

IMPAGOS DE ALQUILERES COMO CONSECUENCIA DE LA COVID-19: PANORAMA PRESENTE Y FUTURO

EN BREVE

La adversidad económica generada por la pandemia de COVID19 ha llevado a muchos arrendatarios de viviendas y de locales de negocio a situaciones de extrema dificultad para cumplir sus obligaciones contractuales. En el caso de los locales de negocio, esta situación se ha agravado por las medidas de confinamiento y restricciones de movilidad y cierres parciales adoptadas por las Administraciones.

En este contexto está incrementando la litigiosidad por ambas partes. Los arrendadores buscan proteger sus ingresos exigiendo el desahucio para liberar el local/vivienda arrendados o recuperar las rentas impagadas. A su vez, los inquilinos tratan de defender su posición aplicando la cláusula rebus sic stantibus y buscando un reequilibrio de las prestaciones. De momento, las resoluciones judiciales, en su mayoría por el momento en forma de autos, están produciendo resultados diversos y en todo caso, no definitivos. Convendría aplicar criterios homogéneos y unificados en una materia que puede tener un gran impacto económico en muchos sectores.

SUMARIO

1. ¿Qué medidas se han adoptado en materia de arrendamientos relacionadas con el pago de la renta?
2. ¿Qué medidas se aplican a las situaciones de impago de rentas de viviendas?
3. ¿Cuál es el cauce judicial para obtener el desahucio y pago de la renta adeudada?
4. ¿Cuál es el panorama judicial actual?
5. Conclusiones: ¿Qué esperamos en el corto/medio plazo? Posibles iniciativas legislativas y posibles resultados procesales



EMILIO GÓMEZ DELGADO

Socio y abogado de Real Estate en Hogan Lovells Madrid



ARÁNZAZU LÓPEZ BENITO

abogado de Real Estate en Hogan Lovells Madrid

¿QUÉ MEDIDAS SE HAN ADOPTADO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS RELACIONADAS CON EL PAGO DE LA RENTA?

Desde la declaración del primer estado de alarma el pasado 14 marzo, a nivel estatal las principales medidas relacionadas con el pago de rentas han sido:

1. las establecidas en el **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo** que adopta medidas urgentes



complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (“**RDL 11/20**”) -que regulan entre otras la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (art. 1) así como medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 (arts. 4 y ss)-.

El RDL 11/20 permite a **los arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad** -definida en su art. 5- solicitar a los arrendadores grandes tenedores (personas físicas o jurídicas titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2)- y empresas o entidades públicas de vivienda, hasta el 31 de enero de 2021, **el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. las establecidas en el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril**, de medidas urgentes complementarias para apoyar la

▶ **LEGISLACION** www.globaleconomistjurist.com

- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea. (Marginal: 100811)
- Constitución Española (Marginal: 69726834)
- Código Civil (Marginal: 69730142).
- Código Penal (Marginal: 69726846)
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, que adopta medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (Marginal : 71716234)
- Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (Marginal: 71868711)
- Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo (Marginal: 71882567)
- Código deontológico de la Abogacía Española (Marginal: 70298874)

JURISPRUDENCIA www.globaleconomistjurist.com

- STS, Sala Segunda, de 20 de enero de 1994. Rec. 2153/1992. Ponente Enrique Ruiz Vadillo
- STS, Sala Segunda, 1775/2000, de 17 de noviembre. Rec. 1458/1999. Ponente Julián Artemio Sánchez Melgar.”
- STS, Sala Segunda, 731/2013, de 7 de octubre. Rec. 11142/2012. Ponente Manuel Marchena Gómez.”
- STS, Sala Segunda, nº 800/2014, de 12 de noviembre. Rec. 2374/2013. Ponente Cándido Conde-Pumpido (Marginal : 69532770



economía y el empleo (“**RDL 15/20**”) que incluye medidas para reducir los costes de pymes y autónomos en arrendamientos para uso distinto del de Vivienda (arts. 1 a 5).

Han sido ya numerosas las demandas interpuestas por **arrendatarios de inmuebles para uso distinto del de vivienda o de industria** dada la limitación del ámbito subjetivo al que se dirigen estas medidas.

3. las establecidas en el **Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio**, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo que incluye entre las medidas de apoyo a la reactivación económica que (i) si el inmueble afecto al desarrollo de una actividad económica del sector turístico fuese objeto de un contrato de arrendamiento, el beneficiario de la moratoria hipotecaria deberá conceder al arrendatario una moratoria en el pago del arrendamiento de al menos un 70 % de la cuantía de la moratoria hipotecaria, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya por acuerdo entre ambas partes; o (ii) cuando en el deudor hipotecario no concurren dificultades financieras a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID - 19 pero sí en el arrendatario este podrá instar de su arrendador la solicitud de la moratoria hipotecaria, siendo de aplicación una vez concedida lo previsto en el apartado anterior (i).

En el ámbito autonómico, recientemente la Generalitat de Cataluña aprobó el **Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre**, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados (“**DLC 34/20**”).

Se establece para las actividades industriales y comerciales la facultad del arrendatario para requerir al arrendador una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, con la finalidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones cuando se decreten por la autoridad competente medidas de suspensión del desarrollo de la actividad o de restricción del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados.

Si las partes no llegaran a un acuerdo en el plazo de un mes, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. En caso de suspensión de la actividad, la renta y cantidades debidas por el arrendatario **deberán reducirse en un 50%** mientras dure la medida de suspensión;
- b. Si la suspensión se prolongase más de tres meses en el transcurso de un año desde el 22 de octubre de 2020, el arrendatario puede optar por desistir del contrato sin penalización, mientras se mantenga la suspensión y hasta tres meses después del cese completo de las medidas.
- c. En caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, la renta y cantidades debidas por el arrendatario **deberán reducirse en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento** del inmueble, según la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma, mientras duren las medidas de restricción;

Además el DLC 34/20 prevé que la parte arrendataria puede hacer uso de las facultades que le atribuye el Decreto ley con independencia de los acuerdos a que hubieran llegado las partes contratantes, respecto de las contingencias que se prevén, antes de su entrada en vigor.

¿QUÉ MEDIDAS SE APLICAN A LAS SITUACIONES DE IMPAGO DE RENTAS DE VIVIENDAS?

Suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamiento para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

En el contexto actual derivado de los efectos de la COVID-19, a través del RDL 11/20 se pretende responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria e impedir al mismo tiempo que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade esta vulnerabilidad a los pequeños propietarios.

“EL PROCEDIMIENTO ADECUADO SIGUE SIENDO EL CORRESPONDIENTE AL JUICIO VERBAL CONFORME SE ESTABLECE EN EL ART. 250.1.1º DE LA LEC”

A estos efectos, para los procedimientos que se estuvieran tramitando para obtener el desahucio por falta de pago de los arrendatarios de vivienda en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19 y que les imposibilite encontrar una alternativa habitacional, se permite a los arrendatarios acreditar dicha situación. Y se acordaría una suspensión del acto de lanzamiento o si no estuviese señalado, se suspenderá la celebración de la vista hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales competentes estimen oportunas, por un periodo máximo hasta el 31 de enero de 2021.

En el caso de que el establecimiento de la suspensión afecte a arrendadores que acrediten encontrarse también en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, esta circunstancia será comunicada también desde el juzgado a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

Por lo tanto, los arrendatarios que se encuentren en la situación de vulnerabilidad arriba indicada -definida art. 5 y acreditada con los documentos del art. 6 ambos del RDL 11/20 - deberán notificarlo en el marco del procedimiento de desahucio para que el Letrado de Administración de Justicia lo comunique a los servicios sociales y a su vez se proceda a la suspensión del procedimiento, teniendo en cuenta también a estos efectos la posible acreditación por los arrendadores de su situación de vulnerabilidad presentando un escrito y los

“ES POSIBLE ANTICIPAR ALGUNA PRÓRROGA ADICIONAL DE LAS MEDIDAS ECONÓMICAS APROBADAS PARA RESPONDER A LA CRISIS SANITARIA COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19”

documentos que lo acrediten (al igual que se les exige a los arrendatarios).

El caso específico de Cataluña. Propuesta alternativa de alquiler social

En el marco de la legislación autonómica, la Ley Catalana 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (“**LC 24/15**”) estableció en su día una serie de medidas -como indica el reciente Decreto-ley de la Generalitat 37/2020, de 3 de noviembre (“**DL 37/20**”)- para evitar los desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda a las personas sin alternativa de vivienda que se encuentren en riesgo de exclusión.

Entre estas medidas, destaca la obligación de los grandes tenedores de vivienda o personas jurídicas adquirentes de viviendas con posterioridad al 30 de abril de 2008 provenientes de situaciones de imposibilidad de devolver los préstamos -en los términos y con la definición de la propia ley (los “Tenedores Cualificados”) - **de ofrecer a los afectados** -si no tienen una alternativa propia de vivienda y están dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial definidos en la ley- **una propuesta de alquiler social antes de interponer cualquier demanda de desahucio por impago del alquiler.**

Con este nuevo DL 37/20 entre otras modificaciones destacar que se añade una nueva disposición adicional tercera a la LC 24/15 mediante la que se establece que durante la vigencia del estado de alarma o de una medida que comporte restricciones a la libertad de circulación por razones sanitarias, se suspenderán las ejecuciones de resoluciones judiciales que comporten el lanzamiento de personas o unidades familiares que se encuentren dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial previstos en la LC 24/15 y ocupen viviendas que provengan de los demandantes Tenedores Cualificados. Esta misma medida de suspensión se aplicará también a otros supuestos de desahucio previstos en la LC 24/15.

BIBLIOGRAFÍA www.globaleconomistjurist.com

LIBROS

Disponible en www.globaleconomistjurist.com

- MIRAPEIX LACASA, N. *La usurpación pacífica de inmuebles*. Tesis Doctoral UPF/2015. Pág. 16 a 25.
- DE LA CUESTA AGUADO. P.M. *Allanamiento de morada, domicilio de personas jurídicas y establecimientos abiertos al público*. En: *Manuales Derecho Penal Español. Parte Especial (I)* ALVAREZ GARCIA, F.J. (Dir.). Tirant Lo Blanch. Valencia, 2011 Pág. 808”
- MIRAPEIX LACASA, N. *La usurpación pacífica de inmuebles*. Pág. 51 y 52.””
- GRANADOS PEREZ, C. / LOPEZ BORJA DE QUIROGA, J. *Contestaciones al Programa de Derecho Penal Parte Especial para acceso a las carreras judicial y fiscal Tomo II* (Temas 26 a 62) 6ª Edición. Tirant Lo Blanch. Valencia, 2015. Pág. 146.”

¿CUÁL ES EL CAUCE JUDICIAL PARA OBTENER EL DESAHUCIO Y PAGO DE LA RENTA ADEUDADA?

En los arrendamientos para uso de vivienda como para los de uso distinto del de vivienda en los que la demanda versa sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que pretendan recuperar la posesión de la finca, el procedimiento adecuado sigue siendo el correspondiente al **juicio verbal conforme se establece en el art. 250.1.1º de la LEC.**

Ahora bien, en este nuevo escenario de crisis sanitaria al que nos enfrentamos, dado que el juicio verbal sólo permite al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (conforme se establece en art. 444.1 LEC), surgen situaciones en que se pueda declarar la inadecuación del procedimiento verbal, dirigiendo la acción al procedimiento ordinario en la medida en que los demandados pongan de manifiesto aspectos relacionados con la imposibilidad de cumplimiento del contrato por causa de fuerza mayor o desequilibrio sobrevenido de prestaciones *rebus sic stantibus*, motivadas por la situación de crisis sanitaria generada por la evolución del COVID-19.

En este sentido, nuestro Tribunal Supremo tiene establecido que **cuando el tema de oposición planteado por el demandado es complejo**, lo que obliga a un examen pormenorizado y reflexivo distinto del que en forma simplista se ofrece en el planteamiento de una oposición que puede ser resuelta en el proceso sumario de desahucio, **es necesario recurrir al procedimiento ordinario**, donde sin estrecheces pueden debatirse ampliamente los puntos en pugna, con la ventaja además, de la obtención de la seguridad jurídica que presta la cosa juzgada material de que está revestida la sentencia del juicio ordinario y que no ofrece el procedimiento sumario de desahucio.

A día de hoy existe una propuesta de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial -concretamente la Medida número 4 del Plan de Choque de la Justicia- que proponía añadir en el art. 444.1 la concurrencia de fuerza mayor o de desequilibrio en las prestaciones, para hacer viable que el inquilino pudiera alegar y probar -en el marco del

juicio verbal- estas causas de oposición. De ser aceptada esta sugerencia, el artículo quedaría redactado así:

“1. Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad

“LAS MEDIDAS APLICADAS HASTA LA FECHA NO HAN SIDO SUFICIENTES PARA REPARAR LOS EFECTOS ECONÓMICOS GENERADOS POR LA PANDEMIA”



asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación y, **en su caso, la imposibilidad de cumplimiento o desequilibrio sobrevenido de prestaciones contractuales siempre que tales circunstancias vengan motivadas por la situación de crisis sanitaria generada por la evolución del COVID-19**".

No obstante, esta propuesta hasta ahora no ha sido acogida, la LEC no ha variado su redacción y por tanto, los motivos de oposición del demandado en un procedimiento de desahucio por falta de pago no han variado, lo que nos devuelve a la posible invocación por los arrendatarios en un procedimiento verbal de la excepción de inadecuación de procedimiento con fundamento en una *cuestión compleja*, tal como se refiere a ella la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) en sentencia núm. 190/2020 de 11 mayo, citando la Sentencia número 647/2019 de la Sección 13 de la Audiencia Provincial de Madrid:

"el juicio verbal de desahucio, por falta de pago de la renta, "... sólo permite al demandado alegar y probar el hecho del pago o la concurrencia de las circunstancias previas para la procedencia de la enervación, lo que excluye de dicho procedimiento las cuestiones que afecten a la propiedad, a la nulidad o a la eficacia del título y en general, las cuestiones complejas derivadas del contenido del contrato, considerando que existe cuestión compleja, que debe ser dilucidada en el procedimiento declarativo ordinario".

El planteamiento de esta excepción de inadecuación del procedimiento puede realizarse por los demandados al contestar la demanda y es el tribunal competente el que determina si estas alegaciones pueden aceptarse en el marco del procedimiento verbal o si por el contrario deben ventilarse en el procedimiento ordinario por afectar a la relación contractual arrendaticia.

Y en este segundo caso a su vez, podría ser posible que su constatación desencadenara una sentencia que declare no haber lugar al desahucio con advertencia al demandante de que ejercite su pretensión en un juicio declarativo ordinario, o bien adecuar el trámite procesal al juicio ordinario.

¿CUÁL ES EL PANORAMA JUDICIAL ACTUAL?

A falta de regulación específica sobre la aplicación de la llamada cláusula *rebus sic stantibus*, los arrendatarios demandados por impago de rentas y en procedimientos de desahucio han utilizado esta cláusula para transformar la controversia en cuestión compleja y oponerse así al desahucio y a la resolución contractual.

De momento, las resoluciones judiciales adoptadas revisten en su mayoría la forma de autos, con resultado diverso y en todo caso, no definitivo, si bien anticipan posibles resultados:

1. Auto que acuerda la **suspensión de actuaciones de un juicio verbal** de desahucio y reclamación de cantidad **por prejudicialidad civil** hasta que finalice el procedimiento ordinario interpuesto en virtud de la doctrina "*rebus sic stantibus*".

El auto fue dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Getxo (Provincia de Vizcaya) el 1 octubre de 2020.

La suspensión de actuaciones se justifica en evitar un perjuicio a la parte demandada que acreditó la interposición de una demanda de procedimiento ordinario solicitando la reducción mensual de las rentas y gastos derivados del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en la misma proporción en que se han reducido sus ventas en el local arrendado.

Su razonamiento reside en que "*la existencia de una pandemia por coronavirus no puede asociarse a un riesgo inherente a los contratos por su carácter de imprevisible y su excepcional manifestación ante la intensidad del fenómeno*".

2. **Auto núm. 162/2020 de 7 julio** del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm (Provincia de Alicante). Acuerda la prohibición de interponer demanda de desahucio o de reclamación de rentas durante la tramitación del procedimiento, entendida como la obligación de abstenerse temporalmente de llevar a cabo dicha conducta.

La resolución de medidas cautelares se hace en la pieza separada formada tras presentarse ante el Juzgado demanda de juicio ordinario sobre modificación temporal de contrato de arrendamiento de local comercial por aplicación del artículo 1105 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula rebus sic stantibus.

Además se acuerda también la suspensión cautelar de la obligación de pago de la renta que resulta del contrato de arrendamiento y concretamente, del 25% de la renta de marzo de 2020, del 50% de la renta de abril, a junio de 2020, y del 35% de la renta de julio a diciembre de 2020.

En los fundamentos de derecho el juez indica: *“Entiendo que procede la adopción de dichas medidas (...) para evitar el riesgo del desahucio al que hace referencia la parte demandante en su escrito de demanda. (...) En el procedimiento principal habrá de discutirse y determinarse si la reducción de la renta que se solicita resulta o no ser proporcionada a la pérdida de ingresos, pronunciamiento que no puede anticiparse en esta resolución en la que me limitaré a acordar una suspensión provisional del pago de la renta en aquella parte cuya reducción se solicita y de prohibición de desahuciar al arrendatario ahora demandante, considerando que existe apariencia de buen derecho desde el momento en que existe un contrato de arrendamiento de local de negocio vigente a la fecha de presentación de la demanda y en el que se desarrollaba una actividad de bar-cafetería que se ha visto interrumpida como consecuencia de haberse decretado el estado de alarma en España con motivo del Covid-19.”*

- 3. Auto núm. 348/2020 de 21 septiembre** del Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Barcelona, que en este caso **deniega las medidas cautelares previas solicitadas en el marco de un procedimiento ordinario.**

En la resolución se hace constar que la parte demandante pretende que se prive al arrendador del derecho a solicitar tutela judicial, planteando además que el sistema jurídico dispone de mecanismos útiles - la prejudicialidad civil, la alegación de cuestión compleja (rebus sic stantibus, sub

judice) e incluso la ponderación de la mala fe en el ejercicio de acciones y derechos-. Además, se justifica que el eventual ejercicio de la acción de desahucio -por mucho que las causas de oposición sean limitadas en aquella sede- está sujeto a una tramitación (en la que se puede efectuar oposición) y a la valoración y ponderación judicial.

En suma, que no existe automatismo alguno entre el ejercicio de la acción de desahucio y el riesgo de lanzamiento que se afirma que se pretende proscribir y por tanto, no lo considera proporcional ni necesario.

- 4. Auto núm. 256/2020 de 25 junio** del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valencia, que como medida cautelar **acuerda el aplazamiento durante la tramitación del procedimiento del pago del 50% de la renta mínima** mensual pactada hasta el dictado de la Sentencia, manteniéndose el aplazamiento de las rentas que se generen a partir del próximo mes de marzo de 2021, en que comenzará la nueva temporada hotelera, únicamente en el caso de que subsistan las actuales restricciones legales de aforo y de acceso en frontera a turistas europeos.

En la misma línea el resuelve **Auto núm. 447/2020 de 25 septiembre** del Juzgado de Primera Instancia núm. 81 de Madrid, acordando la medida cautelar de reducción en un 50% de la renta mientras se sigan abonando las cantidades abonadas durante la moratoria de pago aprobada por el Real Decreto- ley 15/2020.

Este Auto incluso va más allá al establecer que al amparo de la doctrina rebus sic stantibus; *es perfectamente factible que el arrendatario intente la aplicación de esta cláusula para el ajuste del contrato según las verdaderas necesidades del caso concreto, pues, en nuestro supuesto, la norma no ofrece una solución para el concreto desajuste sufrido por los arrendatarios/demandados.”*

- 5. Auto núm. 299/2020 de 13 agosto** del Juzgado de 1ª Instancia N° 74 de Madrid en el que se estima “La suspensión de la facultad de la demandada de reclamar judicial o extrajudicialmente las garantías del contrato de arrendamiento, cuando mediante su ejercicio se pretenda por la arrendadora



el cobro de importes respecto de los que se haya solicitado su ajuste en la demanda”.

En los fundamentos del Auto se indica que “se estima acreditada la concurrencia de este requisito (*fumus boni iuris*) en relación con las medidas que se solicitan, y ello por cuando, sin prejuzgar el fondo del asunto, lo que se pretende es que por aplicación de la doctrina del *rebus sic stantibus*, como consecuencia de la grave afectación que ha supuesto la pandemia del COVID 19 (...), se proceda a reestablecer el equilibrio contractual de los términos solicitados en la demanda, constituyendo hechos notorios la existencia de dicha pandemia, que la misma no era previsible a la fecha de celebración del contrato (mayo de 2018)”.

CONCLUSIONES

¿QUÉ ESPERAMOS EN EL CORTO/MEDIO PLAZO? POSIBLES INICIATIVAS LEGISLATIVAS Y POSIBLES RESULTADOS PROCESALES

- Sin una fecha cierta para la solución de esta crisis -aunque las noticias de los últimos días sobre el avance de determinadas vacunas suponen la confianza en su resolución- es posible anticipar alguna prórroga adicional de las medidas económicas aprobadas para responder a la crisis sanitaria como consecuencia del COVID-19
- En Cataluña se ha otorgado al Gobierno autonómico un plazo de 2 años para que elabore y apruebe una norma que incorpore al ordenamiento jurídico catalán la regulación necesaria para el restablecimiento del equilibrio contractual en los supuestos de cambio imprevisto de circunstancias. Tendremos que estar pendientes de sus avances
- Las medidas aplicadas hasta la fecha no han sido suficientes para reparar los efectos económicos generados por la pandemia y también por las medidas sanitarias de confinamiento y restricciones a la movilidad
- Así que parece inevitable que la litigiosidad vaya en aumento en los próximos meses, tanto por las dificultades económicas que están afectando a determinados sectores, como por las medidas ya obtenidas en sede judicial al dilucidar medidas cautelares
- Será determinante la respuesta de los tribunales en cuanto al fondo de los asuntos ya abiertos, y serían recomendables acuerdos de unificación de criterios de los Juzgados de Primera Instancia para evaluar de manera consistente aspectos relevantes como la suspensión de desahucios o de garantías otorgadas por los arrendatarios, y la invocación por la parte demandada de la cláusula *rebus sic stantibus*