

***Rebus sic stantibus*: criterios delimitadores de su inaplicación**

Sentencias de los Juzgados de Primera Instancia núm. 44 y 29 de Barcelona, de 11 y 29 de marzo de 2022

ÁREA: L&DR

CONTACTO: Fernando Lanzon

f.lanzon@evergreenlegal.es/676 16 04 36

***Rebus sic stantibus*: criterios delimitadores de su inaplicación**

Es sabido que la pandemia ocasionada por el COVID-19 ha contribuido a alimentar el debate sobre el alcance y aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Las recientes Sentencias de los Juzgados de Primera Instancia núm. 44 y 29 de Barcelona, de 11 y 29 de marzo de 2022, respectivamente, contribuyen a configurar un criterio interpretativo uniforme para aquellos casos que concluyen con su inaplicación.

Resultan relevantes los supuestos de hecho:

- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 44 de Barcelona, de 11 de marzo:
 - Las partes mantuvieron negociaciones previas, que concluyeron con una reducción de la renta de cerca de un 75%.
 - La arrendataria, al amparo de la *rebus*, demandó reclamando una reducción de cerca del 100% de la renta.
- Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 29 de Barcelona, de 29 de marzo:
 - Las partes mantuvieron, igualmente, negociaciones previas, que concluyeron con una reducción inicial de la renta de un 30%, incrementada más tarde al 50%.
 - La arrendataria, al amparo de la *rebus*, demandó solicitando la modificación de la renta para el periodo posterior a la declaración del estado de alarma.

En ambos casos, por tanto, las partes mantuvieron negociaciones previas a la interposición de la demanda, que concluyeron en una reducción en el importe de la renta; igualmente, ambos casos concluyen con la inaplicación de la *rebus*, con base en tres criterios:

- Las previas reducciones del importe de la renta, acordadas entre las partes, podrán suplir los efectos de la *rebus*, por cuanto aquéllas pueden suponer el restablecimiento del equilibrio económico del contrato.
- La *rebus* no ampara una modificación contractual con efectos postpandemia.
- La *rebus* no ampara el traslado a una de las partes de la totalidad de las consecuencias negativas de la crisis o de la incertidumbre económica.

Esta Alerta Informativa ha sido elaborada como un documento de noticias de cambios normativos y/o jurisprudenciales que entendemos que pueden ser de interés para nuestros clientes y terceros en general, por lo que su contenido no debe ser considerado como asesoramiento legal de ningún tipo. Dado su carácter divulgativo, rogamos a nuestros clientes y terceros que no duden en remitir esta Alerta Informativa a otros contactos profesionales y amigos que crean que puedan estar interesados en la materia aquí tratada.

Tampoco duden en contactar con nosotros (f.lanzon@evergreenlegal.es) si desean cualquier tipo de análisis o explicación adicional.