|  |  |
| --- | --- |
| **PLAN DE CHOQUE ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA** | MEDIDA Nº: **4 (RDL)** |
| IDENTIFICACIÓN DE LA MEDIDA: Modificar el régimen actual del juicio verbal de desahucio por falta de pago, con el fin de que el inquilino pueda alegar como motivo de oposición a la demanda cualquier circunstancia que, teniendo su origen en la situación provocada por la evolución del COVID-19, haya supuesto una imposibilidad en el cumplimiento de sus obligaciones o un desequilibrio prestacional sobrevenido. |
|  TIPO DE MEDIDA: Específica para el orden CIVIL. |
| OBJETIVO DE LA MEDIDA: La regulación actual del juicio verbal, cuando se ejercita una acción de desahucio por falta de pago, presenta determinadas peculiaridades, entre las que se encuentra el que solamente se permita al demandado “*alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación*” (número 1 del artículo 444 de la Ley 1/2000).Sin embargo, una vez se reactive la actividad judicial, se plantearán demandas de desahucio en los que el impago de la renta tendrá su origen en la imposibilidad de cumplimiento, o en el desequilibrio contractual sobrevenido de prestaciones por parte del inquilino ante la incidencia que haya podido tener la actual crisis sanitaria en su situación personal.En otros términos, la vigente regulación de este concreto juicio impide al inquilino alegar que su incumplimiento devino imposible por concurrir circunstancias de fuerza mayor, o invocar la denominada “cláusula rebus sic stantibus”; figuras ambas de amplio desarrollo doctrinal y jurisprudencial, cuyo alegato poco común dejará de serlo en el actual contexto y cuya aplicación práctica planteará muchas incógnitas a la hora de resolverse la contienda.Se hace imprescindible pues hacer viable que el inquilino pueda alegar y probar como posibles motivos de oposición a la pretensión resolutoria del arrendador por falta de pago de la renta, la concurrencia de fuerza mayor o de desequilibrio en las prestaciones. |
| COLECTIVOS PROFESIONALES AFECTADOS: * Carrera judicial
* Abogados
 |
| ADMINISTRACIONES/COLECTIVOS QUE DEBEN PARTICIPAR EN LA EJECUCIÓN: El Gobierno para valorar la concurrencia de circunstancias de extraordinaria y urgente necesidad que, en su caso, permitan la aprobación de un Real Decreto-Ley.En la ejecución habrán de participar MJU, CGPJ, CGAE. |
| MEDIDAS NECESARIAS PARA LA EJECUCIÓN:  Modificación del número 1 del artículo 444 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**Redacción actual:**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 asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación.**Redacción propuesta:**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 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.  |
| ANÁLISIS DE IMPACTO SOBRE LA SITUACIÓN EXISTENTE: Ninguno.  |
| ANÁLISIS DE IMPACTO PREVISIBLE SOBRE LA SITUACIÓN FUTURA: La nueva redacción se limita a ampliar los motivos de oposición a la demanda resolutoria del contrato de arrendamiento basada en la falta de pago del inquilino. La incidencia real vendrá dada el número de oposiciones que hará viable tal modificación, siempre con fundamento en las consecuencias de situación generada por la actual crisis sanitaria.En este punto, debe pensarse no solo en los supuestos de alquiler de vivienda, sino -muy especialmente- en la de los locales de negocio. Esta medida ofrece una solución a un problema práctico que se planteará de inmediato: la viabilidad procesal de oponer este motivo de oposición frente al rigor de la normativa vigente que impide -en su aplicación literal- argumentar y probar cualquier otro motivo que no sea el pago efectivo de la renta; siendo previsible el dictado de decisiones encontradas ante la imprevisión normativa de admitir este alegato. |
| DURACIÓN DE LA MEDIDA: temporal  |
| NIVEL DE PRIORIDAD/URGENCIA: alto |
| ANEXO: La **justificación de la urgencia** de esta reforma no es otra que la imposibilidad que presenta la normativa actual reguladora del juicio verbal de desahucio por falta de pago de alegar y probar cualquier otro motivo que no sea el pago de la renta. Con la medida se pretender hacer viable que pueda alegarse en el seno de este procedimiento la concurrencia de fuerza mayor o de desequilibrio en las prestaciones, como consecuencia del impacto de la actual crisis sanitaria en su situación personal del arrendatario; ello tanto en los arrendamientos urbanos de vivienda como en los uso distinto (locales de negocios). |