

Legislación

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 15/2020, de 21 de abril, de Medidas Urgentes Complementarias para Apoyar la Economía y el Empleo (texto parcial)

Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de Medidas Procesales y Organizativas para Hacer Frente al COVID-19 en el Ámbito de la Administración de Justicia (texto parcial)

Real Decreto-Ley 26/2020, de 7 de julio, de Medidas de Reactivación Económica para Hacer Frente al Impacto del COVID-19 en los Ámbitos de Transportes y Vivienda (texto parcial)

Ley 3/2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia (texto parcial)

Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo (texto parcial)

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se Incorpora, Sustituye y Modifican Sendos Programas de Ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en Cumplimiento 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 (texto parcial)

Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los Criterios y Requisitos de los Arrendatarios de Vivienda Habitual que Pueden Acceder a las Ayudas Transitorias de Financiación Establecidas en el Artículo 9 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

Resolución de 1 de mayo de 2020, de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la que se publica el Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, EPE, para la Gestión de los Avales y de la Subvención de Gastos e Intereses por parte del Estado a Arrendatarios en la "Línea de Avales de Arrendamiento COVID-19"

Legislación autonómica: ayudas para el alquiler de vivienda a causa de la crisis provocada por el COVID-19

Doctrina de arrendamientos de vivienda

Ampliación de medidas en el alquiler de vivienda hasta 31 de enero de 2021

Ampliación de medidas en el alquiler de vivienda hasta 31 de enero de 2021: Suspensión del desahucio, prórroga del contrato, moratoria en caso de arrendador gran tenedor y préstamos del Estado

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada*

Suspensión de los juicios de desahucio

¿Qué va a pasar con los juicios de desahucio tras el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo?

*Alberto Torres López. Director Jurídico de **sepín**. Abogado. Presidente de la*

Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM

Prórroga extraordinaria de duración del contrato

La prórroga extraordinaria de seis meses en el arrendamiento de vivienda según el Real Decreto-Ley 11/2020 (COVID-19)

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos.*

Abogada

Análisis de la moratoria y ayudas al alquiler del Real Decreto-Ley 11/2020

Ampliación de los plazos para la solicitud al arrendador de moratoria o aplazamiento en el pago del alquiler por COVID-19

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos.*

Abogada

Requisitos del arrendatario de vivienda para acceder a las ayudas al alquiler adoptadas en el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, para hacer frente al COVID-19

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos.*

Abogada

Nuevos programas de ayudas al alquiler según Orden TMA/336/2020, de 9 de abril: alquileres de vivienda habitual, personas objeto de desahucio, fomento del alquiler

*Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos*

Cuestiones prácticas sobre la solicitud de aplazamiento en el pago de la renta por arrendatarios de vivienda y ayudas del Estado por Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos.*

Abogada

Préstamos del Estado: resumen de los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual para su acceso por Orden TMA/378/2020, de 30 de abril

*Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos*

Resumen de las medidas urgentes que afectan a los arrendamientos de vivienda del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, para hacer frente al COVID-19

*Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos*

Arrendamientos de local de negocio

Encuestas Jurídicas

¿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: 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: Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada*

Doctrina

Los arrendamientos de locales de negocio tras el COVID-19: Llega la hora de la verdad

*Alberto Torres López. Director Jurídico de **sepín**. Abogado. Presidente de la Sección de Arrendamientos Urbanos, Propiedad Horizontal e Inmobiliario del ICAM*
Proceso civil y *rebus sic stantibus*. Notas y reflexiones (SP/DOCT/105279)

José Arsuaga Cortázar. Presidente de la Audiencia Provincial de Cantabria

La difícil situación de los arrendatarios de locales tras el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril. Los efectos del COVID-19 en los contratos de arrendamiento

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

Efectos jurídicos del coronavirus en centros comerciales: problemática de derecho sustantivo y procesal

Alejandro Fuentes-Lojo Rius. Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona

El alquiler de local de negocio en la crisis del COVID-19 tras la regulación operada por el Real Decreto-Ley 15/2020. Una propuesta fallida

José María Ayala de la Torre. Socio Director de AYALA DE LA TORRE ABOGADOS. Abogado del Estado en excedencia

La *rebus sic stantibus* en la LAU y los Reales Decretos-Leyes 11/2020 y 15/2020 (SP/DOCT/105323)

Ramón Contijoch Pratdesaba. Abogado

¿Puedo dejar de pagar la renta en los contratos de arrendamiento de local de negocio? Los efectos del coronavirus

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

¿Puedo dejar de pagar la renta en los arrendamientos de local de negocio por los efectos del Real Decreto 463/2020? Otra interpretación a la opinión de Alberto Torres (Director Jurídico de **sepín**)

Jorge Alegre de Miquel. Abogado

Análisis de la moratoria del Real Decreto-Ley 15/2020

Resumen de las medidas urgentes para arrendamientos de local de negocio por el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, para apoyar la economía y el empleo

*Departamento Jurídico de **sepín** Arrendamientos Urbanos*

Los plazos para la solicitud al arrendador de moratoria o aplazamiento en el pago del alquiler por COVID-19

*Begoña Costas de Vicente. Directora de **sepín** Arrendamientos Urbanos. Abogada*

Esquemas

Medidas en arrendamientos de vivienda según el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo

*Sandra Gamella Carballo. Redacción Jurídica de **sepín** Arrendamientos Urbanos*
Medidas en arrendamientos de locales según el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21

de abril

Sandra Gamella Carballo. Redacción Jurídica de **sepín** Arrendamientos Urbanos

Consultas

Arrendamiento de vivienda

Tipos de contratos de arrendamiento

1. Aplicación de las medidas del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, a los contratos de renta antigua

2. Arrendamiento de temporada: ¿puede acogerse a la prórroga extraordinaria del RDL 11/2020, de 31 de marzo?

3. Arrendamiento de vivienda por estudiantes y supresión de clases presenciales: ¿es posible la resolución anticipada del contrato por los efectos de COVID-19?

4. ¿Proceden las ayudas al alquiler del RDL 11/2020, de 31 de marzo, en un arrendamiento de habitación?

Concepto de gran tenedor de inmuebles

5. ¿A qué arrendadores afecta realmente el RDL 11/2020, de 31 de marzo? ¿Se computa, dentro de los 10 inmuebles de gran tenedor, la residencia habitual o las segundas residencias?

6. Cómputo de 10 inmuebles de grandes tenedores: ¿se consideran las viviendas en propiedad, pero no arrendadas?

7. Consideración de vivienda en usufructo a efectos de gran tenedor de 10 inmuebles

Requisitos y acreditación de la situación de vulnerabilidad

8. Acreditación de requisitos para solicitar ayudas del RDL 11/2020, de 31 de marzo: ¿es necesaria la inscripción en el Registro de parejas?

9. Acreditación de situación de desempleo: ¿desde cuándo?, ¿a partir de la declaración del estado de alarma?

10. Situación de desempleo por un coarrendatario: ¿cabría acogerse a las ayudas del RDL 11/2020, de 31 de marzo, aun no siendo unidad familiar?

11. Notificaciones para el aplazamiento de la renta

Prórroga extraordinaria en la duración del contrato

12. Prórroga extraordinaria del vencimiento del contrato: ¿aplicación automática?

13. Prórroga extraordinaria por RDL 11/2020 ante el vencimiento del contrato: ¿procede su aplicación ante la resolución por necesidad del arrendador?

Procedimiento de desahucio

14. ¿A qué desahucios se refiere el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo?

15. ¿Cabe que el arrendatario alegue en el desahucio por falta de pago la situación de vulnerabilidad o la cláusula *rebus sic stantibus*?

16. ¿Efectos de la suspensión de la vista de un juicio de desahucio señalada para el 26 de marzo de 2020?

17. Alegación del arrendatario de suspensión del desahucio basado en impagos anteriores al estado de alarma

18. Demanda de desahucio por falta de pago por cantidades impagadas con anterioridad al estado de alarma

19. Demanda de desahucio por falta de pago sin inclusión de recibos impagados durante el estado de alarma y reclamación posterior
20. Entrega de llaves por el arrendatario en situación de confinamiento: ¿cuándo se entiende finalizado el contrato?
21. 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?

Arrendamiento de local

Tipos de arrendamientos

1. ¿Qué arrendamientos de local de negocio se regulan por este Real Decreto-Ley 15/2020?
2. ¿El arrendamiento de temporada podrá acogerse a las medidas del Real Decreto-Ley 15/2020 como arrendamiento de uso distinto?
3. ¿Los arrendamientos de despachos y oficinas en una vivienda pueden acogerse a las medidas del Real Decreto-Ley 15/2020?

Concepto de gran tenedor de inmuebles

4. A efectos de gran tenedor en un arrendamiento de local, ¿computan las viviendas?
5. ¿Los 1.500 m² a efectos de gran tenedor se calculan sobre un único inmueble o con la suma de varios?
6. Consideración del límite de metros cuadrados
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. Comunidad hereditaria y cómputo de gran tenedor
12. ¿Cabe computar las fincas rústicas a efectos de los 10 inmuebles?
13. Consideración de comunidad de bienes a efectos de gran tenedor
14. Cómputo de sociedad a efectos de gran tenedor
15. Consideración de empresas a efectos de gran tenedor

Moratoria o aplazamiento en el pago

16. ¿Cuál es el plazo para solicitar al arrendador de local de negocio la moratoria o aplazamiento en el pago de la renta?
17. ¿Cuál es la moratoria en el pago de la renta, siendo el arrendador un gran tenedor o empresa?
18. ¿Existe obligación de aceptar la solicitud de moratoria o aplazamiento de la renta por parte del arrendatario?
19. ¿Resulta más aconsejable aceptar la moratoria o la reducción de la renta?
20. Duración de la moratoria automática (RDL 15/2020)
21. Fraccionamiento de cuotas en arrendamiento de local y vencimiento en cuatro meses
22. ¿Cuál es el aplazamiento temporal en el pago de la renta, siendo el arrendador un no gran tenedor, empresa o entidad pública de vivienda?
23. ¿Cuáles son los requisitos del arrendatario autónomo para acceder a la

moratoria o aplazamiento del pago de la renta?

24. ¿Cuáles son los requisitos del arrendatario pyme para acceder a la moratoria o aplazamiento del pago de la renta?

25. ¿Cómo se acreditan los requisitos para acceder a la moratoria en el arrendamiento de local?

26. Si existió acuerdo voluntario entre las partes, ¿podrían aplicarse nuevas medidas aprobadas?

27. Formalización de acuerdo de condonación de la renta

Aplicación de la fianza y otras garantías

28. ¿El arrendador se puede oponer al uso de la fianza tal como prevé el art. 2 RDL 15/2020?

29. ¿Qué trámites debe seguir el arrendador para hacer uso de la fianza (COVID-19)?

30. ¿Cabe asimilar "otras garantías del arrendamiento" a la fianza que señala el RDL 15/2020?

31. ¿Procede el uso de la fianza en un arrendamiento de local siendo el arrendador un gran tenedor?

Aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus*

32. Arrendamiento de local de negocio: ¿el arrendatario puede dejar de pagar la renta ante la crisis del COVID-19?

33. Arrendamientos de local de negocio excluidos del RDL 11/2020: ¿cabría aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*?

34. ¿Invocación de la cláusula *rebus sic stantibus* ante la negativa del arrendador a aceptar la moratoria y posible desahucio por falta de pago?

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

36. Extinguido el plazo de la moratoria, ¿cabe aplicar la *rebus sic stantibus*?

37. Solicitud de moratoria y de la *cláusula rebus sic stantibus*

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

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

40. Arrendamiento excluido y cláusula *rebus sic stantibus*

41. Omisión de "grandes empresas" en el RDL 15/2020 y aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

42. Arrendamiento por empresa para trabajadores, falta de pago y exigencia de cláusula de obligado cumplimiento

Otros supuestos

43. ¿Cabe aplicar el art. 26 LAU para suspender el contrato de arrendamiento mientras dure el estado de alarma? (SP/CONS/91656)

44. ¿Cabe justificar la falta de pago de la renta ante el incumplimiento del goce pacífico de la cosa? (SP/CONS/91745)

45. Fallecimiento del arrendatario de local durante el estado de alarma (SP/CONS/91731)

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

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

A favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

En contra de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

Caso fortuito y fuerza mayor

Formularios

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 cláusula *rebus sic stantibus* para la revisión de la renta

Solicitud de suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y lanzamiento, por situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de los efectos del COVID-19

Acuerdos voluntarios entre las partes

Anexo de acuerdo de reducción de renta al contrato de arrendamiento (COVID-19)

Anexo de acuerdo de condonación temporal de renta al contrato de arrendamiento (COVID-19)

Solicitudes del arrendatario

Solicitud de moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda

Solicitud de aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. arrendadores propietarios no grandes tenedores, y empresas o entidades públicas de vivienda

Solicitud de moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de uso distinto a vivienda. Arrendatario PYME

Solicitud de moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de uso distinto a vivienda. Arrendatario autónomo

Solicitud de aplazamiento voluntario del pago de la renta en caso de arrendadores no grandes tenedores. Arrendatario autónomo

Solicitud de aplazamiento voluntario del pago de la renta en caso de arrendadores no grandes tenedores. Arrendatario PYME

Contestaciones del arrendador

Contestación a la solicitud de moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda

Contestación a la petición de solicitud de aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta. arrendadores propietarios no grandes tenedores, y empresas o entidades públicas de vivienda

Contestación del arrendador a la solicitud de moratoria de la renta en caso de

grandes tenedores, empresas o entidades públicas de vivienda. RDL 15/2020, de 31 de marzo. Arrendamientos de local posteriores al 1 de enero de 1995

Prórroga del plazo de duración

Notificación del arrendatario de solicitud de prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Arrendamientos de vivienda posteriores al 1 de enero de 1995