

16 de noviembre de 2020

Alerta Informativa

Departamento Litigación y Arbitraje

Novedades introducidas en los procedimientos de desahucio cuando concurre solicitud de revisión de renta: los Acuerdos de Unificación de Criterios de los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona de 12 de noviembre

La irrupción del COVID-19 ha planteado a la Administración de Justicia numerosos interrogantes y cuestiones de difícil encaje procesal. Existe disparidad entre los criterios aplicados por Juzgados y Salas de todo el territorio nacional, haciéndose, en muchas de estas cuestiones, necesaria la fijación de unos criterios inequívocos que reflejen una mayor certidumbre al devenir de las cuestiones litigiosas.

Uno de los procedimientos en los que mayor desconcierto se ha generado es el de **desahucio**, principalmente en aquellos casos en los que el arrendatario demandado hubiera solicitado, de forma simultánea o anterior a la acción, la **revisión de las rentas con fundamento en la doctrina *rebus sic stantibus***.

Con el propósito de arrojar algo de luz a esta cuestión, los Juzgados de Primera Instancia de Barcelona han tenido a bien unificar los criterios mediante acuerdo de 12 de noviembre de 2020. Se analizan a continuación los acuerdos alcanzados:

A. Sobre la procedencia de la suspensión de la acción de desahucio por prejudicialidad civil

El primer acuerdo concluye que la interposición de acciones (ya sea mediante demanda de juicio ordinario o solicitud de medidas cautelares previas a la demanda) destinadas a la revisión o reembolso de las rentas contractuales **no es motivo suficiente, en sí misma, para el acuerdo de la suspensión por prejudicialidad civil de un procedimiento de desahucio** por falta de pago.

No obstante, y como viene siendo costumbre en cuestiones derivadas del COVID, **el juez puede valorar la suspensión del juicio verbal de desahucio en función de las circunstancias que concurren en cada caso**, especialmente si se acumula a la de desahucio la acción de reclamación de rentas, las mensualidades impagadas, la existencia de pagos o consignaciones judiciales.

Se justifica este acuerdo en el interés de proteger, por un lado, la naturaleza del procedimiento de desahucio frente a los posibles abusos de la arrendataria, y por el otro, a aquellos inquilinos que hubieran cumplido diligentemente el contrato con anterioridad y que, ante la alteración sobrevenida de las circunstancias, se viera imposibilitado para pagar la renta. Se le proporciona al juzgador un margen de actuación discrecional que le permita analizar cada asunto individualmente.

B. Sobre la enervación del desahucio en aplicación del Decreto Ley 34/2020, de 20 de Octubre del Govern de la Generalitat

El segundo acuerdo faculta a los arrendatarios, en aplicación de lo dispuesto en el Decreto-Ley 34/2020, a **enervar la acción** en un procedimiento de desahucio por falta de pago **abonando, o bien el 50% de la renta** en los casos en los que la actividad se hubiera visto obligada a quedar **suspendida** durante el mes correspondiente, **o bien el porcentaje que fuera aplicable según la restricción** practicada en dicho mes de renta.

A pesar de las dudas sobre la constitucionalidad del Decreto-Ley mencionado, entienden los juzgados que es una norma vigente y que ha de desplegar sus efectos también en los casos de enervación.

C. Sobre el objeto del proceso de desahucio y la imposibilidad del pago de la renta por circunstancia sobrevenida como causa de oposición

Este acuerdo, el de mayor trascendencia, mantiene, en primer lugar, la **separación de los objetos del procedimiento de desahucio y del ordinario de revisión de rentas por *rebus sic stantibus*** e incluye, en segundo lugar, la **imposibilidad del pago de la renta por alteración sobrevenida como causa de oposición al desahucio**.

Especial importancia reviste el segundo de los apartados, que atiende las necesidades que muchas familias y negocios enfrenta con motivo de la pandemia, incluyendo como causa de oposición del desahucio la imposibilidad como consecuencia de la crisis sanitaria y económica derivada de las declaraciones de los distintos estados de alarma.

Entienden los juzgadores de primera instancia de Barcelona que esta causa equivale, en cierto sentido, a la excepción de fuerza mayor y que la medida protege de situaciones de injusticia material.

Aun quedando camino por recorrer, estos tres acuerdos aclaran, en gran medida, la incertidumbre generada en torno a los procedimientos de desahucios cuando concurre acción de revisión de rentas por parte de la arrendataria.