



---

# Universidad de Valladolid

## Facultad de Derecho

### Grado en DERECHO

### Juicios de desahucio por impago de rentas y medidas de protección del inquilino. Tratamiento de la situación de vulnerabilidad

Presentado por:

***María Alonso Marín***

Tutelado por:

***María Ángeles Gallego Mañueco***

*Valladolid, 10 de julio de 2025*



## **RESUMEN**

El presente trabajo analiza el tratamiento procesal de los procedimientos de desahucio por impago de rentas, centrándose especialmente en las medidas de suspensión previstas para proteger a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad. Se examinan tanto la suspensión ordinaria regulada en el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como la suspensión extraordinaria establecida por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que ha sido prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2025. A través del estudio de estas medidas, se pone de manifiesto que su carácter excepcional no permite una prolongación indefinida en el tiempo, debiendo el demandado acreditar nuevamente su situación de vulnerabilidad para acceder a prórrogas. El trabajo concluye que estas medidas, aunque necesarias y legítimas ante la precariedad del sistema de vivienda, no pueden suplir la falta de políticas estructurales de vivienda ni trasladar al proceso judicial una responsabilidad que debe recaer en las Administraciones. En este sentido, se propone como vía de mejora la articulación de mecanismos de mediación más eficaces entre arrendadores y arrendatarios, así como el impulso de políticas públicas adaptadas a la nueva realidad social.

## **ABSTRACT**

This paper explores the legal regulation of eviction proceedings for non-payment of rent, focusing on the procedural suspensions granted to tenants in vulnerable situations. It examines both the ordinary suspension under Article 441.5 of the Spanish Civil Procedure Act and the extraordinary suspension introduced by Royal Decree-Law 11/2020, extended until 31 December 2025. These mechanisms, while protective in nature, are of an exceptional character and cannot be prolonged indefinitely. The paper stresses the requirement to prove continued vulnerability when requesting extensions. The conclusion emphasizes the need for long-term housing policies and underlines the insufficiency of relying solely on judicial mechanisms. Enhanced mediation channels and socially responsive housing policies are proposed as essential solutions to the current crisis in access to housing.

## **PALABRAS CLAVE**

Desahucio, vulnerabilidad, suspensión del lanzamiento, juicio verbal, medidas excepcionales.

## **KEY WORDS**

Eviction, vulnerability, stay of eviction, summary proceedings, exceptional measures

## **ABREVIATURAS.**

- **AP:** Audiencia Provincial.
- **ATSJ:** Auto del Tribunal Superior de Justicia.
- **BOE:** Boletín Oficial del Estado.
- **CE:** Constitución Española.
- **CGPJ:** Consejo General del Poder Judicial.
- **CJE:** Consejo de la Juventud de España
- **ECLI:** European Case Law Identifier (Identificador Europeo de Jurisprudencia).
- **ERTE:** Expediente de Regulación Temporal de Empleo
- **IPREM:** Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
- **JPI:** Juzgado de Primera Instancia.
- **LAJ:** Letrado de la Administración de Justicia.
- **LAU:** Ley de Arrendamientos Urbanos.
- **LEC:** Ley de Enjuiciamiento Civil.
- **LO:** Ley Orgánica.
- **LOPJ:** Ley Orgánica del Poder Judicial.
- **MASC:** Medios Adecuados de Solución de Controversias.
- **RCL:** Repertorio Cronológico de Legislación.
- **RDL:** Real Decreto-ley.
- **RJ:** Repertorio de Jurisprudencia.
- **Roj:** Repertorio Oficial de Jurisprudencia (del CENDOJ).
- **SC:** Sentencia del Constitucional (cuando se refiere al Tribunal Constitucional).
- **STS:** Sentencia del Tribunal Supremo.
- **TEDH:** Tribunal Europeo de Derechos Humanos.
- **TC:** Tribunal Constitucional.
- **TS:** Tribunal Supremo

## INDICE

<b>1.DESCRIPCIÓN CONTRATO ARRENDAMIENTO URBANO.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexto Histórico.....	8
1.2 Ley 29/2024, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.....	8
1.2.1 Arrendamientos de vivienda.....	9
1.2.2 Arrendamientos para el uso distinto al de vivienda.....	10
1.3 Resolución de los arrendamientos urbanos.....	10
1.3.1 Incumplimiento del arrendatario.....	10
1.3.2 Incumplimiento del arrendador.....	11
1.4 Otras formas de terminación del contrato de arriendos urbanos.....	11
1.4.1 Vencimiento del plazo establecido contractualmente.....	11
1.4.2 Mutuo acuerdo.....	11
1.4.3 La pérdida o destrucción del inmueble.....	12
1.4.4 La muerte del arrendatario.....	12
1.4.5 Desistimiento unilateral.....	12
<b>2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE ARRENDAMIENTOS.....</b>	<b>12</b>
2.1 El juicio verbal.....	13
2.1.1 Reclamación de cantidades por el impago de las rentas o por otras cantidades debidas.....	14
2.1.2 Reclamación de la recuperación de la posesión.....	16
2.2 El juicio ordinario.....	17
2.2.1 Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (art 1569.3 CC).....	17
2.2.2 Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555 (art 1569.4 CC).....	18

2.3 Comparación esquemática entre el Juicio Verbal y el Juicio Ordinario en materia de arrendamientos urbanos.....	18
2.4 Medios Adecuados de Solución de Conflictos (MASC).....	19
<b>3. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO O EXTINCIÓN DEL PLAZO.....</b>	<b>22</b>
3.1 Desahucio por falta de pago.....	22
3.1.1 La acción por parte del arrendador.....	22
3.1.2 Requisitos de la demanda.....	24
3.1.3 Tramitación del juicio verbal.....	27
3.1.4 El retraso en el pago como causa de desahucio.....	29
3.2 Desahucio por expiración del plazo contractual o legal.....	29
3.3 Suspensión de ambos desahucios por situación de vulnerabilidad del arrendatario.....	30
<b>4. VULNERABILIDAD DEL INQUILINO.....</b>	<b>30</b>
4.1 Concepto de Vulnerabilidad.....	33
4.2 Requisitos para ser considerado arrendatario vulnerable.....	34
4.2.1 Criterio económico.....	34
4.2.2 Criterio familiar.....	35
4.2.3 Criterio social.....	36
<b>5. TRATAMIENTO PROCESAL DE LA VULNERABILIDAD.....</b>	<b>37</b>
<b>6. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL RECONOCIMIENTO DE VULNERABILIDAD.....</b>	<b>41</b>
<b>7. EFECTOS DEL RECONOCIMIENTO DE VULNERABILIDAD DEL INQUILINO.....</b>	<b>43</b>
7.1 Efectos procesales.....	43
7.2 Efectos administrativos.....	45
7.2.1 Compensación al arrendador.....	46

<b>8. AYUDAS AL INQUILINO VULNERABLE.....</b>	<b>50</b>
<b>8.1.1 Ayudas económicas al alquiler y soluciones habitacionales.....</b>	<b>50</b>
<i>8.1.1.1 Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.....</i>	<i>50</i>
<i>8.1.1.2 Ayudas Autonómicas y municipales: Castilla y León.....</i>	<i>55</i>
<i>8.1.1.3 Línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda.....</i>	<i>57</i>
<b>8.1.2 Viviendas de protección oficial o albergues como soluciones habitacionales a consecuencia del proceso de desahucio.....</b>	<b>59</b>
<b>8.1.3 Redes de ayuda.....</b>	<b>59</b>
<b>9. REFLEXIÓN SOBRE LA BONDAD O NO DE LA MEDIDA.....</b>	<b>60</b>
<b>10. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>62</b>
<b>11. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>64</b>

## **1.DESCRIPCIÓN CONTRATO ARRENDAMIENTO URBANO**

### **1.1. Contexto Histórico.**

España a principios del siglo XX experimentó un problema de escasez de viviendas, el crecimiento acelerado de las ciudades debido al éxodo rural en búsqueda de mejores condiciones de vida y empleo hicieron que encontrar una vivienda urbana se convirtiese en una gran dificultad para numerosos españoles.

En este contexto de problemática la norma existente, el Código Civil de 1889, resultaba insuficiente, pues respondiendo a los principios generales del derecho regulaba el arrendamiento urbano en base a la libertad de pactos entre las partes. Las circunstancias sociales y económicas sin embargo requerían de una intervención mayor por parte del legislador, principalmente para proteger a los arrendatarios (pues eran estos quienes se encontraban en una posición más débil frente a los arrendadores).

En este marco surgen respuestas, una de ellas fue el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (TR/64), el cual incluía una amplia protección al arrendatario, con medidas como la prórroga forzosa de contratos, la cual se aplicaba incluso tras la muerte del arrendatario (subrogación).

El proteccionismo a los arrendatarios desencadenó consecuencias no previstas pues para los arrendadores esta prolongación indefinida de los contratos supuso un freno a la opción de alquilar propiedades, lo que disminuyó aún más la oferta de viviendas en alquiler y generó una caída de la inversión en inmuebles, lo que afectó a la construcción. Es entonces cuando se promulga el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, conocido como el “Decreto Boyer”, el cual elimina la prórroga forzosa.

Sin embargo, en este Real Decreto no establecía el régimen jurídico de los arrendamientos urbanos, lo cual sí hizo la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (a partir de ahora LAU).

### **1.2 Ley 29/2024, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

La finalidad de esta ley es establecer los arrendamientos urbanos como una pieza clave dentro de la política de vivienda, conforme al art 47 de la Constitución Española. La ley parte de las distintas realidades económicas que hay en torno a los arrendamientos de viviendas y los que tienen un fin distinto.



La LAU establece qué características ha de tener un contrato para ser regulado por la misma, según Dña. Julia Ruiz-Rico<sup>1</sup> estas serían:

*Que sean contratos de arrendamiento (vid. art. 1543 C.C.).*

*Que tengan por objeto fincas urbanas. Aunque el art. 1 no aporta dato alguno acerca de lo que haya de entenderse por finca urbana, de los arts. 2 y 3 LAU se deduce claramente que la identifica con edificación, sin que sea absolutamente determinante, a estos efectos, la clasificación urbanística del suelo donde se encuentre.*

*Que la finca (edificación) se destine a vivienda o a otro uso distinto. El uso que corresponda a la edificación será, en principio, el pactado por las partes, dentro de los que objetivamente admita la finca, lo que dependerá del tipo concreto de edificación (piso, casa, nave industrial...). En defecto de pacto, el arrendatario deberá dar a la finca el uso que se infiera de su naturaleza de acuerdo con la costumbre del lugar (vid. art. 1555 C.C.).*

Se distinguen entonces en esta ley los arrendamientos de vivienda y los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

### **1.2.1 Arrendamientos de vivienda.**

Se considera arrendamiento de vivienda el que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2.1 LAU).

La habitabilidad requiere de unas condiciones mínimas de salubridad y construcción (art.47 CE), condiciones que deben darse desde el momento en el que se firma el contrato hasta el fin de este, y de las cuales el responsable es el arrendador (art.21, 26 y 28 LAU).

Un requisito esencial es el uso del inmueble como vivienda principal, residencia permanente y núcleo familiar, por parte del arrendatario, extendiéndose esto a su familia directa, (cónyuge, hijos dependientes...).

A este uso principal se le pueden añadir usos secundarios, como un despacho o una consulta, ello contando con el acuerdo previo de las partes.

El principio que rige este arrendamiento es el de protección del arrendatario, el cual presenta una serie de beneficios que además pueden ser ampliados de acuerdo a la voluntad de las

---

<sup>1</sup> Ruiz-Rico, Julia. El Contrato de Arrendamientos Urbanos., F.J. *Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. (12ª edición). Tirant lo Blanch. (2022) pp. 331-332.

partes como se establece en el artículo 6 de la LAU. Ya no se plantea la prórroga forzosa indefinida como en la regulación anterior, que es sustituida por un plazo mínimo de duración de arrendamiento, cinco años en caso de ser el arrendador persona física y siete si es persona jurídica, que puede ser exigido frente al arrendador o un posterior adquiriente del inmueble, independientemente a la duración pactada entre las partes.

### **1.2.2 Arrendamientos para el uso distinto al de vivienda.**

Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior (art 3.1 LAU).

Deducimos de esta definición que se trata de contratos con fines diversos, en este caso el requisito de habitabilidad no es necesario, sin embargo no está prohibido. En estos casos el requisito clave sería el destino principal del inmueble, distinto al de vivienda habitual, sino otro acordado por las partes o resultante del tipo de inmueble que se arrienda.

Este destino puede ser comercial, cultural, industrial, de segunda residencia...

Estos arrendamientos se encuentran sometidos al imperio de la autonomía de las partes, siendo estas libres para establecer los elementos del contrato de la manera que consideren más conveniente. Sin embargo, la LAU en su Título III establece una serie de normas que van a regir en defecto de pacto.

### **1.3 Resolución de los arrendamientos urbanos.**

La resolución del arrendamiento urbano, una vez analizadas las características de los mismos, se erige como el mecanismo que permite poner fin a la relación entre las partes cuando una de estas incumple sus obligaciones o en determinadas situaciones recogidas en la ley.

Esto tiene su fundamento en el art 1124 del Código Civil, en el principio de reciprocidad de las partes, el cual rige en todos los contratos bilaterales, incorporado a la LAU en el art 27.

Analizaremos la resolución por incumplimiento del arrendatario y por incumplimiento del arrendador:

#### **1.3.1 Incumplimiento del arrendatario.**

El art 27.2 de la LAU lleva a cabo una enumeración de los supuestos en los que el arrendador puede instar la resolución del contrato:

*La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.*

*La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.*

*El subarriendo o la cesión inconsentidos.*

*La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.*

*Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.*

*Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.*

### **1.3.2 Incumplimiento del arrendador.**

Por su parte en el art 27.3 de la LAU se establecen los casos en los que es el arrendatario quien puede instar la resolución del arrendamiento:

*La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.*

*La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.*

Podemos añadir a estas causas el llamado "mobbing inmobiliario", el cual consiste en la infracción de los derechos fundamentales del arrendatario por parte del arrendador, mediante el hostigamiento o acoso por parte de estos para provocar la marcha del inquilino. Esta conducta está incluso considerada delito en el art. 172.1, párr. 3º CP.

### **1.4 Otras formas de terminación del contrato de arriendos urbanos.**

Alejándonos del sentido técnico que implica la resolución del contrato de arrendamiento podemos establecer otras causas de terminación

#### **1.4.1 Vencimiento del plazo establecido contractualmente.**

En caso de que llegado a término el contrato, ninguna de las partes quiera prorrogarlo, se entiende este por extinto.

#### **1.4.2 Mutuo acuerdo.**

El art 1567 del Código Civil establece que el contrato puede extinguirse por el mutuo acuerdo de las partes implicadas, aun siendo esto anterior al vencimiento del plazo.

### **1.4.3 La pérdida o destrucción del inmueble.**

De acuerdo con el Código Civil en el artículo 1568, la pérdida de la cosa arrendada de manera fortuita, por fuerza mayor o por expropiación forzosa provoca la extinción del contrato. En el mismo sentido se pronuncia el art 28 a) en relación con el art. 21.1 LAU.

### **1.4.4 La muerte del arrendatario.**

En este caso, en los arrendamientos de vivienda, la muerte del arrendatario no es motivo necesario de resolución de contrato, pues se aplica la subrogación en favor del cónyuge, pareja de hecho, descendientes o ascendientes que convivan con este, siempre que se notifique en plazo legal el hecho del fallecimiento y la intención de subrogación (art. 16 LAU).

### **1.4.5 Desistimiento unilateral.**

La LAU en el art 11 permite al arrendatario desistir durante los primeros 6 meses de contrato, comunicando su desistimiento al arrendador con un mínimo de 30 días de antelación. En los casos de contrato de larga duración se puede pactar una indemnización proporcional.

## **2. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES DE ARRENDAMIENTOS.**

Como vemos, los contratos de arrendamiento urbano implican cierta complejidad, estas relaciones jurídicas no siempre siguen el curso establecido en el contrato que las posibilita siendo a menudo fuente de conflictos.

La causa de estos conflictos podríamos situarla en la diferencia entre arrendador y arrendatario, y la fricción entre dos grandes derechos: el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna.

Conviene exponer algunos de los conflictos más habituales en esta materia:

- El impago de la renta o de cantidades asimiladas.
- La ocupación del inmueble una vez vencido el contrato.
- La realización de obras sin consentimiento.
- La cesión o subarriendo inconsentido.
- La utilización del inmueble para fines no pactados o ilegales.

- El deterioro del bien por un uso negligente o abusivo.
- La necesidad del arrendador de recuperar el inmueble para sí o su familia

Estos conflictos a menudo son una de las principales materias en los Juzgados de Primera Instancia, según datos del Consejo General del Poder Judicial, los procedimientos de impago por desahucio son uno de los más habituales en el orden civil<sup>2</sup>, siendo procesos no exclusivamente de impacto patrimonial, sino social, pues surten un impacto considerable en las personas y familias partes en los mismos.

El juez, ante estos conflictos no solo debe interpretar y aplicar el contrato conforme al Código Civil y la LAU, sino que además debe equilibrar los derechos fundamentales ya mencionados, de manera que no se vulnere ninguno de los dos.

La Ley de Enjuiciamiento Civil distingue entre dos procesos declarativos diferentes y aplicables a la situación que tratamos:

## 2.1 El juicio verbal.

En los juicios declarativos, se sigue el cauce del juicio verbal o del ordinario según la materia o según la cuantía del objeto litigioso.

Una distinción entre este proceso y el juicio ordinario es la cuantía, pues el juicio ordinario será el adecuado cuando la cuantía exceda los 15.000 euros o se de sobre un interés económico imposible de calcular, o en atención a la materia.

Sin embargo y como veremos, la LEC en materia de arrendamientos reserva asuntos para uno u otro proceso independientemente de la cuantía, pues se sigue el criterio de la materia.

*Los que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca dada en arrendamiento, ordinario o financiero. (art 250.1.1º LEC)*

---

<sup>2</sup> Para más información véase:

CGPJ. (s/f). *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre Arrendamientos Urbanos*. Poderjudicial.es. <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales-civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Resoluciones-dictadas-en-procedimientos-sobre-Arrendamientos-Urbanos/> [Consulta: 29 jul. 2025]

Se establece así que serán sometidas a las normas del juicio verbal las demandas que sea ajusten a este artículo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las cuales podemos señalar como:

### **2.1.1 Reclamación de cantidades por el impago de las rentas o por otras cantidades debidas.**

Como deducimos de la redacción del artículo, se puede reclamar por esta vía tanto el pago de la cantidad debida, como la recuperación de la posesión. Nos centramos en este apartado en la primera para lo cual hacemos una matización del concepto de renta<sup>3</sup> como la contraprestación económica que el arrendatario debe pagar al arrendador por el uso del inmueble, de acuerdo esta cantidad a lo pactado en el contrato de arrendamiento. Respecto a las otras cantidades debidas que se mencionan podemos mencionar los gastos de comunidad, los suministros o impuestos como el IBI o tasas municipales o, incluso suministros energéticos.

A raíz de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero el arrendador antes de la interposición de la demanda ante el impago de rentas deberá acudir a los medios de resolución de conflictos que se establecen en la misma ley<sup>4</sup>.

Tras haber agotado la mencionada vía y no habiendo surtido efecto, llevar a cabo la reclamación de cantidades por vía judicial. El arrendador debe interponer una demanda, siendo esta el documento que abrirá el proceso, y en el que se pide al juez que declare<sup>5</sup> que existe una deuda por parte del arrendatario.

La demanda debe contener con precisión la cuantía objeto de reclamación, que servirá para determinar, en su caso, posibles efectos en materia de fijación de costas. Esta cuantía debe reflejarse en el suplico de la demanda e incluir el desglose de mensualidades impagadas, intereses y cualquier otra cantidad adeudada conforme al contrato de arrendamiento<sup>6</sup>. Esta demanda debe ser presentada en el Juzgado de Primera Instancia del lugar en el que radique el inmueble arrendado.

El escrito de demanda deberá recoger:

---

<sup>3</sup> De acuerdo a la segunda acepción que del vocablo renta hace la RAE:

“Aquello que paga en dinero o en frutos un arrendatario.”

<sup>4</sup> Desarrollaremos las consecuencias de esta ley en el caso que nos atañe en el siguiente epígrafe 2.4 Medios Adecuados de Solución de Conflictos (MASC).

<sup>5</sup> De ahí que se trate de un proceso declarativo.

<sup>6</sup> Es importante añadir que el arrendador puede no solo reclamar la deuda debida, sino también cantidades futuras, rentas que el arrendatario no vaya a pagar desde el momento en el que se interpone la demanda hasta la resolución del proceso.

- La petición judicial de condena al pago de la deuda.
- La relación de hechos y fundamentos de derecho, que acrediten la existencia del contrato y el incumplimiento del arrendatario.
- La proposición de prueba, adjuntando los documentos que sustenten la pretensión (art. 265 LEC), tales como el contrato de arrendamiento, recibos impagados, extractos bancarios, requerimientos previos de pago, etc.
- Y en su caso, la solicitud de imposición de costas al demandado, conforme al criterio del vencimiento objetivo (art. 394 LEC).

Este tipo de procedimiento exige postulación procesal completa, tanto abogado como procurador, de acuerdo a los artículos 23 y 31 de la LEC, cuando la cuantía excede de los 2.000 euros.

Posteriormente se lleva a cabo el emplazamiento del demandado, y tras eso el arrendatario dispone de 10 días hábiles para contestar y oponerse. En caso de oposición se celebrará vista oral en la que ambas partes podrán proponer y practicar prueba si así se solicita o lo acuerde el Juez de oficio.

El art. 438 LEC recoge una nueva regulación del juicio verbal, introducida por la LO 1/2025, de 2 de enero que se desarrollará en el apartado 3.1.3 y que, en definitiva, busca suprimir el trámite de vista del juicio verbal cuando no lo pidan las partes o la única prueba sea la documental y/o pericial ya aportadas con los escritos iniciales. Nos encontramos con la paradoja de que el juicio verbal puede tramitarse exclusivamente de forma escrita.

Una vez obtenida sentencia firme condenatoria, si el arrendatario no satisface voluntariamente la deuda, el arrendador podrá solicitar su ejecución forzosa conforme al artículo 548 y siguientes de la LEC. Esto podrá dar lugar a embargo de bienes, cuentas bancarias o nóminas del deudor.

Es importante traer a colación las palabras del abogado Eduardo Fernandez-Figueras Estévez<sup>7</sup>, quien el 10 de abril de 2025 señalaba la importancia de llevar a cabo un análisis global de la situación antes de aventurarse en un proceso de reclamación de rentas pues: cuando un arrendatario, no ha realizado el pago acordado pero sin embargo permanece en la vivienda o local, es en sus palabras “una pérdida de tiempo” reclamar las rentas impagadas,

---

<sup>7</sup> Véase el siguiente enlace, el cual corresponde a la publicación mencionada:  
Fdez.-Fígares, E. (2024, enero 16). *¿Cómo reclamar rentas de alquiler por juicio verbal? Guía 2025*. Desahucio Inquilinos. <https://desahucioinquilinos.es/blog/reclamar-rentas-juicio-verbal/>

pues sería más práctico llevar a cabo una petición de desahucio conjuntamente, lo que se conoce como acumulación de acciones, de acuerdo al art 437.4.3ª de la LEC.<sup>8</sup>

Los únicos supuestos en los que este autor nos recomienda llevar a cabo exclusivamente la reclamación de las rentas impagadas son:

- En caso de que el inquilino deba mensualidades aisladas y continúe con el pago del resto de mensualidades.
- Cuando el inquilino haya abandonado ya la vivienda o local.

### **2.1.2 Reclamación de la posesión.**

Analizada ya la primera parte del artículo citado, continuamos con sus últimas líneas, “se decidirá en juicio verbal... y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.” (art 250.1.1º LEC)

Como vemos a las causas anteriormente ya citadas, impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, se le suma una más, la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, nos encontramos entonces ante el juicio de desahucio por falta de pago y el juicio de desahucio por incumplimiento de los plazos establecidos:

- Por impago de rentas o cantidades debidas, ya que constituye causa de resolución de contrato tal como establece el art 27.2.a)<sup>9</sup> de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- Por expiración del plazo contractual o legal, de acuerdo a los artículos 9 y 10 de LAU, en los que se regula el plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento y sus respectivas prórrogas.

---

<sup>8</sup> Art 437.4.3ª LEC:

*La acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucios de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también podrán acumularse las acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no satisfecho.*

<sup>9</sup> Art 27.2.a LAU: “Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.”



De la lectura de este artículo extraemos también quién puede llevar a cabo esta acción, siendo la persona que tenga el derecho a poseer la finca, dueño, usufructuario o cualquier otro con este derecho.

## **2.2 El juicio ordinario.**

El juicio ordinario tiene como ámbito que la cuantía del proceso exceda de 15.000 euros o bien el interés económico sea imposible de calcular, así como determinadas materias.

El art 249.1.6 de la LEC establece que se tramitarán por el cauce serán materia de juicio ordinario las siguientes materias:

*Las que versen sobre cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, salvo que se trate de reclamaciones de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o del desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, o salvo que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso será el que corresponda a tenor de las reglas generales de esta ley.*

Como vemos en materia de arrendamientos, la LEC recoge que serán llevados a cabo por juicio ordinario los procesos relacionados con la materia que no estén regulados en el artículo 250.1.1. LEC

Es posible entonces, llevar a cabo juicios de desahucio por el proceso ordinario (cuando no versen sobre impago de rentas o incumplimiento de plazos), para ejemplificar esto analizaremos el artículo 1569.3 y 1569.4 del Código Civil.

### **2.2.1 Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato (art 1569.3 CC)**

El artículo establece que el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario en caso de infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, para que se lleve a cabo esta infracción tendrán que cumplirse dos presupuestos, que sea una infracción evidente y que concurra dolo o culpa por parte del arrendatario<sup>10</sup>, esta infracción no tiene por qué ser continuada, bastando con que se realice una única infracción.

Este supuesto tiene así misma justificación en la LAU, en el artículo 27 en el que se establece que el incumplimiento por las partes de las obligaciones establecidas en el contrato da derecho a la parte que sí cumple las obligaciones a resolver el contrato, además de establecer

---

<sup>10</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017, páginas 30 y 31.

una lista de causas por las que el arrendador puede resolver el contrato, estableciéndose la posibilidad de desahucio.

### **2.2.2 Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1555 (art 1569.4 CC)**

Se establece que el arrendador podrá desahuciar por este motivo, el artículo nos remite dentro del CC al artículo 1.555 “el arrendatario está obligado a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra”, de modo que de no usar la cosa de la forma que acabamos de mencionar legitima la acción de desahucio por incumplimiento del contrato del arrendador.

Además, conviene analizar qué es lo que se interpreta por “desmerecer”, pues bien, el Tribunal Supremo entiende por desmerecimiento “todo quebranto que sufra el propietario de la finca por daño material o de otra índole, que sea imputable al arrendatario y se traduzca en un posible menor rendimiento económico del inmueble”<sup>11</sup>, como vemos no se trata de un incumplimiento de un uso pactado, sino que el propio comportamiento del arrendatario genera un perjuicio para la propiedad del arrendador.

### **2.3 Comparación esquemática entre el Juicio Verbal y el Juicio Ordinario en materia de arrendamientos urbanos.**

Como hemos expresado, más adelante detallaremos las características de los desahucios por juicio Verbal, donde expondremos el procedimiento de los mismos de manera detallada, por el momento haremos una tabla con las características de uno y otro.

*Tabla 1 - Comparación entre juicio verbal y juicio ordinario*

CRITERIO	JUICIO VERBAL	JUICIO ORDINARIO
Ámbito de aplicación	Desahucios por impago o expiración de plazo, precario y reclamación de rentas y cantidades debidas	Las causas no incluidas en el juicio verbal.
Materia y Cuantía	Por razón de la materia atendiendo al art 250.1.1 LEC	Por razón de materia, conforme al artículo 249.1.6 LEC, o por cuantía superior a 15.000 euros

<sup>11</sup> JIMÉNEZ MUÑOZ, Francisco Javier. *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. op. cit. p. 29

Procedimiento	Tramitación ágil, requerimiento de solicitud para celebrarse la vista.	Tramitación más compleja, pues incluye demanda, contestación, audiencia previa y juicio oral.
Duración Estimada	Mayor sencillez procesal por lo que la duración estimada es menor	Mayor duración de acuerdo al apartado anterior.
Postulación	No sería obligatoria si la cuantía no supera los 2.000 euros.	Obligatoria la intervención de abogado y procurador.

## 2.4 Medios Adecuados de Solución de Conflictos (MASC).

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero<sup>12</sup>, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, que entró en vigor el 3 de abril del mismo año establece una serie de mecanismos, de medios de resolución de conflictos, con el fin de evitar que muchos de ellos lleguen a los juzgados.

Esta ley establece distintos tipos diferentes de MASC:

- La mediación.
- La conciliación privada.
- La oferta vinculante confidencial.
- La opinión de persona experta independiente.
- La negociación directa.
- El proceso de derecho colaborativo.

Tras esta Ley Orgánica, un arrendador no podrá acudir a los juzgados, como ha venido siendo, sin antes intentar solucionar el conflicto con el arrendatario por alguno de estos medios establecidos<sup>13</sup>, esto es así ya que dentro de las materias que han quedado excluidas de esta ley no se encuentra el arrendamiento urbano.

<sup>12</sup>Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Boletín Oficial del Estado, (BOE) <https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1>

<sup>13</sup> Art 5.1 Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

*En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda se considerará requisito de procedibilidad acudir previamente a algún medio adecuado de solución de controversias de los previstos en el artículo 2. Para entender cumplido este requisito habrá de existir una identidad entre el objeto de la negociación y el objeto del litigio, aun cuando las pretensiones que pudieran ejercitarse, en su caso, en vía judicial sobre dicho objeto pudieran variar.*

*Se considerará cumplido este requisito si se acude previamente a la mediación, a la conciliación o a la opinión neutral de una persona experta independiente, si se formula una oferta vinculante confidencial o si se emplea cualquier otro tipo de actividad negociadora, reconocida en esta u otras leyes, estatales o autonómicas, pero que cumpla lo previsto en las secciones 1.ª y 2.ª, de*

Si a través de estos medios se puede solucionar el conflicto no es necesario ya iniciar el proceso de desahucio o el que sea pertinente, en el caso de que no se solucione ya podría iniciarse el proceso, interponiendo la demanda ante los tribunales.

En cuanto a qué MASC utilizar, la respuesta sería que cualquiera. La ley establece que es el arrendador o arrendatario, quien inicie la acción de intento de solución de conflictos, el que debe elegir el MASC al que acudir. Sin embargo en materia de arrendamientos los conflictos que se tratan suelen ser de difícil entendimiento, de ahí la gran cantidad de procesos sobre esta materia, y en muchos casos la solución no va a llegar de la mano de estos mecanismos.<sup>14</sup>

Ante esta situación lo más conveniente sería acudir a un MASC que nos facilite este proceso, siendo este la Oferta Vinculante Confidencial.

- OVC <sup>15</sup> : Siendo este método el más “rápido y barato” para nuestro caso concreto, sería conveniente que desde la entrada en vigor de la ley en adelante se incluya en el contrato una cláusula que establezca este método como el elegido para resolver los posibles conflictos de la situación de arrendamiento, pues al ser de libre elección en la ley el MASC establecer este por contrato supondrá una ventaja.

La OVC presenta una estructura similar a la de un contrato unilateral condicional, pues la eficacia de la misma depende de la aceptación expresa de la otra parte. Si el destinatario acepta la oferta el oferente debe cumplir lo prometido pues está jurídicamente obligado a ello, además la aceptación tiene carácter irrevocable.

---

*este capítulo o en una ley sectorial. Singularmente, se considerará cumplido el requisito cuando la actividad negociadora se desarrolle directamente por las partes, o entre sus abogados o abogadas bajo sus directrices y con su conformidad, así como en los supuestos en que las partes hayan recurrido a un proceso de Derecho colaborativo.*

<sup>14</sup> Para más información acudir a la publicación del 21 de febrero de 2025 el abogado Eduardo Fernandez-Figares Estevez

Estévez, E. F.-F. (2025, 21 de febrero). *Desahucio por impago de alquiler y MASC previo*. Abogados Para Todos. <https://www.abogadosparatodos.net/desahucio-por-impago-de-alquiler-y-masc-previo/>

<sup>15</sup> Art 17 Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia.

*1. Cualquier persona que, con ánimo de dar solución a una controversia, formule una oferta vinculante confidencial a la otra parte, queda obligada a cumplir la obligación que asume, una vez que la parte a la que va dirigida la acepta expresamente. Dicha aceptación tendrá carácter irrevocable.*

*2. La forma de remisión tanto de la oferta como de la aceptación ha de permitir dejar constancia de la identidad del oferente, de su recepción efectiva por la otra parte y de la fecha en la que se produce dicha recepción, así como de su contenido.*

*3. La oferta vinculante tendrá carácter confidencial en todo caso, siéndole de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.*

*4. En el caso de que la oferta vinculante sea rechazada, o no sea aceptada expresamente por la otra parte en el plazo de un mes o en cualquier otro plazo mayor establecido por la parte requirente, la oferta vinculante decaerá y la parte requirente podrá ejercitar la acción que le corresponda ante el tribunal competente, entendiéndose que se ha cumplido el requisito de procedibilidad. Basta en este caso acreditar la remisión de la oferta a la otra parte por manifestación expresa en el escrito de demanda o en la contestación a la misma, en su caso, a cuyo documento procesal se ha de acompañar el justificante de haberla enviado y de que la misma ha sido recibida por la parte requerida, sin que pueda hacerse mención a su contenido.*

Otra opción es que el destinatario el rechace de manera expresa o que no la acepte, perdiendo así la oferta su eficacia, pero cumpliéndose el requisito de procedibilidad<sup>16</sup>, por lo que ya se podría acudir a los tribunales, acompañando a la demanda el justificante de remisión de la oferta.

La oferta debe enviarse dejando constancia de: la identidad del oferente, la recepción de la oferta, la fecha de la recepción y el contenido de la misma. En cuanto al contenido la ley no señala expresamente el mismo, pudiendo este ser un aplazamiento de pago, una quita de la deuda...

Otro de los elementos de esta oferta es que ha de ser confidencial: El artículo nueve de la misma ley establece que “el proceso de negociación y la documentación utilizada en el mismo son confidenciales, salvo la información relativa a si las partes acudieron o no al intento de negociación previa y al objeto de la controversia”, además esta confidencialidad se extiende a las partes, los abogados de las mismas, otros abogados intervinientes y a terceras personas que intervengan. De esta forma se protege el principio de la buena fe negocial y se disipa el temor a que el contenido de la misma perjudique a las partes en un futuro litigio.

En cuanto a la asistencia letrada, la ley establece que, en el caso de la Oferta Vinculante Confidencial, será preceptiva, “excepto cuando la cuantía del asunto controvertido no supere los dos mil euros o bien cuando una ley sectorial no exija la intervención de letrado o letrada para la realización o aceptación de la oferta” (art 6 Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia). Sin embargo, aunque no sea de carácter obligatorio, las partes pueden siempre servirse de la asistencia letrada, siendo esto además recomendable, pues como hemos señalado, lo delicado de la materia nos indica que el entendimiento a través de estos mecanismos no será muy elevado, y por lo tanto de cara al posible proceso posterior contar ya desde la oferta con asistencia profesional será siempre positivo.

### **3. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO E INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS.**

---

<sup>16</sup> Procedibilidad: circunstancias ajenas a lo injusto culpable de las cuales depende la celebración de un proceso penal.

Entre los muchos supuestos que pueden generar la acción procesal en materia de arrendamientos, el impago de la renta y la expiración del plazo contractual son los que más destacan y los que trataremos a lo largo de este trabajo. Ambos motivos se tramitan a través del Juicio Verbal como ya hemos visto, regulado en el art 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), y sin embargo son resultado de presupuestos jurídicos y efectos muy distintos, por ello llevaremos a cabo un análisis separado de estos desahucios<sup>17</sup>

### **3.1 Desahucio por falta de pago.**

Este es el derivado del incumplimiento por parte del arrendatario de las obligaciones económicas adquiridas con el arrendamiento.

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), establece, como ya vimos, que la falta de pago de la renta o de cualquier otra cantidad asumida por el arrendatario es causa de resolución del contrato, lo cual se apoya en el artículo 1555 del Código Civil<sup>18</sup>, pues se incumplen las obligaciones pecuniarias del arrendatario que en él se establecen.

En el juicio de desahucio se tienen en cuenta dos derechos diferentes, en primer lugar, el derecho del arrendador, en este caso el demandante a resolver el contrato y desalojar al inquilino para recuperar inmueble, y por otro lado el derecho del arrendatario a mantenerse, permanecer en el inmueble que ha arrendado. Cuál de estos dos derechos ha de verse satisfecho es lo que tratará de deducirse en el Juicio de desahucio por impago de rentas.

#### **3.1.1 La acción por parte del arrendador.**

La finalidad de la acción va a ser triple en este caso:

- Resolver el contrato.
- Recuperar la posesión.
- Cobrar la deuda.

---

<sup>17</sup> Antes de continuar es preciso definir qué es el desahucio, podríamos decir que es el acto por el cual el propietario o poseedor (con título legítimo) de un inmueble desaloja, por la vía judicial, a un inquilino o arrendatario por las causas expresadas en la ley o acordadas en el contrato.

<sup>18</sup> Art 1555, Código Civil:

*El arrendatario está obligado:*

*1. A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.*

*2. A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.*

*3. A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.*

Estas deudas mencionadas serán tanto las rentas sin cobrar como las cantidades asimiladas. De acuerdo al artículo 17 de la LAU, la renta ha de ser un precio cierto y determinado<sup>19</sup> en el momento del pacto entre las partes, de manera general el pago se realizará en los primeros siete días de cada mes en el lugar o forma acordado o en su defecto en la vivienda fruto del arrendamiento.

Respecto a las demás cantidades debidas, el art 20 de la LAU diferencia entre gastos generales, los cuales pueden pactarse a cargo del arrendatario, y suministros individualizados los cuales siempre corren a cargo del arrendatario, y al igual que la renta son objeto de reclamación, y causa de desahucio.

Una vez haya iniciado el arrendador, demandante, la acción, puede el arrendatario enervarla pagando la totalidad de la deuda antes de que se celebre el juicio:

*Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 5 del artículo 438, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.*

*Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al*

---

<sup>19</sup> Todo ello sin perjuicio de la posible actualización de la renta, art 18, LAU:

1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada 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 actualización de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de actualización de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

En todo caso, el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato.

2. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística.

Será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

*arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación. (Art 22.1, LEC)*

La enervación se justifica en la posibilidad de ejercer conjuntamente la acción de desahucio y la reclamación de cantidades, como se señala en el artículo 437.4.3 LEC.

### **3.1.2 Requisitos de la demanda.**

Como especialidades de la demanda de desahucio por falta de pago se indican los siguientes puntos a los que hay que hacer referencia:

- Acreditar intento de MASC
- Indicar si es vivienda actual del arrendatario
- Hacer constar y acreditar mediante certificado del Registro de la Propiedad si es o no es gran tenedor y, en el segundo supuesto, si el demandado se encuentra en situación de vulnerabilidad debiendo también acreditarlo (Art. 439.6LEC)
- Indicar si procede o no enervar el desahucio
- En su caso, si se ofrece condonación total o parcial de la deuda para favorecer que el inquilino la deje libre.

El artículo 438.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que admitida a trámite una demanda de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago, el LAJ debe dictar un requerimiento dirigido a la parte demandada en el que se le conceda un plazo de diez días para que elija entre diversas opciones: puede desalojar voluntariamente el inmueble, pagar directamente al actor, o, en caso de pretender la enervación del desahucio, abonar íntegramente tanto las cantidades reclamadas en la demanda como las que se hayan devengado hasta el momento del pago. Este abono puede realizarse directamente al actor o ponerse a su disposición en el juzgado o mediante acta notarial. Como última posibilidad, el arrendatario puede comparecer ante el órgano judicial y oponerse, alegando de forma sucinta las razones por las que considera que no debe, total o parcialmente, lo reclamado, o bien explicar las circunstancias que justificarían la enervación.

En caso de que el actor haya manifestado en su demanda que asume el compromiso previsto en el artículo 437.3 LEC, es decir, ofrecer la condonación de la deuda condicionándolo al



desalojo voluntario de la finca en el plazo que se indique, esta circunstancia se reflejará en el requerimiento. Si el arrendatario acepta esa oferta, dicha aceptación se entenderá como un allanamiento con los efectos previstos en el artículo 21 de la LEC.

En el requerimiento se incluyen, la fecha y la hora fijadas tanto para la eventual vista, como para la práctica del lanzamiento. Además, se deberá informar al demandado de que puede solicitar asistencia jurídica gratuita en los tres días siguientes a la recepción del requerimiento. Se advierte también que la falta de oposición se entenderá como consentimiento expreso a la resolución del contrato de arrendamiento que le une con el arrendador.

La práctica de este requerimiento se sujetará a lo dispuesto en el artículo 161 de la LEC, teniendo en cuenta también lo previsto en el apartado 3 del artículo 155 y el último párrafo del artículo 164 LEC respecto al emplazamiento y requerimiento al demandado. Si el demandado no paga, no desaloja, o no comparece ni se opone el LAJ dictará decreto por el que se dará por terminado el juicio de desahucio y se procederá al lanzamiento en la fecha señalada, sin necesidad de nueva notificación. Si el inquilino desaloja el inmueble sin oponerse ni pagar lo reclamado, se dictará decreto de terminación del procedimiento, quedando sin efecto la diligencia de lanzamiento, salvo que el demandante solicite que se practique para levantar acta sobre el estado de la finca (además podrá instar la ejecución de la cantidad adeudada mediante una simple solicitud, sin necesidad de presentar nueva demanda). El procedimiento seguirá para la reclamación de las cantidades debidas, si así lo interesa el demandante.

En ambos supuestos se imponen las costas procesales al demandado y se recogerá en el decreto expresamente la obligación de abonar las rentas devengadas desde la presentación de la demanda hasta la entrega efectiva de la posesión (la base para su cálculo el importe de la última mensualidad incluida en la demanda). En caso de que el demandado opte por formular oposición, se celebrará la vista en la fecha previamente señalada en el requerimiento si así se acuerda por el Juzgado.

El artículo 439.3 LEC dispone que no se admitirán las demandas de desahucio por impago en los casos en los que el arrendador no indique las circunstancias que permitan o no la enervación del desahucio en el caso concreto.

Por su parte el mismo artículo en su punto 6 establece que no se admitirán las demandas de recuperación de la posesión (supuestos del art. 250.1.1º, 2º, 4º y 7º LEC), que no incluyan información acerca de si el inmueble es o no vivienda habitual de la persona ocupante, o si

la parte demandada tiene condición de gran tenedora de acuerdo con la Ley 12/2023 en su artículo 3.k) “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros”.

En caso de que el actor indique que no tiene la condición de gran tenedor, deberá acreditarlo con certificación del Registro de la Propiedad.

Por último, el artículo 441.5 LEC establece que en los mismos supuestos del art. 439.6 (art. 250.1.1º, 2º, 4º y 7º), si el inmueble es vivienda habitual, el decreto de admisión de la demanda debe:

- Informar al demandado de que puede acudir a Administraciones autonómicas o locales en materia de vivienda, asistencia social y atención a la exclusión social.
- Incluir los datos de contacto de esas Administraciones.

Además, el juzgado deberá comunicar de oficio a esas Administraciones la existencia del procedimiento, para que se verifiquen si hay situación de vulnerabilidad<sup>20</sup>, y, o se propongan alternativas de vivienda social, medidas de atención inmediata y posibles ayudas económicas, (si se acredita la situación de vulnerabilidad, se notificará al juzgado en un máximo de 10 días)

En caso de que el actor sea gran tenedor y haya aportado informe de vulnerabilidad, se hará constar en el oficio a las Administraciones.

Recibido el informe o la propuesta de los Servicios sociales, que debe realizarse en un plazo de 10 días, se dará traslado abriéndose un plazo de 5 días para alegaciones. Si es necesario por inmediatez, se suspenderá la vista o el lanzamiento.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Será ampliamente desarrollado en los sucesivos epígrafes al tratarse de objeto de estudio de este trabajo.

<sup>21</sup> Mencionar las recientes modificaciones que la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medida en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia ha realizado en relación al Juicio verbal, para el análisis de las mismas además de la norma nos apoyamos en publicación de Dlapiper.com. Novedades y modificaciones que introduce la Ley Orgánica del año 2025 de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia.

Artículo 438 LEC: Se mantiene la forma escrita de la demanda, pero se refuerza el contenido necesario, especialmente en los procedimientos de desahucio. Además, se incorpora la posibilidad de resolver el **proceso** sin vista si no hay oposición del demandado, mediante decreto del LAJ. Artículo 439 LEC: Regula los requisitos formales de la demanda, ampliando las exigencias documentales para sustentar adecuadamente la pretensión. En casos de desahucio, se exige claridad en la cuantía, desglose de conceptos y justificación documental de la deuda. Artículo 440 LEC: Se actualiza el régimen de admisión de la demanda y citación a vista, estableciendo que el LAJ, tras admitir la demanda, puede acordar el requerimiento de pago y, en su caso, la citación a juicio. El demandado tendrá 10 días para pagar o formular oposición. Artículo 443 LEC: Se fija que, en caso de oposición, se celebrará vista oral y concentrada, con práctica de prueba y alegaciones. Se mantiene la posibilidad de que el juicio se celebre sin necesidad de abogado ni procurador, salvo que la cuantía lo requiera. Artículo 444 LEC: Reafirma que la sentencia dictada en juicio verbal no admite recurso cuando la cuantía no supere los 3.000 euros. En caso contrario, cabe apelación. Artículo 445 LEC: Refuerza los supuestos de firmeza de

### 3.1.3.- Tramitación del juicio verbal

LA LO 1/2025, de 2 de enero, ha introducido importantes reformas en la tramitación del juicio verbal.

Hay que tener en cuenta que el art. 444.1 LEC solo permite como causas de oposición a la demanda de desahucio por falta de pago, acumulada o no al pago de rentas, el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.

Contestada la demanda (art 438.3 LEC), el LAJ dictará una diligencia de ordenación y dará traslado de dicho escrito a la parte demandante. En ese mismo acto, se concederá a ambas partes un plazo común de cinco días para que propongan las pruebas que deseen practicar.

Durante este plazo, deberán señalar también qué personas desean que comparezcan en la vista para declarar como partes, testigos o peritos, siempre que no puedan ser presentadas directamente por quien las propone. Para que el tribunal pueda citarlas correctamente, se deberán facilitar todos los datos necesarios para su citación.

Además, en ese mismo plazo de cinco días, las partes pueden solicitar que personas jurídicas o entidades públicas contesten por escrito, conforme al procedimiento establecido en el artículo 381 de la LEC.

En el caso de que alguna parte haya anunciado la presentación de una prueba pericial según el artículo 337.1 de la LEC, el plazo de cinco días para proponer el resto de pruebas no comenzará a contar hasta que se aporte el dictamen pericial o haya vencido el plazo legal para presentarlo.

Por otro lado, dentro también del mismo plazo de cinco días, la parte actora (la que interpuso la demanda) podrá formular las alegaciones que estime oportunas frente a las excepciones procesales que el demandado haya planteado en su contestación y que puedan impedir que el proceso continúe y se resuelva mediante una sentencia sobre el fondo.

Una vez presentada la proposición de prueba, las partes disponen de un plazo adicional de tres días para impugnar las pruebas propuestas por la contraparte, conforme a los artículos 280, 283, 287 y 427 de la LEC.

Finalizados estos trámites, el tribunal dictará auto resolviendo, en su caso:

---

resoluciones y especifica el momento en que se podrá proceder al lanzamiento, incluso si no hay oposición, previa notificación de decreto al arrendatario.

- La impugnación de la cuantía del pleito.
- Las excepciones procesales planteadas.
- La admisión o inadmisión de las pruebas propuestas.
- Y la decisión sobre la celebración de vista, acordando que no se celebre si no la considera necesaria, en cuyo caso los autos quedarán conclusos para dictar sentencia.

Este auto será recurrible en reposición, y dicho recurso tendrá efectos suspensivos (es decir, paraliza la continuación del proceso hasta que se resuelva).

Por último, si la única prueba admitida es la de documentos ya aportados y no impugnados, o si se han presentado informes periciales y el tribunal considera innecesaria la comparecencia de los peritos, se podrá dictar sentencia sin celebrar vista oral.

Si se celebra vista, esta se celebrará en la forma regulada en el art. 443 LEC:

*Comparecidas las partes, presencialmente o por videoconferencia en los casos que así se haya acordado, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas. Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado. El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados... Las partes de común acuerdo podrán también solicitar la suspensión del proceso de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del artículo 19, para someterse a mediación u otro medio adecuado de solución de controversias... en el caso de haberse alcanzado acuerdo entre las partes, éstas deberán comunicarlo al tribunal para que decrete el archivo del procedimiento, sin perjuicio de solicitar previamente su homologación judicial... Si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo o no se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, el tribunal dará la palabra a las partes para realizar aclaraciones y fijar los hechos sobre los que exista contradicción. Si no hubiere conformidad sobre todos ellos, se practicarán seguidamente las pruebas que resultaron en su momento admitidas.*

Practicadas las pruebas, y en su caso las diligencias finales, se formularán conclusiones orales por las partes y, tras ellas, se dará por terminada la vista dictándose sentencia en los diez días siguientes (art. 447.1 LEC). La LO 1/2025 regula la sentencia oral al concluir la vista.

#### **3.1.4 El retraso en el pago como causa de desahucio.**

De manera “histórica”, el retraso en una mensualidad de la renta no ha sido considerado causa de desahucio, sin embargo, de manera relativamente reciente la jurisprudencia del Alto Tribunal nos muestra lo contrario.

La STS 19/12/2008, de 19 de diciembre de 2008 (ECLI:ES:TS:2008:6765), establece que aunque el impago conste únicamente de una mensualidad, es posible la acción de desahucio<sup>22</sup>, aunque la misma sea posteriormente abonada.

El fin de este criterio sería garantizar seguridad jurídica al arrendador, pues así se encuentra protegido frente al impago desde el momento en el que este comienza y no precisa esperar a la acumulación de la deuda.

### **3.2 Desahucio por expiración del plazo contractual o legal.**

Este desahucio por su parte se funda en la expiración del plazo del vínculo ya se haya fijado contractualmente o haya sido impuesto por ley a falta de acuerdo entre las partes, su acción se recoge igualmente en el artículo 250.1.1º LEC.

El artículo 1543 del Código Civil, establece que las partes contraen obligaciones en el arrendamiento de cosas, concretamente el arrendador contrae la obligación de dar la cosa por un tiempo determinado, lo cual obliga a este a no perturbar al arrendatario durante este periodo, durante la vigencia del arrendamiento.

Por su parte el artículo 1569 del mismo Código nos señala que el mismo arrendador, entendemos que habiendo respetado el anterior artículo puede desahuciar al arrendatario judicialmente por distintas causas, entre las que en primer lugar señala la que nos atañe en este momento, “haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581”.

En nuestro caso concreto, al tratar en particular los arrendamientos urbanos conviene matizar que el plazo legalmente establecido no se fija en los artículos mencionados del Código Civil, sino en la propia LAU. El art 9 de la LAU (reformado con el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler) establece que la duración será libremente pactada por las partes, pero señala:

*Si esta fuera inferior a cinco años, o inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el*

---

<sup>22</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, José. “Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de “okupas”, introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios.” Barcelona: Aferre, 2018, pp 33-36.

*arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, o de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

Como vemos se establece en la ley un plazo mínimo:

- Cinco años en caso de ser el arrendador persona física.
- Siete años en caso de tratarse de persona jurídica.

El arrendador debe respetar este plazo, dentro del cual no puede solicitar la acción de desahucio por expiración del plazo, pues solo habiendo transcurrido este tiempo podrá negarse a renovar el contrato.<sup>23</sup>

### **3.3 Suspensión de ambos desahucios por situación de vulnerabilidad del arrendatario.**

Ambas acciones presentan un gran “pero”, y este es la situación de vulnerabilidad del arrendatario (objeto de estudio del siguiente epígrafe), recogida en el artículo 441.5 LEC, la cual permite la suspensión del procedimiento de desahucio.

## **4. VULNERABILIDAD DEL INQUILINO.**

El acceso a una vivienda digna<sup>24</sup>, derecho recogido en nuestra Constitución y uno de los estandartes del Estado de Bienestar en el que nos considerábamos partícipes, se ha convertido en nuestros días en uno de los más arduos retos a enfrentar por parte de la población española. El informe *Un problema como una casa* presentado el 30 de enero de 2025 por el Consejo de la Juventud de España (a partir de ahora CJE<sup>25</sup>), pone de manifiesto lo que no deja de ser un secreto a voces, “el 87% de la juventud emancipada comparte vivienda para

---

<sup>23</sup> Bercovitz, R. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (7.ª ed.). Civitas (Thomson Reuters), 2020. pp 100

<sup>24</sup> Artículo 47 de la Constitución Española:

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos*

<sup>25</sup> Ministerio de Juventud e Infancia

reducir gastos, con una media de 3 o 4 personas por hogar”, o lo que es lo mismo el acceso a una vivienda digna, en la que poder desarrollar una vida completa, es cada vez más limitado.

En lo que se refiere a este trabajo, analizaremos este problema desde la tensión de derechos que se produce entre el arrendador (su derecho a la propiedad), y el arrendatario (el mencionado derecho a una vivienda digna). El escenario actual, mercado laboral cada vez más precario, subidas salariales que no están a la altura del encarecimiento del alquiler, y la reciente crisis sanitaria del COVID-19 entre otras cosas no han hecho sino empeorar la de por sí complicada situación.

Todo esto ha hecho que sea de especial interés el artículo 441.1 bis de la LEC, pues establece la suspensión del procedimiento de desahucio en el caso de que el demandado se encuentre en situación de vulnerabilidad, ya sea social o económica. Este procedimiento se incorporó a la legislación a través del Real Decreto-ley 11/2020, el cual trata de ser un punto intermedio, un equilibrio entre los derechos que mencionamos, el derecho a la propiedad (el arrendador tiene derecho a recuperar el inmueble que es de su propiedad) y a la vivienda digna (se trata de evitar que personas en situación de exclusión social queden en la calle).

La situación actual está lejos de ser meramente anecdótica o puntual, para ello vamos a analizar los datos que nos ofrece el Consejo General del Poder Judicial (a partir de ahora CGPJ), en el informe *Datos sobre el efecto de la crisis en órganos judiciales - Annual 2024*.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> CGPJ. (s/f). *Efecto de la Crisis en los órganos judiciales*. Poderjudicial.es. Recuperado el 23 de junio de 2025, de <https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/>

Ilustración 1 – Total de lanzamientos practicados en 2024, CGPJ.



Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

Tabla 2-Total de lanzamientos practicados en 2024. CGPJ.

	2023	2024
ANDALUCÍA	4.449	4.027
ARAGÓN	642	638
ASTURIAS, PRINCIPADO	485	704
ILLES BALEARS	880	880
CANARIAS	1.782	1.732
CANTABRIA	151	257
CASTILLA Y LEÓN	1.027	1.122
CASTILLA - LA MANCHA	748	857
CATALUÑA	7.148	7.381
COMUNITAT VALENCIANA	3.869	3.610
EXTREMADURA	280	269
GALICIA	1.171	1.191
MADRID, COMUNIDAD	2.367	2.756
MURCIA, REGIÓN	779	1.203
NAVARRA, COM. FORAL	134	156
PAÍS VASCO	593	608
LA RIOJA	154	173
<b>TOTAL</b>	<b>26.659</b>	<b>27.564</b>

Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

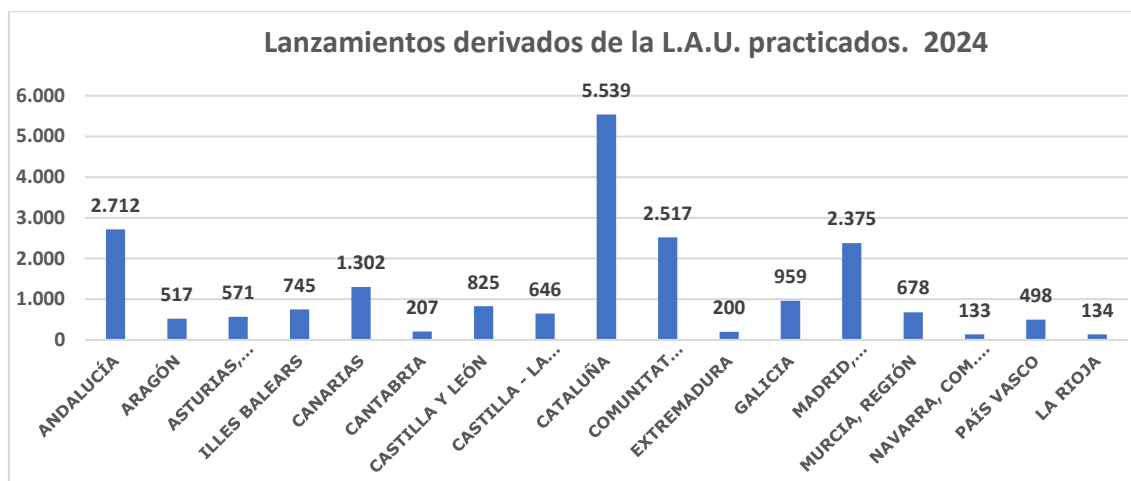
Como vemos en el gráfico en el año 2024 se practicaron 27.564 lanzamientos<sup>27</sup>, lo cual respecto del año anterior supone un aumento del 3,4%. De estos lanzamientos 5.073

<sup>27</sup> Según el Diccionario panhispánico del español jurídico, lanzamiento: “ejecución forzosa de una resolución judicial que priva a una persona de la posesión de un inmueble.”



corresponden a ejecuciones hipotecarias, mientras que 20.558 son lanzamientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es decir, que provienen directamente de impagos de renta o cumplimiento de plazo.

*Ilustración 2 – Lanzamientos derivados de la LAU practicados en 2024. CGPJ*



*Fuente: Consejo General del Poder Judicial.*

Esto pone de manifiesto la precaria situación en el sector de la vivienda y la lógica del surgimiento, cada vez mayor de medidas como la que estamos tratando, incorporar criterios de justicia social.

#### **4.1 Concepto de Vulnerabilidad.**

En el marco social que acabamos de exponer, el concepto de vulnerabilidad ha ido cobrando una relevancia importante, pues su significado va más allá de la definición literal que nos proporciona la Real Academia Española, “debilidad, fragilidad, inseguridad, flaqueza”, se trata de un término, una definición jurídica de la situación excepcional en la que puede encontrarse una persona y por la cual, desde el punto de vista tanto procesal como jurídico presenta diferencias respecto de la mayoría.

Aunque pueda parecer que el principal fundamento que determine la vulnerabilidad de una persona respecto a una relación arrendaticia pueda ser el económico hay que establecer que éste, pese a ser determinante, no es el único ni se estudia de manera aislada, pues para establecer la situación de vulnerabilidad hay que atender a factores personales, familiares y sociales.

La vulnerabilidad implica la situación en la que los recursos económicos del individuo no permiten por si solos el acceso (o el mantenimiento), del mismo en una vivienda, situación

en la que además deben incurrir ciertas circunstancias personales o familiares que supongan una agravante. Ante esta situación de desamparo se hace evidente la necesidad de que los Poderes Públicos, en pro de defender el ya citado derecho constitucional a la vivienda digna, intervengan para que el ejercicio de los derechos privados (propiedad) no se imponga de manera absoluta frente a cualquier circunstancia.<sup>28</sup>

La situación de vulnerabilidad como hemos mencionado a lo largo del texto, no es cosa menor y por lo tanto el ya tratado artículo 441.1 bis de la LEC obliga a los órganos judiciales a comunicar a los servicios sociales indicio de vulnerabilidad económica o social del arrendatario demandado. Es el Real Decreto-ley 11/2020 el que sin embargo más profundamente ha tratado esta situación, estableciendo en su artículo 5 los requisitos que debe reunir el inquilino para ser considerado vulnerable y poder optar así al aplazamiento o suspensión del procedimiento.

## **4.2 Requisitos para ser considerado arrendatario vulnerable.**

Como hemos dicho estos requisitos se recogen en el artículo 5 del Real Decreto Ley 11/2020, se trata de requisitos acumulativos y verificables, los dividiremos en tres en función de la característica que predomine en cada requisito:

### **4.2.1 Criterio Económico.**

Aun sin ser como comentábamos el único criterio, sí es el más determinante por ser la parte más visible del problema. Se trata de la dificultad económica para hacer frente al pago de la renta, la cual puede medirse a través de una serie de indicadores:

- Pérdida de ingresos, ya sea por pérdida del empleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (a partir de ahora ERTE), o haya sido reducida su jornada por distintos motivos, como podrían ser cuidados a las familias, por ejemplo.
- Umbral de Ingresos Familiares, esta pérdida de ingresos ha de suponer que los ingresos del conjunto de la unidad familiar<sup>29</sup> no deben superar un cierto umbral:
  1. Como condición general para que se acredite la vulnerabilidad los ingresos no deben superar tres veces el Indicador de Renta de Efectos Múltiples

---

<sup>28</sup> Porta Pego, B. La protección del arrendatario vulnerable mediante obligaciones tuitivas en un Estado social externalizado. En M. D. Cervilla Garzón & I. Zurita Martín (Dirs.), *Vivienda y colectivos vulnerables*. Aranzadi, 2022, pp. 89–136.

<sup>29</sup> Art. 5.2 RD Ley 11/2020, de 31 de marzo. Según el cual la unidad familiar se entenderá como:

*La compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.*

mensual (partir de ahora IPREM), el cual en el año 2025 se situ en 8.400 euros anuales.

2. Este límite general se puede incrementar en diferentes situaciones:

-Por cada hijo a cargo de la unidad familiar se incrementará en un 0,1, y en caso de ser una unidad monoparental este incremento será del 0,15.

-Así mismo por cada persona mayor de 65 años que sea miembro de la unidad familiar el límite se incrementará 0,1

-Aumento del límite de hasta cuatro veces el IPREM si hay miembros con discapacidad mayor o igual al 33%, dependencia o enfermedad grave.

-Y por último aumento de hasta cinco veces el IPREM si hay miembros de la unidad familiar con discapacidad intelectual mayor o igual al 33% o física/sensorial mayor o igual al 65%.

- Carga de alquiler desproporcionada, lo cual será así en el caso de que la renta arrendaticia, los gastos y los suministros básicos<sup>30</sup>, sea igual o superior al 35% de los ingresos netos mensuales de la unidad familiar.

#### 4.2.2 Criterio Familiar.

A los ingresos hay que sumarle tanto la composición de la unidad familiar como la situación en la que se encuentra la misma, manteniendo el foco en los perfiles considerados como especialmente vulnerables:

- Presencia de menores en la unidad familiar, deben de ser los menores considerados como personas especialmente vulnerables en el ámbito del desahucio, pues los efectos tanto sociales como psicológicos que esta medida puede generar en ellos son más elevados. Además el artículo 27.3 de la Convención de Derechos del Niño firmada por España en el año 1989<sup>31</sup>, establece que los Estados Parte de la misma “reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo

---

<sup>30</sup> Artículo 5, 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:

*A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.*

<sup>31</sup>Entendemos el derecho a una vivienda digna como requisito básico para alcanzar el nivel de vida adecuado para el menor que se alude en el citado artículo de la Convención de Derechos del Niño, para mayor información acerca de cómo afecta la pobreza estructural y la precariedad de la vivienda en la infancia se recomienda el siguiente sitio web:

*Yo también vivo aquí: vivienda, pobreza y derechos de infancia.* (2024, marzo 5). UNICEF España. <https://www.unicef.es/publicacion/yo-tambien-vivo-aqui-vivienda-pobreza-derechos-infancia>  
[Consulta: 27 jun. 2025]

físico, mental, espiritual, moral y social”, y añade que estos mismos Estados “de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho”.

- Mayores de 65 años, al igual que con los menores de edad, la ley entiende que las personas mayores de 65 años pueden sufrir en mayor medida las consecuencias de un proceso de desahucio, pues por lo general son personas con un nivel de ingreso menor (en muchos casos se trata de jubilados).
- Familias monoparentales, familias integradas por uno de los progenitores y uno o varios hijos, las cuales con frecuencia mayor suelen estar encabezadas por mujeres, estas familias presentan mayores problemas para poder conciliar la vida laboral, un sustento económico estable, con el cuidado y la crianza de los hijos y por lo tanto se posicionan como grupo vulnerable.
- Personas con discapacidad<sup>32</sup> o dependencia, las personas con estas condiciones requieren de una mayor estabilidad y entorno adaptado para su correcto desarrollo y por lo tanto la situación que analizamos supone un gran riesgo para las mismas.

#### **4.2.3 Criterio Social.**

Las circunstancias sociales que presente cada individuo son fundamentales para que se lleve a cabo una tutela reforzada por parte del Estado. Señalaremos tres supuestos:

- Víctimas de violencia de género, la violencia de género por su parte ya es un factor de riesgo de exclusión social, si a esta situación se le añade la pérdida de la vivienda la situación se acrecienta, “los datos muestran claramente la existencia de una relación positiva entre los dos fenómenos analizados: conforme aumenta la intensidad de la exclusión, de hecho, también crece la incidencia de la violencia” (Damonti, 2024)
- Personas afectadas por el COVID-19, ya que este Real Decreto surgió como respuesta a la crisis generada por esta pandemia,

---

<sup>32</sup> La Sentencia del Tribunal Constitucional 161/2021, de 4 de octubre de 2021, ECLI:ES:TC:2021:161, en la cual se “otorga el amparo a quien, padeciendo una discapacidad cognitiva, no fue adecuadamente tutelado en un proceso de desahucio”, el procedimiento se inició contra una persona con discapacidad cognitiva, y además sin ingresos, lo que supone indicios claros de vulnerabilidad, los tribunales en fase de ejecución no aceptaron la oposición de este por requisitos formales, pues no se presentó el certificado oficial de discapacidad, finalmente el TC concluyó que ese formalismo supone una vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución Española.

- Personas en riesgo de exclusión social “aquella población que está al menos en alguna de estas tres situaciones: en riesgo de pobreza, en carencia material y social severa y en hogares sin empleo o con baja intensidad en el empleo” (Eurostat).

## 5. TRATAMIENTO PROCESAL DE LA VULNERABILIDAD.

Analizado el concepto de vulnerabilidad y habiendo establecido los requisitos que debe cumplir el inquilino para ser declarado persona vulnerable, conviene establecer de qué modo se puede suspender o aplazar el proceso por este motivo.

Hay que señalar que se puede llevar a cabo la suspensión de dos formas diferentes: mediante la solicitud de suspensión en el juzgado (alegada por la parte demandada, aportando los documentos necesarios que acrediten la situación), y mediante la intervención de los servicios sociales (de oficio, los juzgados tienen como ya hemos establecido la obligación de notificar a los servicios sociales para que intervengan)

Como sabemos el procedimiento de desahucio requiere:

- Como ya hemos tratado en el epígrafe 2.4 Medios Adecuados de Solución de Conflictos (MASC), es requisito de admisibilidad de la demanda haber probado previamente un mecanismo de negociación o mediación.
- Requerimiento previo de pago, si se pretende evitar la posible enervación del desahucio, si el “arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación” (art 22.4 LEC), no podrá tener lugar posteriormente la enervación del desahucio.
- Demanda de desahucio<sup>33</sup>: el arrendador presentará la demanda de desahucio en el Juzgado de Primera Instancia de la localidad que corresponda: lugar donde esté situada la finca (art.250.1.1º LEC).

En el escrito de demanda se incorporarán los datos referentes al arrendamiento, como la renta adeudada, la cláusula de enervación en el caso de estar, la prueba documental...

---

<sup>33</sup> Tanto en este punto, demanda de desahucio, como en el siguiente, requerimiento de pago o desalojo, es conveniente regresar al epígrafe 3.1.2. Requisitos de la demanda, donde se hace un análisis más detallado de los 438.5; 439.3 y 6 y 441.5 LEC.

Se indicará si es el domicilio habitual, si el demandante es o no gran tenedor y, en su caso, si el inquilino se encuentra en situación de vulnerabilidad, según se ha explicado.

- Requerimiento de pago o desalojo: Una vez ha sido admitida la demanda tendrá lugar el requerimiento de pago por el LAJ, el cual se establece en el artículo 438 de la LEC:

*En los casos de demandas en las que 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, el letrado o letrada de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá a la persona demandada para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.*

Como vemos en la redacción del artículo, el Letrado de la administración de Justicia emitirá el requerimiento en el que se notificará al arrendatario que en el plazo de 10 días debe, enervar la acción mediante el pago de la deuda, desalojar el inmueble de manera voluntaria, oponerse, o no responder.

De acuerdo con el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reformado por la Ley Orgánica 1/2025, el órgano judicial deberá comunicar de oficio e inmediatamente la existencia del proceso a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social y atención a situaciones de exclusión. Esta comunicación tiene como finalidad que dichas Administraciones verifiquen si la parte demandada se encuentra en situación de vulnerabilidad, ya sea económica, social o ambas, y que puedan intervenir activamente en el procedimiento. Es como vemos en este paso del proceso donde se llevará a cabo la primera solicitud de suspensión por vulnerabilidad del inquilino.

En caso de que se confirme la existencia de esa vulnerabilidad, las Administraciones deben remitir al juzgado una propuesta que incluya una alternativa habitacional en alquiler social, así como medidas de atención inmediata, ayudas económicas y posibles subvenciones de las que pudiera beneficiarse la parte afectada. Todo ello debe comunicarse al juzgado en el plazo máximo de diez días desde la recepción del oficio.

Adicionalmente, si el procedimiento se encuentra en los supuestos de los apartados 6 y 7 del artículo 439 LEC (en relación a los grandes tenedores) y el demandante ha aportado junto con la demanda un informe acreditativo de la vulnerabilidad del demandado, esta circunstancia debe ser expresamente recogida en la comunicación judicial a las Administraciones.

En ese caso, la Administración deberá actuar con inmediatez para formular propuestas de ayuda y asistencia en el mismo plazo de diez días, incluyendo también la justificación de por qué dichas ayudas no se han aplicado antes.

Una vez recibida esta comunicación o transcurrido el plazo de diez días sin respuesta, el letrado o letrada de la Administración de Justicia debe dar traslado a las partes para que, en el plazo de cinco días, puedan manifestar lo que estimen oportuno respecto a la información recibida. Si la fecha de celebración de la vista o del lanzamiento es inminente, el órgano judicial podrá acordar su suspensión para garantizar la protección efectiva de la parte vulnerable.

De acuerdo al punto 6 del mismo art 441 LEC, una vez presentados los escritos de las partes o vencido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá mediante auto si procede o no suspender el procedimiento para permitir que se apliquen las medidas propuestas por las Administraciones. Esta suspensión tendrá un límite temporal: hasta dos meses si el demandante es una persona física y hasta cuatro meses si se trata de una persona jurídica (por ejemplo, un fondo de inversión o entidad bancaria). Transcurrido ese plazo de suspensión, o una vez aplicadas las medidas por parte de la Administración, el procedimiento continuará por sus cauces ordinarios, levantándose automáticamente la suspensión y reanudándose la tramitación procesal. El art 441.7 LEC tras su modificación establece los requisitos que tendrá que tener en cuenta el tribunal para reconocer la vulnerabilidad, y tomar la decisión de suspender el proceso, estos ya han sido ampliamente tratados en el epígrafe 4.2 Requisitos para ser considerado arrendatario vulnerable.

- Vista judicial una vez levantada la suspensión: en caso de que haya oposición se llevara a cabo la vista judicial si procede y así se ha acordado, “además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación” (art.438.5 LEC). La tramitación previa del tratamiento de la aportación de la prueba se ha explicado en el epígrafe 3.1.3 Tramitación del juicio verbal.

- Sentencia: En el caso de que el Juez estime la demanda del arrendador, dictará sentencia estimando la demanda y ordenando el lanzamiento.<sup>34</sup>
- Ejecución del desahucio: se llevará a cabo el lanzamiento en el modo y hora señalados por el juez.

Analizadas ya las fases del proceso debemos señalar en cuales de ellas puede el demandado solicitar la suspensión del mismo:

- Como hemos visto es en el requerimiento de pago del LAJ recogido en el decreto de admisión de la demanda donde se informa al demandado de la posibilidad de acudir a la Administración para que se atienda a una posible situación de vulnerabilidad y pueda tramitar la solicitud de suspensión por vulnerabilidad del proceso de desahucio. Además, de oficio, se comunicará por el Juzgado la existencia del procedimiento a la Administración competente. Por tanto, incluso antes de contestar a la demanda se puede adoptar una primera suspensión del desahucio por un plazo máximo de entre dos a cuatro meses. Pasado este plazo la suspensión se alzaría automáticamente.
- Antes de la vista puede pedir la suspensión extraordinaria hasta el 31/12/25.<sup>35</sup> De acuerdo al de acuerdo al Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo.
- En la vista judicial puede la parte demandada aportar más pruebas que acrediten la vulnerabilidad del inquilino, como informes de los servicios sociales. Aunque no es el momento de pedirlo.

---

<sup>34</sup> Artículo 447.1 LEC:

*1. Practicadas las pruebas, incluidas las diligencias finales a las que serán de aplicación lo dispuesto en el artículo 435, el tribunal podrá conceder a las partes un turno de palabra para formular oralmente conclusiones. A continuación, se dará por terminada la vista y el tribunal, salvo en los casos en que pronuncie sentencia oralmente según lo establecido en el artículo 210.3, dictará sentencia dentro de los diez días siguientes. Se exceptúan los juicios verbales en que se pida el desahucio de finca urbana, en que la sentencia se dictará en los cinco días siguientes, convocándose en el acto de la vista a las partes a la sede del tribunal para recibir la notificación sino estuvieran representadas por procurador o no debiera realizarse por medios telemáticos, que tendrá lugar el día más próximo posible dentro de los cinco siguientes al de la sentencia.*

*Sin perjuicio de lo anterior, en las sentencias de condena por allanamiento a que se refieren el apartado 3 del artículo 437 y el apartado 5 del artículo 438, en previsión de que no se verifique por el arrendatario el desalojo voluntario en el plazo señalado, se fijará con carácter subsidiario día y hora en que tendrá lugar, en su caso, el lanzamiento directo del demandado, que se llevará a término sin necesidad de ulteriores trámites en un plazo no superior a 15 días desde la finalización de dicho periodo voluntario. Del mismo modo, en las sentencias de condena por incomparecencia del demandado, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada sin más trámite.*

<sup>35</sup> La cual desarrollaremos en el epígrafe 7.1. Efectos procesales.



## 6. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DEL RECONOCIMIENTO DE VULNERABILIDAD.

Para declarar la situación de vulnerabilidad, al proceso judicial se le suma un proceso administrativo, de modo que ambos quedan vinculados en torno al mismo objetivo: proteger a las personas que presenten las condiciones de vulnerabilidad ya citadas, y defender el derecho a una vivienda digna.

Al tratarse de un proceso conjunto el inicio del proceso administrativo coincide con el judicial, pues se insta a instancia del arrendatario, por escrito dirigido al juzgado solicitando la suspensión, o de oficio en caso de detectarse indicios.

Sin embargo, al tratar este apartado de la tramitación administrativa del proceso debemos centrarnos en los documentos que se exigen para que pueda acreditarse la situación de vulnerabilidad, para ello realizaremos un análisis el artículo 6 del Real Decreto Ley 11/2020.

En primer lugar, nos encontramos con el informe de los servicios sociales municipales, esencial para fundamentar la situación de vulnerabilidad, generalmente solicitado por el juzgado conecedor del proceso de desahucio tras haber sido pedida la suspensión por parte del inquilino. Debe tratarse de un informe ajustado a los criterios que establece tanto la LEC en su artículo 441.5 como el RDL 11/2020, de modo que se trata de un informe que debe emitirse en el plazo de 10 días tras la remisión del juez<sup>36</sup>, que debe incluir: la descripción de la situación económica del hogar, del núcleo familiar, la composición de dicho núcleo, es decir el número de personas que habitan la vivienda, y la valoración de la situación social que presentan los inquilinos, lo que hace referencia al grado de exclusión social, la vulnerabilidad estructural...

Deben también presentarse documentación sobre los ingresos y la situación económica del arrendador, para acreditar que se encuentra dentro de los límites, del umbral económico, que establece el artículo 5 de la misma ley, tales como: declaraciones del IRPF de los miembros

---

<sup>36</sup> Artículo 1.3. 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:

*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.*

de la unidad familiar<sup>37</sup>, certificados del SEPE, certificados del cese de actividad expedidos por la AEAT (o el órgano autonómico correspondiente), nóminas, extractos bancarios recientes, certificados de la recepción de ayudas públicas...

Además de documentos acerca de la propiedad de inmuebles, como el certificado del Registro de la Propiedad.

A estos documentos que acreditan la situación económica del solicitante se le pueden sumar informes médicos o sociales que establezcan que alguno de los miembros de la unidad familiar presente condiciones de salud o dependencia que empeoran su situación de vulnerabilidad, estos informes han de ser emitidos por organismos oficiales para que puedan ser tenidos en cuenta y pueden ser: Certificados de discapacidad, informes emitidos por el sistema de salud pública sobre enfermedades graves, terminales o crónicas, reconocimiento oficial de dependencia...

Además el propio artículo 6 en su punto 2 del RDL 11/2020 establece una nota adicional, sobre los casos en los que el inquilino no pueda presentar alguno de los documentos exigidos en el momento de presentar la solicitud, de modo que en estos casos se pueda sustituir el documento temporalmente por una declaración responsable que alegue el motivo por el que no pueden aportarse, siempre que esa imposibilidad se debiese al COVID-19, es curioso este precepto pero sin embargo atiende al origen mismo de este Real Decreto “medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19”. Esto actualmente ha perdido su causa.

Esta exigencia documental no es un mero formalismo, sino un requisito procesal esencial, tal y como ha reconocido la jurisprudencia. Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 3 de abril de 2025 (ECLI:ES:APVA:2025:566) ha reiterado la necesidad de que la parte arrendataria aporte documentación suficiente que acredite los requisitos de vulnerabilidad establecidos en los artículos 5 y 6 del RDL 11/2020, para que el órgano judicial pueda acordar la suspensión del procedimiento. En dicho pronunciamiento, se rechazó la nulidad del juicio por no haberse suspendido la vista, precisamente porque no se había

---

<sup>37</sup> Importante señalar el número de personas que habitan la vivienda habitual, de la forma establecida en el art.6.1.c del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19:

*i. Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.*

*ii. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.*

*iii. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.*

completado la documentación exigida. El tribunal avaló que se continuase con la celebración de la vista mientras se tramitaba el incidente extraordinario de suspensión, dando así oportunidad a la parte arrendataria para completar la documentación e incorporar el informe de servicios sociales. Esta resolución pone de manifiesto que la valoración judicial de la vulnerabilidad depende decisivamente de la documentación que se aporte, subrayando el carácter central del proceso administrativo en la garantía del derecho a la vivienda en contextos de desahucio.

## **7. EFECTOS DEL RECONOCIMIENTO DE VULNERABILIDAD DEL INQUILINO.**

La declaración de vulnerabilidad del arrendatario tiene una serie de efectos, los cuales podemos dividir entre efectos procesales y efectos administrativos.

### **7.1 Efectos procesales.**

El artículo 1.1 del RDL 11/2020 establece que desde la entrada en vigor del mismo, hasta el 31 de diciembre de 2025, los procesos de desahucio por impago de rentas o conclusión del periodo contractual, pueden suspenderse en el caso de que el arrendatario acredite situación de vulnerabilidad, según la disposición transitoria tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, de derecho a vivienda.

La suspensión inicialmente puede darse “durante un plazo máximo de suspensión de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si se trata de una persona jurídica” tal y como señala el art 441.6 LEC.

Además de esta primera suspensión, y de acuerdo al Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo. *Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y Artículo 1 bis. Suspensión hasta el 31 de diciembre de 2025 del procedimiento de desahucio...* (BOE núm. 91, 1 de abril de 2020), el inquilino puede instar un nuevo incidente de suspensión, una segunda suspensión tras la establecida y ya tratada del art 441 de la LEC.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Salinas, E. G. (2025, June 11). *Suspensión del proceso de desahucio por vulnerabilidad del demandado: Diferencias entre la aplicación del artículo 441 de la LEC y el incidente previsto en el RDL11/2020*. Giménez-Salinas Abogados. [https://gimenez-salinas.es/suspension-del-proceso-de-desahucio-por-vulnerabilidad-del-demandado/?utm\\_source](https://gimenez-salinas.es/suspension-del-proceso-de-desahucio-por-vulnerabilidad-del-demandado/?utm_source) [Consulta: 7 de julio 2025]

Desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales por reclamación de rentas o expiración de contratos de arrendamiento acogidos a la LAU, el arrendatario en situación de vulnerabilidad económica puede solicitar un incidente de suspensión del desahucio o lanzamiento.

Además, si aún no se ha señalado fecha para el lanzamiento o no se ha celebrado la vista, la presentación del incidente suspende automáticamente esos plazos. Estas medidas son temporales y excepcionales, finalizando obligatoriamente el 31-12-2025 (Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, art. 1), salvo nueva modificación legislativa, pues año a año se ha ido actualizando esta posibilidad de suspensión hasta el último día del año en curso

Una vez acreditada la vulnerabilidad<sup>39</sup>, antes del fin del plazo de suspensión, las administraciones públicas deben aplicar las medidas propuestas por servicios sociales. Una vez adoptadas, lo comunicarán al Juzgado, y el LAJ dictará decreto en tres días, levantando la suspensión (art. 1.4 RDL 11/2020).<sup>40</sup> Transcurrido el plazo o término fijado como límite, se alzarán la suspensión aunque no se hayan adoptado medidas por la Administración.

Por su parte el art. 1 bis RDL 11/2020 amplía la protección a las personas que ocupan una vivienda sin título legal (ocupantes irregulares), siempre que el inmueble pertenezca a una persona jurídica o una persona física con más de diez viviendas, el ocupante esté en situación de vulnerabilidad económica, según el art. 5.1 a) del RDL 11/2020, se trate de juicios verbales por recuperación posesoria previstos en el art. 250.1.2.º, 4.º o 7.º LEC, o de procedimientos penales con solicitud de lanzamiento.

El juez podrá, acordar la suspensión del lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2025, tras llevar a cabo la correspondiente valoración. Si se constata la vulnerabilidad, las administraciones deberán aplicar las medidas habitacionales pertinentes, comunicándolo al juzgado para que este dicte auto levantando la suspensión (en tres días como máximo).

---

<sup>39</sup> Respecto a la necesidad de acreditar nuevamente la vulnerabilidad en las prorrogas de la suspensión, el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil. (2024, 12 de diciembre). *Sentencia 1665/2024* (Recurso de casación 2898/2024). ECLI:ES:TS:2024:6146, el Tribunal subraya que no puede presumirse la permanencia de dicha situación, ya que esta puede haber variado con el tiempo (mejoras económicas, cambios familiares, reducción de cargas, etc.). Por tanto, cada ampliación debe basarse en una valoración actualizada de las circunstancias, y corresponde a la persona interesada probar su continuidad en situación de especial vulnerabilidad y su falta de acceso a una alternativa habitacional.

<sup>40</sup> Respecto al consentimiento de las partes, el art 1.5 del RDL 11/2020, establece que se presume el consentimiento del arrendatario con la simple presentación de la solicitud y se presume el consentimiento del arrendador al presentar alegaciones de su vulnerabilidad

El art 1 bis.7 RDL 11/2020 aporta una serie de supuestos en los que la suspensión no procederá, esto será en los casos en los que la ocupación ilegal se hace:

- a) En viviendas de personas físicas que la tengan como domicilio habitual o segunda residencia;
- b) Si hay cesión válida a otra persona con domicilio en ella;
- c) Con violencia o intimidación;
- d) Con indicios de uso para actividades ilícitas;
- e) En viviendas sociales ya adjudicadas;
- f) Después de la entrada en vigor del RDL 11/2020.

La suspensión de desahucio sin embargo no debe entenderse como una prerrogativa indefinida, según Dña. Belén Porta Pego, el derecho del arrendatario vulnerable a evitar el desahucio debe entenderse como una protección limitada, condicionada y revisable, por lo que no puede ser considerada una “desposesión prolongada del propietario”<sup>41</sup>

Esta situación, como vemos puede llegar a extenderse en el tiempo suponiendo menoscabo del derecho de la propiedad del arrendador por lo que la jurisprudencia<sup>42</sup> reciente matiza en estos términos, estableciendo que esta suspensión tenga carácter temporal y que estén condicionadas a que la Administración ofrezca un plazo razonable una alternativa habitacional que cubra las necesidades del inquilino.

## **7.2 Efectos administrativos.**

El principal efecto para la Administración se recoge en el art 1.4 del RDL 11/2020:

*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.*

---

<sup>41</sup> Porta Pego, B. La protección del arrendatario vulnerable... op.cit..pp.98-99

<sup>42</sup> Sentencia del Tribunal Constitucional 9/2023, de 22 de febrero. ECLI:ES:TC:2023:9

Como vemos recae sobre la Administración la tarea de ayudar al inquilino a mejorar su situación, para así superar la situación de vulnerabilidad que interrumpe el proceso de desahucio, y por lo tanto limita el derecho a la propiedad del demandante.

Por otra parte, también es responsabilidad de la Administración precisamente no vulnerar este derecho, no consentir que sea el propietario del inmueble, el demandante, quien tenga que soportar las cargas de la situación de vulnerabilidad del inquilino, pues aun siendo este inquilino quien se encuentra en una situación de exclusión social, la suspensión del proceso de desahucio victimiza también al demandante.

En este contexto analizaremos la compensación al arrendador.

### 7.2.1 Compensación al arrendador.

Se impone al arrendador una carga, la de soportar la situación de impago o la conclusión del contrato, sin posibilidad de continuar con la acción legítima de desahucio. La situación de vulnerabilidad del inquilino adolece de unas circunstancias que en su origen no son responsabilidad del propietario, pero de manera intrínseca sí lo son de la Administración, por definirse nuestro estado como social.

Por lo tanto, en el Real Decreto-ley 37/2020, disposición adicional segunda<sup>43</sup> se define el derecho del arrendador a compensación si la Administración no actúa en tres meses desde

---

<sup>43</sup> **Real Decreto-ley 37/2020**, disposición adicional segunda:

1. Los arrendadores afectados por la suspensión extraordinaria prevista en el artículo 1 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación en los términos previstos en los apartados siguientes cuando la administración competente, en los tres meses siguientes a la fecha en que se emita el informe de los servicios sociales señalando las medidas adecuadas para atender la situación de vulnerabilidad acreditada facilitando el acceso de las personas vulnerables a una vivienda digna, no hubiera adoptado tales medidas.

2. 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 período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por el Tribunal o por finalizar el estado de alarma. No obstante, si dicho valor fuera superior a la renta que viniera percibiendo el arrendador, la compensación consistirá en renta dejada de percibir durante el mismo período señalado anteriormente más los gastos corrientes.

3. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, debiendo formular el arrendador una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.

4. Los propietarios de las viviendas afectadas por las medidas adoptadas conforme al artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, tendrán derecho a solicitar una compensación si durante 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, tales medidas no se hubieran adoptado por la Administración competente y siempre que los propietarios acrediten que la suspensión del lanzamiento les haya ocasionado perjuicio económico al encontrarse la vivienda ofertada en venta o arrendamiento con anterioridad a la entrada en el inmueble.

5. Si se acreditara la concurrencia de perjuicio económico en los términos establecidos en el apartado anterior, 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

que se le comunica la suspensión del proceso judicial, aportando medidas efectivas que permitan levantar la suspensión, tales como proporcionar una alternativa habitacional para el inquilino vulnerable. El objetivo de esta compensación administrativa sería evitar la pérdida injustificada del arrendador de ingresos derivados de la cesión de la posesión por precio a un tercero.

Esta disposición establece también el importe de la compensación, siendo esta del valor medio correspondiente al alquiler de vivienda en el entorno en el que se encuentre el inmueble objeto del litigio, tomando como referencia los precios de los alquileres del mercado, más los gastos corrientes de vivienda que haya acreditado asumir el arrendador. El periodo será el que transcurra entre la suspensión del procedimiento y el levantamiento de la misma o hasta el 31 de diciembre de 2025.<sup>44</sup>

La compensación de los arrendadores es competencia de las Comunidades Autónomas y con el fin de que estas puedan acceder a los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 para llevarlas a cabo se formula el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, en su artículo 3 se señala el procedimiento a seguir, modificado a su vez en el artículo 76 del Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

*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 enero de 2026.*

*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 período 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*

---

*del mercado de arrendamiento, más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido su propietario, por el período que medie entre que se acordare la suspensión y el momento en el que la misma se levante por auto o por finalizar el estado de alarma.*

*6. La solicitud de compensación podrá presentarse hasta un mes después de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, debiendo formular el titular de la vivienda una exposición razonada y justificada de la compensación que considere procedente sobre la base de los criterios indicados anteriormente.*

<sup>44</sup> Ampliado el periodo para obtener compensación por el Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad.

*la misma se levante por el Tribunal o por alcanzar el límite temporal del 31 de diciembre de 2025, 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 renta dejada de percibir.*

*b) Los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador o propietario, por el período 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 diciembre de 2025.*

*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.*

Por lo tanto, de este artículo extraemos lo siguiente, el arrendador podrá solicitar la compensación:



- Mediante solicitud dirigida al órgano competente de la comunidad autónoma donde se encuentre el inmueble.
- Dentro del plazo de un mes desde la finalización del periodo de suspensión del procedimiento judicial o desde el cumplimiento del plazo de tres meses sin actuación administrativa.
- Aportando documentación que justifique:
  - La existencia del contrato de arrendamiento.
  - La suspensión del proceso judicial acordada por el juez.
  - La falta de percepción de rentas durante el periodo de suspensión.
  - El importe de la renta mensual.
  - Que no se haya percibido otra compensación por ese mismo concepto.

En nuestro caso, la Junta de Castilla y León, aún no ha desarrollado un reglamento propio para tratar la compensación del arrendador, y tampoco hay guías a seguir en su portal de vivienda<sup>45</sup>. Podemos señalar sin embargo la forma más adecuada a seguir en este caso dado de que no existe un procedimiento autonómico específico:

Debe presentar la solicitud al órgano competente en vivienda de la Junta de Castilla y León el cual es la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, ya sea en formato electrónico o presencial.

La solicitud deberá contener la documentación ya mencionada y deberá solicitarse en los plazos establecidos.

La jurisprudencia reciente refuerza la línea doctrinal que tratamos, para la cual la carga de la suspensión del proceso no debe de correr a cuenta del propietario, la Sentencia del Tribunal Supremo 5920/2024, de 26 de noviembre, (ECLI:ES:TS:2024:5920) establece:

“No corresponde a los particulares, sino a las Administraciones públicas la adopción de las medidas de protección para las personas que se encuentren, en su caso, en una situación de vulnerabilidad y no tengan cubiertas sus necesidades de habitación” (STS 5920/2024).

El Alto Tribunal establece que, reconocida la situación de vulnerabilidad, es labor de los servicios sociales tanto emitir el informe pertinente como adoptar las medidas que permitan cumplir el mandato constitucional del artículo 47, el acceso a una vivienda digna. La sentencia

---

<sup>45</sup> de Castilla y León, J. (s/f). *Vivienda y Urbanismo*. Jcyl.es., de <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda-urbanismo.html> [Consulta: 1 jul. 2025]

también señala que, llevadas a cabo las medidas pertinentes y comunicadas al juez, este debe levantar la suspensión en un máximo de tres días.

Se trata así de garantizar el equilibrio entre el derecho del arrendador y el del arrendatario, de modo que ninguno de ellos vea mermado el suyo de manera injusta o desproporcionada.

## **8. AYUDAS AL INQUILINO VULNERABLE.**

En nuestro país, con motivo de la problemática que tratamos, ha tenido lugar un incremento importante de medidas puestas a disposición del inquilino para tratar de mitigar la vulnerabilidad. Estas medidas pueden suponer ayudas económicas, mecanismos de mediación o soluciones habitacionales.

### **8.1.1 Ayudas económicas al alquiler y soluciones habitacionales.**

Si hablamos de ayudas tenemos que comenzar haciéndolo de subvenciones para el pago del alquiler, en España contamos con un plan de ayudas económicas para el inquilino bastante amplio que buscan aliviar la carga económica del mismo y prevenir el impago de rentas y consecuentemente el desahucio.

#### *8.1.1.1 Plan Estatal de Vivienda 2022-2025.*

En primer lugar, es conveniente hablar del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025<sup>46</sup>, el cual en relación con el RDL 11/2020, establece una serie de objetivos tanto relacionados directamente con los ciudadanos como con la oferta de vivienda y alquiler, además de tratar los temas tan importantes como la infravivienda o el chabolismo.

Lo que nos atañe principalmente son los objetivos relacionados con los ciudadanos vulnerables, el preámbulo de la norma en su parte III dispone lo siguiente:

*a) Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.*

---

<sup>46</sup> Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. Boletín Oficial del Estado (BOE), 16.

- b) Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100 % de la renta del alquiler y de dichos gastos.*
- c) Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.*
- d) Facilitar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.*
- e) Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.*

Como vemos la vulnerabilidad del inquilino no es un problema ocasional y genera el interés y la respuesta de los poderes públicos. En el RD 42/2022 esta respuesta se da en forma de programas recogidos en su artículo 18:

- 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.*
- 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.*
- 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*
- 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.*
- 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.*
- 6. Programa de incremento del parque público de viviendas.*
- 7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.*
- 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.*
- 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.*
- 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.*

*11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.*

*12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.*

*13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.*

Las actuaciones de estos programas son las que serán objeto de subvención siempre y cuando reúnan los requisitos que se establezcan para ello.

Para centrar el análisis en lo tratado en este trabajo de forma más concreta y una vez establecido el objeto y el cómo del Plan de vivienda, nos referiremos al Capítulo III del mismo, en el que se regulan las ayudas al alquiler de la vivienda para personas que cumplan unos determinados requisitos, es aquí donde el inquilino vulnerable, el cual por su situación no pueda hacer frente al alquiler pudiendo desencadenar un proceso de desahucio por impago de rentas<sup>47</sup> podría encontrar un apoyo, pues algunos de los requisitos económicos a cumplir para acceder a la subvención son similares a los que se establecen para acreditar la vulnerabilidad<sup>48</sup>.

Además se establecen nuevos límites económicos en cuanto al alquiler, pues para poder beneficiarse de estas ayudas la renta arrendaticia o precio de cesión debe ser igual o inferior a 600<sup>49</sup> euros mensuales en caso de tratarse de un alquiler de vivienda completa, o de un importe de 300 euros o inferior en caso de ser un alquiler o cesión de uso de habitación (art.27. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero).

En cuanto a la cuantía de la ayuda que se puede obtener en los casos establecidos, el artículo 30 del mismo Real decreto 42/2022 indica que será de hasta un 50% de la renta o el precio mensual que deba satisfacer el inquilino.

---

<sup>47</sup> Supondría en este caso una ayuda previa al proceso de desahucio, con el fin de no llegar a esa situación, que tratará de evitar el impago de rentas.

<sup>48</sup> Por ejemplo el Umbral económico que se solicita coincide con uno de los requisitos necesarios para que se reconozca la vulnerabilidad del inquilino, “rentas anuales de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento sean iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).” (art.27. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero)

<sup>49</sup> Hay que aclarar que el artículo 28 del mismo Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, establece una modificación a ese límite:

*En determinados ámbitos, podrá incrementarse hasta 900 euros el límite de la renta o precio máximo mensual de la vivienda objeto de arrendamiento o cesión cuando así lo justifique la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla de que se trate, en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación este límite de renta o precio solo podrá incrementarse hasta 450 euros mensuales. En todo caso, las convocatorias de ayudas que se acojan a este incremento solo se podrán realizar si previamente se ha suscrito un Acuerdo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el seno de la Comisión de Seguimiento que acredite su conformidad.*

Por otra parte, los inquilinos que ya hayan sido reconocidos como vulnerables por informe de Servicios Sociales de su respectiva comunidad autónoma o sean objeto de desahucio de su vivienda habitual, tendrá acceso a otro régimen de ayudas, reguladas en el Título IV<sup>50</sup> del mismo Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, siendo estas las que conviene solicitar iniciado ya el proceso de desahucio y tras la suspensión del mismo por vulnerabilidad del inquilino.

Las ayudas que se ofrecen para estos supuestos no podrán aplicarse en caso de que las personas solicitantes dispongan de vivienda en propiedad o usufructo, la cual puedan ocupar tras darse la condición mencionada (art.36. Real Decreto 42/2022, de 18 de enero).

Las ayudas en estos casos tienen dos proyecciones distintas, por un lado, la búsqueda de una solución habitacional, y por otra ayuda económica para hacer frente al alquiler.

- Solución habitacional: Recogida en el artículo 37 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero incorpora la obligación de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla de garantizar una respuesta habitacional adecuada a personas en situación de especial vulnerabilidad, incluyendo aquellas afectadas por violencia, desahucio o exclusión residencial. Esta solución podrá articularse mediante el acceso a una vivienda ajustada a las circunstancias personales del beneficiario, este acceso bajo fórmulas jurídicas como el arrendamiento, la cesión de uso u otras modalidades temporales legalmente admitidas, y conforme a los procedimientos de adjudicación establecidos en el ámbito autonómico.

De manera excepcional y provisional, en los casos que no resulte viable el acceso a una vivienda en los términos anteriores, se podrá ofrecer otro tipo de alojamiento o recurso residencial que permita atender la necesidad habitacional de forma inmediata, siempre salvaguardando los derechos fundamentales de las personas acogidas, con especial atención en lo relativo a la intimidad y la libertad de circulación.

En todo caso, se procurará que la estancia en estos lugares sea de emergencia o transición por lo que debe tener una duración limitada al tiempo estrictamente necesario para posibilitar el acceso a una solución habitacional permanente y adecuada.

---

<sup>50</sup> El cual lleva por título: *Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.*

- Ayuda económica al alquiler: Recogida en los artículos 38, 39<sup>51</sup>, 40 y 41<sup>52</sup> del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.

El límite general para la renta o precio de uso de las viviendas o soluciones habitacionales destinadas a personas vulnerables, se fija en un máximo de 600 euros mensuales (importe que se refiere exclusivamente a la vivienda, sin elementos accesorios). Este límite puede ser elevado por las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla hasta 900 euros, cuando lo justifiquen en base a estudios actualizados sobre el mercado del alquiler y en función de la urgencia habitacional existente (el incremento debe acordarse con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana dentro de la correspondiente comisión de seguimiento)

La subvención en este caso puede ser de hasta el 100 % del precio del arrendamiento o cesión<sup>53</sup>. Adicionalmente, puede concederse una ayuda complementaria de hasta 200 euros mensuales para cubrir gastos vinculados al mantenimiento del inmueble, comunidad, seguros, suministros básicos e incluso acceso a Internet, con respeto a los límites establecidos por otras normativas, con especial atención a los programas de bonos digitales financiados a través del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Establecidos los límites, determinar la cuantía concreta de las ayudas corresponderá a cada comunidad autónoma o ciudad autónoma, sobre la base del informe preceptivo y vinculante emitido por los servicios sociales competentes, además las administraciones están facultadas para establecer criterios individualizados o generales para fijar las ayudas dentro de los límites legales.

Asimismo, la ayuda adicional de 200 euros podrá ser hasta de hasta 250 euros por cada vivienda o solución habitacional que se haya facilitado efectivamente, como medida de apoyo complementaria.

El plazo para su concesión será de máximo cinco años, tanto en lo relativo al apoyo al pago de la renta como a los gastos vinculados al uso y mantenimiento de la vivienda.

En cuanto al acceso a estas ayudas, las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán diseñar convocatorias abiertas y permanentes, o bien

---

<sup>51</sup> Modificado por modifica por el art. único.3 del Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre. Boletín Oficial del Estado (BOE). 257, de 26 de octubre de 2022.

<sup>52</sup> Modificado por modifica por el art. único.4 del Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre. Boletín Oficial del Estado (BOE). 257, de 26 de octubre de 2022.

<sup>53</sup> Entiéndase respecto al límite de 600 euros o 900 euros cuando se haya autorizado el incremento del precio de la vivienda.

establecer sistemas de reconocimiento directo para quienes cumplan los requisitos del programa. El pago será periódico y podrá realizarse directamente a la persona arrendadora, por cuenta del arrendatario y con su correspondiente descuento.

Además, el Capítulo V añade un programa de ayudas en caso de arrendatario en situación de vulnerabilidad sobrevenida, en cuyo caso varía el baremo para acceder a la ayuda: salario antes de devenir la vulnerabilidad igual o superior a 5 veces el IPREM, vivienda objeto de arrendamiento con un precio o renta igual o inferior a 900 euros... En este caso la ayuda podría alcanzar también el 100% del alquiler.

Todas las ayudas que hemos analizado del Plan Estatal de Vivienda tienen algo en común, y es la incompatibilidad de las mismas con otra ayuda para el pago del alquiler del mismo Plan o con las ayudas que destinen las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla con la misma finalidad.<sup>54</sup>

#### *8.1.1.2 Ayudas Autonómicas y municipales: Castilla y León.*

Como acabamos de ver, tanto el cálculo de la cuantía de la ayuda, como su acceso a ella, en el caso de las ayudas establecidas y reguladas por el Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 corre a cargo de los municipios y las comunidades autónomas, en resumen, su gestión. Pero además estas pueden establecer un catálogo de ayudas independiente a este plan y como acabamos de citar incompatible.

Usando de modelo Castilla y León, al tratarse de nuestra comunidad, podemos observar como la Junta articula diversas vías de subvenciones y distintos programas de intervención social que se dirigen a los inquilinos vulnerables.

En primer lugar, veremos las ayudas que nuestra comunidad ofrece de manera general para el alquiler<sup>55</sup>, como las Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda (2024)<sup>56</sup>, cuyo objetivo tal como se expone en la Sede Electrónica de Castilla y León es facilitar el uso y disfrute de una vivienda en Castilla y León a la población con medios económicos más escasos.

En la web de la sede electrónica se informa al ciudadano de los requisitos mínimos necesarios para acceder a estas ayudas, tales como ser titular de un contrato de arrendamiento de

---

<sup>54</sup> Conviene añadir al analizar este Plan Estatal de Vivienda, el desarrollo que hay en el mismo acerca del Bono Alquiler Joven (Capítulo II del RD 42/2022), el cual desarrolla ayudas específicamente dirigidas a personas jóvenes con objetivo de facilitar su emancipación a través del acceso al alquiler.

<sup>55</sup> A las que nos referiremos como ayudas ordinarias a partir de ahora.

<sup>56</sup> de Castilla y León, J. (2008, marzo 12). *Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda (2024)*. Jcyl.es. <https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181050732/Ayuda012/1285453008264/Propuesta> [Consulta: 2 jul. 2025]

acuerdo a la LAU, que se trate de la residencia habitual del solicitante, o que los ingresos sean iguales o mayores al 0,5 veces el IPREM e inferior o igual a 3 veces el mismo (lo cual se extenderá a 4 veces el IPREM para familias numerosas y 5 veces para familia numerosa de categoría especial).

En cuanto a los límites del importe de la renta destinada al alquiler son los siguiente:

- En Burgos, León, Salamanca, Segovia y Valladolid, el límite es de 550 euros mensuales en caso de alquiler completo y 200 euros mensuales en caso de alquiler de habitación. Si se trata de familia numerosa este límite asciende a 700 euros y si es familia numerosa de categoría especial a 800 euros.
- En Ávila, Palencia, Soria y Zamora. Aguilar de Campoo, Aranda de Duero, Arroyo de la Encomienda, Carbajosa de la Sagrada, La Cistérniga, Laguna de Duero, Medina del Campo, Miranda de Ebro, Ponferrada, Real Sitio de San Ildefonso, San Andrés del Rabanedo y Santa Marta de Tormes, el límite será de 500 euros mensuales en caso de alquiler completo y 175 euros mensuales en caso de alquiler de habitación. Si se trata de familia numerosa este límite asciende a 600 euros y si es familia numerosa de categoría especial a 700 euros.
- Resto de municipios el límite es de 450 euros mensuales en caso de alquiler completo y 150 euros mensuales en caso de alquiler de habitación. Si se trata de familia numerosa este límite asciende a 550 euros y si es familia numerosa de categoría especial a 650 euros.

Las cuantías a las que ascenderá la ayuda se establecen a través de porcentajes respecto de la renta o alquiler que paga el inquilino, así, con carácter general, dicho porcentaje será del 50 %. No obstante, en el caso de personas jóvenes, la ayuda se eleva al 60 % del importe mensual abonado por el arrendamiento o cesión de uso.<sup>57</sup>

En cuanto al plazo de solicitud de la ayuda sería desde el 2 de diciembre de 2024 hasta el 31 de enero de 2025, con su correspondiente plazo de contestación de 6 meses.

---

<sup>57</sup>Cuando exista compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, la cuantía de la subvención será del 40 % de la diferencia entre la renta mensual y los 250 euros correspondientes al bono, con la condición de que la suma total de ambas ayudas no supere el 75 % de la renta o precio mensual. En caso de exceder dicho límite, la subvención se minorará en la cuantía necesaria para respetar dicho tope.

Asimismo, cuando la persona joven resida en una vivienda o habitación situada en un municipio clasificado en el ámbito municipal 3.º, el porcentaje aplicable será del 75 %. Este mismo porcentaje será de aplicación a las personas que acrediten estar en situación de vulnerabilidad sobrevenida, si bien limitado al importe de la dotación presupuestaria específica prevista para este colectivo. Una vez agotada dicha partida, se aplicará el porcentaje ordinario correspondiente al supuesto general o al que proceda según el perfil del beneficiario.



La propia web de la Sede Electrónica de Castilla y León, señala los documentos necesarios a cumplimentar por parte del solicitante, los organismos a los que debe dirigirse la solicitud e incluso y lo necesario para poder realizar la tramitación de la misma en línea.

Además de estas ayudas ordinarias, los propios municipios tienen la capacidad para coordinar y establecer las ayudas que consideren convenientes, por ejemplo, en el caso de Valladolid, donde contamos con VIVA, la Sociedad Municipal de Vivienda y Suelo de Valladolid, cuyo objetivo principal es facilitar vivienda preferiblemente en régimen de alquiler en condiciones dignas, además su objeto social sería la promoción, construcción y rehabilitación de viviendas. En la página web de la asociación se encuentran a disposición del ciudadano los distintos planes de vivienda de Valladolid<sup>58</sup>. En estos Planes se incluyen el número de viviendas sociales y el régimen de ayudas al alquiler, por ejemplo, en el Plan de Vivienda de Valladolid 2021-2025<sup>59</sup> se contempla la necesidad no solo de que cada hogar disponga de una vivienda, sino de que esa vivienda pueda conservarse, haciendo especial hincapié en el caso de desahucios por impago de rentas o hipotecas.

En este ámbito la Concejalía de Servicios Sociales de Valladolid lleva a cabo una serie de ayudas de emergencia. Ayudas monetarias o de otro tipo, de carácter no periódico, para paliar situaciones de urgente necesidad. Cuando los recursos de la unidad de convivencia resulten insuficientes para hacer frente a gastos específicos (relacionados con la vivienda), de carácter ordinario o extraordinario.

#### *8.1.1.3 Línea de avales por cuenta del Estado para la cobertura en caso de impago en el alquiler de vivienda.*

A través del Real Decreto-ley 1/2025 del 28 de enero<sup>60</sup> y con el objeto de facilitar el acceso al alquiler de vivienda habitual y permanente y reducir los efectos económicos que dificultan dicho acceso, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables, el artículo 76 prevé la creación de una línea de avales públicos, instrumentada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Esta línea tiene como finalidad cubrir los impagos de renta que puedan

---

<sup>58</sup> VIVA (2011, enero 1). Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid. VIVA S.L.M.P. <https://www.smviva.com/> [Consulta: 4 jul. 2025]

<sup>59</sup> Para mayor información:

Fuegos, 125 000. (s/f). *Plan de Vivienda de Valladolid 2021-2025*. Smviva.com. Recuperado el 4 de julio de 2025, [https://www.smviva.com/wp-content/uploads/2024/05/plan-de-vivienda-valladolid-2021-2025.pdf?utm\\_source](https://www.smviva.com/wp-content/uploads/2024/05/plan-de-vivienda-valladolid-2021-2025.pdf?utm_source) [Consulta: 4 jul. 2025]

<sup>60</sup> Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se aprueban medidas urgentes en materia económica, de transporte, de Seguridad Social, y para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad. Boletín Oficial del Estado, (BOE). 25, del 29 de enero de 2025.

derivarse del incumplimiento de contratos de arrendamiento, así como otros perjuicios que legalmente se determinen.

El aval asumirá el pago de las mensualidades impagadas hasta la recuperación de la posesión por parte de la propiedad, incluyendo también:

- Los daños materiales en la vivienda imputables al arrendatario.
- Los costes de suministros impagados que haya tenido que asumir el arrendador.
- Otros gastos asociados que se concreten en desarrollo reglamentario.

La gestión de estos avales corresponderá a las comunidades autónomas y ciudades con estatuto de autonomía, con financiación estatal de carácter finalista.

Para acceder a esta garantía pública, las personas arrendatarias deberán cumplir al menos uno de los siguientes requisitos en el momento de formalización del contrato y del compromiso de aval:

- Tener menos de 35 años.
- Encontrarse en situación de vulnerabilidad, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

Además, el acceso al aval estará condicionado al cumplimiento de los siguientes extremos:

- Que la renta del contrato no exceda del índice estatal de referencia al alquiler.
- Que se haya constituido la fianza legal obligatoria y sus eventuales actualizaciones.
- Que ambas partes, arrendador y arrendatario, suscriban el modelo de compromiso relativo al aval, aprobado por la administración competente.

El aval se considerará otorgado de forma automática una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos anteriores en el momento de formalización del compromiso.

En caso de ejecución del aval, el arrendador podrá reclamar las cantidades garantizadas en el plazo de seis meses desde que haya recuperado la posesión de la vivienda, ya sea por resolución judicial de desahucio o por acuerdo judicial o extrajudicial debidamente acreditado.

Finalmente, se prevé la posibilidad de que el reglamento de desarrollo incorpore otros colectivos como beneficiarios de esta medida, debiendo dicho reglamento ser aprobado en

un plazo máximo de seis meses desde la publicación de esta norma. Además, será de aplicación también a los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes en el momento de entrada en vigor del real decreto-ley.

### **8.1.2 Viviendas de protección oficial o albergues como soluciones habitacionales a consecuencia del proceso de desahucio.**

Reconocida la situación de vulnerabilidad del inquilino y suspendido el procedimiento de desahucio, es crucial la reubicación de la o las personas vulnerables, pues permitirá no solo el cumplimiento del derecho a la vivienda digna del inquilino, sino reestablecer el derecho a la propiedad del arrendatario.

En este contexto nos encontramos con Viviendas de Titularidad Pública<sup>61</sup> gestionadas por empresas públicas de vivienda que se destinan a personas y familias con resolución favorable de situación de emergencia social o exclusión residencial, según los criterios establecidos en sus programas de adjudicación (arts. 61 y ss. RD 42/2022 del 18 de enero).

Sin embargo, esta solución habitacional, requiere de un proceso de solicitud y adjudicación lentos, lo cual no la hace la mejor opción en el caso que nos compete.

Por otro lado, en supuestos extremos, especialmente en entornos urbanos, se puede recurrir a recursos de acogida temporal, como albergues o centros de acogida gestionados por servicios sociales o en colaboración con entidades del tercer sector. Aunque no son soluciones habitacionales estructurales, permiten evitar la exclusión total y dar margen para activar otras vías de apoyo.

### **8.1.3 Redes de ayuda.**

En España contamos con diferentes organizaciones solidarias que pueden servir de ayuda al inquilino vulnerable.

Una de las más visibles y con expansión en el territorio nacional es Cáritas, entidad de la Iglesia católica, que desarrolla programas de atención primaria.

En su memoria 2022, Cáritas Española reconoce que el acceso a la vivienda y la amenaza del desahucio constituyen una de las primeras causas de intervención social en los últimos años.

---

<sup>61</sup> Para mayor información acerca de la regulación de las Viviendas de Protección Oficial en Castilla y León: de Castilla y León, J. (s/f). *Vivienda protegida*. Jcyl.es. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/vivienda-prottegida.html> [Consulta: 4 jul. 2025]

Solo en ayudas para vivienda la organización invirtió 54 millones de euros de los cuales 46 se destinaron al pago de alquileres y 8 al de suministros.<sup>62</sup>

Es también destacable la ayuda que pueden proporcionar en estos casos las redes vecinales, es decir, las asambleas, plataformas o grupos de ayuda mutua que puedan surgir en el ámbito local, los cuales no proporcionan una solución directa al problema de impago y posible desahucio, sino que obran un papel crucial tanto en la detección temprana de la vulnerabilidad como en la puesta en conocimiento de los afectados de las posibles ayudas o sobre de como solicitarlas.

Además, los informes que estas organizaciones o asociaciones puedan formular al respecto de la situación del inquilino pueden adjuntarse en los ya mencionados documentos necesarios a presentar junto con la solicitud de suspensión del lanzamiento.

## **9. REFLEXIÓN SOBRE LA BONDAD O NO DE LA MEDIDA.**

La suspensión del desahucio en casos de vulnerabilidad del arrendatario ha sido uno de los instrumentos clave adoptados por el legislador para dar respuesta a las consecuencias sociales y económicas de la pandemia y de la creciente precariedad residencial. Esta medida, sin embargo, ha generado un debate jurídico y ético en torno al equilibrio entre el derecho a la vivienda y el derecho de propiedad del arrendador.

En lo relativo al inquilino, el proceso de desahucio en caso de culminar con el lanzamiento supondría la pérdida de la vivienda del mismo, esta pérdida tiene unas consecuencias devastadoras, no solo en lo relativo a la vulneración del derecho fundamental a la vivienda digna, ya ampliamente tratado a lo largo del trabajo, sino también a la salud (física y mental), integración social, o desarrollo del individuo. Las personas que habitan espacios seguros y estables, con un hogar propio, presentan mayores posibilidades de experimentar bienestar psicológico, mientras que la pérdida de la vivienda habitual trae consigo un significativo

---

<sup>62</sup> Cáritas. (s.f.). *Aumentó un 26 % el número de personas atendidas en proyectos. Cáritas invirtió 457,2 millones de euros en 2022 para acompañar a 2,8 millones de personas dentro y fuera de España* [Nota de prensa]. [https://www.caritas.es/main-files/uploads/2023/06/20230628\\_NdP\\_Memoria.pdf](https://www.caritas.es/main-files/uploads/2023/06/20230628_NdP_Memoria.pdf) [Consulta: 4 jul. 2025]

empeoramiento de la salud física y psicológica, mostrando picos de empeoramiento en las fases del proceso de desahucio más avanzadas o duraderas<sup>63</sup>.

Como respuesta la suspensión del desahucio supone una medida legítima y necesaria que aspira a proteger a los ciudadanos más frágiles, tratando de garantizar el cumplimiento de los ideales del Estado de Bienestar para todos los individuos.

Por el contrario, esta medida en la práctica no es igual de beneficiosa para los arrendadores pues ya en la exposición de motivos del RDL 11/2020 se advierte la necesidad de evitar “el traslado de la vulnerabilidad al arrendador” (Porta Pego, 2022, p. 100), es decir, la suspensión de desahucio no debe entenderse como una prerrogativa indefinida, sino que se trata de una medida excepcional que debe solucionarse con la mayor prontitud posible.

En un contexto diferente, en el que el arrendatario no estuviese en situación de vulnerabilidad, el arrendador tendría derecho a un proceso sin dilaciones<sup>64</sup>, este derecho fundamental, en la situación que tratamos se ve trasladado a un segundo plano. De no acreditarse la vulnerabilidad del inquilino, el proceso de desahucio seguiría su curso y el derecho a disponer de su propiedad del arrendador se vería satisfecho, sin embargo, debido a la suspensión del proceso el arrendador se ve forzado a una situación de espera, en la que tanto su derecho a la propiedad como a un proceso sin dilaciones se ven “suspendidos”. Estas dilaciones lejos de ser anticonstitucionales, se ven amparadas por la ley pues son el efecto ya tratado de la suspensión del proceso.

Se impone al arrendador una carga, la de soportar la situación de impago o la conclusión del contrato, sin posibilidad de continuar con la acción legítima de desahucio. Esta situación no es justa, pues la situación de vulnerabilidad del inquilino adolece de unas circunstancias que en su origen no son responsabilidad del propietario, pero de manera intrínseca sí lo son de la Administración, pues la concurrencia cada vez mayor de personas en riesgo de exclusión social no es más que una manifestación de un sistema que presenta fallos estructurales.

La suspensión, pese a ser necesaria, no puede consolidarse como una solución estructural ni eterna, sino como una respuesta coyuntural que debe evolucionar hacia políticas públicas

---

<sup>63</sup> Daponte, A., Mateo Rodríguez, I., Vázquez-Vera, H., “ Los desahucios y la salud, se necesita una respuesta desde la salud pública en España”, La Gaceta Sanitaria, Vol.30. Núm. 4, 2016, pp. 237-241

<sup>64</sup> El artículo 24.2 de la Constitución española establece el derecho a un proceso público sin dilaciones indebidas: *Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.*

sólidas de vivienda social, capaces de dar respuestas sin trasladar el coste al ciudadano particular.

## **10. CONCLUSIÓN.**

-La suspensión del desahucio constituye una medida de carácter excepcional y temporal, en ningún caso puede entenderse como una solución diseñada para perpetuarse indefinidamente, pues responde a circunstancias extraordinarias derivadas de la crisis habitacional que afecta a un número creciente de personas.

-Estas herramientas jurídicas, si bien necesarias por el momento, no resuelven por sí solas el problema estructural que las motiva: la creciente precariedad del mercado de la vivienda y la insuficiente cobertura habitacional para las personas más vulnerables. La suspensión de los desahucios debe entenderse como un mecanismo transitorio, no como una solución permanente, pues la solución a este problema no debería encontrarse en el proceso judicial, el proceso civil en nuestro caso. Considero que no debe esperarse hasta iniciado el proceso de desahucio para tratar de poner solución a la vulnerabilidad del inquilino, pues supone una dilación del mismo, la cual no beneficia a ninguna de las partes, pues el propietario ve “vulnerado” su legítimo derecho, mientras que el inquilino accede a “soluciones” o posibles ayudas una vez se encuentra ya en una situación límite.

Con el fin de evitar esta situación este trabajo presenta una serie de ayudas a las que el arrendador puede acudir en caso de vulnerabilidad, antes incluso de iniciarse el proceso de desahucio.

-En mi opinión, la clave reside en el desarrollo de políticas públicas ambiciosas y adecuadas a la nueva realidad social, orientadas a garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna. Del mismo modo, sería deseable potenciar mecanismos alternativos como la mediación, que, bien aplicada, puede favorecer soluciones consensuadas y sostenibles para ambas partes del conflicto: arrendador y arrendatario.

Solo con un enfoque estructural, que combine la actuación judicial con políticas públicas de vivienda y métodos alternativos de resolución de conflictos, se podrá dar respuesta efectiva a una problemática de profundo calado social.

-La abundancia de pleitos de desahucio ha generado en la práctica dos consecuencias “perversas”. Por un lado, la Administración, en numerosas ocasiones, se limita a remitir al Juzgado un informe genérico sobre la situación de vulnerabilidad del inquilino, sin acompañarlo de medidas efectivas ni ofrecer alternativas habitacionales concretas como exige la Ley. Por otro, se ha producido una cierta normalización del impago de la renta tras la presentación de la demanda, ya que muchos inquilinos, conscientes de los retrasos procesales derivados de estas suspensiones, saben que podrán permanecer en la vivienda durante un tiempo sin ser desalojados.

-En definitiva, la suspensión de los lanzamientos carece de verdadera eficacia social si no va respaldada por medidas reales de acceso a la vivienda o por un control de las ayudas públicas al alquiler, asegurando que estas se utilicen exclusivamente para ese fin. Y la solución, más que judicial, es administrativa y social.

## 11. BIBLIOGRAFÍA.

### Textos doctrinales.

**Alonso Pérez, M. T., Hernández Sainz, E. y Mate Satué, C.,** *El derecho a la vivienda en tiempos de incertidumbre*, Aranzadi, 2024.

**Bercovitz, R.** (Coord.). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (7.<sup>a</sup> ed.). Civitas Thomson Reuters, 2020.

**Fuentes Lojo Rius, A.** (Coord.). *Desahucios: paso a paso. Guía práctica sobre el proceso de desahucio en los diferentes supuestos* (4.<sup>a</sup> ed.). Colex, 2024.

**Garberí Llobregat, José.** Los juicios verbales de desahucio: incluye el nuevo juicio verbal para el desahucio de 'okupas', introducido por la Ley 5/2018, de 11 de junio, con Formularios. Barcelona: Aferre, 2018.

**Garberí Llobregat, J.** *Los procesos civiles de desahucio: tras la reforma operada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*. Aferré Editores, 2023.

**Izquierdo Blanco, P., & Picó i Junoy, J.** *El juicio verbal de desahucio y el desalojo de viviendas okupadas* (2.<sup>a</sup> ed.). Bosch, 2018

**Jiménez Muñoz, F.J.** *Régimen jurídico de los desahucios y los lanzamientos*. Lisboa: Editorial Juruá, 2017

**López Suarez, C.** (coord.), *Vivienda y colectivos vulnerables*, Aranzadi, 2022.

**Noguera Fernández, A.** *Regular los alquileres. La lucha por el derecho a una vivienda digna en España*. Tirant lo Blanch. 2022.

**Porta Pego, B.** *La protección del arrendatario vulnerable mediante obligaciones tuitivas en un Estado social externalizado*. En M. D. Cervilla Garzón & I. Zurita Martín (Dirs.), *Vivienda y colectivos vulnerables*. Aranzadi, 2022, pp. 89–136.

**Ruiz-Rico, Julia.** *El Contrato de Arrendamientos Urbanos*. En F.J. Derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos (12.<sup>a</sup> ed.). Tirant lo Blanch, 2022, pp. 331-332.

### Artículos en revistas científicas.

**Daponte, A., Mateo Rodríguez, I., Vázquez-Vera, H.** *Los desahucios y la salud, se necesita una respuesta desde la salud pública en España*, *La Gaceta Sanitaria*, Vol. 30, Núm. 4, 2016.



## SITIOS WEB

Cáritas. (s.f.). *Aumentó un 26 % el número de personas atendidas en proyectos. Cáritas invirtió 457,2 millones de euros en 2022 para acompañar a 2,8 millones de personas dentro y fuera de España* [Nota de prensa].

[https://www.caritas.es/main-files/uploads/2023/06/20230628\\_NdP\\_Memoria.pdf](https://www.caritas.es/main-files/uploads/2023/06/20230628_NdP_Memoria.pdf) [Consulta: 4 de julio de 2025]

Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). (s.f.). *Efecto de la Crisis en los órganos judiciales*.

<https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Efecto-de-la-Crisis-en-los-organos-judiciales/> [Consulta: 23 de junio de 2025]

Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). (s.f.). *Resoluciones dictadas en procedimientos sobre Arrendamientos Urbanos*.

<https://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Resoluciones-dictadas-en-procedimientos-sobre-Arrendamientos-Urbanos/>

[Consulta: 29 de julio de 2025]

Estévez, E. F.-F. (2025, 21 de febrero). *Desahucio por impago de alquiler y MASC previo*.

Abogados Para Todos. <https://www.abogadosparatodos.net/desahucio-por-impago-de-alquiler-y-masc-previo/>

Fdez.-Fígares, E. (2024, 16 de enero). *¿Cómo reclamar rentas de alquiler por juicio verbal? Guía*

2025. Desahucio Inquilinos. <https://desahucioinquilinos.es/blog/reclamar-rentas-juicio-verbal/>

Fuegos, 125 000. (s.f.). *Plan de Vivienda de Valladolid 2021-2025*. Smviva.com.

<https://www.smviva.com/wp-content/uploads/2024/05/plan-de-vivienda-valladolid-2021-2025.pdf> [Consulta: 4 de julio de 2025]

Giménez Salinas Abogados. (2025, 11 de junio). *Suspensión del proceso de desahucio por vulnerabilidad del demandado: Diferencias entre la aplicación del artículo 441 de la LEC y el incidente previsto en el RDL 11/2020*.

<https://gimenez-salinas.es/suspension-del-proceso-de-desahucio-por-vulnerabilidad-del-demandado> [Consulta: 7 de julio de 2025]

Junta de Castilla y León. (2008, 12 de marzo). *Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda (2024)*.

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla1>

[00Detalle/1251181050732/Ayuda012/1285453008264/Propuesta](https://00Detalle/1251181050732/Ayuda012/1285453008264/Propuesta) [Consulta: 2 de julio de 2025]

Junta de Castilla y León (s.f.). *Vivienda y Urbanismo*. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/vivienda-prottegida.html> [Consulta: 4 de julio de 2025]

Junta de Castilla y León. (s.f.). *Vivienda y Urbanismo*. <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda-urbanismo.html> [Consulta: 1 de julio de 2025]

UNICEF España. (2024, 5 de marzo). *Yo también vivo aquí: vivienda, pobreza y derechos de infancia*. <https://www.unicef.es/publicacion/yo-tambien-vivo-aqui-vivienda-pobreza-derechos-infancia> [Consulta: 27 de junio de 2025]

VIVA – Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid. (2011, 1 de enero). *VIVA S.L.M.P.* <https://www.smviva.com/> [Consulta: 4 de julio de 2025]

## LEGISLACIÓN.

Código Civil. (1889). *Boletín Oficial del Estado*, 25 de julio de 1889. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Constitución Española. (1978). *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1978. [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1))

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. (1994). *Boletín Oficial del Estado*, 25 de noviembre de 1994. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. (2000). *Boletín Oficial del Estado*, 8 de enero de 2000. <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1>

Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas. (2018). *Boletín Oficial del Estado*, 12 de junio de 2018. <https://www.boe.es/eli/es/l/2018/06/11/5>

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. (2020). *Boletín Oficial del Estado*, 1 de abril de 2020.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11>

Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes. (2020). *Boletín Oficial del Estado*, 23 de diciembre de 2020.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/12/22/37>

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. (2022). *Boletín Oficial del Estado*, 19 de enero de 2022.

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/01/18/42>

Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre, por el que se regula el sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda. (2022). *Boletín Oficial del Estado*, 26 de octubre de 2022.

<https://www.boe.es/eli/es/rd/2022/10/25/903>

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. (2023). *Boletín Oficial del Estado*, 25 de mayo de 2023.

<https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12>

Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. (2025). *Boletín Oficial del Estado*, 3 de enero de 2025.

<https://www.boe.es/eli/es/lo/2025/01/02/1>

Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero, por el que se prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como para paliar los efectos de la sequía. (2025). *Boletín Oficial del Estado*, 29 de enero de 2025.

<https://www.boe.es/eli/es/rdl/2025/01/28/1>

## **SENTENCIAS.**

Tribunal Constitucional. Sentencia 161/2021, de 4 de octubre de 2021. Recurso de amparo 2407-2019. <https://www.boe.es/boe/dias/2021/11/09/pdfs/BOE-A-2021-18364.pdf>

Tribunal Constitucional. Sentencia 9/2023, de 22 de febrero de 2023. Recurso de inconstitucionalidad 98-2021. <https://www.boe.es/boe/dias/2023/03/31/pdfs/BOE-A-2023-8216.pdf>

Tribunal Supremo. Sala de lo Civil (Madrid) de 19 de diciembre de 2008. Recurso de casación 648/2004. Ref. Cendoj:28079110012008101151 Ponente: ROMAN GARCIA VARELA

Tribunal Supremo. Sala de lo Civil (Madrid) de 26 de noviembre de 2024. Recurso de casación 10078/2023. Ref. Cendoj:28079110012024101595 Ponente: JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

Tribunal Supremo. Sala de lo Civil (Madrid) de 12 de diciembre de 2024. Recurso de casación 2898/2024. Ref. Cendoj:28079110012024101642. Ponente: ANTONIO GARCIA MARTINEZ.

Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1, Sentencia de 3 de abril de 2025, Recurso 63/2025. Ref. Cendoj:47186370012025100178 Ponente: LUIS CARLOS TEJEDOR MUÑOZ

Yo, Doña MARÍA ALONSO MARÍN, alumna de Grado en Derecho en la Universidad de Valladolid, asumo la responsabilidad sobre la veracidad de los datos e información recogidos en el presente Trabajo de Fin de Grado que lleva por título “Juicios de desahucio por impago de rentas y medidas de protección del inquilino. Tratamiento de la situación de vulnerabilidad”, realizado bajo la tutoría de la Prof. Dra. Dña. MARÍA ANGELES GALLEGO MAÑUECO.

Asimismo, declaro y manifiesto que soy consciente de las consecuencias académicas que puedan derivarse de la falsificación de cualquiera de los datos y/o informaciones anteriormente referidas.

En Valladolid, a 10 de julio de 2025

Fdo. María Alonso Marín