

DOCTRINA “REBUS SIC STANTIBUS”: EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO 20 DE BARCELONA REBAJA AL 50% EL ALQUILER DE ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS DEBIDO A LA CRISIS SANITARIA DEL COVID-19

El pasado 8 de enero de 2021, el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona (el “JPI”) dictó la Sentencia núm. 1/2021 (la “**Sentencia**”) por medio de la cual declaró aplicable la doctrina “rebus sic stantibus” considerando necesaria una rebaja del 50% de las rentas pactadas en el marco de diversos contratos de arrendamiento de industria sobre inmuebles destinados al alojamiento turístico debido a la crisis sanitaria del Covid-19 (la “**Crisis Sanitaria**”).

En concreto, el arrendatario vio su actividad afectada por la crisis sanitaria en la medida en que se suspendió por completo desde marzo hasta mayo de 2020, reanudándose de forma muy limitada hasta la actualidad. El JPI realiza un análisis de la referida situación entendiéndose que se dan en el caso los requisitos para aplicar la doctrina “*rebus sic stantibus*” y alterar el importe pactado por las partes en calidad de rentas, en particular:

- (i) La existencia de una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manera que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio;
- (ii) que como consecuencia de la referida alteración se den: (i) o bien la frustración de la propia finalidad del contrato, o; (ii) un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes;
- (iii) que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión, y;
- (iv) que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa.

El JPI argumenta que la Crisis sanitaria supone una alteración extraordinaria del contrato que no podía preverse al suscribirse, pues el negocio que el arrendatario pretendía ejercer se ha visto, en gran parte, impedido por las medidas gubernamentales adoptadas. Ello permite concluir que se frustra en dicho caso la finalidad del contrato, suponiendo un perjuicio excesivamente oneroso para el arrendatario, que de no reducirse el importe de las rentas entraría en concurso.

El JPI no considera suficiente que el tenedor haya aceptado una moratoria del pago de las rentas^{1[1]} y entiende que cuando, como en este caso, dicha medida no permite mantener el equilibrio contractual entre las partes, la modificación del contrato es una solución viable en

¹ Vid. Artículo 3.2 del Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”. Además, el JPI tiene especialmente en cuenta la buena fe del arrendatario durante las negociaciones, quien en este caso continuó pagando en todo momento el 50% de la renta, siendo este el importe que podía asumir por el cambio de las circunstancias. Por otro lado, el JPI también considera relevante que el arrendatario haya podido probar mediante informe pericial el perjuicio sufrido por la suspensión de la actividad.

También concluye la Sentencia que la aplicación de la doctrina se da independientemente de la condición de gran tenedor del arrendador, mencionando, sin embargo, que esta condición refuerza la necesidad de aplicarla.

De este modo, observamos una cierta tendencia en las primeras sentencias de Juzgados de Primera Instancia en aplicar la doctrina “*rebus sic stantibus*” para reestablecer el equilibrio contractual en supuestos de arrendamiento afectados por la Crisis sanitaria.

A pesar de que esta Sentencia se centraba en la afectación del sector turístico, cabe destacar por ejemplo una sentencia dictada el 11 de agosto de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Cáceres (Sentencia núm. 94/2020) analizando la afectación en el sector comercial (la “**Sentencia de Cáceres**”). En la Sentencia de Cáceres el Juzgado también estima la aplicación de la doctrina “*rebus sic stantibus*”. La diferencia es que en dicho supuesto se aplica una reducción del 25% de la renta, teniendo en cuenta que el arrendatario no tuvo una afectación tan importante en su negocio ni una actitud tan colaborativa y de buena fe como en el caso que acabamos de estudiar.

En todo caso, es pronto para alcanzar una conclusión definitiva, pues son muy pocas las sentencias que se han dictado por el momento y quedará ver si son confirmadas por tribunales de instancias superiores. Sin embargo, parece ser que los elementos que considerarán los tribunales al aplicar la doctrina “*rebus sic stantibus*” en el marco de la Crisis sanitaria son: (i) la actitud de buena fe del arrendatario; (ii) la afectación total del negocio del arrendatario en el caso concreto, y; (iii) la condición del arrendador sea este un particular o un gran tenedor (sin ser decisiva dicha circunstancia).

Esta Nota ha sido elaborada por Jordi Gras y Clàudia Valdés, Socio y Asociada de la práctica de Litigación y Arbitraje.

La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 13 de enero de 2021 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Jordi Gras

Socio de Litigación y Arbitraje

jgras@perezllorca.com

T: + 34 93 269 79 15