



## Los Juzgados de Barcelona unifican criterios sobre la cláusula *rebus sic stantibus*

### A propósito del Acuerdo de unificación de criterios de 12 de noviembre de 2020

Ante la litigiosidad que está provocando la invocación de la cláusula *rebus sic stantibus* en las relaciones arrendaticias y los procedimientos de desahucio por falta de pago, los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona han acordado unificar los siguientes criterios sobre su aplicabilidad:

#### La mera presentación de una demanda de revisión de rentas no suspenderá el desahucio

Los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona acuerdan que la mera presentación por el arrendatario de una demanda que pretenda la revisión de las rentas en aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus* no será por sí sola causa suficiente para que se acuerde la suspensión por prejudicialidad de un procedimiento de desahucio por falta de pago.

Esta medida pretende evitar conductas de abuso de derecho en las que la parte arrendataria intente utilizar la mera presentación de una demanda de *rebus sic stantibus* para, de forma automática, paralizar un juicio de desahucio por falta de pago.

La suspensión será adoptada únicamente de manera excepcional y atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, prestando especial atención a si existen pagos o consignaciones por la arrendataria, cual es la cantidad de mensualidades impagadas, cuales han sido las alegaciones realizadas por la actora

al respecto y a si se ha acumulado a la acción de desahucio la de reclamación de rentas.

#### Enervación de la acción de desahucio conforme al Decreto-Ley 34/2020

A pesar de las dudas de constitucionalidad que ha planteado el Decreto-Ley 34/2020 de la Generalitat de Cataluña, los Juzgados apuntan que se trata de una norma actualmente vigente, y que, por lo tanto, debe ser aplicada cuando se cumplan los requisitos previstos para ello.

En consecuencia, en los procedimientos de desahucio por falta de pago, la parte demandada podrá enervar la acción pagando el 50% de las mensualidades en las que se haya visto suspendida la actividad en el local arrendado, o el porcentaje que corresponda en caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, conforme al Decreto-Ley 34/2020.

#### Motivos de oposición válidos en el procedimiento de desahucio

Finalmente, los Juzgados aclaran que la cláusula *rebus sic stantibus* no podrá invocarse como motivo de oposición al desahucio por falta de pago. No obstante, la imposibilidad de pago de las rentas por circunstancias sobrevenidas e imprevistas derivadas de la declaración del estado de alarma, si podrán ser utilizadas como un motivo de oposición al desahucio por falta de pago.