

# Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de abril. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos

## Faustino Javier Cordón Moreno

Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Navarra

Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

---

*Análisis del artículo primero del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

### 1. Preliminar

Objeto de esta nota es el examen del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020, que establece la «[s]uspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional». Se trata de una norma que prolonga la situación de suspensión anterior, tal y como se deduce del apartado 1 («Una vez levantada la suspensión de todos los términos y plazos procesales [...], se iniciará una suspensión extraordinaria»), y se aplica sin duda a los procesos de desahucio que se encuentren ya suspendidos (y, por tanto, iniciados) por aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto 463/2020. Nada se dice, en cambio, sobre su aplicación también a los que se pueden iniciar con posterioridad; obviamente la suspensión extraordinaria que ahora se regula no puede afectar al ejercicio de la acción de desahucio y al inicio del correspondiente procedimiento. porque será dentro de él donde, en su caso, deberá acreditarse la concurrencia de la situación de vulnerabilidad del arrendatario que sirve de presupuesto a aquella misma, pero, interpuesta y admitida la demanda (con posterioridad), entiendo que sí es aplicable, siempre que nos encontremos dentro del plazo máximo previsto para esta suspensión extraordinaria (seis meses).

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

En cualquier caso, la norma es provisional y tiene un ámbito de aplicación restringido: para atender a la situación de vulnerabilidad de los arrendatarios «sobrevvenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19», que son los únicos favorecidos por aquélla en esta situación excepcional en la que nos encontramos. No se puede desconocer, sin embargo, la proyección hacia el futuro de las normas que en ella se prevén dentro de una previsible política de protección a los arrendatarios vulnerables (semejante a la ya existente para los deudores hipotecarios en la Ley 1/2013, de 14 de mayo) que se extienda a otros arrendatarios que puedan verse en una situación de exclusión o vulnerabilidad por otras razones.

## 2. Un apunte sobre el proceso de desahucio en la Ley de Enjuiciamiento Civil

La lectura del artículo 1, apartado segundo, del real decreto ley pone de manifiesto que el legislador está pensando en el proceso de desahucio con la nueva técnica monitoria que, según el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), se aplica exclusivamente cuando «se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas». Pero —como ya dije en una nota anterior—, atendida la finalidad de la norma, debe entenderse que la suspensión afectará también a los otros procesos de desahucio previstos en la ley que pueden terminar con la resolución del contrato de arrendamiento y, en consecuencia, con el lanzamiento del arrendatario.

Veamos cuál es la tramitación de este proceso de desahucio con técnica monitoria que prevé la norma para analizar después cómo se inserta en ella la nueva suspensión extraordinaria que ahora se regula y los problemas que plantea:

- a) Una vez admitida la demanda, el letrado de la Administración de Justicia (LAJ), previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague las cantidades debidas (si se acumuló la correspondiente acción de condena), se allane (en el supuesto del artículo 437.3) o enerve el desahucio (art. 22.4 LEC) o, en caso contrario, comparezca (ante dicho letrado) y se oponga (al desahucio y al pago o sólo a este último).

Previendo las posibles conductas, el requerimiento expresará el día y la hora exactos para la práctica del lanzamiento (para el caso de opción por el desalojo) y el día y hora señalados para la vista (para la que servirá de citación el propio requerimiento) en caso de oposición del arrendatario al desahucio (art. 440.3, III) o también del arrendador-demandante a la enervación (art. 20.4). Y a tales fines se apercibirá al demandado (en el mismo requerimiento) de lo siguiente: a) de que, si no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, el letrado de la Administración de Justicia dictará un decreto por el que dará por terminado el juicio de desahucio y se procederá el lanzamiento en el día y la hora fijados en el requerimiento (art. 440.3, V) y b) de que (en caso de oposición), en la resolución que se dicte (teniéndolo por opuesto) se fijarán día y hora exactos para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que deberá verificarse

antes de treinta días desde la fecha señalada para la vista (con la advertencia de que, si la sentencia fuese condenatoria y no se recurriera, se procederá al lanzamiento en el día y la hora fijadas sin necesidad de notificación posterior), y de que, de no comparecer en la vista, se declarará el desahucio sin más trámites y se procederá al lanzamiento en la fecha indicada (art. 440.4).

- b) Todavía puede el demandado conducirse de otro modo: puede atender el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclame en caso de haberse acumulado la acción de condena (art. 440.3, VI). En tal caso, el letrado de la Administración de Justicia «lo hará constar, y dictará decreto dando por terminado el procedimiento, y dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que el demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, dando traslado al demandante para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello con la mera solicitud». El precepto contiene dos normas diferentes: la primera debe ponerse en relación con el artículo 703.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y entenderse en el sentido de que el demandado ha cumplimentado el desalojo (entregando al arrendador la posesión efectiva de la finca) con anterioridad a la fecha fijada en el requerimiento y que éste (el arrendador) lo ha acreditado ante el letrado de la Administración de Justicia. La segunda, por su parte, supone otorgar al decreto en cuestión eficacia ejecutiva directa para reclamar las cantidades adeudadas, pudiendo el acreedor instar la ejecución con una mera solicitud, es decir, sin necesidad de interponer la demanda ejecutiva prevista en el artículo 549 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni acompañarla de los documentos a que se refiere el artículo 550.

### **3. La incidencia en el procedimiento de la suspensión prevista en el Real Decreto Ley 11/2020**

La norma que ahora analizamos incide en este procedimiento acordando bien la suspensión del lanzamiento, que es un acto de ejecución que se vincula, bien a la sentencia estimatoria y a las diferentes conductas del demandado que hemos visto anteriormente, bien a la del propio procedimiento, sea cual fuere el momento en que se encuentre. Veamos algunas cuestiones que plantea:

- a) Presupuesto básico de la suspensión es que el arrendatario demandado comparezca en el proceso y acredite que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica (art. 5 RDL 11/2020), acompañando a su escrito, en el que solicitará la suspensión (v. art. 1.3), los documentos a que se refiere el artículo 6. Obviamente se requiere la existencia de un proceso pendiente (por tanto, con la demanda admitida), pudiendo comparecer el arrendatario en él, para poner de manifiesto su situación de vulnerabilidad, en cualquier momento (a partir de la práctica del requerimiento en la forma prevista en el artículo 440.3, IV LEC), dependiendo de cuál sea éste a los efectos de la eventual suspensión que se decreta (del procedimiento o del lanzamiento).

- b) El apartado primero del artículo 1 del Real Decreto Ley 11/2020 dice con claridad que esta circunstancia (el escrito del arrendatario que acredite su situación de vulnerabilidad) «será comunicada por el letrado de la Administración de Justicia a los servicios sociales competentes y se iniciará [se entiende que simultáneamente a la comunicación] una suspensión extraordinaria del acto de lanzamiento». Téngase en cuenta que el requerimiento contiene la fijación de fecha para el lanzamiento de quien ocupa la vivienda si no atiende al requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse; y, en tal caso (resolución que fije la fecha de lanzamiento), dice el artículo 150.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados», sin que tal disposición limite, a diferencia del real decreto ley, las causas determinantes de la situación de vulnerabilidad. Si el requerimiento se entiende como una «resolución» (éste es el término que utiliza el artículo 150.4) y este precepto se considera aplicable, parece que deberá darse traslado de aquél a los servicios sociales también a los efectos previstos en dicho precepto tan pronto como el arrendatario presente la petición de suspensión que acredite su situación (que, según el artículo 1.3 equivale a la prestación del consentimiento exigido), aunque el efecto suspensivo del procedimiento o del lanzamiento que se vincula a la comunicación sólo se producirá si queda acreditado que la situación de vulnerabilidad ha sido provocada por la pandemia que padecemos (único caso previsto en la norma).

«Si no estuviese señalado (el lanzamiento) —continúa el precepto— 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 hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto ley». Obsérvese la imprecisión del legislador, porque el lanzamiento está señalado en el requerimiento y lo que en realidad ocurre es que, al no haber transcurrido el plazo señalado en él (diez días) o, transcurrido éste, no haberse celebrado la vista, no existe todavía título (la aceptación expresa o tácita del demandado o, en caso de oposición o no comparecencia a la vista, la sentencia estimatoria) para acordar el lanzamiento, que es un acto de ejecución; lo que se suspende es, pues, la tramitación del procedimiento.

- c) En cualquier caso, la norma que consideramos vincula el inicio de la suspensión a la comunicación por el letrado de la Administración de Justicia de la situación de vulnerabilidad a los servicios sociales competentes, sin requerir que aquél efectúa un control previo tanto de la concurrencia de tal situación (art. 5) como de su acreditación (art. 6), aunque el apartado segundo de la norma puede inducir a confusión cuando dice: «Si el letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión con carácter retroactivo a la fecha en que aquélla se produjo por el tiempo estrictamente necesario, atendido el informe de los servicios sociales». Me parece que ambas normas deben interpretarse en el siguiente sentido: a) el efecto suspensivo se produce en todo caso desde la comunicación a los servicios sociales de la acreditación (con solicitud de la suspensión) presentada por el arrendatario, aunque

entiendo que el letrado de la Administración de Justicia podrá denegar la suspensión que se solicita sin remisión de la referida comunicación por lo menos en los casos claros de inexistencia de la situación de vulnerabilidad y de su acreditación; *b)* recibido el informe de los servicios sociales, alzaré la suspensión si es negativo y, si fuere positivo, la confirmará mediante decreto (porque el efecto suspensivo ya se ha producido con anterioridad), fijando en él, a la vista del informe, su tiempo de duración («por el tiempo estrictamente necesario», que no será superior a seis meses), que se computará desde el día en que se hubiere iniciado («con carácter retroactivo»), es decir, desde que el letrado de la Administración de Justicia haya dirigido la solicitud de suspensión del arrendatario en la que acreditase la situación de vulnerabilidad de éste a los propios servicios sociales. El decreto de suspensión, dice la norma, también «señalará expresamente que, transcurrido el plazo fijado, se reanudará el cómputo de los días a que se refiere el artículo 440.3 o señalará fecha para la vista».

- d) La norma aplica la suspensión tanto al procedimiento de desahucio como al lanzamiento, que es su acto final, sin decir nada sobre las actuaciones —declarativas y ejecutivas— relativas a la pretensión de condena al pago de las cantidades debidas, que se puede acumular a la de desahucio en el procedimiento que consideramos. Al respecto, deberá tenerse en cuenta que el precepto no introduce ninguna distinción al regular la suspensión extraordinaria del procedimiento, por lo que no cabe duda de que afectará a todo tipo de actuaciones; pero sí lo hace al referirla a la ejecución, hablando sólo de la suspensión del lanzamiento. Por ello, me parece dudoso que sea aplicable a la ejecución (dineraria) que el acreedor puede iniciar cuando disponga del correspondiente título (sentencia de condena o decreto del letrado de la Administración de Justicia que dé por terminado el procedimiento cuando el arrendatario atiende el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se le reclame), aunque, dada la finalidad de protección social de la norma y su carácter provisional, pueda defenderse la postura contraria. Lo mismo cabría decir de las actuaciones ejecutivas para la exacción de las costas en los casos en que el arrendatario puede ser condenado a su pago (art. 440.3, párrafo último).
- e) Concluye el precepto: «En caso de que el establecimiento de la suspensión extraordinaria [...] afecte a arrendadores que acrediten ante el Juzgado encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, presentando el escrito y los documentos a los que dicho apartado se refiere, el letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar». Se trata con esta norma de cumplir el objetivo previsto en la exposición de motivos de garantizar «un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos (pequeños propietarios) para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales».