

LA “NUEVA NORMALIDAD” DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS



El contexto actual de la pandemia por COVID-19 está teniendo repercusiones en muchos ámbitos; uno de ellos es el de la economía de trabajadores autónomos y PYMES, quienes están viendo disminuida su producción y facturación, tanto por las medidas sanitarias impuestas por el Gobierno como por la disminución del consumo en general en un escenario de crisis económica. Como consecuencia de lo anterior, hay algunas empresas que están viendo dificultada su capacidad de hacer frente a las rentas del alquiler de los locales comerciales en los que ejercen su actividad. Por ello, sabemos que se está intentando llegar a acuerdos con los Propietarios, ya sea mediante condonación de rentas, moratoria o rebaja de la renta. En este contexto, resurge una figura jurídica de creación jurisprudencial y doctrinal, llamada **“cláusula rebus**

sic stantibus", expresión latina que puede traducirse por **"estando así las cosas"**, por la cual se pueden modificar las condiciones iniciales de un contrato de arrendamiento debido a una modificación sustancial de las circunstancias concurrentes en el momento de la firma del contrato.

Como decimos, dicha cláusula no está regulada por la Ley, sino que se encuentra definida por la doctrina y la jurisprudencia. Así, este mecanismo operaría en un contexto de **desequilibrio en las prestaciones de las partes debido a una profunda alteración de las circunstancias contractuales de forma sobrevenida e imprevisible**. Para que opere la cláusula rebus sic stantibus, hace falta que se den los siguientes requisitos: Imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual. Dicha figura jurídica choca frontalmente con el principio de "pacta sunt servanda" o "los pactos deben cumplirse" recogido en nuestro Código Civil, por lo que debe hacerse una interpretación restrictiva de la misma.

De esta manera, la cláusula está siendo invocada por numerosos arrendatarios, y los Tribunales están resolviendo los primeros casos de su aplicación al escenario de la pandemia por Covid-19.

Una vez expuestos los requisitos necesarios para aplicar la cláusula rebus, convendría realizar algunas matizaciones sentadas por la jurisprudencia:

Necesidad de una relación causal

La jurisprudencia deja clara la necesidad de demostrar la **incidencia real de las circunstancias sobrevenidas en la relación jurídica** de que se trate, esto es, en el contrato de arrendamiento (SSTS 17 y 18/01/2013). En recientes pronunciamientos, como la Sentencia de 21 de septiembre de

2020, del Juzgado de Primera Instancia de Barcelona número 31, se establece“(…) lo relevante no es sólo esa disminución de la ventas, sino la relación causal entre esta caída y las medidas sanitarias derivadas del COVID que, a efectos de resolver, deben distinguirse del riesgo de explotación que, entre otros muchos factores, puede verse afectado por la disminución general del consumo (en un escenario de crisis económica, por ejemplo) o por la reorientación de los hábitos de los consumidores (compra on line, por ejemplo)”.

En base a esta sentencia, se acota la interpretación de la relación causal al caso concreto de la pandemia por COVID-19, indicando que **la disminución de la facturación debe tener origen en las medidas impuestas por el Gobierno**, como puede ser el cierre obligatorio de los locales de venta al por menor, o la necesidad de cita previa con aforo reducido del 20%, desapareciendo el nexo causal con el levantamiento de dichas restricciones. *Por el contrario, la disminución del consumo por el escenario de crisis económica producida por la pandemia correspondería al riesgo de explotación, no siendo justificable la modificación contractual en base a estas circunstancias generales.*

Inevitabilidad del riesgo asumido

La inevitabilidad del riesgo asumido es requisito para aplicación de la cláusula rebus. Además, “la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus no procede si la ley o el contrato atribuyen el riesgo a una de las partes” (STS 214/2019, de 5 de abril).

Generalmente, **la cláusula resultará de aplicación a contratos de larga duración en que el arrendatario esté obligado a mantener el contrato, debiendo indemnizar a la otra parte en caso de resolución anticipada.** Hay contratos, en cambio, en los que se recoge la posibilidad de rescindir unilateralmente el contrato por parte del arrendatario previo aviso al

arrendador. **Esto supone la inclusión en el contrato del riesgo de explotación**, ya que la decisión de continuar o no con la actividad corresponde, exclusivamente, a la parte arrendataria, **permitiéndole desistir unilateralmente y resolver el contrato de arrendamiento.**

Así, por ejemplo, en un contrato de arrendamiento en que se establezca una duración de diez años, con la posibilidad de rescindir el contrato unilateralmente a partir del segundo año, el riesgo del contrato estaría atribuido a la parte arrendataria, la cual no podría alegar que el riesgo asumido por las circunstancias sea inevitable, y, por tanto, **no podría exigir una modificación contractual en base a la cláusula rebus.**

Prejudicialidad civil en un procedimiento de desahucio

De acuerdo con el funcionamiento procesal de nuestros procedimientos judiciales, en los casos en que exista un procedimiento de desahucio por impago de rentas contra el arrendatario, este se suspendería en el momento en que interpusiera una demanda de revisión de rentas en base a la cláusula rebus sic stantibus, debiendo resolverse primero la demanda de rebus como prejudicialidad civil. Sin embargo, en el contexto en el que nos encontramos, este procedimiento puede dar lugar a abusos, dado que podría suspenderse un desahucio por la mera interposición, vacía de contenido y con ánimo meramente dilatorio, de una demanda de rebus sic stantibus. Para evitar abusos de derecho, los Juzgados de Barcelona han llegado a un acuerdo de unificación de criterios, por el cual este tipo de demandas **no serán motivo suficiente por sí solas para acordar la suspensión por prejudicialidad civil de un procedimiento de desahucio por falta de pago.**

No obstante, y de forma excepcional, *el Tribunal podrá valorar la suspensión del juicio de desahucio, atendiendo al conjunto de circunstancias concurrentes, como las mensualidades impagadas o la existencia de pagos o consignaciones por el*

arrendatario. Por tanto, es aconsejable el pago o consignación, al menos parcial, de la renta que se quiera revisar, que será valorado por el Tribunal como buena fe, imprescindible, por otra parte, para aplicar la cláusula rebus.

Real Decreto-Ley 15/2020

Con la finalidad de apoyar a PYMES y trabajadores autónomos, y ayudar a éstos a alcanzar acuerdos con los Propietarios de los locales en base a la cláusula rebus, el Gobierno promulgó, el 21 de abril de 2020, el Real Decreto-Ley 15/2020. Mediante dicha norma se ofrece la opción de solicitar una moratoria o aplazamiento en el pago de las rentas, a los autónomos y PYMES arrendatarios de un local en el que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un "gran tenedor", definiendo éste último como la persona física o jurídica que sea titular de al menos 10 inmuebles urbanos, o titular de una superficie construida superior a los 1.500 m². Además, los arrendatarios en estas circunstancias deben acreditar la concurrencia de determinados requisitos exigidos en el texto normativo.

Analizando dicha norma, podríamos entender que en la aplicación del Real Decreto-Ley, se está haciendo uso de la cláusula rebus, alcanzando un acuerdo de moratoria conforme a los requisitos que dispone la norma, agotando, por tanto, la aplicación de dicho mecanismo jurídico. Esto es, **si ya se está adaptando el contrato a las circunstancias sobrevenidas mediante la moratoria de renta, no podría paralelamente o en un momento posterior invocarse dicha cláusula para llegar a otro acuerdo con el Propietario**. Por otra parte, en cuanto aplicar el Real Decreto-Ley resulta similar a alcanzar un acuerdo con el arrendador, sería frontalmente contrario solicitar otra modificación que consistiera, por ejemplo, en una rebaja de renta al 50%, siendo ambos acuerdos incompatibles entre sí.

Rocío Berdión Moro