



Sección de comentarios jurisprudenciales

La aplicabilidad de la cláusula rebus sic stantibus en supuestos previstos por el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril. Análisis de la Sentencia n.º 1/2021, de 8 de enero, del Juzgado de 1ª Instancia n.º 20 de Barcelona.

Introducción

El Juzgado de 1ª Instancia n.º 20 de Barcelona, por medio de Sentencia n.º 1/2021, de 8 de enero, ha resuelto aplicar la cláusula rebus sic stantibus a varios contratos de arrendamiento de industria (arrendamientos de pisos turísticos) a pesar de no haberse acogido el arrendatario (parte actora en el procedimiento) a la moratoria en el pago de la renta arrendaticia prevista, como medida para reducir los costes de pymes y autónomos, en el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, en el caso de arrendamientos para uso distintos de vivienda o industria con grandes tenedores.

Las alegaciones de las partes en el pleito y la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

La demandante (arrendataria), al haber visto afectada su actividad por la situación de pandemia y las

limitaciones a la actividad que han sido impuestas como consecuencia de la misma, sostiene que se ha frustrado la causa y finalidad de los contratos de arrendamiento de industria sobre los inmuebles destinados a alojamiento turístico, solicitando, por ello, una novación en los términos del contrato concretada en una reducción en la mitad de la renta.

Por su parte, la demandada (arrendadora) centra su defensa en la contraposición entre el principio pacta sunt servanda que recoge el artículo 1091 CC y la cláusula rebus sic stantibus, de creación jurisprudencial. Según el demandado, el principio de jerarquía normativa coloca la ley por encima de la jurisprudencia, que únicamente complementa el ordenamiento jurídico. En este caso, la norma aplicable al caso era el RD-ley 15/20, que establece una serie de medidas para paliar los efectos de la pandemia y era aplicable a los

arrendamientos de industria con un gran tenedor, como es este caso. Dicha normativa prevé un régimen específico que resulta de aplicación y excluye la rebus.

El Juzgado, tras realizar un análisis de los requisitos para aplicar la cláusula rebus sic stantibus entiende que concurren en el presente caso, habida cuenta de que:

1) Se ha producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manera que la nueva situación ha implicado una alteración de la base del negocio, requisito que se entiende cumplido por el Juzgado al encontrarnos ante una situación de pandemia que ha afectado gravemente a la economía y en concreto al sector turístico, siendo esta situación imprevisible al momento de la celebración del contrato.

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

El Juzgado ha tenido especialmente en cuenta para el cumplimiento de este requisito la acreditación, mediante informe pericial, de las pérdidas sufridas por la arrendataria, de las que se concluye que el contrato resulta excesivamente oneroso para

la parte arrendataria, aunque en dicha onerosidad no haya intervenido ninguna actuación culpable por parte del arrendador.

3) Las partes han intentado negociar la modificación del contrato y no se ha llegado a un acuerdo sobre la cuestión.

Se entiende cumplido por el Juzgado este requisito al haber habido una propuesta previa de modificación del contrato remitida por el arrendatario al arrendador, subrayándose por el Juzgado la importancia de la buena fe para justificar la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, acreditada por la demandada en el hecho de haber continuado pagando la renta (el 50%).

4) La solución que se persigue es poner fin al contrato o modificarlo siendo esencial que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

El Juzgado concluye que para que la decisión sea equitativa hay que tener en cuenta que el arrendatario tiene que asumir un porcentaje más elevado de pérdidas, dado que el arrendatario de piso turístico actúa como empresario sin unas ganancias fijas y como tal se somete a los vaivenes del sector y a unas eventuales pérdidas (aunque no a unas de la magnitud de la pandemia). Por el contrario, el arrendador cuando realiza el negocio percibe siempre la renta que ha pactado estando solamente sometido a la incertidumbre

de que el arrendatario no le pague la renta.

Partiendo de esa premisa, la sentencia estima que la petición realizada por la actora es justa y equitativa porque si abona el 50% de la renta, está asumiendo unas pérdidas en su negocio superiores a este 50%.

Por todo ello se considera que la modificación propuesta por la parte actora es justa y equitativa y subraya el Juzgado el hecho de que por la parte arrendadora no se ha propuesto ninguna alternativa, más allá de la moratoria en el pago de la renta, solución insuficiente para mantener la viabilidad de la mercantil actora.

La relación entre el Real Decreto ley 15/2020, de 21 de abril y la cláusula rebus sic stantibus

Surge en este caso la siguiente cuestión, de especial interés por su novedad: ¿la existencia del RD-ley 15/2020 impide al arrendatario que no se acoge a las modificaciones del contrato que allí se prevén, instar una modificación objetiva diferente a la allí recogida en aplicación de la cláusula rebus sic stantibus?

El Juzgado de 1ª Instancia n.º 20 de Barcelona ha entendido que la promulgación de la referida Ley no impide que una parte, en este caso el arrendatario, solicite otra consecuencia jurídica distinta de la mora en el pago de la renta que establece dicho texto normativo, si entiende que con esa consecuencia no se

produce el equilibrio contractual ni se restablece la base del negocio. Y ello en base a las siguientes razones:

1ª) La cláusula rebus sic stantibus no es solo una creación jurisprudencial, como se sostiene por el arrendador demandado, sino que es la plasmación de un principio general del derecho en materia de obligaciones y contratos (art. 6.1 Principios Europeos de Derechos de los Contratos).

Por ello, como principio general de las obligaciones también es fuente del derecho destacando que el artículo 1.4 CC prevé que los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, “*sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico*”.

Este carácter informador que se le atribuye a los principios generales del derecho hace que se tengan que tener en cuenta para interpretar la legislación, tanto la regulación del Código civil en materia de contratos como el propio RD-ley 15/2020. Además, se establece por el Juzgado que dicha normativa se tiene que interpretar también teniendo en cuenta los criterios de interpretación que recoge el artículo 3 CC y que se remite al sentido propio de sus palabras “*en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas*”.

2ª) La jurisprudencia del TS que ha configurado la doctrina sobre la

cláusula rebus sic stantibus como la legislación que la regula (se cita en la sentencia como ejemplos la Ley 498 de la Compilación de Navarra o el precitado artículo 6.111 de los PEDC) no establecen una consecuencia única ante la alteración extraordinaria de las circunstancias que se tuvieron en cuenta al firmar el contrato. Todas ellas prevén como consecuencia la resolución del contrato o su modificación acudiendo a términos de equidad, equidad que no es siempre la misma en todos los contratos con independencia de que el hecho que permita la aplicación de la cláusula pueda ser el mismo como sería en este caso la crisis sanitaria derivada del Covid-19. Por ello, las consecuencias previstas en la norma no excluyen la aplicación de la cláusula rebus.

3ª) Se hace referencia por el Juzgado a otras normas que permiten aplicar la cláusula rebus sic stantibus y conferir al arrendador una consecuencia diferente a la de la moratoria en el plazo por un máximo de cuatro meses. En este sentido se citan en la sentencia la Ley 498 de la Compilación Navarra o el Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre de medidas urgentes de apoyo a la actividad

económica desarrollada en locales de negocio arrendados elaborada por la Generalitat de Catalunya.

Esta última norma también en su Exposición de Motivos hace referencia a la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, al carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y a la necesidad de restablecer el equilibrio contractual para aplicar “*con fundamento en la cláusula rebus sic stantibus*” unas consecuencias de rebaja de la renta ligada a determinadas circunstancias que se enumeran en el artículo segundo si no se llega a un acuerdo entre las partes.

Conclusión

En definitiva, podemos concluir que esta sentencia supone un avance en la aplicación de la doctrina rebus sic stantibus, que declara compatible (y no excluyente) con el hecho de que una norma concreta prevea un régimen específico de reducción o aplazamiento de pago de las rentas derivado de la misma crisis sanitaria; destacando la importancia de la negociación previa como requisito de buena fe de las partes.

María Gangutia Fernández

Abogada de Ayala de la Torre Abogados