

Presentación

Legislación

Estatal

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 (texto parcial)

Real Decreto-Ley 2/2022, de 22 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes para la protección de los trabajadores autónomos, para la transición hacia los mecanismos estructurales de defensa del empleo, y para la recuperación económica y social de la isla de La Palma, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica (texto parcial)

Real Decreto-Ley 1/2021, de 19 de enero, de Protección de los Consumidores y Usuarios frente a Situaciones de Vulnerabilidad Social y Económica (texto parcial)

Real Decreto-Ley 35/2020, de 22 de diciembre, de Medidas Urgentes de Apoyo al Sector Turístico, la Hostelería y el Comercio y en materia Tributaria (texto parcial)

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 (texto parcial)

Real Decreto 401/2021, de 8 de junio, por el que se aprueban las medidas necesarias para que las comunidades autónomas puedan utilizar los recursos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, a fin de hacer frente a las compensaciones que procedan, y por el que se establece el procedimiento para el reconocimiento de la compensación a los propietarios y arrendadores a que se refieren los artículos 1 y 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

Orden DSA/353/2021, de 9 de abril, por la que se aprueba el Modelo para Transmitir Información por parte de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla al objeto de Conocer y Evaluar la Eficacia de las Medidas Propuestas por sus Servicios Sociales para Atender las Situaciones de Vulnerabilidad

Normativa autonómica de ayudas para el alquiler

Andalucía

Aragón

Asturias

Baleares

Canarias

Cantabria

Castilla-La Mancha

Castilla y León

Cataluña

Extremadura

Galicia

La Rioja

Madrid

Murcia

Navarra

País Vasco

Valenciana

Ciudad de Ceuta

Ciudad de Melilla

Doctrina de arrendamientos de vivienda

Suspensión de los juicios de desahucio y lanzamientos y compensaciones a arrendadores y propietarios

Ampliación de medida en el alquiler de vivienda por la COVID-19: suspensión del desahucio y compensaciones hasta el 30 de septiembre y 31 de octubre de 2022 (RDL 2/2022, de 22 de febrero)

Begoña Costas de Vicente

Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada

Esquema de las medidas extraordinarias en el alquiler de vivienda. 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, actualizado a los RDL 37/2020, 1/2021 y 2/2022, de 22 de febrero

Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos

Requisitos para la suspensión de los desahucios y de los lanzamientos (Reales Decretos-Leyes 37/2020, de 22 de diciembre, 1/2021, de 19 de enero, y 2/2022 de 22 de febrero)

Begoña Costas de Vicente

Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada

Propietario vulnerable versus arrendatario u ocupante vulnerable

Alberto Torres López

Abogado. Director Jurídico de **sepín**. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Compensación a los arrendadores y propietarios de viviendas ante la suspensión del desahucio o lanzamiento

Begoña Costas de Vicente

Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada

Reales Decretos-Leyes 37/2020, de 22 de diciembre; 1/2021, de 19 enero, 8/2021, de 4 de mayo y 16/2021 de 3 de agosto: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio

Alberto Torres López

Abogado. Director Jurídico de **sepín**. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Nueva suspensión del lanzamiento de “okupas” durante el estado de alarma

Roberto Guimerá Ferrer-Sama

Director de **sepín** Penal. Abogado

Doctrina de arrendamientos de local de negocio

¿La duración de la moratoria en los arrendamientos de local, arrendador gran tenedor, será el total de cuatro meses, computando el período del estado de alarma y sus prórrogas y las mensualidades siguientes? ¿O cabe entender que sería el período de estado de alarma, sus prórrogas y, además, cuatro meses más?

Coordinadora Encuesta Jurídica: Begoña Costas de Vicente

Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada

A falta de acuerdo entre arrendadores y arrendatarios de locales de negocio, ¿es viable la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus como medida para rebajar o dejar de pagar la renta? Tras el RDL 15/2020, de 21 de abril, ¿pueden los arrendatarios que hayan exigido la moratoria en el pago de la renta seguir invocando la citada cláusula?

Coordinadora Encuesta Jurídica: Begoña Costas de Vicente

Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada

En los juicios de desahucio por falta de pago, ¿será motivo de oposición la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus? ¿Y en el caso de que a la acción de desahucio se le haya acumulado la de reclamación de rentas?

Coordinadora Encuesta Jurídica: Begoña Costas de Vicente
Directora de sepín Arrendamientos Urbanos. Abogada

Real Decreto-Ley 35/2020 para los arrendamientos de locales de negocio: Sostenella y no enmendalla

Alberto Torres López

Abogado. Director Jurídico de **sepín**. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Medidas extraordinarias en arrendamientos de locales de negocios según el RDL 35/2020, de 22 de diciembre

Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos

La crisis en los arrendamientos de locales de negocio y la cláusula rebus sic stantibus

Alberto Torres López

Abogado. Director Jurídico de **sepín**. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Proceso civil y *rebus sic stantibus*: Notas y reflexiones

José Arsuaga Cortázar

Presidente de la Audiencia Provincial de Cantabria

Doctrina de arrendamientos en Cataluña

La Ley de Cataluña 11/2020, de 18 de septiembre, de Medidas Urgentes en materia de Contención de Rentas en los Contratos de Arrendamiento de Vivienda y de modificación de la Ley 18/2007, de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, relativas a la Protección del Derecho a la Vivienda

Enrique Vendrell Santiveri

Asesor Jurídico del Consell de Colegios de Administradores de Fincas de Cataluña

Medidas urgentes en arrendamiento de local de negocio y vivienda en Cataluña para paliar los efectos de la pandemia

Cristina Vallejo Ros

Abogada

Resumen de las medidas de apoyo a los locales de negocio arrendados en Cataluña por Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre

Departamento Jurídico de sepín Arrendamientos Urbanos

Consultas

Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos

Arrendamientos de vivienda

1. ¿A qué desahucios se refiere el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo?
2. ¿Cabe que el arrendatario alegue en el desahucio por falta de pago la situación de vulnerabilidad o la cláusula rebus sic stantibus?
3. Alegación del arrendatario de suspensión del desahucio basado en impagos anteriores al estado de alarma
4. Demanda de desahucio por falta de pago sin inclusión de recibos impagados durante el estado de alarma y reclamación posterior
5. Situación de vulnerabilidad del arrendatario según RDL 11/2020: ¿Resulta más aconsejable el desahucio por falta de pago o la acumulación con reclamación de rentas?
6. ¿Cuándo pueden solicitar compensación los arrendadores y propietarios por la aplicación de las medidas de suspensión del desahucio y lanzamiento?
7. ¿Cuál es el valor de la compensación a arrendadores y propietarios de viviendas

afectadas del art.1 bis?

Arrendamientos de local

Tipos de arrendamientos

1. ¿Qué arrendamientos de local de negocio se regulan por el Real Decreto-Ley 35/2020, de 22 de diciembre?
2. ¿El arrendamiento de temporada podrá acogerse a las medidas del Real Decreto-Ley 35/2020 como arrendamiento de uso distinto?
3. ¿Los arrendamientos de despachos y oficinas en una vivienda pueden acogerse a las medidas del Real Decreto-Ley 35/2020?
4. ¿Arrendamientos de uso distinto siempre que sean arrendadores grandes tenedores de inmuebles?

Concepto de gran tenedor de inmuebles

5. ¿A efectos de gran tenedor en un arrendamiento de local, computan las viviendas?
- 6 ¿Los 1.500 m2 a efectos de gran tenedor se calculan sobre un único inmueble o por la suma de varios?
7. ¿Qué sucede si el arrendador por venta de un inmueble cambia la calificación de gran tenedor?
8. ¿Cómo saber por parte del arrendatario si el arrendador es un gran tenedor o no?
9. ¿Computan a efectos de gran tenedor los inmuebles del usufructuario?
10. ¿Cómo considerar la copropiedad a efectos de gran tenedor?
11. ¿Cabe computar las fincas rústicas a efectos de los 10 inmuebles?
12. Consideración de comunidad de bienes a efectos de gran tenedor
13. Consideración de empresas a efectos de gran tenedor

Moratoria o aplazamiento en el pago

14. ¿Existe carácter retroactivo de las medidas adoptadas en el RDL 35/2020?
15. ¿Cuál es el plazo para solicitar al arrendador de local de negocio la moratoria o aplazamiento en el pago de la renta?
16. ¿Existe obligación de aceptar por el arrendador la solicitud de aplazamiento de la renta por parte del arrendatario?
17. Duración de la moratoria automática
18. Fraccionamiento de cuotas en arrendamiento de local: ¿Qué sucede si vence el contrato en dos meses?
19. ¿Cuáles son los requisitos del arrendatario autónomo para acceder a la moratoria o aplazamiento del pago de la renta?
20. ¿Cuáles son los requisitos del arrendatario pyme para acceder a la moratoria o aplazamiento del pago de la renta?
21. ¿Cómo se acreditan los requisitos para acceder a la moratoria en el arrendamiento de local?
22. Si existió acuerdo voluntario entre las partes, ¿podrían aplicarse las nuevas medidas aprobadas por RDL 35/2020?

Aplicación de la fianza

23. ¿El arrendador se puede oponer al uso de la fianza tal como prevé el art. 2 RDL 35/2020?
24. ¿Qué trámites debe seguir el arrendador para hacer uso de la fianza?
25. ¿Cabe asimilar "otras garantías del arrendamiento" a la fianza que señala el RDL 35/2020?
26. ¿Procede el uso de la fianza en un arrendamiento de local siendo el arrendador un gran tenedor?

Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

27. ¿El arrendatario de un local de negocio puede dejar de pagar la renta ante la crisis del COVID-19?

28. ¿Ante la falta de acuerdo en el pago de la renta cabría aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*?

29. ¿Es posible que el arrendatario invoque la cláusula *rebus sic stantibus* ante la negativa del arrendador a aceptar la moratoria y ante un posible desahucio por falta de pago?

30. ¿Es compatible solicitar la moratoria y alegar también la cláusula *rebus sic stantibus*?

31. ¿Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en supuesto de IPC negativo para revisión de renta?

32. ¿Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en el subarriendo?

33. Omisión de grandes empresas en el RDL 35/2020 y aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

34. ¿Es posible el desistimiento del contrato de local debido a la crisis por COVID-19 o habría que alegar la cláusula *rebus sic stantibus*?

Otros supuestos

35. ¿Procede alegar la aplicación del art. 26 LAU para suspender el contrato de arrendamiento mientras nos encontramos en estado de alarma?

36. ¿Cabe justificar la falta de pago de la renta ante el incumplimiento del goce pacífico de la cosa?

Jurisprudencia: Cláusula *rebus sic stantibus*

-Comentario a los primeros autos de medidas cautelares en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda

Alberto Torres López

Abogado. Director Jurídico de **sepín**. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

-Sentencias en aplicación de la cláusula por la crisis originada por el COVID-19

Se estima

Se desestima

-Autos en aplicación de la cláusula por la crisis originada por el COVID-19. Medidas cautelares

Se estiman las medidas cautelares

Se desestiman las medidas cautelares

-Sentencias del Tribunal Supremo a favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

-Sentencias del Tribunal Supremo en contra de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

-Sentencias del Tribunal Supremo sobre caso fortuito y fuerza mayor

Formularios

Acuerdos voluntarios entre las partes

Anexo de acuerdo de reducción de renta (COVID-19)

Anexo de acuerdo de moratoria temporal de renta (COVID-19)

Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en arrendamiento de local

Demanda de revisión de las condiciones del contrato de arrendamiento de local, en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, consecuencia de la alteración sustancial de las circunstancias derivadas de la epidemia del COVID-19

Escrito de solicitud de medida cautelar con anterioridad a la presentación de la demanda

con audiencia del demandado. Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus para la revisión de la renta

Suspensión del desahucio

Incidente de suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y lanzamiento por situación de vulnerabilidad, adaptado al RDL 37/2020, de 22 de diciembre y RDL 2/2022, de 22 de febrero