

**SUSPENSIÓN DEL PROCESO DE DESAHUCIO POR VULNERABILIDAD DEL DEMANDADO:
DIFERENCIAS ENTRE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 441 DE LA LEC Y EL INCIDENTE PREVISTO
EN EL RDL 11/2020**

En la actualidad existen dos mecanismos normativos clave, aplicables a contextos distintos y supeditados al cumplimiento y acreditación de requisitos específicos, para la **suspensión de procedimientos de desahucio por vulnerabilidad** del demandado: la aplicación del **artículo 441, apartados 5 a 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)** y el **incidente de suspensión previsto en el Real Decreto-ley 11/2020**, cuya vigencia fue prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2025 por el **Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero**.

A continuación, analizamos las características, requisitos y diferencias principales entre ambos.

1) Suspensión del desahucio por aplicación de la causa prevista en el artículo 441, apartados 5 a 7 de la LEC.

Esta regulación se aplica en procedimientos de desahucio por falta de pago, expiración del plazo contractual o precario, siempre que el inmueble en disputa sea la vivienda habitual del demandado. En estos casos, el tribunal comunica de oficio a la administración competente en materia de vivienda y servicios sociales para que emita un informe que verifique la situación de vulnerabilidad y proponga medidas.

El Tribunal puede resolver suspender el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones Públicas, durante un plazo máximo de suspensión de **dos meses si el demandante es una persona física**, o de **cuatro meses si se trata de una persona jurídica**.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

De acuerdo con el apartado 7, la suspensión requiere una valoración judicial ponderada y proporcional, que considere la situación de vulnerabilidad tanto del demandado como del demandante, tomando en cuenta límites de ingresos basados en el IPREM.

El objetivo de la suspensión es temporal y busca facilitar la intervención de los servicios sociales para encontrar soluciones habitacionales alternativas. La decisión de suspensión es judicial, no automática ni delegada.

En la práctica, nos encontramos en resoluciones divergentes sobre la suspensión del procedimiento de desahucio basada en la aplicación del artículo 441 LEC, lo que genera cierta incertidumbre.

- En algunos casos, los juzgados consideran que la suspensión **no procede** si la Administración Pública no ha propuesto medidas concretas que puedan implementarse en el plazo máximo de suspensión (dos o cuatro meses, según el caso). Por ejemplo, un tribunal resolvió que:

"En el presente caso, la Administración Pública no ha propuesto ninguna medida que pueda implementar en los próximos dos meses, por lo que no procede la suspensión por la causa prevista en el artículo 441 de la LEC."

- Por otro lado, en otro caso reciente, el juzgado **valoró únicamente el informe de vulnerabilidad** emitido por los Servicios Sociales, que concluyó que la demandada y su unidad de convivencia se encontraban en situación de vulnerabilidad económica y social. En base a esto, el juzgado acordó:

"Suspendo el curso del proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de dos meses. Una vez adoptadas las medidas por las Administraciones Públicas competentes o transcurrido el plazo máximo de suspensión, se alzarán éstas automáticamente y continuará el procedimiento por todos sus trámites."

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

2) Incidente de suspensión de desahucio o lanzamiento (COVID), previsto en el Real Decreto-ley 11/2020, cuya vigencia ha sido prorrogada por el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero.

La aprobación del Real Decreto Ley 1/2025, de 28 de enero, prorrogó la vigencia 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. Sí, habiendo transcurrido cinco años desde la pandemia, se prorrogan sus medidas, entre las cuales, la extraordinaria y urgente de suspensión de los desahucios y lanzamientos hasta el 31 de diciembre de 2025.

Arrendatarios y ocupantes sin título legal pueden solicitar esta suspensión si acreditan estar en situación de vulnerabilidad económica que les impida acceder a una alternativa habitacional adecuada.

Para ello, el demandado que solicite esta suspensión debe acreditar que se cumplen las condiciones establecidas en la normativa, entre ellas, la **existencia de una pérdida sustancial de ingresos como consecuencia directa de la pandemia del COVID-19**, y aportar toda la documentación exigida en el artículo 6.1 del RDL 11/2020 (nóminas, certificados de prestaciones, declaración de IRPF, certificado de empadronamiento, informes médicos, etc.).

Las resoluciones judiciales dictadas en esta materia muestran una línea interpretativa bastante estricta respecto a la aplicación de esta medida:

- **Requisito de vínculo causal con el COVID-19:** Los tribunales han señalado que la suspensión solo procede cuando la situación de vulnerabilidad económica es **directamente consecuencia de la pandemia**. En los casos donde la precariedad es previa o ajena al COVID-19, no se concede la suspensión por no ser la situación prevista por el legislador para que tenga lugar la aplicación del RDL 11/2020.
- **Carga probatoria estricta:** La mera presentación de un informe de servicios sociales no es suficiente para acreditar la vulnerabilidad; debe cumplirse con la obligación de aportar la documentación detallada en el artículo 6.1 del RDL 11/2020

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

- **Evaluación judicial y no exclusivamente administrativa:** Aunque los informes sociales son valorados, la decisión última corresponde al juez, quien debe ponderar la situación tanto del arrendatario como del arrendador y la viabilidad de la suspensión.
- **No se suspende indefinidamente:** La suspensión tiene un límite temporal expreso (31 de diciembre de 2025), y el proceso se reanudará automáticamente, garantizando la seguridad jurídica.

Conclusión:

El artículo 441 de la LEC y el incidente del Real Decreto-ley 11/2020 constituyen dos vías distintas para suspender desahucios por vulnerabilidad, cada una con requisitos y ámbitos propios. Mientras el artículo 441 facilita soluciones habitacionales mediante una suspensión temporal y la intervención administrativa, el Real Decreto-ley 11/2020 exige acreditar que la vulnerabilidad deriva directamente de la pandemia, con suspensión limitada hasta diciembre de 2025.

La interpretación rigurosa de estos requisitos y la exigencia de una adecuada documentación justificativa son decisivas para la concesión o denegación de la suspensión, lo que subraya la necesidad de asesoramiento jurídico especializado.

Así, la coexistencia de ambos mecanismos permite atender distintas realidades sociales y jurídicas, contribuyendo a un equilibrio entre la protección de las personas vulnerables y la seguridad jurídica de los propietarios.

Este artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento, para más información: info@gimenez-salinas.es

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es

info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business