

TRABAJO FIN DE GRADO
Grado en Derecho
Facultad de Derecho
Universidad de La Laguna
Curso 2021/2022
Convocatoria: Septiembre.

LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS”: ÚLTIMAS TENDENCIAS JURISPRUDENCIALES

**THE CLAUSE “REBUS SIC STANTIBUS”. THE LATEST
JURISPRUDENTIAL TRENDS**



Realizado por la alumna Dña. Janaka Sofía Barrera Cordero.

Tutorizado por el Profesor Dr. D. Francisco Javier Díaz Brito.

Departamento: Disciplinas Jurídicas Básicas.

Área de conocimiento: Derecho Civil.

ABSTRACT

This paper aims to study the clause "*rebus sic stantibus*", specifically the latest jurisprudential trends, which are related to the health crisis resulting from COVID-19. Throughout history, the "*rebus sic stantibus*" doctrine has been applied by the tribunals in a restrictive manner, as it could undermine legal certainty. However, as a result of exceptional situations such as the pandemic in this case, or previously with the economic crisis of 2007, they tend to be more flexible in their implementation. In order to be able to apply this clause, it is not only enough to have an apparent fulfilment of each and every one of the requirements, since each specific case requires an in-depth study, because the widespread application of the same could often trigger a total transfer of injury to only one of the parties, and this is something to be avoided. In order to attend to how the courts have been changing or consolidating their criteria, we will analyze some sentences issued by them, before and after the pandemic.

KeyWords: Clause "*rebus sic stantibus*"; doctrine; extraordinary alteration; good faith; modification; resolution; frustration; contract; obligation; contractual relationship.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo el estudio de la cláusula "*rebus sic stantibus*", concretamente sus últimas tendencias jurisprudenciales, las cuales guardan relación con la crisis sanitaria derivada del COVID-19. A lo largo de la historia, los tribunales han aplicado la doctrina "*rebus sic stantibus*" de manera restrictiva, ya que esta podía atentar contra la seguridad jurídica. Sin embargo, a raíz de situaciones excepcionales como en este caso la pandemia, o anteriormente, con la crisis económica de 2007, suelen ser más flexibles en su aplicación. Para poder aplicar esta cláusula, no solo basta con un aparente cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos, ya que cada caso concreto requiere de un profundo estudio, debido a que la aplicación generalizada de la misma podría desencadenar muchas veces un traspaso total de perjuicio a una de las partes únicamente, y es algo que se quiere evitar. Para poder atender como los tribunales han ido cambiando o consolidando su criterio, analizaremos algunas sentencias emitidas por los mismos, antes y después de la pandemia.

Palabras clave: Cláusula "*rebus sic stantibus*"; doctrina; alteración extraordinaria; buena fe; modificación; resolución; frustración; contrato; obligación; relación contractual.

ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” EN NUESTRO DERECHO.	
2.1 CONCEPTO Y ORIGEN.....	5
2.2 PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN.....	8
2.3 APLICACIÓN DE LA CLAÚSULA ANTES DEL COVID-19.....	11
3. INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LA APLICACIÓN POR NUESTROS TRIBUNALES DE LA CLÁUSULA.....	20
3.1 AUDIENCIAS PROVINCIALES.....	21
3.2 JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.....	30
4. CONCLUSIONES.....	42
5. BIBLIOGRAFÍA.	43
6. JURISPRUDENCIA CONSULTADA	44

1. INTRODUCCIÓN

Cuando nos sometemos a una obligación contractual tenemos en cuenta las circunstancias que nos rodean con el objetivo de que esa obligación no altere de ninguna manera el equilibrio en torno al cual nos hemos organizado. Pero ¿qué ocurriría si ese equilibrio se rompe? ¿qué ocurre si tiene lugar una alteración de las circunstancias en las que decidimos contraer dicha obligación?

En este tipo de situaciones es donde cobra vital importancia la cláusula “*rebus sic stantibus*”, la cual podemos definir como un remedio para el desequilibrio patrimonial originado por la alteración de circunstancias contractuales establecidas inicialmente. Con carácter general, esta cláusula ha sido aplicada de manera restrictiva ya que se consideraba que podía atentar contra el principio “*pacta sunt servanda*”, así como contra la seguridad jurídica. Sin embargo, cuando una situación de especial gravedad afecta a nuestra sociedad podemos ver como los tribunales comienzan a ser más flexibles en su aplicación; siendo de gran interés como han intentado ajustar la aplicación de la cláusula a las circunstancias existentes en cada momento.

Por lo expuesto, he escogido esta cláusula como objeto de estudio, ya que la crisis sanitaria que provocó la pandemia dio lugar a la aplicación de gran número de medidas gubernamentales, y originó un gran cambio social, sanitario y económico, lo cual invita a hacer un análisis respecto de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Además, no cabe duda de que se mantendrá como un tema de actualidad durante un tiempo debido a que todavía se esperan infinidad de pronunciamientos al respecto.

Mi principal objetivo es abordar las últimas tendencias jurisprudenciales, las cuales guardan relación con el COVID-19. Debemos tener en cuenta que se trata de una cláusula que no se encuentra reconocida normativamente, su elaboración parte de la doctrina y su aplicación en los tribunales; por esto, desde mi punto de vista, la mejor manera de abordar su estudio es desde el análisis de la jurisprudencia. Por lo tanto, ¿cómo realizaremos su análisis? En primer lugar, trataremos aspectos como su origen, como surge esta cláusula y cómo podría ser definida, teniendo en cuenta la opinión de algunos autores, así como la jurisprudencia dada por el Tribunal Supremo. En segundo

lugar, estudiaremos los presupuestos necesarios para su aplicación, debiendo partir de una serie de requisitos concretos que permiten que pueda ser tomada en cuenta. Además, haremos referencia a su aplicación a lo largo del tiempo, como ha sido aplicada antes de la crisis sanitaria afrontada, donde podemos destacar un precedente como es la crisis económica de 2007. Posteriormente, nos centraremos en la influencia del COVID-19 en la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” por los diferentes tribunales y audiencias.

2. LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” EN NUESTRO DERECHO.

2.1 CONCEPTO Y ORIGEN.

La “*cláusula rebus sic stantibus*” se trata de un remedio al desequilibrio patrimonial por la alteración de las circunstancias contractuales. La extraordinaria modificación del entorno contractual no debiera vincular a las partes o al menos, se debería poder adecuar dicha obligación contractual a las circunstancias presentes en el momento de ejecutarlo. Si esto se sucediera así, tal y como establece CARLOS LASARTE¹, se evitarían consecuencias notoriamente injustas. Sin embargo, no podemos olvidarnos de uno de los principios más básicos en materia contractual, tal y como es “*pacta sunt servanda*”, ya que si ocurre esto podría producirse una afectación al mantenimiento de la seguridad jurídica, debido a que el cumplimiento de la relación contractual dependería únicamente de la voluntad de una de las partes.

Se puede entender que esta cláusula supone la aplicación en diferido de las normas de integración recogidas en el artículo 1258 del Código Civil, que manifiesta la total necesidad de la voluntad de las partes.

En la Sentencia de 15 de enero de 2008, el Tribunal Supremo define la “*cláusula rebus sic stantibus*” como “*un remedio equitativo al desequilibrio de las prestaciones por causas sobrevenidas en los contratos de tracto sucesivo*”². Otras sentencias, como la sentencia de 6 de noviembre de 1992, definen dicha cláusula como una cláusula

¹ LASARTE, C.: *Contratos. Principios de Derecho Civil III*, Ed. Marcial Pons, 2019, pág. 165

² STS 829/2008 (Sala de lo Civil) de 15 de enero de 2008 (rec.núm. 4344/2000) (ECLI:ES:TS:2008:829)

excepcional y como un remedio para la adaptación del contrato. En dicha sentencia se recuerda lo expuesto anteriormente por la doctrina: “*Tanto por la aplicación de la implícita cláusula rebus sic stantibus como por la de la teoría de la quiebra o desaparición de la base del negocio o la de la equivalencia de las prestaciones, cabe la posibilidad de que, aunque en casos excepcionales y con gran cautela, por la alteración que ello puede suponer del principio pacta sunt servanda y del de seguridad jurídica, pueda el órgano jurisdiccional, atendidas las circunstancias particulares de cada caso concreto llevar a efecto una modificación (no la extinción o resolución) del vínculo obligacional, por defecto o alteración de la base negocial y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones*”.³

Los problemas generados por la alteración de los hechos iniciales han estado presentes desde hace mucho tiempo. Podemos remontarnos a la antigua Roma y al Derecho intermedio, etapa donde fue formulada la cláusula, aunque muchos otros autores afirman que surge sobre todo en la época medieval. A pesar de esto, los planteamientos que se llevaron a cabo durante la etapa codificadora-liberal disolvieron totalmente esta teoría, lo que ilustra como ya en el momento era considerada como un riesgo para la estabilidad y seguridad de los contratos. De manera posterior, a mediados del s.XIX hubo el primer acercamiento de los Tribunales hacia este tipo de problemas. Es realmente a partir de la Primera Guerra Mundial cuando se generan aún más dudas y debates, intentando encontrar una solución al cambio de circunstancias y como adecuar el contenido del contrato a la nueva situación.⁴

Podemos referirnos a múltiples teorías vinculadas a la “*cláusula rebus sic stantibus*”. En primer lugar, nos encontramos con la Teoría de la Base del Negocio, donde el elemento esencial en cualquier vínculo contractual es la voluntad. RUÍZ-GÁLVEZ FERNANDEZ⁵ establece como elemento de máxima importancia en la Teoría de la Base del Negocio la voluntad de las partes, haciendo alusión a la

³ STS 8258/1992 (sala de lo Civil) de 6 de noviembre de 1992 (ECLI:ES:TS: 1992:8258)

⁴ DE PABLO CONTRERAS, P.: “Modificación del contrato”, en AA.VV. MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: *Curso de Derecho Civil II. Volumen I. Teoría General de la Obligación y el Contrato*, 5ª Edición, Ed. Edisofer S.L, Madrid, 2018, pág 462.

⁵ FERNÁNDEZ RUÍZ-GÁLVEZ, E.: “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina rebus sic stantibus. Génesis y evolución en un principio jurídico” en *Revista Persona y Derecho: Revista de Fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*, núm. 74, 2016, pág. 314-315

representación mental de las mismas, lo que viene a significar la expresión de la voluntad de las mismas. Por otro lado, destaca la importancia de las circunstancias existentes a la hora de la celebración del contrato, circunstancias que impulsaron a las partes a contraer la misma.

Podemos comprobar como esta teoría, la Teoría de la Base del Negocio, es aplicada también en el día a día de nuestros tribunales. La Sentencia de 20 de febrero de 2001 del Tribunal Supremo, expone en su fundamento segundo *“La recurrente entiende que, al argumentar conforme a la teoría de la alteración de «la base del negocio», la demostración de una extraordinaria exorbitancia de las prestaciones inclina más bien a la resolución del contrato, mediante la articulación de dos vías: el principio de buena fe (artículo 1258 del Código Civil) y el fallo o desaparición sobrevenida de la base del negocio (artículo 1274 del Código Civil)”*. Se recuerda que, siempre que la modificación sobrevenida de las circunstancias se dé contemplando el principio general de la buena fe, debiera de producirse un restablecimiento de la base contractual así como de las prestaciones, y esto debería constituirse como la regla general, siempre y cuando la relación contractual sea sinalagmática.⁶

En segundo lugar, hay que hacer mención de la Teoría de la excesiva onerosidad, que viene a defender que en caso de que se alteren las circunstancias iniciales derivando en una excesiva onerosidad, será posible la modificación de las prestaciones y en última instancia la resolución del contrato.⁷ La Teoría de la excesiva onerosidad encuentra también su reflejo en la jurisprudencia del Tribunal Supremo. La sentencia de 30 de junio de 2014 establece que la incidencia de la excesiva onerosidad debe ser lo suficientemente relevante o significativa en comparación con la base económica impuesta en un primer momento, dando lugar así a la frustración del contrato.⁸

En tercer y último lugar, encontramos la Teoría del riesgo imprevisible, la cual desarrolla la idea de que un riesgo imprevisible permite la modificación del contrato en

⁶ STS 129/2001 (Sala de lo Civil) de 20 de febrero de 2001 (rec. núm.680 /2016) (RJ\2001\1490)

⁷ BENÍTEZ RODRIGUEZ, D. : “Rebus sic stantibus: Fundamento y efecto ” , *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm 9/2020, pág. 8.

⁸ STS 333/2014 (Sala de lo Civil) de 30 de junio de 2014 (rec.núm. 2250/2012) (RJ\2014\3526)

aras a la subsistencia del mismo. Respecto a la misma, encontramos también su aplicación indirecta por parte del Tribunal Supremo, donde en su Sentencia de 18 de julio de 2019, hace mención a que si las partes han asumido expresa o implícitamente que una circunstancia pudiese ocurrir, no puede considerarse como riesgo imprevisible⁹, ya que es un riesgo normal contemplado desde un primer momento por el contrato.

2.2 PRESUPUESTOS DE APLICACIÓN.

La jurisprudencia ha sido la principal encargada de establecer los requisitos y circunstancias necesarias para que la cláusula “*rebus sic stantibus*” pueda ser de aplicación. Con el transcurso del tiempo se ha producido un cambio en la concepción de esta figura.

La sentencia de 15 de octubre de 2014, establece cuales son los presupuestos de aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Dicha sentencia dispone lo siguiente: “*se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de esta figura referenciada en torno a un marco de aplicación sumamente restrictivo concorde, por lo demás, con una caracterización singular de la cláusula, de "peligrosa" o "cautelosa" admisión, y con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: "alteración extraordinaria", "desproporción desorbitante" y circunstancias "radicalmente imprevisibles"*¹⁰.

Encontramos referentes jurisprudenciales que han sido utilizados con el objetivo de establecer los supuestos de inaplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Uno de estos referentes es la Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil, de 23 de abril de 1991¹¹, la cual es citada por la sentencia a la que nos referimos anteriormente . En la misma, destacan los siguientes aspectos:

“*A) Que la cláusula "rebus sic stantibus" no está legalmente reconocida;*

⁹ STS 452/2019 (Sala de lo Civil) de 18 de julio de 2019 (rec. núm. 2631/2016) (RJ\2019\3010)

¹⁰ STS 591/2014 (Sala de lo Civil) de 15 de octubre de 2014 (rec. núm. 2992/2012) (RJ\2014\6129)

¹¹ STS (Sala de lo Civil) de 23 de abril de 1991 (RJ /1991/3023)

B) Que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales;

C) Que es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente sobre todo si tenemos en consideración las aseveraciones de los técnicos, que en este caso concreto incluso determinan que de rescindir el contrato habría situaciones de graves crisis económico/financiera de la demandada;

D) Que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; que serían discutibles teniendo, en cuanto que estamos hablando de la incidencia de un contrato que por voluntad de los hoy litigantes se dejó fuera de la contratación entre ellos b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenidas circunstancias radicalmente imprevisibles; que también es más que discutible y

E) En cuanto a sus efectos, hasta el presente, le ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismos, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones"¹²

Después de la crisis económica iniciada en 2007, tuvo lugar una nueva orientación de la doctrina, dejando de considerar la cláusula como un peligro para la estabilidad de los contratos. Este cambio se consolidó en las sentencias de 30 de junio y 15 de octubre de 2014. La Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil de 30 de junio de 2014 señala que la aplicación de la cláusula se caracteriza por los principios de mutabilidad y buena fe contractual.

¹² STS 591/2014 (Sala de lo Civil) de 15 de octubre de 2014 (rec. núm. 2992/2012) (RJ\2014\6129)

La Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil de 18 de julio de 2019 dispone “*la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes.*”¹³. De lo cual se desprende la imprevisibilidad del cambio de circunstancias.

Por otra parte, CARLOS LASARTE¹⁴ establece como requisitos para la aplicación de dicha cláusula los siguientes:

1. Que, se haya producido una alteración extraordinaria ocasionando un cambio total en las circunstancias habidas inicialmente.
2. Que, se origine una desproporción a consecuencia de dicha alteración, alteración que derrumba el equilibrio existente en un primer momento.
3. Que, no existiera medio alguno para solventar dicha situación.
4. Que las circunstancias no hubiesen podido estar contempladas de ninguna manera.
5. Que, quien haga uso de dicha cláusula posea buena fe y carezca de culpa.

Por añadidura, conviene hacer una serie de precisiones: ¹⁵

1. No es necesario que la obligación sea de largo plazo o tracto sucesivo.
2. Cabe también la revisión por alteración sobrevenida en aquellos casos donde la aleatoriedad no consista únicamente en el cambio de circunstancias.
3. El TS manifiesta reiteradamente que la alteración debe producirse durante el tiempo de cumplimiento del contrato. No cabe la aplicación de esta doctrina a contratos ya ejecutados con anterioridad.
4. La alteración de la proporcionalidad de las prestaciones generando así unas nuevas circunstancias, las cuales deben ser sobrevenidas e imprevisibles.

¹³ STS 452/2019 (Sala de lo Civil) de 18 de julio de 2019 (rec.núm.2631/2016) (ECLI:ES:TS:2019:2556)

¹⁴ LASARTE, C.: *op.cit.*, pág. 166-167

¹⁵ DE PABLO CONTRERAS, P.: *op. cit.*, pág. 465.

Por todo lo expuesto, merece la pena subrayar que a pesar de los cambios que hayan podido sucederse en lo referido a esta figura, los requisitos de aplicación de la misma son los siguientes: una alteración sobrevenida de las circunstancias, un cambio de circunstancias totalmente imprevisible; una gran desproporción entre las prestaciones recíprocas que tuviesen ambas partes; la no existencia de otra vía resolutoria del conflicto; y en último lugar, la existencia de buena fe.

2.3 APLICACIÓN DE LA CLAÚSULA ANTES DEL COVID-19.

La cláusula “*rebus sic stantibus*” ha sido aplicada restrictivamente por los tribunales, ya que se entendía que atentaba contra el principio “*pacta sunt servanda*”, así como contra la seguridad jurídica. A pesar de esto, cuando se produce una alteración de los hechos iniciales de especial trascendencia los tribunales toman en consideración la aplicación de la misma.

A continuación, analizaré algunas de las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo, que a mí personalmente me han parecido significativas o relevantes.

2.3.1 Sentencia de 17 de mayo de 1986 (Sala de lo Civil, TS)

En este caso el Tribunal Supremo lleva a cabo su pronunciamiento ante un caso de arrendamiento de industria, donde se plantea la resolución del contrato y desahucio de negocio.

Se presentó demanda sobre resolución de contrato y desahucio de negocio. El Juzgado de Primera Instancia estimó dicha pretensión. Posteriormente la demandada interpone recurso de apelación, la cual es estimada por la Audiencia Territorial de Madrid. El demandante interpuso recurso de casación por infracción de ley, el cual declara la procedencia del desahucio y la resolución del contrato.

El motivo principal de la demanda es el uso de la cosa arrendada, ya que la utilización no ha sido llevada de manera correcta generando un perjuicio para el interés del arrendador. Por un lado, en un primer momento el establecimiento industrial era

explotado correctamente, pero a partir del año 1981 experimentó un cambio decreciendo así sus ventas; debido a esto, el establecimiento industrial cerró al público el servicio de restaurante, y el café –bar solo es abierto los días festivos y vísperas. Por otro lado, se le concedió el cierre de la industria durante tres meses en 1983 por motivos familiares.

La arrendataria del negocio defiende que en el contrato no se reconoce la obligación ni el deber de abrir el negocio a diario. El arrendador menciona la diligencia del hombre medio, ya que se lleva a cabo el desenvolvimiento del contrato sin atenerse a lo pactado, no se produce la apertura del negocio, lo cual sería causa justificativa de desahucio, por generar un perjuicio para el interés del arrendador.

El tribunal se plantea si se puede aplicar la cláusula “*rebus sic stantibus*” con el objetivo de llegar a la resolución del contrato, ya que se ha producido un defecto en la base negocial, así como una ruptura en el equilibrio de las prestaciones¹⁶.

El Tribunal entiende que el cierre del bar no es lo que perjudicaba a la explotación del negocio. Lo realmente perjudicial es la apertura de otro negocio con las mismas características situado en las proximidades de la autopista, y esto no puede ser considerado tampoco como causa de justificación en la cláusula objeto de nuestro estudio.

No cabe la aplicación de la cláusula porque la desviación de los vehículos a una nueva ruta no significa una alteración de las circunstancias iniciales; y la no apertura es causa de la desaparición del establecimiento tal y como existía cuando se llevó a cabo el contrato, no pudiendo alegar la buena fe, ya que este principio no permitiría la destrucción del negocio de hostelería arrendado.

Por todo lo expuesto, se confirma la sentencia de primera instancia, dando lugar al desahucio y resolución del contrato.

¹⁶ STS (Sala de lo Civil) de 17 de mayo de 1986 (RJ/1986/2725)

2.3.2 Sentencia de 1 de marzo de 2007 (Sala de lo Civil, TS)

El caso que aquí nos ocupa versa sobre un arrendamiento de obra. Es por esto, que se tratan aspectos como la interpretación de la intención de los contratantes, la claridad de los términos del contrato; así como de la improcedencia en la aplicación de la cláusula; y en último lugar, los intereses moratorios surgidos de un incumplimiento.

En primera instancia el demandante solicita que la parte demandada abone una serie de cantidades. Esto fue desestimado y ambas partes interpusieron recurso de apelación. Tiene lugar la condena al demandado por incumplimiento de una estipulación del contrato que le obligaba a abonar una cantidad concreta. Contra esta, ambas partes formulan recurso de casación: la parte actora formula cinco motivos; la otra parte formula dos.

El motivo principal de la demanda es el requerimiento de pago que hace el demandante, ya que hay una alteración en el número de metros edificables. Se solicita que se le condene al pago de diversas cantidades en concepto de precio adeudado; de precio por diferencia de metros cuadrados; en concepto de IVA, correspondiente tanto al precio de los metros construibles, como al precio de la diferencia de los metros cuadrados construibles; y en concepto de intereses.

La parte actora hace mención en su motivo cuarto de la cláusula objeto de nuestro estudio. La entidad “*denuncia la recurrente infracción de la doctrina legal sobre la cláusula rebus sic stantibus, “en relación con la doctrina de la equivalencia de las prestaciones y frustración de los fines del contrato”*”¹⁷ lo cual es desestimado.

El Tribunal llega a la conclusión que no cabe la aplicación de la cláusula por diferentes motivos. No podemos olvidar que lo que se busca con la aplicación de la misma es enmendar el desequilibrio originado por la aparición sobrevenida de una serie de circunstancias, las cuales afectan a obligaciones que han de cumplirse y se

¹⁷ STS 197/2007 (Sala de lo Civil) de 1 de marzo de 2007 (rec. núm822/2000) (RJ\2007\1618)

encuentran ocultas tras figuras como son la excesiva onerosidad, o la base del negocio refiriéndose siempre y en todo momento a las relaciones de tracto sucesivo.

El litigio versa sobre un cambio en los metros edificables, previsión contractual. Como se trata de un riesgo normal previsto en el clausulado del propio contrato, no cabría de ninguna manera la aplicación de esta técnica. No se cumpliría uno de los requisitos esenciales en la aplicación de la misma, la alteración sobrevenida de las circunstancias, algo totalmente impredecible.

2.3.3 Sentencia de 21 de mayo de 2009 (Sala de lo Civil, TS)

El caso comienza con una demanda solicitando que se declare la validez de un Convenio Profesional concertado por los Corredores de Comercio de la Plaza de Granada. En segundo lugar, se solicita que se condene a dos sujetos, como integrantes de dicha Asociación a reconocer y llevar a cabo las liquidaciones mensuales establecidos por el Convenio. Los dos demandados incumplieron su deber de, por pertenecer a los Corredores de Comercio, abonar las liquidaciones mensuales abandonando su plaza de Granada. Esto fue estimado en primera instancia, y confirmado a través de la sentencia de apelación. El apelante, que es uno de los demandados en primer momento, interpuso recurso extraordinario de casación, alegando cinco motivos: infracción de preceptos del Código Civil; infracción del 1124 Cc. y jurisprudencia vinculada; infracción de preceptos de la Ley de Defensa de la Competencia; infracción de la Sala sobre la cláusula “rebus sic stantibus”.

En opinión de la parte recurrente, la reducción de la plantilla altera la proporción entre los dos grupos que se regulan en el convenio, de manera que se respeta la literalidad del convenio, pero no su finalidad. Hay que destacar que este motivo fue desestimado, debido a que no se dan las condiciones necesarias por la jurisprudencia para la excepcional limitación de la cláusula, es decir, la alteración extraordinaria de las circunstancias originales, desproporción exorbitante e imprevisibilidad de la alteración sobrevenida; y se puede decir que la reducción de la plantilla no supone nada de lo anterior.

En definitiva, vemos como el propio Tribunal reconoce la limitada aplicación de la misma. Se deja muy claro que no cabe posibilidad de aplicar la cláusula por razones de interés económico de aquel que lo alega. Establece la sentencia en su fundamento de derecho sexto lo siguiente: *“la doctrina sobre la cláusula rebus sic stantibus se funda en el art. 1258 CC y de ello se deriva que no resulte aplicable a favor de quien, como el recurrente, se desvinculó del convenio litigioso por razones de puro interés económico personal apuntadas por el tribunal sentenciador al señalar su falta de interés en que el nuevo corredor se incorporase a su grupo para que los beneficios de éste se incrementaran aún más, como de hecho sucedió según demuestra el propio resultado de la liquidación”*¹⁸

2.3.4 Sentencia de 18 de enero de 2013 (Sala de lo Civil, TS)

Se interpone demanda de juicio ordinario contra una promotora inmobiliaria. Los demandantes compraron una vivienda unifamiliar en construcción a la demandada. Al firmar se entregó una parte del dinero, quedando constatado mediante recibo, y se acordó que, en caso de impago del precio, la vendedora podría resolver el contrato quedándose con el 25% de las cantidades ya recibidas como precio.

En la demanda se alega la aplicación de la cláusula de resolución del contrato y la retención del 25%, y se expone que no se puede llevar a cabo la formalización porque no se posee vía de financiación para el pago del precio.

La parte demandada no acepta esa voluntad de desistimiento y requirió a los compradores para que estuvieran en disposición de adquirir la vivienda.

Los compradores hacen referencia a su situación económica actual y a la posibilidad de valorar la repercusión de las alteraciones producidas en los últimos años, es por esto que se alega la aplicación de la cláusula *“rebus sic stantibus”*.

¹⁸ STS 3068/2009 (Sala de lo Civil) de 21 de mayo de 2009 (rec.núm.1178/2004) (ECLI:ES:TS:2009:3068)

En primera instancia el Juzgado entiende que se podría resolver la relación o exigir el cumplimiento, que es lo que hizo la parte vendedora. En segunda instancia, se entiende que el pago deviene imposible por lo que cabe resolución contractual.

La parte demandada interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

La cláusula de objeto de nuestro estudio fue alegada en la reconvencción de las partes demandantes. Sin embargo, se trata de una referencia insuficiente, deben cumplir sus obligaciones, aunque resulten más onerosas; y, debían prever cualquier tipo de cambio. Es por esto, y por la falta de justificación para la aplicación de la misma que no puede hacerse un pronunciamiento sobre la misma. Dispone el Tribunal *“la demanda de los compradores contiene alegación alguna sobre un cambio de circunstancias existentes al contratar, así como en que la mera referencia en el escrito de contestación a la regla " rebus sic stantibus " no basta para justificar un pronunciamiento específico sobre ella”*¹⁹. Es decir, para que pueda haber un pronunciamiento sobre la cláusula, debe haber una correcta alegación de circunstancias, y es por esto, que el caso concreto no puede aplicarse.

Finalmente, se declara que no cabe el recurso extraordinario por infracción procesal, confirmando lo dispuesto por la Audiencia Provincial. Tiene lugar la resolución del contrato.

2.3.5 Sentencia de 30 de junio de 2014 (Sala de lo Civil, TS)

Analizamos una sentencia que versa sobre la caracterización de la figura y el régimen jurídico aplicable (aplicación de la doctrina) y su procedencia en el caso concreto, vinculado a un contrato de explotación de publicidad incluida en los autobuses de una empresa municipal de transportes.

¹⁹ STS 822/2012 (Sala de lo Civil) 18 de enero de 2013 (rec.núm.1318/2011) (RJ\2013\1604)

El principal motivo del conflicto es la alteración imprevisible para la empresa publicitaria de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial del contrato que generaba un desequilibrio de las prestaciones. La crisis económica tiene una gran incidencia en el mercado publicitario del sector, hay una caída desmesurada de la facturación que comprometen la viabilidad de la explotación de la empresa.

Como parte demandante encontramos a una agencia publicitaria, y como parte demandada a una empresa de transportes. Se solicita la modificación de las bases para el cálculo del canon; la sustitución del canon por otro más ajustado; la modificación contractual; la resolución del contrato; que se condene en costas a la empresa de transportes.

En primera instancia tiene lugar el análisis de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” haciendo referencia al marco negocial establecido; a los estudios de mercado; a la contabilidad de la empresa adjudicataria. La Audiencia Provincial “*concluye que la juez de instancia ha aplicado indebidamente la regla “rebus sic stantibus” al no darse los requisitos de esta figura de elaboración doctrinal*”²⁰. En el caso que nos ocupa no tiene lugar una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir las circunstancias.

El recurso de casación se articula en torno a dos motivos, por un lado, la infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la aplicación de la cláusula, ya que sí ha tenido lugar una alteración de las circunstancias concurrentes en el momento de la celebración del contrato. En segundo lugar, se enuncia la infracción del art. 1124 Cc, en relación con el art. 1258 Cc, ya que se resuelve el contrato que unía a ambas partes.

Establece el Tribunal Supremo en el contexto interpretativo: “*en torno a la valoración del régimen de aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, debe señalarse que en la actualidad se ha producido un cambio progresivo de la concepción*

²⁰ STS 333/2014 (Sala de lo Civil) 30 de junio de 2014 (rec.núm.2250/2012) (RJ\2014\3526)

tradicional de la figura referenciada en un marco de aplicación sumamente restrictivo o excepcional, como corresponde a una cláusula "peligrosa" y de admisión "cautelosa", con fundamento derivado del criterio subjetivo de la equidad y con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: "alteración extraordinaria", "desproporción desorbitante" y circunstancias "radicalmente imprevisibles"»²¹

De lo dispuesto por el Tribunal deducimos que el cambio oneroso debe estar fundado en la conmutatividad de los bienes. Como manifestación del principio de la buena fe el acreedor no puede pretender más de lo atribuido, y el deudor no puede pretender menos de lo que exige el contrato.

En relación con la base del negocio, para que esta suponga un cambio de circunstancias debe ocurrir lo siguiente: la finalidad del contrato debe verse frustrada; la conmutatividad del contrato desaparece, de manera que no hay reciprocidad entre prestación y contraprestación. El riesgo normal del contrato debe quedar excluido de las circunstancias que tienen lugar alterando las condiciones iniciales.

La resolución del contrato atiende a la quiebra o frustración de la finalidad práctica o resultado buscado por las partes. En contraposición, la aplicación de la cláusula "*rebus sic stantibus*" atiende a la quiebra o frustración de la conmutatividad y onerosidad contractual sobre la que se diseñó el resultado práctico querido por las partes. Para que sea tomada en cuenta la excesiva onerosidad debe ser significativa o relevante, no es suficiente cualquier tipo de alteración del contrato.

En el caso, finalmente se estima la aplicación de la cláusula por concluir la excesiva onerosidad que se desprende del ejercicio del 2008 al 2009, con una caída desmesurada de la facturación, que compromete el resto de áreas de explotación de la empresa.

Para poder estimar su aplicación, se ha analizado la concurrencia de los siguientes requisitos: una alteración sobrevenida de las circunstancias; una gran desproporción entre las prestaciones que tuviesen que dar ambas partes; la no existencia de otra vía

²¹ STS 333/2014 (Sala de lo Civil) 30 de junio de 2014 (rec.núm.2250/2012) (RJ2014\3526)

resolutiva del conflicto; y en último lugar, la existencia de buena fe. Sin olvidar la correcta aplicación de la teoría de la base del negocio, y el principio de conmutatividad.

2.3.6 Sentencia de 15 de enero de 2019(Sala de lo Civil, TS)

En el caso que aquí nos ocupa trata sobre la improcedencia de la cláusula en un contrato de arrendamiento de hotel. La compañía hotelera demanda a otra entidad y se solicita principalmente la resolución del contrato por la desaparición de la base del negocio; y que se declare la reducción de la renta.

El motivo del recurso de casación es la infracción de la nueva doctrina de la cláusula “*rebus sic stantibus*” contenida en las sentencias de la sala de lo civil del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014 y 15 de octubre de 2014.

Se lleva a cabo la solicitud de resolución y reducción de la renta, ya que había intentado cumplir el contrato, pero la crisis económica mundial lo había hecho imposible. La causa del contrato era la explotación del hotel, pero era antieconómica, ya no poseía causa por desaparecer la base del negocio.

Se invoca la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” argumentando que se ha producido una alteración extraordinaria de las circunstancias habidas inicialmente; así como una desproporción exorbitante entre las prestaciones de ambas partes. Más aún, se alega la falta de buena fe por parte de la entidad demandada. Por su parte, la entidad demandada argumenta que ella había contraído un préstamo el cual debía devolver y asumía los gastos por su condición de propietario. Todo esto fue desestimado por el juzgado.

La Audiencia Provincial alega que para poder apreciar la desaparición de la base del negocio es necesario que se produzca un hecho que impida absolutamente el cumplimiento del contrato. En segundo lugar, no cabe invocación de resolución por invocación de la causa, porque la onerosidad del contrato no es un hecho obstativo de suficiente gravedad. Tampoco se estima la aplicación de la cláusula *rebus*, la crisis no es argumento suficiente, es necesario comprobar un cambio significativo en la relación

contractual; deben concurrir la imprevisibilidad del riesgo y la excesiva onerosidad. Se alega que el contrato comprende las consecuencias del mismo, es decir toma en cuenta el riesgo normal del contrato. De esto se deriva la interposición del recurso de casación.

El recurso de casación se basa principalmente en el incumplimiento por parte de la Audiencia de la doctrina “*rebus sic stantibus*”. Sin embargo, el Tribunal dispone: “i) Para que la cláusula “*rebus sic stantibus*” resulte de aplicación la referida jurisprudencia no exige en ningún caso que se hayan producido negociaciones previas a la demanda a los efectos de intentar adaptar el contrato a las nuevas circunstancias. ii) La sentencia recurrida no ha aplicado correctamente los criterios fijados por la nueva doctrina jurisprudencial para determinar si en el presente caso concurría el requisito de la imprevisibilidad del riesgo y, [...] iii) La nueva doctrina jurisprudencial tiene señalado que para que concurra el requisito de la excesiva onerosidad basta con que el negocio subyacente al contrato sometido a disputa genere pérdidas [...] siendo irrelevante a tales efectos la situación de pérdidas o beneficios en que se puedan encontrar las restantes líneas de negocio de la parte que solicita la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.”²²

En conclusión, se rechaza totalmente la aplicación de la cláusula por considerarse que la crisis no puede considerarse como un hecho imprevisible o inevitable; que la crisis de 2007 no supone la aplicación automática de la misma; si se admitiera su aplicación generalizada se atentaría contra la seguridad jurídica y el principio “*pacta sunt servanda*” generando un incentivo para incumplimientos contractuales

3. INFLUENCIA DEL COVID-19 EN LA APLICACIÓN POR NUESTROS TRIBUNALES DE LA CLÁUSULA.

Todavía son pocas las resoluciones judiciales que abordan esta cuestión, ya que la pandemia ha desencadenado un escenario novedoso, tardándose años en que haya suficientes pronunciamientos respecto del Tribunal Supremo para poder asentar la doctrina.

²² STS 19/2019 (Sala de lo Civil) de 15 de enero de 2019 (rec.núm.3291/2015) (RJ\2019\146)

Es por lo expuesto que encontramos poca jurisprudencia de tribunales superiores, centrándonos ahora en el estudio de la jurisprudencia menor. Por consiguiente, he seleccionado algunas de las sentencias y autos dictadas por diferentes audiencias provinciales y juzgados de primera instancia, las cuales veremos, y que, desde mi punto de vista, tienen cierta relevancia.

3.1 AUDIENCIAS PROVINCIALES.

3.1.1 Sentencia de 30 de junio de 2021 (Audiencia Provincial de Álava)

Tiene lugar una alteración sustancial en el equilibrio de las prestaciones pactadas en un contrato arrendamiento local de negocio con motivo del COVID-19. Se plantea la procedencia o no de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

Con motivo de la crisis sanitaria se da una alteración en el equilibrio de las prestaciones. Inicialmente se había pactado el arrendamiento del local por un período de cinco años fijando la renta en torno al 6% aplicable sobre las ventas anuales. La carga de la prueba deviene gravosa por la situación derivada de la pandemia, pero la supresión de la obligación supone la transferencia del perjuicio a la parte arrendadora.

En primera instancia se les estimó la demanda, disponiendo el Juzgado que se consideraría de aplicación la cláusula “*rebus sic stantibus*” durante toda la relación contractual; y, además, tendría lugar la disminución de la renta mínima. Nos encontramos ante un recurso de apelación civil por la parte actora en primer momento; oponiéndose la demandada a la apelación.

La sentencia de primera instancia estima oportuna la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” debido a la alteración de las prestaciones del contrato producida por la crisis sanitaria “COVID-19”, la cual ha supuesto la declaración del estado de alarma, con cierre y limitaciones de la actividad comercial²³.

²³ SAP 536/2021 (Sección 1ª) de 30 de junio de 2021 (rec.núm. 328/2021) (ECLI:ES: APVI:2021:623)

La misma parte interpone recurso de apelación solicitando que se deje sin efecto la renta mínima establecida y se fije la nueva renta en atención a la renta variable, de manera que, si un mes no se generara renta, pues no habría pago a la otra entidad. Pero la parte demandada se opone, considera que ya se han establecido los mecanismos suficientes como para reestablecer ese equilibrio, como por ejemplo con el uso de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. No debe tener lugar una modificación de la renta, no puede suprimirse la renta mínima establecida, ya que esto generaría la transferencia total del perjuicio a la otra parte.

Se considera que, en el caso, la cláusula se puede considerar como un instrumento modificativo del contrato, y por tanto aplicable al caso concreto. El COVID-19 se entiende como la generadora del cambio significativo de las circunstancias en el momento de ejecución del contrato. Sin embargo, por ser el motivo que desencadena su uso la pandemia, la moderación de la renta establecida atenderá a las restricciones existentes en cada momento.

3.1.2 Sentencia de 2 de septiembre de 2021 (Audiencia Provincial de Álava)

El protagonista en este caso, se trata de un local de ocio nocturno. Como en casos anteriores, se da una alteración sobrevenida de las circunstancias por la pandemia y se pretende la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”, así como una reducción de la renta del 50% durante los períodos concretos de cierre al público, y al 60% en aquellas ocasiones donde no esté obligado al cierre, pero se vea afectado por determinadas limitaciones.

En primera instancia, se estiman las pretensiones que ya citamos, así como la aplicación de la cláusula solicitada. Se interpone recurso de apelación por la parte actora.

La alteración extraordinaria generada por la pandemia afecta a la teoría de la base del negocio. La demandada cede a la demandante un local destinado a Sala de Fiestas; y también, un local comercial al lado.

El cierre que afecta al local, tal y como dispone la Audiencia, se trata del cierre que afecta a los locales de ocio nocturno, ya que la actividad que constituye la base del negocio es prestar un servicio como sala de fiestas²⁴.

A través de la cláusula “*rebus sic stantibus*” se pretende el restablecimiento del equilibrio inicial, perdido por los efectos extraordinarios producidos por la pandemia. El desequilibrio acontecido no es culpa de ninguna de las partes, por lo que se considera que el fallo del juzgado de primera instancia no es injusto, ya que lo que se busca es una redistribución equitativa de la onerosidad. No se busca de ninguna manera compensar o indemnizar a la parte demandante.

Tal y como se dispone en primera instancia, se reitera que la carga de la renta es demasiado gravosa, no cabe la supresión de la obligación, ya que se le cedería todo el perjuicio a la arrendadora. Sin embargo, si se establece un mecanismo que distribuya ese perjuicio entre ambas partes.

Es por todo lo expuesto, que la Audiencia Provincial confirma todo lo expuesto en primera instancia, y desestima el recurso de apelación promovido. Se mantiene la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

3.1.3 Sentencia de 30 de diciembre de 2021 (Audiencia Provincial de Badajoz)

Nos encontramos ante el cierre forzoso de un arrendamiento de local comercial, operado entre el 14 de marzo y el 21 de mayo de 2020 con motivo del COVID-19, el cual se enmarca en el ámbito de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

Los antecedentes que han tenido lugar son los siguientes: la entidad arrendataria se vio impedida para poder ejercer su actividad comercial en el local, no pudo vender nada ya que su comercio era presencial. Cuando se realizó el contrato en 2005, esta situación era totalmente impredecible e inimaginable. Tiene lugar la desaparición de la

²⁴ SAP 625/2021 (Sección 2ª) de 2 de septiembre de 2021 (rec.núm.455/2021) (ECLI:ES:APVI:2021:974)

conmutatividad del contrato. Se alega que no debería ser tomada en consideración la mora existente antes de que ocurriese el cierre.

En primera instancia la demanda es desestimada, por eso se formula recurso de apelación.

El objeto del recurso es la solicitud hacia la otra entidad para que se respete el arrendamiento y se modifique la renta con justificación en la cláusula estudiada.

La entidad demandante considera que no se tienen en cuenta las circunstancias derivadas de la pandemia: estado de alarma, cierre de tiendas, restricciones. Y defiende que esta situación le ha afectado gravemente, por lo que invoca la cláusula para la modificación de la renta. Sin embargo, la demanda en primera instancia ya había sido presentada antes de la pandemia. La entidad se justifica en lo siguiente:

- i) “que la parte arrendataria no tiene la culpa de la crisis sanitaria;*
- ii) que estamos ante una causa de fuerza mayor sobrevenida e inesperada;*
- iii) que el riesgo no era previsible;*
- iv) que sus efectos son graves y se manifiestan en la imposibilidad de cumplir con los compromisos adquiridos; y*
- v) que "Barrasa Inversiones, SL" ha actuado de buena fe y no ha colaborado en la imposibilidad sobrevenida de cumplir con sus obligaciones.” .²⁵*

La Audiencia Provincial hace mención de la jurisprudencia del TS, y expone que será necesaria la ruptura del equilibrio de las prestaciones por la irrupción sobrevenida e imprevisible de nuevas circunstancias; además declara que la pandemia muestra la vigencia de esta figura.

Se hace alusión a la teoría de la base del negocio, la cual hemos citado en reiteradas ocasiones, es decir, cuando cambian las circunstancias afectando a la finalidad del contrato, entrará en juego la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Más incluso,

²⁵ SAP 345/2021 (Sección 2ª) de 30 de diciembre de 2021 (rec. núm. 345/2021)

se menciona el presupuesto de imprevisibilidad del cambio de circunstancias, que viene a significar que, si los hechos sucedidos no fueron tomados en cuenta a la hora de celebrar el contrato, cabe la invocación de la cláusula.

Con el objetivo de conservar el negocio, la cláusula tiene claros efectos modificativos, no resolutorios. Sin embargo, cuando fuese necesario, podría tener lugar la resolución o extinción de la relación contractual.

El cierre durante marzo y mayo sí que puede enmarcarse dentro de la aplicación de la cláusula mencionada en reiteradas ocasiones. Eso sí, en cada caso concreto habría que analizar también las condiciones de cada negocio. Es por esto, que la mora tampoco se constituye como un impedimento, ya que la entidad ha actuado ceñida al principio de la buena fe.

Se llega a la conclusión de que es equitativo que durante el cierre se reduzca la renta a la mitad por imperativo legal. En contraposición, cuando se levantó el cierre, el contrato debía volver a su ser, porque ya no habrá alteraciones excepcionales. De esta manera, la sola reducción de la venta un pequeño período de tiempo no justifica la aplicación de la cláusula, ya que no es imprevisible y, ese desplome de ventas es circunstancial únicamente, no se frustra la finalidad económica del contrato.

Además de la crisis debería concurrir la excesiva onerosidad, y una incidencia relevante respecto de la base económica.

En el fallo se establece la aplicación de la cláusula excepcionalmente en el tiempo en que se mantuvo cerrado el negocio, reduciendo la renta a la mitad en ese período exclusivamente.

3.1.4 Sentencia de 13 de mayo de 2022 (Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife)

Nos encontramos ante un recurso de apelación admitido a la parte demandante contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº5 de la Orotava.

En primera instancia encontramos como parte demandante a una entidad mercantil y como parte demandada a diversas personas físicas. El objeto del conflicto se trata de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” a un contrato de arrendamiento de industria suscrito en el año 2006, y que por las circunstancias derivadas de la pandemia se ha visto afectado. Se pretende revisar el clausulado referido al precio de arrendamiento para así restablecer el equilibrio de las prestaciones entre las partes de manera temporal.

En primera instancia se exoneró del pago de los meses de marzo a junio, meses donde se había suspendido el mismo. Por otro lado, se modificó el clausulado relativo al precio de arrendamiento durante ese tiempo en que siguiera habiendo restricciones relativas a viajes de turismo internacional a Canarias.

La parte demandante alega la nulidad de la sentencia por vicios generadores de indefensión, ya que los términos en que ha sido dictada la sentencia imposibilita la continuidad de la empresa. Se alega la infracción de los principios dispositivo y de rogación, así como el derecho de defensa porque se estimó un allanamiento total, que nunca se produjo como tal. En último lugar, se alega la aplicación errónea de la cláusula “*rebus sic stantibus*” ya que no se aprecia equitatividad alguna entre la resolución del mes de julio de 2020 y lo pactado en noviembre de 2006.

Respecto de la cláusula “*rebus sic stantibus*” la audiencia considera que la pretensión deberá limitarse a la suspensión del pago de la renta en el periodo solicitado, conforme a su exoneración²⁶. Con motivo de la indeterminación de circunstancias el

²⁶ SAP TF 564/2022 (Sección 3º) de 13 de mayo de 2022 (rec.núm. 287/2021) (ECLI:ES:APTF:2022:564)

órgano judicial fijará un límite temporal que nunca podrá exceder de la fecha de vencimiento inicial pactado de la relación arrenditicia, que tenía lugar en noviembre de 2021.

Finalmente se estima el recurso de apelación interpuesto, acordándose la nulidad de la sentencia anterior, y por consiguiente la no aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

3.1.5 Sentencia 30 de mayo de 2022 (Audiencia Provincial de Barcelona)

En el caso que aquí nos ocupa nos encontramos ante un recurso de apelación interpuesto por una persona física (parte demandada) contra sociedad mercantil (parte demandante). En primera instancia se había declarado la existencia de una alteración imprevisible de las circunstancias generando un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la parte actora; y, se estableció una nueva renta en vigor de los contratos de arrendamiento de industria.

La parte demandante en primera instancia es arrendataria de 26 viviendas y un local por razón de contratos de arrendamiento suscritos con el demandado. Todos los inmuebles arrendados se vieron afectados por la pandemia y, por consiguiente, por las restricciones de desplazamiento impuestas tanto a nivel nacional como internacional. La suspensión de la actividad de alojamiento turístico imposibilitó la explotación del negocio provocando pérdidas; y debido a esto, la propiedad no cumplió con la obligación de mantener el goce pacífico en la explotación, teniendo lugar la frustración del objeto de los contratos. Se invoca el uso de la cláusula “*rebus sic stantibus*” para hacer frente a los efectos de la pandemia solicitando que se declare que ha habido una alteración imprevisible de las circunstancias; que se produzca la novación del contrato fijando una nueva renta mensual; y que tenga lugar la resolución de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 fincas por la imposibilidad de continuar explotando el negocio en las condiciones pactadas originariamente, sin que el demandado recibiese ningún tipo de indemnización.

Es por lo expuesto que el demandado formula recurso de apelación y lleva a cabo diversas alegaciones. En primer lugar, alega que no se ha incumplido el deber de poner a disposición de la arrendataria los inmuebles objeto de contrato, ya que las restricciones son resultado de la pandemia y es un riesgo asumido por la inquilina como empresaria. En segundo lugar, se alega que la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” debe analizarse para cada uno de los contratos de arrendamiento de manera individualizada. Además, se hace mención de como la propiedad se ha visto afectada quedando los ingresos reducidos en un 50%.

En este caso concreto no parece discutible la concurrencia de las premisas necesarias para la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. En primer lugar, es de destacar que las medidas de restricción de actividades económicas tienen un impacto evidente sobre los sectores afectados; la pandemia se trata de un suceso imprevisible e inevitable²⁷. En segundo lugar, la pandemia no solo ha aumentado el riesgo de frustración del contrato, también ha alterado la base del negocio. Por esto, cabría la aplicación de la misma, sin embargo, se derivan de ella una serie de consecuencias.

La principal consecuencia de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” es la reducción de la renta en el porcentaje del 50%, respaldándose así lo dispuesto en primera instancia.

3.1.6 Sentencia de 7 de junio de 2022 (Audiencia Provincial de Girona)

El caso que aquí nos ocupa versa sobre un recurso de apelación interpuesto por la parte demandante hacia la parte demandada. La sentencia objeto de recurso impone al demandado el pago de la cantidad reclamada, así como sus respectivos intereses.

La parte actora alega haber suscrito con el demandado un contrato de arrendamiento. En octubre de 2019 la parte demandada solicita una rebaja del precio, dejando de abonar las tasas de basuras y el IVA, gastos que tuvo que hacer frente la demandante. Con la llegada de la pandemia, en marzo de 2020 solo abona la cantidad de

²⁷ SAP B 5749/2022 (Sección 4ª) de 30 de mayo de 2022 (rec.núm. 288/2021) (ECLI:ES:APB:2022:5749)

250 euros y se decide que el contrato de arrendamiento finalizará en agosto, a pesar de que el demandado había manifestado que no quería continuar en el arrendamiento.

La parte demandada en su escrito de contestación manifiesta que él había hecho el respectivo preaviso, que se trata de una situación excepcional y se justifica en la cláusula “*rebus sic stantibus*”, ya que tampoco pudo mantener abierto su negocio. Además, defiende que solo debería reclamársele las rentas de marzo y abril y los conceptos de basuras e IVA, que podrían ser cubiertos con la fianza que nunca le fue devuelta.

La parte demandante en su momento no quiso poner fin al contrato de arrendamiento, “*por aplicación literal de los pactos contenidos en el mismo*”²⁸.

Se hace referencia a la especial situación derivada del COVID-19, principal causante del cierre del local arrendado. Se considera únicamente que la cláusula que impone al demandado notificar con dos meses de antelación del desistimiento y de indemnizar a la parte con la cantidad correspondiente al resto del contrato, solo deja de ser nula cuando vaya a ser aplicada junto con la cláusula “*rebus sic stantibus*” invocada por la parte arrendataria.

Se aprecia que el cambio sustancial derivado del estado de alarma permite la aplicación de la cláusula mencionada. Por tanto, aunque tiene razón la parte recurrente ya que el pacto debe cumplirse; también tiene razón la parte arrendataria ya que el estado de alarma y sus consecuencias no podían preverse en el momento de celebración del contrato. Si las circunstancias se hubiesen podido conocer en el momento de celebración del contrato los pactos no hubiesen sido los mismos.

La aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” es correcta y ajustada a derecho, facultando al demandado al desistimiento del contrato, pero con una indemnización inferior.

²⁸ SAP GI 713/2022 (Sección 2) de 7 de junio de 2022 (rec.núm.243/2022) (ECLI:ES:APGI:2022:713)

3.2 JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.

3.2.1 Auto de 13 de agosto de 2020 (Juzgado de Primera Instancia de Madrid)

En este caso tiene lugar la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” con el objetivo de reajustar la renta en un arrendamiento local de negocio, así como la imposición de una serie de medidas cautelares para restablecer el equilibrio contractual.

Se presenta demanda de juicio ordinario donde se invoca la doctrina referida a la cláusula “*rebus sic stantibus*” y solicita que en base a esto se declare la suspensión de los efectos del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes ajustándose, además, la renta a la reducción en las ventas producida. Con otras palabras, de manera inicial se había pactado una cantidad de renta, no obstante, con el transcurso de la pandemia ha tenido lugar una reducción en las ventas, motivo por el cual se solicite una nueva renta, así como la suspensión de los efectos del contrato.

Como ya he mencionado con anterioridad, se busca “*reestablecer el equilibrio contractual de los términos solicitados en la demanda*”²⁹; de qué manera? Haciendo uso de la cláusula, justificando dicho uso en la existencia de una pandemia no previsible en la fecha de celebración del contrato. Incluso, se hace referencia a que la pandemia ha afectado a la actividad de los comercios.

Por todo lo explicado, se considera que se puede justificar el uso de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. Se cumplen los requisitos necesarios, así como la alteración de los fines del contrato (teoría del contrato y de la excesiva onerosidad)

²⁹ Auto 299/2020 (JPI Madrid) de 13 de agosto de 2020 (auto.núm. 299/2020) (ECLI:ES: JPI:2020:19A)

3.2.2 Sentencia de 8 de enero de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Barcelona)

El caso que aquí nos ocupa versa sobre la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en un arrendamiento de tipo turístico o de temporada con motivo de la crisis sanitaria derivada del COVID-19.

Como parte demandante en este caso encontramos a una persona jurídica; y como parte demandada a una persona física.

La parte actora tenía arrendadas 26 viviendas y un local con el demandado. Todas estas viviendas eran destinadas al alojamiento turístico, el cual fue suspendido con motivo de la crisis sanitaria, no siendo reanudado hasta el 9 de mayo con muchas restricciones, lo cual generó una serie de pérdidas. La parte demandante alega que no había podido explotar el negocio, incumpliendo el arrendador la obligación de mantener el goce pacífico y útil del negocio arrendado. Como los ingresos de la entidad habían sido nulos, dejó de abonar los meses de abril a junio. La última oferta que hace la actora, se trata de una reducción de la renta desde abril de 2020 a marzo de 2021, donde sería resuelto el contrato; pero esto es rechazado por la arrendadora.

Se solicita que se declare que ha habido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y, que dicha alteración genera un desequilibrio a la parte actora. Por otro lado, se solicita que se fije una nueva renta. En caso de que esto fuese denegado, se ruega que se establezca cual es la renta y gastos a abonar por el demandante. Y como última petición, subsidiaria, se insta que se declare la resolución de los Contratos de arrendamiento de industria sobre los 27 locales, sin tener el demandado derecho a recibir indemnización alguna; y que, las cantidades abonadas después del 15 de marzo de 2020.

Dispone el Juzgado “*La cláusula « rebus sic stantibus » que literalmente significa "mientras duren las cosas" es una moderación del principio " pacta sunt servanda " (los contratos están para cumplirse) que permite modificar el contenido del contrato o resolverlo cuando concurren determinadas circunstancias sobrevenidas, de*

carácter excepcional e imprevistas para las partes en el momento de establecer las condiciones del contrato, y que implican una alteración sustancial de la base del negocio sobre la que se formó la voluntad contractual”³⁰. Además, recuerda que son requisitos necesarios para su aplicación la alteración extraordinaria e imprevible de los elementos tenidos en cuenta al llevar a cabo la relación contractual; que esa alteración de la base del negocio produzca o la frustración del contrato, o bien un perjuicio grave; que las partes no hubieran llegado a acuerdo; y que la solución persiga poner fin al contrato, o bien modificarlo.

Se considera que el primero de los requisitos antes mencionados, como es la alteración imprevible de los hechos se cumple, ya que la crisis sanitaria derivada del COVID-19, supuso la suspensión de muchas actividades como el ejercicio de la actividad turística. El segundo de los requisitos es la alteración de la base del negocio, generando o la frustración o un perjuicio grave; por lo que, si atendemos a los ingresos y pérdidas de 2019 y 2020, apreciamos que, si ha habido una clara alteración de la base del negocio, se han reducido de manera muy elevada los beneficio que se pretendían obtener. En este caso el arrendador no se ha visto perjudicado, por lo que el principio de equidad justifica la alteración de lo pactado. El tercer requisito, que es la falta de acuerdo, puede ser acreditada también, ya que la parte actora intentó llegar a un acuerdo, el cual fue rechazado por el arrendador. Por último, se exige que el fin sea o modificar o resolver el contrato, se considera que la modificación propuesta es justa y equitativa.

Por todo lo expuesto, se concluye la estimación de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”; y se declara, además, que existe una alteración imprevible de las circunstancias la cual genera un desequilibrio de las prestaciones a la parte actora. De esta manera, se establece una nueva renta desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

³⁰ Sentencia 1/2021 (JPI de Barcelona) de 8 de enero de 2021 (ECLI:ES: JPI: 2021:1)

3.2.3 Sentencia de 1 de mayo de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Gandía)

Nos encontramos ante un pronunciamiento relativo a un contrato de arrendamiento urbano. La pandemia ha dado lugar a una grave alteración de la base del negocio, ya que el local alquilado se dedica al sector de la estética, el cual fue paralizado durante la pandemia. Tuvo lugar un descenso de ventas y una reducción de renta proporcional.

Como demandado encontramos a un centro comercial, y como parte demandante el arrendatario del negocio dedicado al sector de la estética.

La parte demandante solicita la aplicación subsidiaria de la doctrina “*rebus sic stantibus*” a través del ajuste de las rentas a un importe equivalente a las ventas que obtuvo el concreto local. Además, pone de manifiesto su buena fe para negociar esas condiciones, así como un ajuste en su relación negocial para conseguir ese equilibrio nuevamente y la equivalencia de las prestaciones. Añade dicha parte que procedió a la entrega del 50% de las rentas, negándose la demandada a la recepción de las mismas, y anunciando la interposición de una demanda de desahucio.

Se procede, como en otros casos, al análisis de la concurrencia de los requisitos necesarios. En primer lugar, identificamos una alteración imprevisible de los hechos y circunstancias existentes en el momento en que se contrajo la obligación; esto se ve traducido en una pandemia que declaró el estado de alarma y el cierre de toda actividad comercial, y posteriormente, con una restricción horaria. En segundo lugar, apreciamos una alteración de la base del negocio, con motivo de las restricciones de aforo, la paralización y medidas establecidas. En tercer lugar, se constata que entre las partes hubo una negociación, la cual no llegó a acuerdo alguno.

Se estima la concurrencia de los requisitos necesarios para la aplicación de la cláusula a los efectos de reajustar el contrato de arrendamiento de entre las partes³¹,

³¹ Sentencia 112/2021 (JPI de Gandía) de 1 de mayo de 2021 (proc.núm. 1127/2020)

tendrá lugar una reducción del 35,69% de la renta. Sin perjuicio de las limitaciones, se podrá establecer algún otro tipo de medida.

3.2.4 Sentencia de 1 de septiembre de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Cartagena)

El Juzgado de Primera Instancia de Cartagena se pronuncia acerca de la impropiedad en la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en un contrato de arrendamiento de local de negocio, concretamente de un hotel.

Una compañía hotelera presenta demanda solicitando que se declare el equilibrio económico del contrato por aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”, con motivo de la alteración extraordinaria, imprevisible e inimputable de las circunstancias en el momento de cumplir las obligaciones, en relación con las existentes en el momento de perfeccionamiento del contrato.

Se alega el uso de dicha cláusula por la situación del contrato de arrendamiento entre el 19 de marzo y el 11 de mayo de 2020, donde no se pudo desarrollar la actividad. En contraposición, la parte demandada defiende que esta doctrina no puede ser de aplicación ya que la demandante actúa de mala fe y ya había asumido en el contrato el riesgo de la renta variable del hotel y el aparcamiento.

El Juzgado de Primera Instancia menciona que todavía son pocas las Audiencias Provinciales que se refieran a la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en los contratos de arrendamiento de local de negocio afectados por las restricciones derivadas de la pandemia del COVID-19; así como tampoco existen pronunciamientos del Tribunal Supremo en contratos cuya base se haya visto afectada por la pandemia. Por añadidura, hace referencia a lo establecido por la doctrina, y dispone: “*Es condición necesaria para la aplicación de la regla "rebus" la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del*

riesgo”³². Es decir, si las partes han asumido el riesgo, es porque era previsible, y, por tanto, no se puede apreciar la alteración sobrevenida.

Cabe destacar también el hecho de que la demandante no ha practicado prueba suficiente sobre la medida en que dicha crisis ha afectado al hotel de Cartagena, así como su incidencia en el equilibrio prestacional. Por lo tanto, no puede declararse el desequilibrio derivado de la crisis, ni tampoco las concretas medidas de ajuste.

Se desestima totalmente la demanda, por lo que tampoco cabe la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*”.

3.2.5 Sentencia de 2 de septiembre de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela)

El Juzgado de Primera Instancia de Santiago de Compostela se pronuncia sobre la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” con motivo de la crisis sanitaria vivida. En este caso la aplicación sería sobre cuatro locales destinados a actividades de restauración; y la modificación del precio de arrendamiento.

De un lado, nos encontramos con una empresa de catering que solicita la declaración del cambio sobrevenido de circunstancias por la pandemia para poder aplicar la cláusula 3 del contrato donde se permite el pago de una renta mínima garantizada; ya que en ese momento la compañía no le podía hacer frente, y no le podía cumplir la obligación contractual a la empresa de gestión de infraestructuras aeroportuarias. Se pretende la modificación del contrato suscrito en 2019 por aplicación de la cláusula para suprimir esa estipulación que obligaba el pago de una renta mínima.

La parte demandada se opone a esta pretensión y alega que no concurren los requisitos de la doctrina de la cláusula “*rebus sic stantibus*”, ya que no ha desaparecido la base del negocio ni tampoco se han visto frustradas las expectativas de la actora. Además, no se ha comprobado la excesiva onerosidad del contrato.

³² Sentencia (JPI de Cartagena) de 1 de septiembre de 2021 (proc.núm.544/2020)

El Juzgado hace valoración de la prueba y cuestiona que realmente se den los requisitos de aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”. Lo que la parte actora pretende es que se traslade a la parte arrendadora todo el riesgo del negocio, así como todas las consecuencias derivadas del COVID-19. No se podría hacer aplicación de la misma, ya que dentro del clausulado del contrato se establece que en caso de riesgo se produce la exención de la responsabilidad a la empresa de gestión de infraestructuras aeroportuarias.

Se hace referencia a la jurisprudencia del Tribunal Supremo donde se establece que son necesarios diferentes principios. En primer lugar, la alteración de la base del negocio. La alteración de circunstancias debe ser tan notoria que genera una alta onerosidad o coste de las prestaciones a una de las partes o frustra el contrato. En segundo lugar, esa alteración de circunstancias debe ser totalmente sobrevenida e imprevisible. En tercer lugar, al afectado no se le puede exigir que cargue con ese riesgo.

Dispone el TS, lo siguiente: “ *la regla rebus no puede operar en contratos cuyo ámbito de aplicación propio está constituido por los supuestos en los que no resulta del contrato la asignación del riesgo a una de las partes o una distribución del riesgo de una determinada manera* ”³³

Los cuatro locales se destinaban a actividades de restauración, dos en zona de tierra, y dos en zona de embarque. De esto deducimos que, son locales a los que no todo el mundo tiene acceso. La pandemia estableció un gran número de limitaciones en la movilidad de las personas, lo cual generó una gran trascendencia en el tráfico aeroportuario.

En la misma línea se defiende que las alegaciones contenidas en el escrito de contestación no son obstáculo para la aplicación de la cláusula “rebus”. Procedemos a recordar alguno de sus requisitos:

³³ Sentencia (JPI de Santiago de Compostela) de 2 de septiembre de 2021 (proc.núm. 807/2020)

1. La alteración de las circunstancias puede generar la modificación, y en último término, la resolución del contrato.
2. La imprevisibilidad total de las circunstancias.
3. Alteración de la base del negocio.
4. Perjuicio grave y excesivamente oneroso.

Como se cumplen cada uno de los requisitos que hemos dicho, cabría la aplicación de la cláusula rebus al caso concreto.

Finalmente, se tiene por estimada la demanda interpuesta. Sin embargo, las condiciones del contrato existentes antes de la pandemia, en el 2019, serán restituidas cuando el número de pasajeros anuales sea igual o superior al que había anteriormente.

3.2.6 Sentencia de 19 de noviembre de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Palma)

El objeto de este proceso es la procedencia de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en un arrendamiento de local en un aeropuerto. El objetivo principal es que la sentencia declare el cambio imprevisible generado por la pandemia; así como el carácter excesivamente oneroso de la renta a abonar por la entidad al órgano de gestión del aeropuerto.

La parte demandada se opone solicitando su desestimación y costas al demandante. Sostiene que la cláusula no debe aplicarse por defender la entidad una modificación radical de la obligación esencial de cualquier arrendatario, lo que supondría una total modificación del contrato, teniendo que afrontar individualmente las consecuencias de la explotación del negocio del arrendatario. Esta clara asignación de riesgos no puede motivar la aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”.

Ahora bien, la frustración de la finalidad económica puede justificar la modificación de las obligaciones del contrato, realizando la correcta confrontación de la cláusula y el principio pacta sunt servanda. El principio pacta sunt servanda se manifiesta a través de la relación contractual contraída por las partes, donde asumen la

responsabilidad de realizar la obligación. Por otro lado, el fundamento de la cláusula “*rebus sic stantibus*” es que la obligatoriedad del contrato no devenga injusta por quebrar la conmutatividad del contrato; se pretende dar solución a las situaciones donde ese cambio de circunstancias genera la quiebra de la confianza legítima del deudor en su capacidad de cumplir, de forma que ese cumplimiento es excesivamente oneroso desde el punto de vista objetivo.

Recuerda el Juzgado de Primera Instancia, los requisitos establecidos por la sala primera del Tribunal Supremo:

- “a) alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración;*
- b) una desproporción inusitada o exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que rompan el equilibrio entre dichas prestaciones; y*
- c) que todo ello acontezca por la aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles”³⁴*

El centro del debate queda situado en la existencia de una alteración de la base del negocio que genera una excesiva onerosidad a una de las partes. Todo esto es generado por la crisis sanitaria y las medidas restrictivas asociadas, y, por ende, afecta al transporte aeroportuario. La parte actora tenía arrendado el local en el aeropuerto, pero con las medidas establecidas, la demanda del número de servicios de transporte también ha disminuido causándole un perjuicio a la entidad.

Finalmente, se estima la demanda, y por consiguiente la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” que va de la mano de la reducción de la renta. Sin embargo, esta reducción durará el tiempo necesario hasta que el volumen de pasajeros sea igual al existente en 2019.

³⁴ Sentencia 215/2021(JPI de Palma) de 19 de noviembre 2021 (sts.núm. 215/2021) (ECLI:ES:JPI:2021:2417)

3.2.7 Sentencia de 17 de diciembre de 2021 (Juzgado de Primera Instancia de Orihuela)

Esta sentencia se pronuncia sobre la procedencia en la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” en un arrendamiento urbano de local de negocio.

La crisis sanitaria ha generado una situación imprevisible, en la cual, la parte actora ha sufrido una gran caída de facturación, y, además, una reducción de las rentas del arrendamiento, de manera que las pérdidas y ganancias se derivan del cambio sean distribuidas entre las partes.

Una empresa textil demanda al centro comercial donde tiene su local solicitando la acción de modificación del contrato de arrendamiento de local de negocio. Entre sus peticiones se encuentra, que se declare la concurrencia de los presupuestos necesarios para la aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”. La parte demandada invoca, con fundamento en la situación de crisis, la aplicación de la doctrina jurisprudencial de la cláusula con el objetivo de que se declare que el arrendador incumplió con su obligación de suspender los efectos económicos del contrato durante el cierre legal; que el demandado actuó de mala fe; y se produzca el reajuste del contrato.³⁵

De acuerdo a lo recogido por diversos informes periciales, el local comercial ha tenido un descenso de ventas cercano al 67% respecto de las ventas habidas en el año 2019. Sin embargo, el negocio ya había sufrido pérdidas en 2019, si se compara con las ventas de verano de 2018. Siendo así, el descenso de ventas no puede imputarse a la pandemia. Por otro lado, consta que en el momento de inicio de la pandemia el actor ya tenía pendiente el pago de los meses de enero a marzo de 2020.

A pesar de lo expuesto, el juzgador considera que concurren los requisitos para aplicar la doctrina “*rebus sic stantibus*”. En primer lugar, en el contrato se habían pactado variaciones de la renta, pero con el objetivo de suavizar las consecuencias de las fluctuaciones de mercado o las crisis cíclicas; por lo que independientemente de

³⁵ Sentencia 379/2021 (JPI de Orihuela) de 17 de diciembre de 2021 (ECLI:ES:JPI:2021:2419)

esto, cabe considerar el impacto de la pandemia a través del cierre de tres meses, no cubriendo la renta variable el daño ocasionado. En segundo lugar, no debemos olvidarnos que la reducción de ventas producido en 2020 por la pandemia, se ha seguido manteniendo incluso en el año 2021. En tercer lugar, que el local no abriese sus puertas después de la pandemia no quiere decir que no hiciera todo lo posible para superar las dificultades producidas. En cuarto lugar, las partes han intentado negociar y no se ha llegado a un acuerdo. En quinto lugar, no se puede apreciar mala fe por haber adeudo tres meses antes de la pandemia, ya que en todos los meses anteriores siempre se había puesto al día de los atrasos.

En conclusión, cabrá la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” ya que se cumplen cada uno de los requisitos establecidos de manera anterior por la doctrina.

3.2.8 Sentencia de 28 de enero de 2022 (Juzgado de Primera Instancia de San Bartolomé de Tirajana)

Nos encontramos ante un arrendamiento urbano de local de negocio.

En este caso se plantea una denegación de la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” ya que no se cumplen todos y cada uno de los requisitos asentados por la jurisprudencia y por la doctrina. Exclusivamente se aportan unos documentos contables los cuales no son suficientes para justificar la alteración de circunstancias y pérdidas generadas con el COVID-19.

La parte actora formula los siguientes hechos en la demanda: la renta que le corresponde recibir por parte del arrendador. En segundo lugar, que, a pesar de haber dejado el local, el demandado adeuda una gran suma de dinero.

La parte demandada alega que se aplique la moratoria, y esa cantidad que se adeuda se deduzca del importe de la fianza. La parte actora se opone a la reconvenición y reduce su pretensión al cobro de la cantidad adeudada.

En referencia a la cláusula, se hace mención a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la cual dispone que *“la cláusula rebus sic stantibus [estando así las cosas], próxima en su fundamento a los arts. 7 y 1258 CC , trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, cuando la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato.”*³⁶. La modificación de las circunstancias debe de ser de tal magnitud que incremente el riesgo de la frustración del propio contrato. Así como, esas circunstancias deben ser totalmente imprevisibles.

En la misma línea, se hace mención de otra sentencia de otro Juzgado de Primera Instancia, donde se establece como requisitos:

1. Alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos del contrato.
2. Que se no produzca la finalidad del contrato o se cause un perjuicio extremadamente oneroso.
3. Que no se haya conseguido una solución alterna para la modificación del contrato. Es decir, no hay acuerdo entre las partes.
4. La finalidad es la modificación o resolución del contrato de la manera más equitativa.

Estos son los requisitos, requisitos no cumplidos por la parte actora, ya que, en los apuntes contables de ingresos y gastos, no se aprecian las pérdidas generadas por la crisis sanitaria, y tampoco si esas consecuencias son temporales o permanentes. Lo más lógico hubiese sido que la entidad aportase un informe pericial llevado a cabo por un economista o contable donde se acreditase la situación.

Es por todo lo anterior que, no procede la modificación de la renta en los términos solicitados, así como tiene lugar la no aplicación de la cláusula.

³⁶ Sentencia 21/2022 (JPI N°1) de 28 de enero de 2022 (res. núm. 21/2022).

4. CONCLUSIONES.

PRIMERA. - Todavía hoy los tribunales siguen siendo bastante restrictivos en la aplicación de la cláusula. Es por ello que no solo toman en cuenta los requisitos exigidos por la doctrina, si no que se hace un análisis detallado de la situación del local o la relación contractual antes, durante y después de la pandemia. De manera recurrente, en los diferentes pronunciamientos se destaca la importancia del análisis individualizado en cada uno de los casos.

SEGUNDA. - En reiteradas ocasiones se ha rechazado la aplicación de la cláusula “*rebus sic stantibus*” por la falta de pruebas documentales y periciales que acrediten la situación existente derivada la pandemia.

TERCERA. – Tanto antes de la pandemia como después de la misma, no solo se hace referencia al cumplimiento de los requisitos, se hace referencia a las diferentes teorías como son la alteración de la base del negocio (contemplada en la mayoría de supuestos); la excesiva onerosidad; y, el riesgo imprevisible, que será todo aquel que no haya sido asumido a la hora de celebrar el contrato.

CUARTA. - En ningún caso se permite la transferencia total del riesgo a una parte en exclusiva de la relación contractual, ya que esto desembocaría en el origen de un perjuicio para la parte, incrementando así la excesiva onerosidad. Esto es algo perceptible en los pronunciamientos de los tribunales a raíz de la afectación de la pandemia, y han sido tajantes en su criterio, su aplicación no puede suponer la transferencia total del perjuicio a la otra parte. El objetivo final al aplicar la cláusula es la redistribución equitativa de la onerosidad.

QUINTA. - En la mayoría de los casos, originados después de la pandemia, se estima una modificación de las condiciones del contrato iniciales, solo durante el tiempo que fuese necesario. En el momento que haya un retorno a la situación original, en condiciones normales, ya no habrá una alteración excepcional y, por tanto, no serán necesarias las medidas establecidas. Extraordinariamente se produce la resolución del contrato, la resolución siempre será una vía alternativa a la que acudir, solo tendrá lugar

cuando la modificación del contrato no sea suficiente para reestablecer el equilibrio contractual.

5. BIBLIOGRAFÍA.

BENÍTEZ RODRIGUEZ, D.: “Rebus sic stantibus: Fundamento y efecto ” , *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm 9/2020.

COLINO, J Y MOYA, M. “Aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus” en los arrendamientos locales de negocio”, *Revista Actualidad Jurídica Aranzadi* núm. 977/2021.

DE PABLO CONTRERAS, P.: “Modificación del contrato”, en AA.VV. MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C.: *Curso de Derecho Civil II. Volumen I. Teoría General de la Obligación y el Contrato*, 5º Edición, Ed. Edisofer S.L, Madrid, 2018.

DÍEZ-PICAZO L. en AA. VV GULLÓN. A: *Sistema de Derecho Civil, volumen II, Tomo I*. 11.ª Edición. Madrid: Editorial Tecnos, 2017.

FERNÁNDEZ RUÍZ-GÁLVEZ, E.: “La alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales y la doctrina rebus sic stantibus. Génesis y evolución en un principio jurídico” en *Revista Persona y Derecho: Revista de Fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*, núm. 74, 2016.

LASARTE, C.: *Contratos. Principios de Derecho Civil III*, Ed. Marcial Pons, 2019.

MARTÍNEZ VELENCOSO, L. “Confirmación de la doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del Tribunal Supremo en torno a la cláusula “rebus sic stantibus”. Alteración de la base económica del contrato de arrendamiento de hotel como consecuencia de la crisis económica (Comentario de la STS de 15 octubre 2014)”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2/2015.

SILVESTRE ESCUDERO, S. “Aplicación cláusula “rebus sic stantibus” ante situación de arrendamientos de tipo turístico”, *Revista Aranzadi Doctrinal* núm. 3/2021.

6. JURISPRUDENCIA CONSULTADA.

TRIBUNAL SUPREMO:

STS 452/2019 (Sala de lo Civil) de 18 de julio de 2019 (rec. núm. 2631/2016)
(RJ\2019\3010)

STS 591/2014 (Sala de lo Civil) de 15 de octubre de 2014 (rec. núm. 2992/2012)
(RJ\2014\6129)

STS 333/2014 (Sala de lo Civil) de 30 de junio de 2014 (rec.núm. 2250/2012)
(RJ\2014\3526)

STS 829/2008 (Sala de lo Civil) de 15 de enero de 2008 (rec.núm. 4344/2000)
(ECLI:ES:TS:2008:829)

STS 129/2001 (Sala de lo Civil) de 20 de febrero de 2001 (rec. núm.680 /2016)
(RJ\2001\1490)

STS 8258/1992 (sala de lo Civil) de 6 de noviembre de 1992 (ECLI:ES:TS:1992:8258)

STS (Sala de lo Civil) de 23 de abril de 1991 (RJ /1991/3023)

STS (Sala de lo Civil) de 17 de mayo de 1986 (RJ/1986/2725)

AUDIENCIAS PROVINCIALES:

SAP GI 713/2022 (Sección 2) de 7 de junio de 2022 (rec.núm.243/2022) (ECLI:ES:
APGI:2022:713)

SAP B 5749/2022 (Sección 4ª) de 30 de mayo de 2022 (rec.núm. 288/2021) (ECLI:ES: APB:2022:5749)

SAP TF 564/2022 (Sección 3º) de 13 de mayo de 2022 (rec.núm. 287/2021) (ECLI:ES: APTF:2022:564)

SAP 345/2021 (Sección 2ª) de 30 de diciembre de 2021 (rec. núm. 345/2021)

SAP 625/2021 (Sección 2º) de 2 de septiembre de 2021 (rec.núm.455/2021) (ECLI:ES: APVI:2021:974)

SAP 536/2021 (Sección 1ª) de 30 de junio de 2021 (rec.núm. 328/2021) (ECLI:ES: APVI:2021:623)

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA:

Sentencia 21/2022 (JPI Nº1) de 28 de enero de 2022 (res. núm. 21/2022).

Sentencia 379/2021 (JPI de Orihuela) de 17 de diciembre de 2021 (ECLI:ES: JPI: 2021:2419)

Sentencia 215/2021(JPI de Palma) de 19 de noviembre 2021 (sts.núm. 215/2021) (ECLI:ES: JPI:2021:2417)

Sentencia (JPI de Santiago de Compostela) de 2 de septiembre de 2021 (proc.núm. 807/2020)

Sentencia (JPI de Cartagena) de 1 de septiembre de 2021 (proc.núm.544/2020)

Sentencia 1/2021 (JPI de Barcelona) de 8 de enero de 2021 (ECLI:ES: JPI: 2021:1)

Auto 299/2020 (JPI Madrid) de 13 de agosto de 2020 (auto.núm. 299/2020) (ECLI:ES:
JPI:2020:19A)