

SUMARIO

CAPÍTULO 1: Medidas procesales adoptadas por el gobierno: suspensión e interrupción de plazos por el Covid-19

A.- Normas dictadas al respecto

B.- Suspensión decretada por el Gobierno y plazos convencionales (especial referencia a las arras)

C.- Interrupción y Suspensión: diferencias entre ambas figuras

D.- Plazos de prescripción y caducidad

E.- Reanudación de plazos cómo llevarla a efecto

1. Consideraciones generales

2. Reanudación de los plazos administrativos

3. Reanudación de los plazos en los procedimientos constitucionales

4. Criterio de la DGSJyFP

5. Plazos tributarios.

6. Mención especial de la situación en la pandemia de la acción para reclamar el pago de las rentas y la acción de desahucio

7. Acción del arrendatario solicitando la rebaja o suspensión de la renta (consignación de la renta y medidas cautelares); posición del crédito arrendaticio en un eventual concurso de acreedores del arrendatario

8. Otras medidas implementadas para hacer frente al coronavirus que atañen al juicio de desahucio: habilidad del mes de agosto, vistas telemáticas y turnos de mañana y tarde

9. Ideas clave del capítulo primero

CAPÍTULO 2: Disposiciones establecidas por el Gobierno para el contrato de arrendamiento

A.- Medidas establecidas para el arrendamiento de vivienda

B.- Disposiciones adoptadas para el arrendamiento de local de negocio. ¿Ha querido el legislador excluir la aplicación de la cláusula rebus a los arrendamientos que cumplan sus requisitos? ¿Se aplican al arrendamiento de plazas de garaje?

C.- Ampliación de las medidas para los arrendatarios de vivienda

D.- Alojamientos turísticos arrendados (RRDL de 3 de julio y 4 de agosto)

E.- Protección a los arrendatarios como consumidores: especial referencia al alquiler de apartamentos turísticos

F.- Arrendamientos de pisos para estudiantes y COVID-19: posibles soluciones

G.- Ideas clave del capítulo segundo

CAPÍTULO 3: Opciones para los arrendamientos de local de negocio que han quedado fuera de la regulación, antes de acudir a los Tribunales

A.- Acuerdo de moratoria o condonación total o parcial

1.- Conveniencia de, al menos, intentar la renegociación

2.- ¿La presentación de solicitud de renegociación del contrato autoriza al arrendatario a suspender el pago de la renta?

3.- Contenido básico de la solicitud de renegociación

4.- Acuerdo de moratoria o condonación de alquileres de local de negocio e impago unilateral por el arrendatario: repercusiones fiscales

B.- Suspensión del pago de las rentas ¿puede el arrendatario dejar de pagar?

1.- El principio “pacta sunt servanda”

2.- Argumentos para defender el derecho del arrendatario a suspender el pago de las rentas

3.- Argumentos para defender que el arrendatario no puede suspender su obligación del pago de la renta, sin perjuicio de acudir a otras vías (posición mayoritaria): ¿se aplica también esta solución al arrendamiento de industria?

C.- La mediación y el arbitraje, como alternativa a la vía judicial

D.- Ideas clave del capítulo tercero

CAPÍTULO 4.- Posibles vías de revisión o resolución del contrato ante los tribunales: cláusula “rebus sic stantibus” y fuerza mayor

A.- El remedio de la cláusula “rebus sic stantibus”

1.- A la vista de su aplicación histórica, ¿es la pandemia una contingencia apropiada para la invocación de esta doctrina?

2.- Jurisprudencia española sobre la cláusula rebus

B.- Fuerza mayor exoneratoria

1.- Introducción

2.- Examen del artículo 1.105 CC

3.- Dificultades de la aplicación del artículo 1105 CC a los incumplimientos ocasionados en tiempos de Covid-19

ANEXOS

- Modelos relacionados con esta materia
- Cuadro de la situación del arrendador
- Cuadro de la situación del arrendatario

BIBLIOGRAFÍA

RELACIÓN DE SENTENCIAS Y RESOLUCIONES EXAMINADAS