

nota informativa

Barcelona, 20 de noviembre de 2020

Los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona se pronuncian y unifican criterios en relación a los contratos de arrendamiento y la aplicación de la *rebus sic stantibus*

La segunda ola de la pandemia del COVID-19 ha disparado el número de demandas planteadas entre arrendadores y arrendatarios ante los Tribunales de Justicia. Las reclamaciones judiciales afectan principalmente a arrendamientos de locales negocio. Las demandas planteadas suscitan nuevos interrogantes de difícil encaje jurídico-procesal, y que se están resolviendo con disparidad de criterios por los jueces competentes.

En un intento por aportar seguridad jurídica, los jueces de los Juzgados de primera instancia de Barcelona (con competencia en asuntos civiles) han unificado criterios con respecto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de arrendamiento.

En síntesis, los jueces de Barcelona señalan:

1.- Sobre la valoración de la suspensión de la acción de desahucio por prejudicialidad civil.

Esta situación se produce cuando se plantea un conflicto entre la acción de desahucio presentada por el propietario del inmueble y su arrendatario, por haber presentado este alguna de las acciones siguientes: (i) revisión de rentas en base a la doctrina *rebus sic stantibus* (ii) reembolso de cantidades abonadas indebidamente según la legislación catalana (Llei 11/2020, de 18 de septiembre del Parlament de Catalunya), o (iii) concesión de un alquiler social y/o de medidas cautelares. Cuando concurren estas iniciativas procesales contrapuestas, los jueces de Barcelona han decidido que la sola interposición de cualquiera de estas acciones por parte del arrendatario no será motivo suficiente para acordar la suspensión de un desahucio por prejudicialidad civil. Pese a ello, el Juez podrá valorar la suspensión del desahucio en función de las circunstancias que concurren en cada caso.

Esta decisión se justifica en proteger, por un lado, el abuso del procedimiento por la parte arrendataria una vez iniciado el desahucio, y por otro, a los inquilinos que habiendo cumplido diligentemente con sus obligaciones contractuales, se han visto superados por la alteración sobrevenida con la llegada del COVID. Este acuerdo faculta al juzgador analizar las circunstancias concretas de cada caso.

2.- Sobre la permisibilidad de la enervación del desahucio en aplicación del Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre, del Govern de la Generalitat.

El segundo acuerdo hace referencia a la facultad de los arrendatarios de enervar la acción de desahucio en virtud de lo dispuesto Decret-Llei 34/2020, de 20 octubre, de la Generalitat de Catalunya. En aplicación de dicha disposición los arrendatarios demandados por impago de la renta contractual podrán enervar la acción de desahucio procediendo al pago, o bien del 50% de la renta del periodo en el que la actividad del local arrendado hubiera estado forzosamente suspendida, o bien, en caso de restricciones al aprovechamiento del inmueble, el porcentaje que fuera de aplicación a las mensualidades posteriores a la entrada en vigor de la norma.



3.- Sobre la determinación del objeto del proceso de desahucio, y las causas de oposición.

En el último acuerdo y, probablemente el de mayor importancia, los jueces pretenden separar el procedimiento inicial de desahucio por falta de pago (a ventilarse mediante el juicio verbal) de la pretensión de revisión de la renta que pueda formular la arrendataria en aplicación de la doctrina de la *rebus sic stantibus*. Los jueces consideran que deberá admitirse como motivo de oposición en el juicio de desahucio la imposibilidad de pago de las rentas por las circunstancias derivadas de la declaración del estado de alarma consecuencia del COVID-19. La permisibilidad de esta alegación se fundamenta en equipararla a la excepción de fuerza mayor para proteger situaciones de injusticia material.

Aunque ninguno de estos tres acuerdos tiene carácter vinculante, son reflejo de la opinión mayoritaria de los Magistrados de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona, la jurisdicción competente. Su objetivo introducir una mayor seguridad jurídica, estará por ver el resultado.

Área de Dispute Resolution y Derecho Inmobiliario
info.barcelona@ecija.com
+ 34 933 808 255