

En fecha 12 de noviembre de 2020 los Jueces de Primera Instancia de Barcelona han publicado los siguientes acuerdos relacionados con procedimientos de desahucio:

1. **Sobre la posible suspensión de desahucios por la interposición de una demanda de revisión del pago de rentas**

En primer lugar, se ha acordado que la presentación de una demanda o de unas medidas cautelares solicitando (i) la revisión del pago de las rentas en aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”, (ii) el reembolso de rentas abonadas indebidamente o (iii) el otorgamiento de un contrato de alquiler social no será motivo suficiente para declarar de modo automático la suspensión por prejudicialidad civil de un procedimiento de desahucio por falta de pago.

No obstante, y de manera excepcional, se ha acordado que el Juez podrá valorar la suspensión del juicio de desahucio, atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, en especial, las siguientes: (i) si se ha acumulado a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, (ii) las alegaciones que haga la parte actora, (iii) las mensualidades que aparezcan como impagadas, (iv) o la existencia de pagos o consignaciones por el arrendatario.

2. **Sobre la posible enervación del desahucio por el pago del 50% de las rentas**

Adicionalmente, en los procedimientos de desahucio por falta de pago, y salvo que conste pacto en contrario de las partes, se prevé la posibilidad de que la parte demandada enerve la acción pagando el 50% de las mensualidades en las que la actividad del local arrendado haya estado suspendida o bien, el porcentaje que corresponda en caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, conforme al Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de la Generalitat de Catalunya, respecto de mensualidades devengadas a partir de un mes desde la fecha de entrada en vigor de la norma.

3. **Sobre la posible oposición al desahucio alegando la cláusula “*rebus sic stantibus*”**

Se ha acordado, a su vez, que, en el marco de procedimientos de desahucio por falta de pago, la parte demandada no podrá solicitar como motivo de oposición que se revise el quantum de la renta en aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”, toda vez que esa revisión debe solicitarse en el marco de un procedimiento ordinario.

No obstante, si será posible alegar como motivo de oposición al desahucio la imposibilidad de pago de las rentas -sin solicitar ninguna modificación de la renta- debido al acontecimiento de circunstancias sobrevenidas e imprevistas derivadas de las medidas dictadas por el Gobierno a raíz de la pandemia originada por la Covid-19.

Finalmente, los Jueces de Primera Instancia de Barcelona recalcan que, a pesar de que esos acuerdos no resultan jurídicamente vinculantes, son de vital importancia a los efectos de reducir la litigiosidad y de introducir una mayor seguridad jurídica en las actuaciones judiciales de los Juzgados de Barcelona.

Para cualquier aclaración, no duden en contactar con:

**Jose Piñero**  
Litigación y Arbitraje  
Socio

**Fabio Virzi**  
Litigación y Arbitraje  
Managing Associate