la prórroga extraordinaria del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 una vez que se ha puesto fin al contrato que se encontraba en tácita reconducción (lo que parece dejar abierta la posibilidad, *a sensu contrario*, de que estando el arrendamiento en tácita reconducción y finalizada la misma antes del 28 de febrero de 2022, pueda solicitar el arrendatario (antes de la finalización de la renovación por voluntad presunta del contrato) la prórroga extraordinaria de seis meses.

4. LAS MEDIDAS DE LOS ARTÍCULOS 1 Y 1 BIS DEL REAL DECRETO LEY 11/2020 NO SON APLICABLES A LOS DESAHUCIOS ADMINISTRATIVOS

Es la doctrina sentada por la STSJ de Extremadura (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1^a), núm. 98/2021, de 24 de mayo. El Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Badajoz dictó auto acordando autorizar

a la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Movilidad, Transporte y Vivienda, de la Junta de Extremadura, la entrada en la vivienda que ocupaba sin título Don Pablo, a fin de dar cumplimiento a la Resolución dictada en el expediente de desahucio administrativo por infracción a la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, de fecha 10 de febrero de 2020. El motivo que justificó el desahucio administrativo fue la ocupación de una vivienda de promoción pública sin título. Recurrido en apelación dicho auto, el Tribunal Superior de Justicia señala que no es admisible que primero se ocupe una vivienda y luego se pretenda que la vivienda sea adjudicada directamente a la parte apelante sin que por el órgano administrativo se haya comprobado y valorado la situación de urgente y extrema necesidad y haya sido concedida la autorización administrativa para ocupar la vivienda que corresponda según las necesidades del solicitante. Del mismo modo que la Administración debe actuar a través del procedimiento establecido en garantía de los derechos de los administrados, no cabe duda que la actuación a través de los sistemas y procedimientos legalmente previstos es también exigible a los ciudadanos que no pueden interesar el amparo de sus pretensiones cuando por su propia voluntad se colocan en situación de ilegalidad.

La sentencia señala que *«en cuanto a las medidas contempladas en los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo,... a la vista de los términos de la regulación mencionada en el Real Decreto ley, se trata de medidas previstas para los desahucios en el ámbito del proceso civil regulado por la LEC y en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal y no para los desahucios administrativos que derivan de una decisión administrativa firme»*.

La vivienda que ocupa el apelante está sometida al régimen jurídico de adjudicación previsto por la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura al que queda sometido el ocupante si está interesado en la adjudicación de una de estas viviendas. A ello se suma a mayor abundamiento que la parte apelante no cumple los requisitos del artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020.

En consecuencia, como la parte recurrente no dispone de título legal para ocupar la vivienda, encontrándose en situación de precario, en aplicación del artículo 30.2^a del Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, que establece como causa de desahucio la ocupación de la vivienda sin título legal para ello, el Tribunal Superior de Justicia desestima el recurso de apelación.

VII. CONCLUSIONES

I. Las medidas en materia de vivienda adoptadas por el Real Decreto Ley 11/2020 (suspensión de desahucios y lanzamientos; moratoria cuando el arrendador es gran tenedor así como la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento) siguen vigentes hasta el 28 de febrero de 2022.

II. La prórroga de la solicitud de moratoria al gran tenedor, una vez concluido el segundo estado de alarma, plantea el problema de si tiene por finalidad evitar impagos futuros o resolver impagos producidos durante el estado de alarma y los cuatro meses posteriores, en su caso. En este caso, el objetivo de la moratoria sería regularizar la situación del inquilino evitando la resolución del contrato y el desahucio.

III. La mera acreditación de unos ingresos inferiores a tres veces el IPREM no es suficiente para entender que el arrendatario se encuentra en la situación de vulnerabilidad descrita en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020.

IV. No cabe solicitar la prórroga extraordinaria del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 cuando se ha puesto fin al contrato sujeto a tácita reconducción antes de la entrada en vigor de la citada norma, pero podría entenderse que sí es admisible dicha prórroga si el contrato concluyera antes del 28 de febrero de 2022 y el arrendatario la solicitase.

V. Las medidas de los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto Ley 11/2020 no son aplicables a los desahucios administrativos.

VIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

- STSJ de Extremadura (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1^a), núm. 98/2021, de 24 de mayo
- SAP de Salamanca (Sección 1^a), núm. 96/2021, de 11 de febrero
- SJPII n.º 7 de El Vendrell, de 18 de noviembre de 2020
- SJPI n.º 2 de Pamplona núm. 57/2021, de 9 de abril

IX. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, M. (2011). *Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Madrid: Edisofer.
- BONET NAVARRO, J. (2021). *Los juicios por desahucio. Especialidades procesales para la recuperación del Inmueble arrendado, okupado o en precario*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi.
- DEPARTAMENTO JURÍDICO DE SEPÍN (ARRENDAMIENTOS URBANOS). (2020). *Guía práctica. Arrendamientos de vivienda y locales de negocio y COVID-19. Actualizado al RDL 30/2020, de 29 de septiembre*. Madrid: Sepín.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A. (2019). La institución de la tácita reconducción en la actualidad y su aplicación a los arrendamientos urbanos por leyes especiales. *Diario La Ley*, núm. 9520, 1-14.
- (2020). Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus. *Diario La Ley*, núm. 9608, 1-17.
- IZQUIERDO BLANCO, P. (2018). *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas oKupadas. Adaptada a la Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas*. Madrid: Wolters Kluwer.
- JIMÉNEZ PARÍS, T.A. (2021) (1). Arrendamientos urbanos, epidemia del COVID-19 y estado de alarma (II): suspensión de los desahucios con arreglo al Real Decreto Ley 37/2020, de 23 de diciembre. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 784, 1308-1335.
- (2021) (2). Protección del arrendatario vulnerable: cláusula Covid y Real Decreto Ley 2/2021. *Otrosí, Revista del Colegio de Abogados de Madrid*, núm. 8, 44-45.
- (2021) (3). Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda con arreglo al Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero. El problema de la enajenación de la vivienda arrendada durante la prórroga extraordinaria. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 785, 1886-1904.
- MOLINA ROIG, E. (2020). Medidas urgentes sobre arrendamientos de vivienda del Real Decreto Ley 11/2020 para hacer frente al COVID-9. *Diario La Ley*, núm. 9615, 1-13.

QUICIOS MOLINA, M.S. (2020). Las reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013 y 2019. Particular atención al juicio de desahucio, el registro de arrendamientos y el régimen transitorio. Medidas adoptadas durante el estado de alarma por el COVID-19. En: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 23-71.

NOTAS

¹ De acuerdo con el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, para que concurra dicha vulnerabilidad económica derivada de la epidemia del COVID-19 han de concurrir los siguientes requisitos *de forma cumulativa*: a) Que el arrendatario haya caído en situación de desempleo o expediente temporal de regulación de empleo (ERTE), o bien haya sufrido una pérdida sustancial de ingresos al reducir su jornada por motivo de cuidados, por cierre de su negocio consecuencia del estado de alarma u otras circunstancias similares que tengan su origen en la situación derivada de la epidemia del COVID-19, no alcanzando por ello el conjunto de ingresos de la unidad familiar *en el mes anterior a la solicitud de la moratoria* (o de la medida de que se trate) el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) mensual. Este límite de ingresos se incrementará: En 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo; en 0,15 veces el IPREM por cada hijo a cargo en caso de unidad familiar monoparental; en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. El límite de ingresos será de 4 veces el IPREM mensual si algún miembro de la unidad familiar tiene declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. El límite de ingresos será de 5 veces el IPREM mensual si el arrendatario es persona con parálisis cerebral, enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente al arrendatario o a su cuidador para realizar una actividad laboral. b) Que la renta arrendaticia y los gastos y suministros básicos que deba abonar el arrendatario, todos ellos de la vivienda habitual (coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil y los gastos de comunidad de propietarios, en su caso) sean iguales o superiores al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. A los efectos de lo previsto en este artículo el legislador entiende por unidad familiar la compuesta por el arrendatario, 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. No se entenderá que concurre la vulnerabilidad económica aunque los ingresos de la unidad familiar se encuentren dentro de los límites descritos, cuando el arrendatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar sean propietarios o usufructuarios de *alguna vivienda en España*. No importa pues, que se sea propietario o usufructuario de *alguna vivienda en el extranjero*, lo que supone una clara discriminación hacia la población autóctona en beneficio de la población foránea. Se exceptúa el caso de que la vivienda que se ostenta en propiedad en España lo sea en comunidad romana derivada de una partición hereditaria. Esto es, se ostenta solo una cuota de la cotitularidad de *un inmueble*. Si lo que se ostentasen fuesen las cotitularidades de varios inmuebles parece que el supuesto también determinaría la ausencia de vulnerabilidad. Ahora bien, no impedirá la consideración de la situación de vulnerabilidad económica, el que siendo el arrendatario titular de una vivienda en propiedad o en usufructo, acredite la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular (el arrendatario) o de alguno de los miembros de la

unidad familiar. De acuerdo con el precepto legal, como el cónyuge separado legalmente o divorciado no forma parte de la unidad familiar, los ingresos de este no cuentan a efectos de determinar si el arrendatario con hijos a su cargo (tiene su custodia) alcanza o no el límite de tres veces el IPREM mensual. Igualmente, tampoco se tendría en cuenta la vivienda titularidad del arrendatario que es ocupada por el cónyuge separado o divorciado. De lo cual resulta que los hijos de familias estructuradas (numerosas o no) y cuyos padres superen el límite del IPREM (aunque sea por pequeña diferencia) quedan fuera de las ayudas previstas en el Real Decreto Ley en clara discriminación negativa respecto de los hijos de familias desestructuradas. Por otro lado, el cónyuge separado legalmente, arrendatario, que no tiene los hijos a cargo (no tiene su custodia), y en cuya vivienda en propiedad vive su cónyuge con los hijos a cargo (tiene su custodia), al no constituir unidad familiar en los términos del Real Decreto Ley 11/2020, podría quedar fuera de las ayudas previstas, cuando es posible que sea autónomo (obligado al cierre), o sujeto a un ERTE o en situación de desempleo y deudor de pensiones alimenticias y tal vez, de pensión compensatoria. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020 se acreditará por el arrendatario presentando los documentos relacionados en el artículo 6. En todo caso, de acuerdo con el artículo 7 del Real Decreto Ley, si el arrendatario se hubiese beneficiado de una moratoria de la renta o de ayudas públicas directas sin reunir los requisitos prevenidos en el artículo 5, será responsable de los daños y perjuicios que se hubieran podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de poder incurrir en responsabilidades de otro orden (penal, administrativo...). El importe de los daños, perjuicios y gastos que deba abonar no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido. En la misma responsabilidad se incurrirá si el arrendatario buscarse situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas del Real Decreto Ley 11/2020 (art. 7.2).

² Aunque el precepto no menciona en absoluto la necesidad de que el arrendatario tenga la condición de vulnerable con arreglo a los artículos 5 y 6 del Real Decreto Ley 11/2020 para que se aplique la medida de prórroga extraordinaria, lo cierto es que puede plantearse la duda, máxime cuando la medida está perdiendo su carácter excepcional y transitorio *perpetuándose ya durante más de un año*. Y ello por la razón adicional de que la Disposición final novena.² del Real Decreto Ley 26/2020 añadió un apartado 3 y 4 a la Disposición final duodécima del Real Decreto Ley 11/2020, según la cual: «3. Los criterios para la definición de vulnerabilidad económica y la acreditación de condiciones subjetivas establecidos en los artículos 5 y 6 mantendrán su vigencia *hasta los plazos establecidos en los artículos 2 y 4.1, a los efectos de las medidas incluidas en estos últimos*». De acuerdo, pues, con esta Disposición final duodécima del Real Decreto ley 11/2020 interpretado sistemáticamente con el artículo 2 que comentamos, hasta el 28 de febrero de 2022 inclusive estarán vigentes los requisitos que dicho Real Decreto Ley establece en su artículo 5 a efectos de entender que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica como efecto del COVID-19, a los fines de obtener moratorias en relación con la renta arrendaticia y prórrogas extraordinarias del contrato de arrendamiento. *Cabe pues plantearse si el legislador, posteriormente a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11/2020 y con efectos desde el 9 de julio de 2020, ha querido limitar las prórrogas extraordinarias de los contratos de arrendamiento de vivienda a los arrendatarios vulnerables.*

³ El Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, entró en vigor el 25 de octubre de 2020 y su vigencia concluyó el 8 de noviembre de 2020, a las 24 horas. Dicho estado de alarma quedó prorrogado hasta las 24 horas del 8 de mayo de 2021 (art. 2 del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2).

⁴ *Vid.*, sobre la medida de prórroga extraordinaria, JIMÉNEZ PARÍS, 2021 (3).

⁵ Sobre este problema interpretativo, *vid.* JIMÉNEZ PARÍS, 2021 (1), 1317-1321.

⁶ *Vid.*, JIMÉNEZ PARÍS, 2021 (2).

⁷ Como señala la exposición de motivos del Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, por el que se prorrogan las medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica «la finalidad del Real Decreto Ley 8/20021, de 4 de mayo,

era prorrogar la eficacia temporal de algunas medidas, fundamentalmente de carácter social y económico que estaban vinculadas al estado de alarma, y que decaían con la finalización del mismo. Dicha prórroga extendió la eficacia de las medidas más significativas de protección, el llamado “escudo social” hasta el 9 de agosto de 2021⁸.

⁸ De acuerdo con el artículo 4.2 Real Decreto Ley 11/2020, inalterado desde la redacción original del Real Decreto Ley «en el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas: a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses. b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses».

⁹ De acuerdo con la modificación que de este precepto hizo el Real Decreto Ley 8/2021 de 4 de mayo, la compensación podía solicitarse hasta el 9 de septiembre de 2021. En la redacción originaria del precepto la compensación podía solicitarse hasta un mes después de la vigencia del segundo estado de alarma.

¹⁰ Esta norma modificó el apartado 1 del artículo 18 LAU que quedó redactado de la siguiente manera: «1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato».

¹¹ FUENTES LOJO RIUS, 2020, 5 y MOLINA ROIG, 2020, 5.

¹² QUICIOS MOLINA, 2020, 47-48.

¹³ FUENTES-LOJO RIUS, 2020, 3-4.

¹⁴ Como señala ALBALADEJO, es diversa la prórroga del contrato que la renovación del contrato. En el caso de prórroga subsiste el mismo contrato. En el caso de renovación hay un contrato de arrendamiento nuevo que puede otorgarse expresamente o no. No se otorga expresamente en el caso de la llamada tácita reconducción. En este caso hay renovación por voluntad presunta de las partes, cuando al terminar el contrato permanece el arrendatario con aquiescencia del arrendador en la posesión de la cosa «y sin que haya precedido manifestación de una parte a la otra contra la renovación del contrato» (art. 1565 y 1566 CC). La tácita reconducción «que renueva el contrato, puede darse (todas las veces que sea), no solo al acabar el contrato inicial, sino, asimismo, al acabar los posteriores contratos que por tácita reconducción también, renovaron aquel y los sucesivos renovadores». «Una abundante jurisprudencia ha venido diciendo que la tácita reconducción da origen a un nuevo contrato, con las mismas condiciones que el anterior, pero por los plazos que establecen los artículos 1577 y 1581, como dispone el artículo 1566» (ALBALADEJO, 2011, 660-663). Como es un contrato nuevo cesan las garantías que asegurasen el primero (p.ej., fianza) y el nuevo contrato quedará sujeto, como dice FUENTES-LOJO LASTRES, al nuevo régimen legal vigente en el momento de la renovación. De acuerdo con el artícu-

lo 1581 del Código civil, tal y como es interpretado por el Tribunal Supremo, si la renta se fija anualmente, aunque se convenga que el pago se hará por mensualidades, el plazo del contrato tácitamente surgido será anual, siendo lo relevante a efectos de fijación del plazo de duración del nuevo contrato de arrendamiento no «la periodicidad del pago sino la fijación de la renta con referencia a un periodo temporal determinado» (FUENTES-LOJO LASTRES, 2019, 8-0).