I. INTRODUCCIÓN

En virtud de la Sentencia 1/2021, de 8 de enero, del Juzgado de Primera Instancia n° 20 de Barcelona (la "**Sentencia 1/2021**"), se ha estimado una demanda de revisión o adaptación de contrato de arrendamiento de industria sobre 27 inmuebles explotados como alojamiento turístico declarando procedente, en base a la doctrina *rebus sic stantibus*, la aplicación de una reducción de renta del 50% con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

La sentencia se enmarca en la suspensión completa de la actividad sufrida por el arrendatario desde marzo a mayo 2020 como consecuencia de las medidas adoptadas por la crisis sanitaria, especialmente por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

En el supuesto de hecho, el arrendador y el arrendatario no llegaron a un acuerdo para la adaptación de la renta a la nueva realidad, no quedándole más remedio al arrendatario que acudir ante los tribunales para dirimir el asunto, solicitando el arrendatario que se produzca el ajuste a través de la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*.

II. DOCTRINA REBUS SIC STANTIBUS

La doctrina jurisprudencial *rebus sic stantibus* permite, como excepción al principio *pacta sunt servanda*, ajustar/adaptar o incluso resolver un contrato siempre y cuando las circunstancias que lo rodean hayan sufrido una alteración sobrevenida, radicalmente imprevisible, desproporcionada y extraordinaria. En todo caso no debe haber remedio alternativo, es decir, se debe carecer de otro medio que permita subsanar el desequilibrio generado.

La Sentencia 1/2021 señala como requisitos para su aplicación los siguientes:

"1. Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manera que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión"

2. Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo que implica que no sea conforme a los criterios de la buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratantes.

3. Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.

4. Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa”.

Precisamente el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona considera que estamos ante un caso en el que se cumplen todos los elementos anteriores en el supuesto de hecho enjuiciado y que incluso no es suficiente que ni siguiera la aceptación previa del inquilino a una moratoria en el pago que fue ofrecida por el dueño es suficiente para mantener el equilibrio contractual entre las partes sino que la solución viable para las partes pasa por una modificación del contrato mediante la aplicación de una en la medida que una reducción de renta del 50% con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

Es muy destacable como el Tribunal tiene en cuenta dos aspectos muy relevante: (i) la buena fe del arrendatario durante las negociaciones, el cual continuó pagando el 50% de la renta en todo momento y de acuerdo con las capacidades que podía asumir dada las circunstancias de suspensión de la actividad; y (ii) la prueba pericial aportada por el arrendatario justificando el perjuicio sufrido. Por otro lado, el Tribunal aplica la doctrina jurisprudencial *rebus sic stantibus* independientemente de la condición de gran tenedor del arrendador.

III. CONCLUSIÓN

En relación con esta tipología de arrendamientos, en el supuesto de los empresarios cuyas actividades hayan sido suspendidas de *facto*, esta nueva sentencia establece un precedente para que los arrendatarios que no hayan conseguido llegar a un acuerdo con sus arrendadores puedan invocar la cláusula *rebus sic stantibus* para exigir la modificación o suspensión del contrato, figura que ya fue reconocida por los Tribunales con motivo de los efectos de la crisis económica y financiera de 2008.

Aquellos establecimientos que permanezcan sin actividad como consecuencia de las prohibiciones regulatorias caben ser considerados beneficiarios de la aplicación de esta doctrina, por haber experimentado de modo directo las consecuencias de la declaración del estado de alarma en el país. Sin embargo, los arrendamientos en los que el establecimiento no esté obligado al cierre, requerirán de argumentos adicionales para demostrar la concurrencia de las condiciones para poder aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, y demostrar que se ha producido una modificación sustancial de las condiciones en las que se suscribió el contrato. Serán los tribunales los encargados de evaluar las circunstancias y si se cumplen los requisitos necesarios, siendo en nuestra opinión improbable que un cierre a corto plazo causado como resultado de la COVID-19 pueda resultar en la rescisión de un

contrato por un Tribunal dada la excepcionalidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Precisamente debemos tener en cuenta, ya sea en relación con contratos en vigor o para futuros contratos, que la jurisprudencia excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión. En cualquier caso, se deben analizar las circunstancias particulares de cada contrato.

Para más información, por favor póngase en contacto con:

Daniel Tienda

Socio Inmobiliario

España

daniel.tienda@caseslacambra.com

Juan Moncada

Asociado Senior

España

juan.moncada@caseslacambra.com

CASES&LACAMBRA

España

covid@caseslacambra.com

© 2021 CASES & LACAMBRA.

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de novedades jurídicas elaborada por Cases&Lacambra.

La información y contenidos en el presente documento no constituye, en ningún caso, un asesoramiento jurídico.

www.caseslacambra.com