

LOS INCIDENTES DE SUSPENSIÓN POR CAUSA DE
VULNERABILIDAD REGULADOS PARA EL JUICIO
DE DESAHUCIO EN EL ART. 1 DEL REAL DECRETO-
LEY 11/2020 Y EN EL ART. 441.5 DE LA LEY DE
ENJUICIAMIENTO CIVIL

*THE SUSPENSION INCIDENTS ON GROUNDS OF
VULNERABILITY REGULATED FOR EVICTION PROCEEDINGS
UNDER ARTICLE 1 OF ROYAL DECREE-LAW 11/2020 AND
ARTICLE 441.5 OF THE CIVIL PROCEDURE ACT*

Rev. Boliv. de Derecho N° 41, enero 2026, ISSN: 2070-8157, pp. 774-805

Pablo LÓPEZ
GARCÍA

ARTÍCULO RECIBIDO: 2 de diciembre de 2025

ARTÍCULO APROBADO: 9 de diciembre de 2025

RESUMEN: La finalidad de este trabajo es analizar desde un punto de vista procesal los incidentes de suspensión por causa de vulnerabilidad regulados para el juicio de desahucio en el art. 1 del Real Decreto-ley 11/2020 y en el art. 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al objeto de exponer su concepto, regulación normativa, ámbito de aplicación, presupuestos subjetivos, tramitación procesal y régimen de recursos.

PALABRAS CLAVE: Vulnerabilidad; suspensión; proceso; civil; desahucio.

ABSTRACT: *The purpose of this paper is to analyze, from a procedural viewpoint, the incidents of suspension of eviction proceedings due to vulnerability regulated in article 1 of Royal Decree-Law 11/2020 and article 441.5 of the Civil Procedure Act. The objective is to present its definition, legal regulation, scope of application, subjective requirements, procedural processing and the system of appeals.*

KEY WORDS: *Vulnerability; suspension; procedure; civil; eviction.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.- II. EL INCIDENTE EXCEPCIONAL DE SUSPENSIÓN DEL ART. 1 DEL RDL 11/2020.- 1. Concepto.- 2. Regulación legal.- 3. Ámbito de aplicación.- 4. Presupuesto subjetivo: situación de vulnerabilidad económica.- 5. Tramitación procesal.- A) Inicio.- B) Documentación de la solicitud.- C) Admisión a trámite.- D) Traslado al demandante.- E) Informe de servicios sociales.- F) Resolución.- G) Objeto de la suspensión.- H) Duración de la suspensión.- 6. Régimen de recursos.- 7. Compensación económica para arrendadores.- III. EL INCIDENTE DE SUSPENSIÓN DE OFICIO DEL ART. 441.5 LEC.- 1. Concepto.- 2. Regulación legal.- 3. Ámbito de aplicación.- 4. Presupuesto subjetivo: situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social.- 5. Tramitación procesal.- A) Inicio.- B) Informe de la Administración.- C) Traslado a las partes.- D) Resolución.- E) Objeto de la suspensión.- F) Duración de la suspensión.- 6. Régimen de recursos.

I. INTRODUCCIÓN.

Desde el año 2008 la preocupación social sobre la vivienda ha sido manifestada recurrentemente por la ciudadanía¹ hasta el punto de ser el principal problema en España según el barómetro del CIS de octubre de 2025. En efecto, el aumento del precio de los alquileres y de las ventas, la escasez de vivienda social² y la precariedad laboral están impidiendo acceder a una vivienda digna a amplias capas de la población en España. Este escenario ha venido provocando un incremento de los procedimientos judiciales de desahucio³, lo cual llevó al legislador a intervenir en el ámbito del proceso civil con el fin de introducir mecanismos que permitieran una mayor protección de las personas y unidades familiares vulnerables⁴. Sin dejar de destacar tan loable finalidad, lo cierto es que esa figura de la vulnerabilidad está alterando la normal tramitación de los juicios de desahucio⁵ al confrontar el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la Constitución Española (en adelante, CE) -el cual comprende así mismo el derecho a la ejecución de

1 RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: "Vulnerabilidad y procesos arrendaticios de desahucio de vivienda habitual por falta de pago tras la ley por el derecho a la vivienda", en AA.VV.: *Aspectos civiles y procesales de la Ley de vivienda* (dir. por A. GÁLVEZ CRIADO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2024, pp. 419-421.

2 Según el Observatorio de Vivienda y Suelo, Boletín especial Vivienda Social 2024, solo el 3,3% del parque de viviendas en España se dedica al alquiler social mientras que la media en Europa es del 8%, aunque hay países con porcentajes muy superiores como Países Bajos (29%), Austria (24%) o Dinamarca (17%), edición digital: <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3749>.

3 Según la STS 29 mayo 2025 (Roj: STS 2473/2025), "el desahucio es una situación de hecho en la que se utiliza gratuitamente un bien ajeno sin contar con la posesión jurídica del mismo, aunque se tenga su tenencia material, por falta de título que justifique el goce de la posesión, ya sea porque nunca se tuvo, porque se perdió o porque, aun existiendo, es de peor derecho que el de otro poseedor preferente o ineficaz para enervar el cualificado que ostente el actor. El juicio verbal es el cauce procesal adecuado para pretender la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. Los presupuestos de este tipo de proceso son: (a) el título que ostenta el demandante, (b) la identificación del bien poseído en precario y (c) la insuficiencia o carencia de título del demandado".

4 RODRÍGUEZ TIRADO, A. M.: "Vulnerabilidad", cit., p. 424.

5 BEN GÓMEZ, C. B.: "Lanzamiento y vulnerabilidad. Tutela judicial efectiva y solución habitacional", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, 2023, p. 1.

• Pablo López García

Doctor en Derecho por la Universidad de Valencia. Abogado. Correo electrónico: pablo.lopez@icasueca.com.

las sentencias en sus propios términos, según reiterada doctrina constitucional⁶- con el derecho a la vivienda digna y adecuada del art. 47 CE. En ese estado de cosas, si bien el derecho a la tutela judicial efectiva en el ámbito de los desahucios garantiza al propietario el acceso a un proceso justo y con garantías para poder recuperar la posesión de su inmueble, se ha de tener en cuenta el derecho a una vivienda digna como elemento que puede modular el ejercicio de la tutela judicial efectiva cuando la persona que vaya a ser desalojada se encuentra en situación de vulnerabilidad (p. ej., mediante la suspensión del acto del lanzamiento o del propio proceso).

Nuestra doctrina científica ha denunciado que el derecho a la tutela judicial efectiva se erosiona por las diferentes medidas legales que, en la actualidad, promueven la suspensión, demora o entorpecimiento de los procedimientos de desahucio con base en situaciones de vulnerabilidad de inquilinos u ocupantes⁷. En efecto, el legislador está trasladando al ámbito privado el intento de solucionar un problema social que deberían atajar los poderes públicos⁸.

Vaya por delante que, ante una situación de vulnerabilidad, ni cabe suspender automáticamente la tramitación del proceso de desahucio, ni dicha decisión puede adoptarla un órgano administrativo, tal y como declaró la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 28 de julio de 1999 (caso Immobiliare Saffi c. Italia). Estas disputas entre propietario e inquilino u ocupante se tienen que resolver por un órgano judicial, permitiendo la audiencia y contradicción de las partes⁹. En este sentido, también cabe señalar la Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 13 de diciembre de 2018 (asunto Casa di Cura Valle Fiorita c. Italia), en la que se declaró la vulneración del art. 6.1 del Convenio Europeo de Derechos Humanos por la inacción prolongada de las autoridades italianas frente a una decisión judicial firme de desalojo de un grupo de activistas que ocupaban sin título un edificio de la demandante; inexecución basada en consideraciones

6 BEN GÓMEZ, C. B.: "Lanzamiento", cit. p. 2.

7 Sobre la fricción entre el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y el derecho a la vivienda digna con motivo de la suspensión de los procesos de desahucio, puede leerse a PÉREZ DAUDÍ, V.: "El proceso de ejecución y el derecho a la vivienda", en AA.VV.: *Los vulnerables ante el proceso civil* (dir. por J. F. HERRERO PEREZAGUA y J. LÓPEZ SÁNCHEZ), Atelier, Barcelona, 2022, pp. 201-229.

8 BEN GÓMEZ, C.B.: "Lanzamiento", cit. p. 3; PÉREZ DAUDÍ, V.: "El proceso", cit., p. 203; DIEZ SOTO, C. M.: "Propuestas de reforma de la legislación vigente en materia de arrendamiento de viviendas", en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025, pp. 235-236; y PORTA PEGO, B.: "La protección del arrendatario vulnerable mediante obligaciones tuitivas en un Estado social externalizado", en AA.VV.: *La externalización del Estado Social: la atención a la vulnerabilidad en vivienda, suministros esenciales y sistema de pago* (coord. por B. PORTA PEGO), Marcial Pons, Madrid, 2025, p. 100. También en esta línea se pronunció el Consejo General del Poder Judicial en el "Informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda" de fecha 27 de enero de 2022, apdo. 127, pp. 46-47.

9 En dicha Sentencia se dispone que "desde el momento en que el prefecto se convirtió en la autoridad competente para determinar la fecha del desahucio forzoso y a la vista de la ausencia de cualquier control judicial efectivo de sus decisiones, la sociedad demandante se vio privada del derecho a que la causa que le enfrentaba con el arrendatario fuera oída y resuelta por un tribunal, tal y como está previsto en el artículo 6 del Convenio".

sociales, principalmente relacionadas con la vulnerabilidad (no haber alojamiento alternativo para los ocupantes) y en temores por posibles alteraciones del orden público¹⁰.

Pues bien, en los juicios verbales de desahucio existen en particular, y entre otras, dos medidas cuya finalidad persigue proteger al vulnerable y que merecen una especial atención. Nos referimos a los incidentes de suspensión por causa de vulnerabilidad regulados en el art. I 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 (en adelante, RDL 11/2020) y en el art. 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC)¹¹.

La finalidad de este trabajo es analizar desde un punto de vista procesal esas dos disposiciones normativas mentadas (el art. I RDL 11/2020 y el art. 441.5 LEC), mediante el estudio de la normativa, las aportaciones doctrinales y la jurisprudencia dictada sobre la materia, al objeto de exponer su concepto, regulación normativa, ámbito de aplicación, presupuestos subjetivos, tramitación procesal y régimen de recursos.

II. EL INCIDENTE EXCEPCIONAL DE SUSPENSIÓN DEL ART. I DEL RDL 11/2020.

I. Concepto.

Durante la pandemia ocasionada por el Covid-19, y posteriormente en atención a otras circunstancias diversas como la existencia de conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, el legislador ha ido promulgando una batería de normas con medidas de carácter económico y social de diferente índole. Entre ellas, y a los efectos que aquí interesan, destacamos el incidente excepcional de suspensión del procedimiento de desahucio y del lanzamiento cuando afecten a arrendatarios vulnerables, regulado en el art. I RDL 11/2020.

Se trata de una cuestión incidental¹² tramitada a instancia de parte dentro de determinados procesos de desahucio para acordar, si se cumplen los requisitos legalmente previstos, la suspensión temporal del procedimiento de desahucio y del lanzamiento respecto de arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica

10 GÓMEZ LINACERO, A.: "Preguntas y respuestas a la Ley por el derecho a la vivienda en clave procesal", *Diario La Ley*, núm. 10.386, 2023, apdo. VI.

11 Si bien existe otro incidente de suspensión basado en la situación de vulnerabilidad, regulado en el art. I bis RDL 11/2020, su estudio queda fuera de este trabajo por razones de espacio y, especialmente, por su específico ámbito de aplicación dirigido a propietarios con más de diez viviendas en propiedad y ocupantes sin ningún título habilitante para ello.

12 Según el art. 387 LEC: "Son cuestiones incidentales las que, siendo distintas de las que constituyan el objeto principal del pleito, guarden con éste relación inmediata, así como las que se susciten respecto de presupuestos y requisitos procesales de influencia en el proceso".

sin posibilidad de encontrar una alternativa habitacional. Por tanto, si el tribunal considera que el arrendatario es una persona vulnerable económicamente, las expectativas del arrendador de recuperar la disponibilidad de su inmueble quedan paralizadas durante un tiempo, al quedar suspendido el procedimiento¹³.

Como veremos más adelante, esta cuestión incidental es independiente de la prevista en el art. 441.5 LEC¹⁴: el objeto de la suspensión es distinto; distintos son los plazos en que se pueden hacer valer; tampoco el impulso para iniciarlos es el mismo; ni los parámetros para valorar la situación de vulnerabilidad y sus tipos (económica o social)¹⁵. No en vano el art. 1.1 RDL 11/2020 establece expresamente que el incidente extraordinario regulado en dicho precepto puede instarse con independencia de que el proceso se haya suspendido previamente en los términos del art. 441.5 LEC.

2. Regulación legal.

A pesar de su extensión, entendemos que resulta necesario, para una mejor comprensión y mayor facilidad interpretativa, transcribir el art. 1 RDL 11/2020, en su redacción vigente:

“1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del art. 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

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

13 PORTA PEGO, B.: “La protección”, cit., p. 100.

14 ALBA CLADERA, F.: “Remedios procesales civiles de la vivienda en alquiler u ocupada en precario: los juicios verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y por precario”, en AA.VV.: *Tratado de Derecho de la vivienda, Vol. II* (dir. por M. CUENA CASAS y J. TEJEDOR BIELSA), Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2025, p. 158.

15 PORTA PEGO, B.: “La protección”, cit., pp. 112-113; y RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: “Vulnerabilidad”, cit., pp. 434-435.

Estas medidas de suspensión que se establecen con carácter extraordinario y temporal, en todo caso, dejarán de surtir efecto el 31 de diciembre de 2025.

2. Para que opere la suspensión a que se refiere el apartado anterior, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del art. 5.I del presente real decreto-ley mediante la presentación de los documentos previstos en el art. 6.I. El Letrado de la Administración de Justicia dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del art. 5.I o en riesgo de situarse en ella, en caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento.

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

4. El Juez, a la vista de la documentación presentada y del informe de servicios sociales, dictará un auto en el que acordará la suspensión del lanzamiento si se considera acreditada la situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, que no debe prevalecer la vulnerabilidad del arrendador. Si no se acreditara la vulnerabilidad por el arrendatario o bien debiera prevalecer la situación de vulnerabilidad del arrendador acordará la continuación del procedimiento. En todo caso, el auto que fije la suspensión señalará expresamente que el 31 de diciembre de 2025 se reanudará automáticamente el cómputo de los días a que se refiere el art. 440.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, o se señalará fecha para la celebración de la vista y, en su caso, del lanzamiento, según el estado en que se encuentre el proceso.

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

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

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

Desde su entrada en vigor el 2 de abril de 2020, este precepto ha sido objeto de modificación hasta en doce ocasiones (entre otras cuestiones, para ir prorrogando el límite temporal de la suspensión; desde el 2 de octubre de 2020 inicial hasta el 31 de diciembre de 2025 actual), lo cual es objeto de clara crítica por la doctrina¹⁶.

3. Ámbito de aplicación.

Según dispone el primer párrafo del art. 1.1 RDL 11/2020, el incidente podrá incoarse en los juicios verbales donde se ventilen demandas en ejercicio de acciones de reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario o de acciones de expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la LAU, en las que, tanto en unas como en otras, se pretenda la recuperación del inmueble¹⁷.

En sentido contrario, no podrán ser objeto de la suspensión extraordinaria prevista en el art. 1 RDL 11/2020 los arrendamientos de vivienda expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la LAU (p.ej., arrendamientos de temporada, de viviendas de uso turístico, rústicos, etc.), ni las situaciones de precario de vivienda (entendida como la ocupación de vivienda ajena sin título o en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez), ni tampoco cuando solo se ejercita la acción de reclamación de rentas sin acumularla a la de desahucio (SAP Guipúzcoa 15 febrero 2021¹⁸)¹⁹.

Por último, simplemente apuntar que el art. 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración

16 ALBA CLADERA, F.: "Remedios", cit., p. 157; ALONSO PÉREZ, M.T.: "La función social como elemento delimitador del contenido del derecho de propiedad de la vivienda", en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025, p. 40; y CORTÉS DOMÍNGUEZ, V.: *Derecho Procesal Civil, Parte Especial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023, p. 136.

17 Al respecto del ámbito de aplicación, con mayor detalle puede leerse a CORDÓN MORENO, F.: "El ámbito de aplicación de las medidas procesales del Real Decreto-ley 11/2020", *Publicaciones Gómez Acebo-Pombo*, 3 de abril de 2020, edición digital: <https://ga-p.com/publicaciones/el-ambito-de-aplicacion-de-las-medidas-procesales-del-real-decreto-ley-11-2020>.

18 SAP Guipúzcoa 15 febrero 2021 (Roj: SAP SS 342/2021).

19 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F.J.: "XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020", *Diario La Ley*, núm. 9.789, 2021, apdo. XI; y MORENO TRAPIELLA, A.: "La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo", *Diario La Ley*, núm. 9.651, 2020, apdo. I.I.

de deuda y alquiler social (en adelante, Ley 1/2013), regula la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables derivados de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria; cuya constitucionalidad, por cierto, fue declarada por la STC 213/2016, de 15 diciembre 2021.

4. Presupuesto subjetivo: situación de vulnerabilidad económica.

Para activar la suspensión ex art. 1 RDL 11/2020 es preciso que la persona arrendataria se encuentre en situación de vulnerabilidad económica (no social, a diferencia del incidente del art. 441.5 LEC) que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. Esa situación de vulnerabilidad existirá si concurre alguna de las dos siguientes situaciones definidas en el art. 5.1 RDL 11/2020:

○ bien, que la renta arrendaticia más los gastos y suministros básicos (exactamente: electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, telecomunicación fija y móvil, y posibles contribuciones a la comunidad de propietarios), resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar:

○ bien, que la persona arrendataria esté en situación de desempleo, de expediente temporal de regulación de empleo, o que haya reducido su jornada por motivo de cuidados u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos; y que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la suspensión no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM): 1.800 euros en el año 2025, al ser 600 euros el IPREM mensual. Ahora bien, ese límite aumentará un 10% por cada persona mayor de 65 años y otro 10% por cada hijo a cargo en la unidad familiar (15% por hijo en caso de familia mono parental). Así mismo, el límite será de cuatro veces el IPREM en el caso de que el arrendatario sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite al arrendatario o a su cuidador para realizar una actividad laboral.

Cuando se habla de “unidad familiar” se incluye (i) a la persona que adeuda la renta arrendaticia, (ii) a su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, (iii) a los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda,

20 Al respecto puede leerse a PÉREZ DAUDI, V.: “El proceso”, cit., pp. 204-207 y 212-216.

21 STC 213/2016, de 15 diciembre (RTC 2015, 54).

incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y (iv) a su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita que resida en la vivienda (art. 5.2 RDL 11/2020).

Quedan exceptuados de poder solicitar la incoación de este incidente cualquier persona de la unidad familiar que, a pesar de cumplir con los requisitos del art. 5.1 RDL, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, excepto (i) si ostenta solo una parte alícuota de la propiedad y la adquisición de la propiedad lo ha sido por herencia o transmisión *mortis causa* sin testamento o (ii) si acredita la indisponibilidad de la vivienda por causa de separación, divorcio o cualquier otra ajena a voluntad del titular o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad familiar (art. 5.3 RDL 11/2020).

La jurisprudencia menor (SAP La Coruña 6 mayo 2025²²) se ha manifestado a favor de la alternatividad –y no concurrencia– de las dos situaciones indicadas sobre la base de la literalidad del art. 1.2 RDL 11/2020, al requerir que la persona arrendataria acredite que se encuentra en “alguna” de las situaciones de vulnerabilidad económica descritas en las letras a) y b) del art. 5.1 RDL 11/2020; a lo que se une que este último precepto, si bien exige “la concurrencia conjunta” de los requisitos indicados en su letras a) y b), lo hace “a los efectos de la obtención de moratorias, ayudas u otras medidas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual”, sin mención expresa a la suspensión procedimental regulada en el art. 1 RDL 11/2020. Empero, no es una cuestión con criterios hermenéuticos suficientemente claros, por lo que es aconsejable que el arrendatario justifique el cumplimiento conjunto de ambas situaciones para evitar un eventual rechazo de la suspensión, si solamente alega alguna de las dos²³.

5. Tramitación procesal.

A) Inicio.

El propio art. 1 RDL 11/2020 recoge la tramitación específica que debe seguirse en el incidente²⁴.

Para iniciarlo se requiere instancia de parte (al contrario que el del art. 441.5 LEC); esto es, no cabe la adopción de oficio (SAP Tenerife 20 junio 2023²⁵). La

22 SAP La Coruña 6 mayo 2025 (Roj: SAP C 1356/2025).

23 DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: “Vivienda habitual y covid-19: medidas adoptadas para evitar o retrasar los desahucios por falta de pago o expiración del plazo de contrato de arrendamiento”, *Diario La Ley*, núm. 10.000, 2022, apdo. II.1, se posiciona a favor de exigir el cumplimiento concurrente de las dos situaciones referidas en las letras a) y b) de art. 5.1 RDL 11/2020 (nivel de ingresos y porcentaje destinado a renta).

24 RODRÍGUEZ TIRADO, A. M.: “Vulnerabilidad”, cit., p. 432.

25 SAP Tenerife 20 junio 2023 (Roj: SAP TF 1645/2023).

legitimación activa recae en la persona arrendataria del inmueble cuya posesión se reclama²⁶. Puede hacerlo en cualquier momento antes de que el lanzamiento se materialice²⁷ y, en todo caso, antes del 31 de diciembre de 2025²⁸ (fecha límite para mantener la suspensión del desahucio o del lanzamiento)²⁹. La legitimación pasiva se atribuye al arrendador desde un punto de vista general. Cualquiera de ellos puede verse afectado por la medida, pues su aplicación no depende de sus circunstancias personales, sino de las del arrendatario³⁰.

La ley no exige forma especial para vehiculizar la solicitud, por lo que puede hacerse por escrito o de manera verbal en el acto de la vista o incluso en el del lanzamiento³¹. Aun así, nuestra recomendación es instarlo mediante la presentación de un escrito acompañado de la documentación exigida en el art. 6.I RDL 11/2020, para facilitar su tramitación y posterior resolución, toda vez que si se instara en el mismo acto del lanzamiento, difícilmente el tribunal podría acordar su incoación al no estar presente en dicho acto.

La jurisprudencia de las Audiencias Provinciales ha determinado que la situación de vulnerabilidad económica no es una excepción oponible a la pretensión de desahucio ejercitada en la fase declarativa del pleito (AAP Cantabria 29 abril 2025³²; y AAP Girona 26 febrero 2025³³). Es decir, que la parte demandada sostenga que se encuentra en situación de vulnerabilidad no impide que la sentencia declare la resolución del contrato por falta de pago o expiración de plazo. Además, tampoco es motivo válido para oponerse al despacho a la ejecución conforme a los arts. 556 y ss. LEC (SAP Tarragona 27 marzo 2025³⁴; AAP Barcelona 5 febrero 2025³⁵; y AAP Madrid 26 enero 2023³⁶), ni para recurrir el auto que desestime dicha oposición (AAP Logroño 28 octubre 2024³⁷; y AAP Valencia 8 mayo 2024³⁸). Con todo, que no pueda alegarse la vulnerabilidad como motivo de oposición al fondo

26 PORTA PEGO, B.: "La protección", cit., p. 102.

27 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: "XXII tesis", cit., apdo. IV.

28 MORENO TRAPIELLA, A.: "La moratoria", cit., apdo. I.4.

29 Si bien es cierto que la trascendencia de dedicar parte de este trabajo a analizar el art. I RDL 11/2020 podría ser relativa en atención a su vigencia temporal, también lo es que se ha venido prorrogando en más de diez ocasiones durante los últimos cinco años, por lo que no sería descartable otra más, pudiendo ir en línea con la suspensión de lanzamientos sobre vivienda habitual para la protección de colectivos vulnerables de deudores hipotecarios (regulada en el art. I.1 de la Ley 1/2013), que se ha establecido hasta el año 2028, también después de diferentes vaivenes legislativos.

30 PORTA PEGO, B.: "La protección", cit., p. 99.

31 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: "XXII tesis", cit. apdo. IV; DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: "Vivienda", cit. apdo. II; y MORENO TRAPIELLA, A.: "La moratoria", cit., apdo. I.7.

32 AAP Cantabria 29 abril 2025 (Roj: SAP S 884/2025).

33 AAP Girona 26 febrero 2025 (Roj: SAP GI 506/2025).

34 SAP Tarragona 27 marzo 2025 (Roj: AAP T 295/2025).

35 AAP Barcelona 5 febrero 2025 (Roj: AAP B 390/2025).

36 AAP Madrid 26 enero 2023 (Roj: AAP M 848/2023).

37 AAP Logroño 28 octubre 2024 (Roj: AAP LO 479/2024).

38 AAP Valencia 8 mayo 2024 (Roj: AAP V 801/2024).

del asunto no supone que los inquilinos vulnerables queden desprotegidos. Estos pueden instar el incidente del que estamos hablando, de suspensión extraordinaria ex art. 1 RDL 11/2020, pero siguiendo la tramitación específicamente prevista en dicha disposición normativa (SAP Cantabria 29 abril 2025³⁹).

En relación con la postulación procesal, la doctrina ha defendido que la intervención de letrado y procurador no es preceptiva al resultar de aplicación la excepción prevista en los arts. 23.2.3º y 31.2.º LEC, que se refiere a actuaciones que tienen por objeto «solicitar medidas urgentes con anterioridad al juicio o pedir la suspensión urgente de vistas o actuaciones»⁴⁰. Ahora bien, entendemos que la parte solicitante deberá acreditar la urgencia de la petición, so pena de ser requerido por el tribunal para designar procurador que le represente y abogado que le defienda.

Hay que apuntar que el inicio del incidente no puede hacerse mediante un pronunciamiento independiente incluido en el fallo de la sentencia resolviendo el juicio (SAP Tenerife 20 junio 2023⁴¹). Lo que debe hacerse es acordar la apertura del incidente en pieza separada tras la solicitud de la parte demandada al objeto de seguir, en su seno y de manera independiente y paralela al procedimiento principal, la tramitación especial prevista en el RDL 11/2020, dictando finalmente un auto que decida acerca de la procedencia de la suspensión solicitada (SAP Navarra 10 abril 2025⁴²).

B) Documentación de la solicitud.

Para iniciarse el incidente, el arrendatario deberá presentar un escrito (sin perjuicio de la posibilidad de hacerlo verbalmente, como ya hemos dicho) instando su incoación, donde explique y acredite que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica (según se perfila esta en el art. 5.1 RDL 11/2020), aportando los documentos identificados en el art. 6.1 RDL 11/2020:

(i) Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones (p.ej., el Servicio Público de Empleo Estatal) en el caso de encontrarse en situación legal de desempleo, haciendo constar la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

39 SAP Cantabria 29 abril 2025 (Roj: SAP S 884/2025).

40 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F.J.: "XXII tesis", cit. apdo. IV; y DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: "Vivienda", cit. apdo. II.

41 SAP Tenerife 20 junio 2023 (Roj: SAP TF 1645/2023).

42 SAP Navarra 10 abril 2025 (Roj: SAP NA 532/2025).

(ii) Certificado expedido por la Agencia Tributaria (u órgano competente autonómico) en el caso de cese de actividad de como trabajador por cuenta propia.

(iii) Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.

(iv) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda objeto del juicio de desahucio, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

(v) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

(vi) Nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.

(vii) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse sin recursos económicos suficientes según el RD 11/2020.

El art. 6.2 RDL 11/2020 determina la posibilidad de aportar una declaración responsable si el interesado no dispusiera de alguno de esos documentos. No obstante, se trata de un precepto sin virtualidad práctica, por cuanto relaciona la indisponibilidad del documento con la crisis del Covid-19 (ya superada, afortunadamente) y con el compromiso de aportarlo en cuanto finalice el estado de alarma (el cual ya sabemos que acabó hace años). Por tanto, no hay motivos para mantener vigencia de esta disposición y, de hecho, debería haberse derogado en alguna de las múltiples reformas del RDL 11/2020.

Se debe tener en cuenta que cuando la parte arrendataria solicita la incoación del incidente, el tribunal queda obligado a darle trámite, pues en caso contrario estaría infringiendo normas esenciales del procedimiento, lo cual podría constituir una nulidad de actuaciones (SAP Pontevedra 2 abril 2025⁴³).

Por último, el Tribunal Constitucional declaró en la STC 126/2024, de 21 de octubre⁴⁴, que el RDL 11/2020 no limita que se interponga únicamente un solo incidente de suspensión, pues ello impediría a aquellas personas que siguen cumpliendo los requisitos legales acogerse a la suspensión para los nuevos periodos

43 SAP Pontevedra 2 abril 2025 (Roj: SAP PO 1080/2025).

44 STC 126/2024, de 21 de octubre (RTC 2024\126).

que se han ido ampliando en las sucesivas normas promulgadas (AAP Barcelona 5 febrero 2025⁴⁵)⁴⁶.

C) Admisión a trámite.

Como defienden algunos autores⁴⁷, el Letrado de la Administración de Justicia (en adelante, LAJ) tiene que llevar a cabo un trámite de admisión de la solicitud del incidente verificando requisitos formales, como la postulación procesal o si se han aportado todos los documentos requeridos legalmente. En caso de inobservancia de alguno de estos requisitos, el LAJ puede requerir al solicitante para su subsanación en virtud del art. 231 LEC y, en el caso de que este no lo hiciera, se acordaría la inadmisión a trámite del incidente. Así mismo, cuando de los documentos presentados se desprenda claramente que no concurre la situación de vulnerabilidad económica, debería inadmitirse de plano el incidente⁴⁸.

La decisión de inadmitir a trámite el incidente ha de adoptarla el tribunal, por aplicación analógica del art. 392.I LEC (referido a las cuestiones incidentales genéricas), que exige la forma de auto para rechazar el planteamiento de toda cuestión que no se considere una cuestión incidental. Quedaría a salvo la posibilidad de recurrirse en reposición dicha resolución judicial.

D) Traslado al demandante.

Según dispone el art. 1.2 RDL 11/2020, el LAJ “dará traslado de dicha acreditación al demandante, quien en el plazo máximo de diez días podrá acreditar ante el Juzgado, por los mismos medios, encontrarse igualmente en la situación de vulnerabilidad económica descrita en la letra a) del art. 5.I o en riesgo de situarse en ella, en el caso de que se adopte la medida de suspensión del lanzamiento”.

Aunque se ha manifestado en la doctrina que este trámite está destinado exclusivamente para que el actor manifieste si se encuentra en situación de vulnerabilidad⁴⁹, entendemos que también podrá alegar motivos de fondo para oponerse a la petición del arrendatario (p.ej., alegando que no se han aportado los documentos referidos en el art. 6.I RDL 11/2020), porque luego no tendrá trámite para ello. No apreciamos motivos para que no pueda hacerlo, máxime cuando la redacción del precepto no es taxativa en ese sentido.

45 AAP Barcelona 5 febrero 2025 (Roj: AAP B 390/2025).

46 DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: “Vivienda”, cit. apdo. II.I, ya lo anticipó.

47 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: “XXII tesis”, cit. apdo. V.

48 En contra, CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: “XXII tesis”, cit. apdo. VI.

49 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: “XXII tesis”, cit. apdo. VI.

En el caso de que el demandante pretenda acreditar ante el tribunal que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica en los términos del art. 5.I RDL 11/2020, tendrá que aportar la documentación indicada en el art. 6.I RDL 11/2020. Si lo que alega es que quedará en riesgo de situarse en ella si se suspende el lanzamiento, la norma no requiere que adjunte documentos específicos, por lo que podrá presentar los que considere pertinentes a tal fin.

E) Informe de servicios sociales.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 1.3 RDL 11/2020, después de presentarse los escritos del arrendatario demandado y, en su caso, del arrendador demandante, el LAJ dará traslado de estos a los servicios sociales competentes, requiriéndoles para la emisión de un informe en el que, por un lado, se valore la situación de vulnerabilidad del arrendatario y, en su caso, del demandante; y, por otro, se identifiquen las medidas a aplicar por la Administración competente. El plazo para emitir dicho informe es de diez días desde la notificación del requerimiento.

Este traslado es una actuación preceptiva que realiza de oficio el LAJ. Así se desprende del tenor del art. 1.3 RDL 11/2020, toda vez que el informe que emitan los servicios sociales es, así mismo, presupuesto preceptivo, aunque no vinculante, del auto que decida sobre la suspensión (SAP La Coruña 6 mayo 2025⁵⁰)⁵¹.

Ahora bien, puede que este traslado provoque una duplicidad de actuaciones a la vista del trámite inicial previsto en el art. 150.4 LEC: “Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación”.

F) Resolución.

Tras la presentación de los escritos del arrendatario, del arrendador y del informe de los servicios sociales, el Juez dictará auto resolviendo la solicitud de suspensión (art 1.4 RDL 11/2020). No hay vista. Estamos ante un procedimiento documental, lo cual probablemente sea la opción más adecuada, teniendo en cuenta, de un lado, que la situación de vulnerabilidad puede llegar a verificarse mediante la valoración de los documentos identificados en el art. 6.I RDL 11/2020 y, de otro lado, que así se evitan demoras en la tramitación del incidente.

⁵⁰ SAP La Coruña 6 mayo 2025 (Roj: SAP C 1356/2025).

⁵¹ CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: “XXII tesis”, cit. apdo. X.

El juez puede acordar la suspensión del desahucio o del lanzamiento si considera acreditada la situación de vulnerabilidad del arrendatario a la vista de la documentación que haya aportado en relación con lo previsto en los arts. 5.I y 6.I RDL 11/2020. Pero también puede rechazar la petición de la suspensión si entiende que no se han acreditado los requisitos de la vulnerabilidad económica del arrendatario, que no ha presentado los documentos legalmente exigibles o, en su caso, que debe prevalecer la situación de vulnerabilidad alegada por el arrendador; continuando con la tramitación del juicio de desahucio o con la práctica del lanzamiento.

Dicho lo cual, en relación con la carga de la prueba, es el arrendatario quien debe probar su situación de vulnerabilidad mediante la aportación correcta de la documentación referida en el art. 6.I RDL 11/2020 (AAP Cádiz 1 octubre 2024⁵²; y AAP Álava 1 octubre 2024⁵³)⁵⁴. Por ello, el tribunal no puede apreciar esa situación de vulnerabilidad si la documentación es escasa o insuficiente, si no consta la identificación y titulación del autor del informe social o si se utilizan meros modelos estereotipados rellenos con cruces en casillas predispuestas, por citar algunos ejemplos⁵⁵. Además, deben aportarse los documentos reseñados en la ley; no valen otros distintos, ni sustituirse por una mera declaración responsable (AAP Málaga 14 abril 2025⁵⁶; AAP Granada 29 noviembre 2024⁵⁷; y AAP Cádiz 1 octubre 2024⁵⁸).

Respecto a la valoración probatoria de la situación de vulnerabilidad económica, es una cuestión que compete exclusivamente al juez. No se encuentra vinculado por lo que pueda exponerse en el informe de los servicios sociales, pues es un documento más, que debe conjugarse con el resto circunstancias⁵⁹. Por ende, es libre de valorar la documentación que presenten las partes y los servicios sociales (AAP Baleares 2 diciembre 2024⁶⁰; y AAP Málaga 14 abril 2025⁶¹)⁶².

52 AAP Cádiz 1 octubre 2024 (Roj: AAP CA 526/2024).

53 AAP Álava 1 octubre 2024 (Roj: AAP VI 391/2024).

54 BEN GÓMEZ, C.B.: "Lanzamiento", cit., p. 5.

55 BEN GÓMEZ, C.B.: "Lanzamiento", cit., p. 5.

56 AAP Málaga 14 abril 2025 (Roj: AAP MA 149/2025).

57 AAP Granada 29 noviembre 2024 (Roj: AAP GR 881/2024).

58 AAP Cádiz 1 octubre 2024 (Roj: AAP CA 526/2024).

59 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: "XXII tesis", cit. apdo. X.

60 AAP Baleares 2 diciembre 2024 (Roj: AAP IB 275/2024).

61 AAP Málaga 14 abril 2025 (Roj: AAP MA 149/2025).

62 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: "XXII tesis", cit. apdo. X.

G) Objeto de la suspensión.

De acuerdo con la doctrina científica⁶³, el objeto de la suspensión regulada en el art. I RDL 11/2020 puede ser (i) el plazo para atender el requerimiento de pago, desalojo o enervación que se le hace al arrendatario una vez admitida la demanda, (ii) la celebración de la vista o (iii) el lanzamiento. Todo ello dependiendo del momento procesal en que se encuentre el procedimiento cuando se dicte el auto del art. I.4 RDL 11/2020. Así pues, este incidente extraordinario de suspensión puede incoarse tanto en la fase declarativa del proceso de desahucio, como en la de ejecución⁶⁴, pues precisamente el título del art. I RDL 11/2020 hace referencia a la suspensión “del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos”⁶⁵.

En el supuesto de acordarse la suspensión, al arrendatario no se le imponen obligaciones específicas como contraprestación al beneficio que obtiene, más allá de las derivadas del contrato de arrendamiento (p.ej., el pago de la renta arrendaticia)⁶⁶.

H) Duración de la suspensión.

Los efectos de la suspensión durarán como máximo hasta el 31 de diciembre de 2025. Llegada esa fecha, la suspensión se alzará *ope legis*, sin necesidad de dictarse nueva resolución (el precepto indica que “se reanudará automáticamente el cómputo”), y se acordará continuar con el procedimiento en el trámite en que se suspendió. De todos modos, el primer párrafo del art. I.4 RDL 11/2020 obliga al juez a incluir expresamente la fecha máxima de la finalización de la suspensión en el fallo del auto.

Sin perjuicio de lo anterior, también cabe que se alce antes, cuando las administraciones competentes hayan ejecutado las medidas establecidas por los servicios sociales en su informe⁶⁷. Y, de hecho, ese es el espíritu de la norma, tal y como se desprende del segundo párrafo del art. I.4 RDL 11/2020.

Como ya hemos dicho, la suspensión ex art. I RDL 11/2020 es distinta de la suspensión ex art. 441.5 LEC y, por ello, cabe iniciar el incidente extraordinario de suspensión del art. I RDL 11/2020 “se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del art. 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil” (art. I.1 RDL 11/2020). Ahora

63 CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: “XXII tesis”, cit. apdo. III; y MORENO TRIPIELLA, A.: “La moratoria”, cit., apdo. I.

64 DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: “Vivienda”, cit. apdo. II.1.

65 RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: “Vulnerabilidad”, cit., p. 432.

66 PORTA PEGO, B.: “La protección”, cit., p. 101.

67 DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: “Vivienda”, cit. apdo. II.1; y RODRÍGUEZ TIRADO, A. M.: “Vulnerabilidad”, cit., p. 434.

bien, en el caso de encontrarse vigente la suspensión del art. 441.5 LEC, lo que debe hacer la parte demandada es aguardar a que se alce dicha suspensión para poder instar el incidente extraordinario del art. 1 RDL 11/2020 (SAP Tenerife 20 junio 2023⁶⁸)⁶⁹. Una vez instando este segundo incidente, la doctrina discute la necesidad de emitirse un nuevo informe de los servicios sociales siguiendo lo dispuesto en el art. 1.3 RDL 11/2020, habida cuenta de que ya obraría en autos un informe de similar contenido emitido al amparo del segundo párrafo del art. 441.5 LEC⁷⁰.

6. Régimen de recursos.

El régimen de recursos contra el auto que resuelve el incidente extraordinario de suspensión del art. 1 RDL 11/2020 no está expresamente previsto. Por ello, hay que aplicar supletoriamente el régimen general de recursos regulado en diferentes disposiciones de la LEC.

Sin perjuicio de las diversas posiciones que mantienen las Audiencias Provinciales, el criterio mayormente seguido pasa por entender que no cabe recurso de apelación contra dicho auto, sino solamente reposición (AAP Málaga 31 marzo 2025⁷¹; AAP Valladolid 10 febrero 2025⁷²; AAP Navarra 14 enero 2025⁷³; AAP Valencia 11 noviembre 2024⁷⁴; AAP Barcelona 12 junio 2024⁷⁵; y AAP Cádiz 29 noviembre 2022⁷⁶)⁷⁷.

Tal conclusión se alcanza por el juego de diferentes preceptos. En primer lugar, el art. 455.1 LEC, que determina que los autos definitivos son apelables, siendo definitivos los que ponen fin a la instancia, según el art. 207.1 LEC. En segundo lugar, el art. 393.5 LEC, que, en el ámbito de las cuestiones incidentales, establece que si el auto resolutorio de la cuestión pone fin al proceso, cabe recurso de apelación, pero si decide su continuación, no es recurrible, sin perjuicio de que la parte perjudicada pueda impugnar "si fuera procedente" la resolución al apelar la sentencia definitiva⁷⁸. Y, por último, el art. 562.1.2º LEC, que impide recurrir en

68 SAP Tenerife 20 junio 2023 (Roj: SAP TF 1645/2023).

69 PORTA PEGO, B.: "La protección", cit., p. 113.

70 PORTA PEGO, B.: "La protección", cit., pp. 113-114.

71 AAP Málaga 31 marzo 2025 (Roj: AAP MA 245/2025).

72 AAP Valladolid 10 febrero 2025 (Roj: AAP VA 211/2025).

73 AAP Navarra 14 enero 2025 (Roj: AAP NA 58/2025).

74 AAP Navarra 14 enero 2025 (Roj: AAP NA 58/2025).

75 AAP Barcelona 12 junio 2024 (Roj: AAP B 6031/2024).

76 AAP Cádiz 29 noviembre 2022 (Roj: AAP CA 620/2022).

77 En la misma línea, ALBA CLADERA, F.: "Remedios", cit., p. 160; BEN GÓMEZ, C.B.: "Lanzamiento", cit. p. 5; y CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F. J.: "XXII tesis", cit. apdo. VIII.

78 Como ejemplo de la posibilidad de impugnar el auto desestimatorio de la suspensión al apelar la sentencia definitiva, puede leerse la SAP La Coruña 6 mayo 2025 (Roj: SAP C 1356/2025).

apelación las resoluciones dictadas en la fase de ejecución, salvo que expresamente se prevea dicho recurso.

Por tanto, frente a la resolución dictada por la sección civil del tribunal de instancia resolviendo sobre la suspensión del desahucio o del lanzamiento al amparo del art. 1 RDL 11/2020, al no ser ésta una resolución definitiva, ni que ponga fin al proceso, sólo puede interponerse contra ella recurso de reposición, sin posibilidad de apelación (art. 455.1 LEC). La conclusión es la misma tanto si el auto rechaza la suspensión, como si la acuerda, por cuanto esa decisión (suspensión temporal del procedimiento) no equivale a poner fin a la instancia (art. 207.1 LEC) o al proceso (art. 393.5 LEC). En algún momento, no más tarde del 31 de diciembre de 2025, se alzará la suspensión y el proceso continuará⁷⁹.

Lo que sí puede hacer el arrendatario, tras la desestimación de su solicitud, es instarla nuevamente si cambian las circunstancias⁸⁰. En efecto, el RDL 11/2020 no impide la sustanciación de un nuevo incidente extraordinario de suspensión por circunstancias sobrevenidas. Así debe entenderse tanto del espíritu y finalidad de la norma, como de la doctrina establecida en la STC 126/2024, de 21 de octubre⁸¹.

No obstante lo anterior, no debe obviarse que existe una corriente jurisprudencial favorable a admitir a trámite los recursos de apelación con fundamento en el art. 393.5 LEC (AAP Granada 29 noviembre 2024⁸²; AAP Cádiz 1 octubre 2024⁸³; y AAP Málaga 25 julio 2023⁸⁴). Según esta postura, el auto que suspende el lanzamiento es susceptible de apelación porque la resolución frente a la que se interpone es un auto definitivo que, si bien no pone fin a la instancia, bloquea o paraliza la ejecución de la sentencia de desahucio, dado que el procedimiento no continúa y, también, porque las dudas interpretativas respecto al acceso a los recursos deben resolverse en el sentido más favorable a la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva del que forma parte.

7. Compensación económica para arrendadores.

Tal y como se establece en el Preámbulo del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, su Disposición adicional segunda regula el derecho de propietarios y

79 En contra parece posicionarse el AAP Las Palmas 8 junio 2023 (Roj: AAP GC 22/2023), en el que viene a indicarse que el auto es apelable si se acuerda la suspensión.

80 BEN GÓMEZ, C.B.: "Lanzamiento", cit., p. 5.

81 STC 126/2024, de 21 de octubre (RTC 2024\126).

82 AAP Granada 29 noviembre 2024 (Roj: AAP GR 881/2024).

83 AAP Cádiz 1 octubre 2024 (Roj: AAP CA 526/2024).

84 AAP Málaga 25 julio 2023 (AAP MA 2286/2023).

arrendadores a solicitar una compensación en aquellos supuestos en los que las medidas establecidas por parte de los servicios sociales no puedan aplicarse en los tres meses siguientes a la emisión del informe previsto en el procedimiento establecido en el art. 1 RDL 11/2020.

Se articula un procedimiento que busca evitar que la demora de los poderes públicos a la hora de aplicar las medidas de protección social afecte a los legítimos intereses de los propietarios afectados, estableciendo una compensación que pueda cubrir el perjuicio ocasionado por el período que discurre entre que se acuerda la suspensión y el momento en el que la misma se alza⁸⁵.

Los propietarios y arrendadores deben presentar, antes del 31 de enero de 2026, un escrito con una exposición razonada y justificada de que cumplen los requisitos legales para obtener la compensación, la cual consistirá en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno en que se encuentre el inmueble, determinado a partir de los índices de referencia del precio del alquiler de vivienda u otras referencias objetivas representativas del mercado de arrendamiento más los gastos corrientes de la vivienda que acredite haber asumido el arrendador, por el periodo objeto de compensación. No obstante, si dicho valor es superior a la renta que venía percibiendo el solicitante, entonces el importe de la compensación será el de la renta dejada de percibir durante el mismo período más los gastos corrientes.

El procedimiento para la presentación, tramitación y resolución de las solicitudes formuladas por los arrendadores o propietarios de las viviendas afectadas para obtener la citada compensación se regula en el Real Decreto 401/2021, de 8 de junio. Se trata de un procedimiento administrativo, cuya resolución puede ser impugnada ante la jurisdicción contencioso-administrativa (STSJ Asturias 10 abril 2025⁸⁶; y STSJ Madrid 2 abril 2025⁸⁷).

III. EL INCIDENTE DE SUSPENSIÓN DE OFICIO DEL ART. 441.5 LEC.

I. Concepto.

El incidente de suspensión del lanzamiento previsto en el art. 441.5 LEC es una cuestión incidental tramitada de oficio en los juicios verbales de los ordinales 1º, 2º, 4º y 7º del art. 250.I LEC, siempre que el inmueble litigioso constituya la vivienda habitual del demandado, para acordar, si se cumplen los requisitos legalmente previstos con motivo de una posible situación de vulnerabilidad de

85 Al respecto puede leerse a DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: “Vivienda”, cit., aptado. III; y a PORTA PEGO, B.: “La protección”, cit., pp. 105-108.

86 STSJ Asturias 10 abril 2025 (Roj: STSJ AS 1144/2025).

87 STSJ Madrid 2 abril 2025 (Roj: STSJ M 4819/2025).

la parte demandada, la suspensión temporal del proceso y adoptar medidas de ayuda habitacional para dicha parte.

Este incidente es considerado como una medida de protección social del arrendatario u ocupante⁸⁸ que tiene, según la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, una doble finalidad: por un lado, poner en conocimiento de la Administración competente la existencia del procedimiento de desahucio para que esta proponga medidas de ayuda habitacional ante el riesgo de que se desahucie a una persona vulnerable y, por otro, facultar al tribunal para que acuerde la suspensión del procedimiento con el objetivo de que dichas medidas se lleven a efecto (SAP Cantabria 29 abril 2025⁸⁹; SAP Madrid 24 marzo 2025⁹⁰; y AAP Baleares 2 diciembre 2024⁹¹).

2. Regulación legal.

El art. 441.5 LEC tiene el siguiente contenido, el cual, pese a su extensión, transcribimos para una mejor comprensión:

“En los casos de los números 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del apartado I del art. 250, siempre que el inmueble objeto de la controversia constituya la vivienda habitual de la parte demandada, se informará a esta, en el decreto de admisión a trámite de la demanda, de la posibilidad de acudir a las Administraciones Públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social. La información deberá comprender los datos exactos de identificación de dichas Administraciones y el modo de tomar contacto con ellas, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de la parte demandada.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, se comunicará inmediatamente y de oficio por el Juzgado la existencia del procedimiento a las Administraciones autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad y, de existir esta, presentar al Juzgado propuesta de alternativa de vivienda digna en alquiler social a proporcionar por la Administración competente para ello y propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar igualmente por la Administración competente, así como de

88 RODRÍGUEZ TIRADO, A. M.: “Vulnerabilidad”, cit., p. 455.

89 SAP Cantabria 29 abril 2025 (Roj: SAP S 884/2025).

90 SAP Madrid 24 marzo 2025 (Roj: SAP M 4269/2025).

91 AAP Baleares 2 diciembre 2024 (Roj: AAP IB 275/2024).

las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada.

En caso de que estas Administraciones Públicas confirmasen que el hogar afectado se encuentra en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social, se notificará al órgano judicial a la mayor brevedad y en todo caso en el plazo máximo de diez días.

En los casos previstos por los apartados 6 y 7 del art. 439, cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, en el oficio a las Administraciones públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Recibida dicha comunicación o transcurrido el plazo, el letrado o letrada de la Administración de Justicia dará traslado a las partes para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas".

Su redacción inicial se originó como consecuencia de la modificación legal operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, pero fue la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante, LDV), la que le ha dado el redactado vigente.

3. Ámbito de aplicación.

Por un lado, este incidente de suspensión de oficio únicamente procede cuando se estén tramitando los juicios verbales por razón de la materia establecidos en los ordinales 1º, 2º, 4º y 7º del art. 250.I LEC. Es decir, en los juicios de desahucio por impago de rentas o cantidades asimiladas y expiración del plazo (art. 250.I.1º LEC), en los juicios de desahucio por precario (art. 250.I.2º LEC), en los juicios de retener y recobrar la posesión (art. 250.I.4º LEC) y en los juicios de tutela de los derechos reales inscritos (art. 250.I.7º LEC). No cabe aplicación analógica para el resto de juicios del art. 250.I (SAP Murcia 5 diciembre 2024⁹²; y SAP Barcelona 16 octubre 2024⁹³)⁹⁴.

92 SAP Murcia 5 diciembre 2024 (Roj: SAP MU 3179/2024).

93 SAP Barcelona 16 octubre 2024 (Roj: SAP B 12477/2024).

94 En contra, GÓMEZ LINACERO, A.: "Preguntas", cit., apdo. VII.

Por otro lado, el inmueble litigioso debe constituir la vivienda habitual de la parte demandada⁹⁵. Así, uno de los requisitos de admisibilidad de la demanda en los pleitos de los ordinales 1.º, 2.º, 4.º y 7.º del art. 250.I LEC consiste en especificar en el escrito rector si el inmueble litigioso constituye vivienda habitual de la persona ocupante (art. 439.6.a) LEC). En la doctrina se ha denunciado la inseguridad jurídica que genera la falta de un concepto legal de “vivienda habitual”⁹⁶; cuestión también advertida en la jurisprudencia menor (SAP Granada 22 abril 2016⁹⁷). No obstante, parece razonable asumir el concepto de “residencia habitual” definido en el art. 3.i) LDV: “La vivienda que constituye el domicilio permanente de la persona que la ocupa y que puede acreditarse a través de los datos obrantes en el padrón municipal u otros medios válidos en derecho”.

Ahora bien, el demandante no tiene por qué conocer necesariamente ese dato que exige el primer párrafo del art. 441.5 LEC⁹⁸. Por ello, y en aplicación de los principios de disponibilidad y facilidad probatoria (art. 217.7 LEC), debería ser la parte demandada quien alegue y acredite que el inmueble litigioso es su vivienda habitual (p.ej., mediante el certificado de empadronamiento), para que el LAJ pueda incoar de oficio el incidente. En el supuesto de que el actor lo desconozca, debería manifestarlo expresamente así en su escrito rector, cumpliendo de esta manera con el requisito del art. 439.6.a) LEC (AAP Barcelona 3 abril 2025⁹⁹)¹⁰⁰. Si no se dice nada, se corre el riesgo de inadmitirse a trámite la demanda (AAP Baleares 16 enero 2024¹⁰¹).

En fin, si en la demanda se manifiesta desconocer si la vivienda litigiosa es la vivienda habitual del ocupante, el LAJ no debería incoar el incidente de suspensión del art. 441.5 LEC porque no se tendría certeza sobre la concurrencia de uno de los requisitos exigidos en el precepto. En tal caso, hasta que el demandado no compareciera en el proceso y alegase y acreditase que es su vivienda habitual, no se iniciaría el incidente. Y si se mantuviera en rebeldía, podría darse el caso de no iniciarse en ningún momento, al no tener fehaciencia sobre el cumplimiento del referido requisito legal.

95 Sobre el concepto de vivienda habitual, puede leerse a RODRÍGUEZ TIRADO, A. M.: “Vulnerabilidad”, cit., pp. 414-419.

96 GÓMEZ LINACERO, A.: “Preguntas”, cit., apdo. II; y PÉREZ DAUDÍ, V.: “El proceso”, cit., p. 219.

97 SAP Granada 22 abril 2016 (Roj: AAP GR 68/2016).

98 PÉREZ DAUDÍ, V.: “El proceso”, cit., pp. 219-220; y CUENA CASAS, M.: “La defensa de la propiedad frente a la ocupación ilegítima de la vivienda”, en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025, p. III.

99 AAP Barcelona 3 abril 2025 (Roj: AAP B 3072/2025).

100 En otro sentido, CUENA CASAS, M.: “La defensa”, cit., p. III, indica que si el demandante no sabe si el inmueble es o no la vivienda habitual del demandado, “hay que entender que siempre lo será”.

101 AAP Baleares 16 enero 2024 (Roj: AAP IB 13/2024).

4. Presupuesto subjetivo: situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social.

La característica principal de la suspensión del art. 441.5 LEC es que la parte demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad económica y, en su caso, social.

En el art. 441.7 LEC se identifican determinadas circunstancias que facilitan al tribunal la constatación de esa situación de vulnerabilidad económica o social¹⁰², pero sin que el juez se encuentre vinculado a declararla por el mero hecho de que dichas circunstancias concurren, tal y como se determina en el segundo párrafo del precepto (“el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que [...]”) y en el último párrafo (“el tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad social podrá considerar el hecho de que [...]”)¹⁰³.

En relación con la vulnerabilidad económica, se establece una doble circunstancia si estamos ante un juicio de desahucio por falta de pago (art. 250.I.1º LEC): primera, que el importe de la renta arrendaticia más los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30% de los ingresos de la unidad familiar; y segunda, que los ingresos de la unidad familiar no superen determinados límites: (a) el límite de tres veces el IPREM: en el año 2025 serían 1.800 euros, al ser 600 euros el IPREM mensual; (b) ese límite se incrementará un 30% el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar o un 35% por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental o en el caso de cada hijo con discapacidad igual o superior al 33%; (c) también aumentará ese límite en un 20% el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar o personas en situación de dependencia a cargo; y (d) en el caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite general será de cinco veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.

Para el resto de juicios previstos en el ámbito de aplicación del incidente (ordinales 2º, 4º y 7º del art. 250.I LEC) solo rige la segunda de las dos circunstancias referidas en el párrafo anterior:

Respecto a la vulnerabilidad social, sirve como elemento para que el juez valore si concurre la siguiente circunstancia recogida en art. 441.7 *in fine* LEC: que, entre quienes ocupen la vivienda, se encuentren personas dependientes de

102 Según GÓMEZ LINACERO, A.: “Preguntas”, cit., apdo. VII, son “instrumentos o fórmulas para calificar con certidumbre el estado de vulnerabilidad”.

103 GÓMEZ LINACERO, A.: “Preguntas”, cit., apdo. VII; y PORTA PEGO, B.: “La protección”, cit., p. 115.

conformidad con lo dispuesto en el art. 2.2. de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia¹⁰⁴, víctimas de violencia sobre la mujer o personas menores de edad.

5. Tramitación procesal.

A) Inicio.

El inicio del incidente de suspensión por vulnerabilidad del art. 441.5 LEC se produce de oficio; no requiere instancia de parte.

En el caso de haberse formulado demanda de juicio verbal en ejercicio de una de las acciones referidas en los ordinales 1º, 2º, 4º y 7º del art. 250.l LEC y de que el inmueble litigioso sea vivienda habitual de la parte arrendataria, el LAJ deberá incluir en el decreto de admisión a trámite de la demanda dos pronunciamientos específicos: de un lado, informar a la demandada de la posibilidad de acudir a las administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social (con la identificación exacta de dichas entidades y el modo de tomar contacto con ellas) a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad de dicha parte demandada; y de otro, comunicar inmediatamente la existencia del juicio a las mismas administraciones a fin de que puedan verificar la situación de vulnerabilidad.

Conviene matizar que, a nuestro juicio, el incidente no siempre se incoará al momento de dictarse el decreto de admisión de la demanda (p.ej., cuando el actor manifieste en la demanda que desconoce si el inmueble objeto del pleito constituye la vivienda habitual de la parte demandada). Es decir, puede incoarse con posterioridad a ese momento procesal¹⁰⁵.

Pero, en todo caso, se trata de un trámite preceptivo, por lo que no puede procederse al lanzamiento si no se ha seguido previamente la tramitación del incidente de suspensión del art. 441.5 LEC cuando concurren los requisitos legales para su incoación¹⁰⁶. Es un derecho irrenunciable del arrendatario u ocupante por

¹⁰⁴ En dicho precepto se establece lo siguiente: "Dependencia: el estado de carácter permanente en que se encuentran las personas que, por razones derivadas de la edad, la enfermedad o la discapacidad, y ligadas a la falta o a la pérdida de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, precisan de la atención de otra u otras personas o ayudas importantes para realizar actividades básicas de la vida diaria o, en el caso de las personas con discapacidad intelectual o enfermedad mental, de otros apoyos para su autonomía personal".

¹⁰⁵ En contra, los Criterios orientadores en materia de normativa de desahucios y lanzamientos acordados por los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, adoptados el 29 de junio de 2023, en los que se indica que no procede abrir el trámite incidental de suspensión del art. 441 LEC fuera de los momentos procesales expresamente previstos de admisión a la demanda (art. 441.5 LEC) y de inicio/despacho de la ejecución (art. 549.4 LEC).

¹⁰⁶ RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: "Vulnerabilidad", cit., p. 460.

tratarse de una norma imperativa (SAP Madrid 26 febrero 2025¹⁰⁷; y STSJ Madrid 17 septiembre 2024¹⁰⁸).

B) Informe de la Administración.

La Administración viene obligada a valorar si concurre situación de vulnerabilidad en la parte demandada a la vista de la documentación e información de que dispongan y de la que le facilite la propia demandada, emitiendo a tal efecto un informe que presentará ante el tribunal. Según se desprende del párrafo tercero del art. 441.5 LEC, el plazo para emitir el informe es de diez días hábiles desde la notificación del oficio¹⁰⁹. A pesar de todo, no siempre se cumple¹¹⁰.

En el caso de considerar que concurre la situación de persona vulnerable, en el informe se debe proponer una alternativa de vivienda digna en alquiler social (la tiene que proporcionar la Administración competente para ello), medidas de atención inmediata (a adoptar igualmente por la Administración competente) e información sobre las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada (tal y como se recoge en el párrafo segundo del art. 441.5 LEC).

C) Traslado a las partes.

Recibido el informe de la Administración sobre la situación de vulnerabilidad, o tras transcurrir el plazo de diez días sin haberlo presentado, el LAJ dará traslado a las partes para que, en un plazo de cinco días, presenten escrito instando lo que a su derecho convenga, al que pueden acompañar la documentación que consideren pertinente. Sería recomendable que el demandado, en el caso de que la Administración no haya emitido su informe, adjunte a su escrito los documentos que permitan acreditar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica o social en los términos del art. 441.7 LEC.

El tribunal debe verificar que la parte demandada ha sido debidamente emplazada para personarse en el procedimiento y efectuar las alegaciones referidas en el quinto párrafo del art. 441.5 LEC, para evitar generar indefensión en dicha parte. Hay que tener en cuenta que si se cumplieran escrupulosamente los plazos (diez días para presentar el informe más cinco para alegaciones) podría darse

107 SAP Madrid 26 febrero 2025 (Roj: SAP M 2835/2025).

108 STSJ Madrid 17 septiembre 2024 (Roj: STSJ M 10313/2024).

109 En este sentido se manifiesta la Resolución adoptada por el Defensor del Pueblo, el 1 de septiembre de 2023, con motivo de la solicitud de interposición de recurso de inconstitucionalidad contra la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (p. 13), edición digital: https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2023/12/13_RI-L-12-2023-derecho-vivienda.pdf.

110 RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: "Vulnerabilidad", cit., p. 458, ya anticipó esta situación, por ser los diez días un "plazo exiguo".

el caso de que el demandado no hay tenido tiempo para personarse, teniendo en cuenta que la notificación y emplazamiento de la demanda también puede consumir cierto tiempo.

El demandante podrá alegar en este trámite que se encuentra en situación de vulnerabilidad o que puede estarlo si se acuerda la suspensión, pese a no estar previsto expresamente (como sí sucede en el art. 1.2 RDL 11/2020)^{III}. En tal caso, el tribunal deberá ponderar ambas vulnerabilidades para decidir cual de las dos merece mayor protección. La desventaja para la parte demandante residirá en que el informe de la Administración no podrá haber valorado su eventual situación como vulnerable.

D) Resolución.

Presentados los escritos de las partes, o transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá mediante auto sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas durante un plazo máximo de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro si se trata de una persona jurídica (art. 441.6 LEC).

Al igual que en la tramitación del incidente del art. 1 RDL 11/2020, en este tampoco hay vista. El juez resuelve directamente con base en los escritos y documentación presentada por las partes y el informe de los Administrados. El legislador le da indicación de cómo hacerlo en el art. 441.7 LEC: "El tribunal tomará la decisión previa valoración ponderada y proporcional del caso concreto, apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos".

Al margen de la redundante adjetivación de la valoración ("ponderada y proporcional"), el juez no queda obligado a acordar la suspensión aunque concurren las circunstancias de vulnerabilidad económica y/o social, sino que será una cuestión más que deberá apreciar al dictar el auto. Aunque, eso sí, será un elemento determinante para acordar la suspensión.

Por último, parece que no puede acordarse la suspensión si no se ha presentado el informe de la Administración porque la finalidad que persigue la suspensión es, precisamente, "para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas" (art. 441.6 LEC), por lo que si el informe donde deben venir determinadas dichas medidas no se ha emitido y, por tanto, no hay medidas a adoptar, la suspensión quedaría vacía de contenido.

III GÓMEZ LINACERO, A.: "Preguntas", cit., apdo. XI.

E) Objeto de la suspensión.

Según el tenor literal del art. 441.6 LEC, el objeto de la suspensión del incidente del art. 441.5 LEC es “el proceso”. Es decir, la suspensión no se limita a actuaciones concretas, sino que afecta al propio proceso en sí, deteniéndose la tramitación en el momento procesal en que se encuentre al dictarse el auto por el tiempo previsto legalmente. Sin embargo, teniendo en cuenta su pretendida ubicación cronológica (se incoa, en principio, al inicio del proceso, con el dictado de admisión a trámite de la demanda), parece que la voluntad del legislador es que la suspensión se produzca en la fase declarativa del pleito, previamente a dictarse sentencia (al margen de la comprobación que debe hacerse en fase de ejecución por mor de lo dispuesto en el art. 549.4 LEC).

F) Duración de la suspensión.

La duración de la suspensión ex art. 441.5 LEC es de dos meses si el demandante es persona física, o de cuatro meses si es persona jurídica. Transcurrido dicho plazo, la suspensión se alza automáticamente y se reanuda de nuevo el procedimiento, *ope legis* y sin necesidad de nueva resolución judicial.

No obstante, cabe que la suspensión se alce antes de agotar dichos plazos cuando las medidas propuestas por la Administración hayan sido adoptadas, según indica el segundo párrafo del art. 441.6 LEC.

Por cierto, el legislador no ha previsto para este supuesto ningún tipo de compensación, como sí lo hizo para la suspensión regulada en el RDL 11/2020, a pesar de que la finalidad de la medida sea la misma. Debemos entender que la suspensión por dos meses (o cuatro para personas jurídicas) es una carga que, por imperio de la ley, debe soportar el arrendador sin indemnización alguna¹¹², lo cual, tal y como señala la doctrina, se acomoda a la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos que establece que la vulneración del derecho de propiedad del arrendador se produce cuando el plazo suspensivo del lanzamiento es muy amplio (al menos dos años es el que aplica esa jurisprudencia) y no se le compensa¹¹³.

112 En este sentido, aunque no se diga expresamente, se deduce del “Informe sobre el anteproyecto de Ley por el derecho a la vivienda” del Consejo General del Poder Judicial de fecha 27 de enero de 2022, apdo. 127, pp. 46-47, edición digital: <https://www.poderjudicial.es/cgpi/es/Poder-Judicial/Consejo-General-del-Poder-Judicial/Actividad-del-CGPJ/Informes/Informe-sobre-el-anteproyecto-de-Ley-por-el-derecho-a-la-vivienda>.

113 ALONSO PÉREZ, M. T.: “La función”, cit., pp. 57-58.

6. Régimen de recursos.

El auto dictado al amparo del art. 441.6 LEC, que acuerda o deniega la suspensión, no tiene establecido de manera expresa un régimen de recursos. Así las cosas, procede aplicar de manera supletoria las disposiciones en materia de recursos de la LEC.

Bajo nuestro parecer, dicho auto solo sería recurrible en reposición, pero no en apelación. A tal efecto resultan aplicables las mismas consideraciones expuestas en relación con el sistema de recursos contra el auto resolutorio de la suspensión ex art. I RDL II/2020. Es decir, que no siendo un auto definitivo, porque no pone fin a la instancia, no es recurrible en apelación (arts. 207.I, 451.2 y 455.I LEC); y que no poniendo fin al proceso tampoco, no es apelable, por aplicación del art. 393.5 LEC, relativo al régimen de recursos en las cuestiones incidentales. Téngase en cuenta que, como máximo, la suspensión durará cuatro meses, por lo que muchas ocasiones se produciría una pérdida sobrevenida del objeto del recurso, al haber transcurrido los plazos máximos de suspensión antes de haberse resuelto la apelación.

No sería descartable –aunque pudiera sorprendernos– que sugiera alguna voz o apareciera alguna resolución judicial que admitiera el recurso de apelación en este caso. Sin embargo, no podemos compartir este razonamiento a la vista de que la normativa aplicable al supuesto es más clara, incluso, que la del incidente del art. I RDL II/2020.

BIBLIOGRAFÍA

ALBA CLADERA, F.: "Remedios procesales civiles de la vivienda en alquiler u ocupada en precario: los juicios verbales de desahucio por falta de pago, por expiración del plazo y por precario", en AA.VV.: *Tratado de Derecho de la vivienda*, Vol. II (dir. por M. CUENA CASAS y J. TEJEDOR BIELSA), Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2025.

ALONSO PÉREZ, M.T.: "La función social como elemento delimitador del contenido del derecho de propiedad de la vivienda", en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025.

BEN GÓMEZ, C.B.: "Suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin solución habitacional", *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1, 2023.

CARRASCO PERERA, Á. y CORDÓN MORENO, F.J.: "XXII tesis sobre la suspensión del juicio de desahucio en el Real Decreto Ley 37/2020", *Diario La Ley*, núm. 9.789, 2021.

CORDÓN MORENO, F.: "El ámbito de aplicación de las medidas procesales del Real Decreto-ley 11/2020", *Publicaciones Gómez Acebo-Pombo*, 3 de abril de 2020, edición digital: <https://ga-p.com/publicaciones/el-ambito-de-aplicacion-de-las-medidas-procesales-del-real-decreto-ley-11-2020>.

CORTÉS DOMÍNGUEZ, V.: *Derecho Procesal Civil, Parte Especial*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2023.

CUENA CASAS, M.: "La defensa de la propiedad frente a la ocupación ilegítima de la vivienda", en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025.

DÍEZ SOTO, C. M.: "Propuestas de reforma de la legislación vigente en materia de arrendamiento de viviendas", en AA.VV.: *Vivienda y Derecho civil. Perspectivas actuales del derecho a la vivienda. XXIII Jornadas de la Asociación de Profesoras y Profesores de Derecho Civil*, Atelier, Barcelona, 2025.

DOMÍNGUEZ RUIZ, L.: "Vivienda habitual y covid-19: medidas adoptadas para evitar o retrasar los desahucios por falta de pago o expiración del plazo de contrato de arrendamiento", *Diario La Ley*, núm. 10.000, 2022.

GÓMEZ LINACERO, A.: "Preguntas y respuestas a la Ley por el derecho a la vivienda en clave procesal", *Diario La Ley*, núm. 10.386, 2023.

MORENO TRAPIELLA, P.: “La moratoria en los arrendamientos de vivienda y suspensión del procedimiento de desahucio, comentario de urgencia del Real Decreto Ley 11/2020, de 30 de marzo”, *Diario La Ley*, núm. 9.651, 2020.

PÉREZ DAUDÍ, V.: “El proceso de ejecución y el derecho a la vivienda”, en AA.VV.: *Los vulnerables ante el proceso civil* (dir. por J.F. HERRERO PEREZAGUA y J. LÓPEZ SÁNCHEZ), Atelier, Barcelona, 2022.

PORTA PEGO, B.: “La protección del arrendatario vulnerable mediante obligaciones tuitivas en un Estado social externalizado”, en AA.VV.: *La externalización del Estado Social: la atención a la vulnerabilidad en vivienda, suministros esenciales y sistema de pago* (coord. por B. PORTA PEGO), Marcial Pons, Madrid, 2025.

RODRÍGUEZ TIRADO, A.M.: “Vulnerabilidad y procesos arrendaticios de desahucio de vivienda habitual por falta de pago tras la ley por el derecho a la vivienda”, en AA.VV.: *Aspectos civiles y procesales de la Ley de vivienda* (dir. por A. GÁLVEZ CRIADO), Tirant lo Blanch, Valencia, 2024.

