

## ***Rebus sic stantibus* versus Real Decreto-ley 15/2020**

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

### **Extracto**

En este caso, la cuestión jurídica que se trae a colación está, desgraciadamente, de mucha actualidad. La situación pandémica que se constituyó en causa de que fuese decretado el estado de alarma para gestionar adecuadamente la crisis sanitaria ha supuesto en las relaciones contractuales arrendaticias una situación novedosa, extraordinaria e imprevisible de los elementos que fueron tenidos en cuenta al firmar el contrato. Cuando el contrato de arrendamiento fue ultimado, las partes no pudieron prever la aparición de esta situación tan extraordinaria, que afectaba de lleno a los beneficios que racionalmente pretendió obtener la arrendataria. La promulgación del Real Decreto-ley 15/2020 no puede resultar impeditiva de acudir a la cláusula *rebus sic stantibus* como complementaria del ordenamiento jurídico, como una aplicación más del principio de equidad en la aplicación del régimen de derechos y obligaciones de las partes derivado del contrato, si se estima que la moratoria prevista en este decreto-ley no es compatible con la equidad que ha de ser restablecida.

**Palabras clave:** arrendamiento de industria; gran tenedor de viviendas; *rebus sic stantibus*.

Fecha de entrada: 13-04-2021 / Fecha de aceptación: 27-04-2021

## Enunciado

AAA es una empresa que explota el negocio de los alojamientos turísticos y tiene arrendadas 26 viviendas en la CALLE000, fruto de 26 contratos de arrendamiento con su arrendador, el cual es un gran tenedor de viviendas. Todos estos inmuebles están destinados al alojamiento turístico, actividad que había sido suspendida por el Real decreto-ley (decreto de alarma) y que no se había podido reanudar hasta el 9 de mayo, aunque con muchas limitaciones dadas las restricciones de desplazamiento existentes tanto a nivel nacional como internacional. Ello le había provocado toda una serie de pérdidas en el negocio.

La suspensión de la actividad de alojamiento turístico había imposibilitado la explotación del negocio arrendado, incumpliendo el arrendador con su obligación de mantener el goce pacífico y útil al arrendatario en la explotación del negocio arrendado, frustrando así la causa de los contratos de arrendamiento suscritos por las partes. Ante este incumplimiento de la arrendadora, la arrendataria se había visto obligada a suspender la entrega de la renta pactada oponiendo la *exceptio non adimpleti contractus*. La arrendataria comunicó esta excepción a la arrendadora y dejó de abonar los meses de abril a junio, dado que sus ingresos habían sido prácticamente nulos, reduciéndose la facturación en más de un 82,7 %.

Se solicitó entonces a la arrendadora adaptar el contrato a las nuevas condiciones, pero solo se le ofreció una mera moratoria en el pago parcial de la renta, que no se podía asumir al ser la renta mensual de 40.877,55 euros. La última oferta de la arrendataria fue reducir en un 50 % el precio de la renta desde abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, fecha

de resolución del contrato y supresión de la repercusión de la cuota de IVA, propuesta que fue rechazada por la arrendadora sin ofrecer ninguna alternativa, olvidando la arrendataria que, aparte de la letra del contrato, hay una cláusula implícita en toda relación contractual que vela por la conmutatividad de las prestaciones.

Considera la arrendataria que la pandemia era un riesgo imprevisible en el contrato y que había hecho que entre abril y septiembre de 2020 se produjese una caída media de su facturación de un 86 %, circunstancia que es muy onerosa para el arrendatario. Por ello era procedente la reducción de la renta en un 50 %, porcentaje que era muy superior a la caída que se había producido, pero que era justo y equilibrado.

Frente a esta postura, la propietaria de las viviendas señalaba que, tras la pandemia, se había dictado el Real Decreto-ley 15/2020, que establecía que en este tipo de contratos el arrendatario podía solicitar del arrendador, en el plazo de un mes desde su entrada en vigor, la moratoria establecida en el artículo 3.2, moratoria que el arrendador tenía obligación de aceptar si no se llegaba a otro acuerdo. En dicha regulación se establecía una moratoria que se aplicaría de manera automática mientras durase el estado de alarma y sus prórrogas. Dicho decreto establecía también una serie de medidas a las que podían acceder los arrendatarios y, en todo caso, exigía que el arrendatario acreditase los requisitos que se indicaban mediante la documentación recogida en el artículo 4. Manifestaba que el arrendatario no había aplicado este real decreto-ley al no haberle solicitado la moratoria que establece, ni había cumplido tampoco con los requisitos que se fijaban en dicha normativa. Por tanto, la arrendataria no tenía derecho a una moratoria y menos a una rebaja en la renta como pretendía.

Negaba que se hubiese producido ningún incumplimiento por su parte, ya que en su conducta no había ningún tipo de culpa que impidiese disfrutar del objeto arrendado. La razón era una orden gubernamental como consecuencia de la pandemia, y los bienes seguían estando a disposición del arrendatario, como se acreditaba, porque los seguía explotando, y si era con menos ingresos que los previstos, era un riesgo que tenía que asumir el empresario sin que pudiese asociarlo en las pérdidas cuando no lo había asociado en las ganancias. Además, los remedios para esa situación no eran los alegados por el arrendatario, sino los que establecía el real decreto-ley referido y al que no había acudido el mismo.

Respecto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* decía que no era de aplicación automática en todos los contratos de arrendamiento, teniendo que ir caso por caso, y teniendo en cuenta que en el arrendamiento que nos ocupa las consecuencias de la pandemia estaban ya previstas en una norma con rango de ley. Manifestaba que se tenían que tener en cuenta los pactos a los que llegaban las partes, la duración pactada, siendo la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a los contratos de larga duración, que son los más sensibles a que se produzca un evento que altere las circunstancias. En todo caso concluía indicando que el legislador había considerado la pandemia como una circunstancia excep-

cional, determinándose en la legislación que se habían dictado las consecuencias sobre los contratos de arrendamiento para evitar tener que acudir a un procedimiento judicial.

Examinemos las opciones de compatibilidad entre la cláusula *rebus sic stantibus* y lo ordenado en el Real Decreto-ley 15/2020.

Cuestiones planteadas:

- Naturaleza y configuración jurídica de la cláusula *rebus sic stantibus*.
- Compatibilidad entre esta cláusula y el Real Decreto-ley 15/2020.
- Planteamiento jurídico y argumentos en la jurisprudencia reciente.

## Solución

De las alegaciones indicadas por las partes del contrato expuestas en los hechos del caso, lo que hay que resolver en este caso es si la existencia del RDL 15/2020 impide al arrendatario que no se acoge a las modificaciones del contrato que allí se prevén instar una modificación objetiva diferente a la allí recogida, en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* [estando así las cosas]. Si esto último es posible, habrá que ver si por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se puede en este caso rebajar la renta y, en su caso, en qué importe. Si se desestima la opción de rebajar la renta, habrá que analizar si es posible la resolución contractual y sus consecuencias. No obstante, y para centrar el objeto del caso, debe examinarse en primer lugar el objeto y requisitos de la cláusula *rebus sic stantibus*, y su situación jurisprudencial.

Como indica la STS 807/2012, de 27 de diciembre (NCJ057662), la cláusula *rebus sic stantibus* tiene por objeto la revisión del acto o negocio jurídico que ha sufrido un hecho imprevisible posterior a su celebración del contrato, y se refiere a la abundante jurisprudencia relativa a la alteración extraordinaria de las circunstancias que provoque un desequilibrio exorbitante de las prestaciones de las partes, sentencia que cita las anteriores de 20 de noviembre de 2009, que a su vez se remite a la de 25 de enero de 2007, y que dicen:

Analizando la aplicabilidad al caso de la cláusula *rebus sic stantibus*, dice la sentencia de 23 de abril de 1991 que «la doctrina ha examinado la dificultad extraordinaria sobrevenida en el cumplimiento de la obligación al igual que lo ha hecho la jurisprudencia, al tratar de la posibilidad de construir, dentro de nuestro derecho vigente, la cláusula *rebus sic stantibus* como medio de establecer equitativamente el equilibrio de las prestaciones; con cita de las sentencias de 14 de

diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941 y 5 de junio de 1945, la de 17 de mayo de 1957 establece las siguientes conclusiones en relación con la aplicación de la citada cláusula:

- a) Que la cláusula *rebus sic stantibus* no está legalmente reconocida;
- 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;
- 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; 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 sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles; 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». Tal doctrina se ha mantenido en posteriores resoluciones de esta Sala –Sentencias, entre otras, de 29 de mayo de 1996, 10 de febrero de 1997, 15 de noviembre de 2000, 27 de mayo de 2002 y 21 de marzo de 2003.

Por su parte la STS (Pleno) 820/2012 de 17 de enero de 2013 señala que la cláusula o regla *rebus sic stantibus* trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o 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. Reconocida dicha regla por la jurisprudencia, esta se ha mostrado siempre, sin embargo, muy cautelosa en su aplicación, dado el principio general, contenido en el artículo 1.091 del CC, de que los contratos deben ser cumplidos (p. ej. SSTS de 10 de diciembre de 1990, 6 de noviembre de 1992 y 15 de noviembre de 2000), y precisa que dicha cláusula es aplicable incluso en casos de crisis económica (a propósito de la crisis de 2008), pues

una recesión económica como la actual, de efectos profundos y prolongados, puede calificarse, si el contrato se hubiera celebrado antes de la manifestación externa de la crisis, como una alteración extraordinaria de las circunstancias, capaz de originar, siempre que concurren en cada caso concreto otros requisitos como aquellos a los que más adelante se hará referencia, una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las correspondientes prestaciones de las partes,

elementos que la jurisprudencia considera imprescindibles para la aplicación de dicha regla (SSTS 27-6-84, 17-5-86, 21-2-90 y 1-3-07).

Y añade:

Por otra parte, en la actualidad es clara una tendencia a que la regla se incorpore a propuestas o proyectos de textos internacionales (art. 6.2.2 de los principios UNIDROIT), de Derecho de la Unión Europea (art. 6.111 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, PECL) y nacionales (art. 1213 del CC) en la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación). Así, en el último trabajo citado se propone para el art. 1.213 CC el siguiente texto, inspirado tanto en la idea de la causa negocial como en la de la asignación de riesgos:

«Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieran cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquel pedir su resolución.

La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato».

Por otro lado, la STS 333/2014, de 30 de junio (NCJ058627), señala que

resulta lógico, conforme al mismo principio, que cuando fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevenida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado. Esta relación entre el principio de buena fe y la cláusula *rebus sic stantibus* ya ha sido reconocida por esta Sala, caso, entre otras, de la Sentencia de 21 de mayo de 2009.

No obstante la más reciente STS 19/2019, de 15 de enero (NCJ063843) precisa que si bien en alguna de las sentencias anteriores se aplicó con gran amplitud la regla «rebus», con posterioridad el Tribunal Supremo ha descartado su aplicación cuando, en función de la asignación legal o contractual de los riesgos, fuera improcedente revisar o resolver el contrato, y así cita, en supuestos todos ellos relacionados con la crisis económico-financiera

de 2008, la Sentencia 742/2014, de 11 diciembre (NCJ059162), que declaró «que la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable», o bien la Sentencia 64/2015, de 24 febrero (NCJ059860) afirmó que «del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula *rebus sic stantibus* a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate», así como la Sentencia 237/2015, de 30 abril (NCJ059855), se apoya en la doctrina de la sala que, «aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla *rebus sic stantibus* en favor del comprador afectado por la crisis económica, previene no obstante contra el peligro de convertir esa posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas del comprador».

Por su parte, la STS 455/2019, de 18 de julio incide en el requisito de la imprevisibilidad, al señalar que

es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). 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 o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica lo no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato.

Señala la arrendadora que el sistema de fuentes es el que establece el artículo 1 del CC (ley, costumbre y principios generales del derecho), sirviendo la jurisprudencia para complementar el ordenamiento jurídico (art. 1.4 CC). Por ello, si una ley como es el RDL 15/2020 ha recogido la cláusula *rebus sic stantibus* de una manera concreta ante una situación excepcional, como es la pandemia del coronavirus, esa es la norma a tener en cuenta, sin que se puedan exigir al arrendador aceptar otras consecuencias no previstas en la ley con base en una doctrina de creación jurisprudencial.

La cláusula *rebus sic stantibus* no es solo una creación jurisprudencial, sino que es la plasmación de un principio general del derecho en materia de obligaciones y contratos, como se constata en el hecho de estar recogida la posibilidad de modificar el contrato ante un cambio sobrevenido e imprevisible de las circunstancias, y por ello, como principio general de las obligaciones también es fuente del derecho destacando que el artículo 1.4 del CC prevé que los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, «sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico».

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

Tomando todos estos elementos en su conjunto y haciendo una interpretación finalista y conforme a los principios de buena fe y de equidad, que son la base de las relaciones contractuales, entiendo que el RDL 15/2020 no impide que una parte, en este caso el arrendatario, solicite otra consecuencia jurídica distinta de la mora en el pago de la renta que establece el citado texto normativo, si entiende que con esa consecuencia no se produce el equilibrio contractual ni se restablece la base del negocio.

En primer lugar, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha configurado la doctrina sobre la cláusula *rebus sic stantibus* como la legislación que la regula no establecen una consecuencia única ante la alteración extraordinaria de las circunstancias que se tuvieron en cuenta al firmar el contrato. Todas ellas prevén como consecuencia la resolución del contrato o su modificación acudiendo a términos de equidad, equidad que no es siempre la misma en todos los contratos, con independencia de que el hecho que permita la aplicación de la cláusula pueda ser el mismo, como sería en este caso la pandemia del coronavirus. El RDL 15/2020 regula una consecuencia que entiende que es idónea para evitar ciertas dificultades económicas de los contratantes, en especial del arrendatario, pero si se hace una interpretación sistemática con la regulación y jurisprudencia que permite aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, hay que entender que no excluye que se pueda aplicar otra consecuencia conforme a los principios que inspiran la cláusula *rebus sic stantibus*, dado que es la única forma de garantizar los principios de buena fe, de equidad y de conmutabilidad de las prestaciones.

En segundo lugar, por la propia dicción y finalidad del RDL 15/2020 se constata que la intención del legislador no es eliminar la posibilidad de dar otra solución a la situación creada por la pandemia. Si se lee la exposición de motivos, que es un elemento esencial para interpretar la voluntad del legislador, hace referencia en su apartado II a «medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos». De ahí se deduce que su finalidad no sea buscar el reequilibrio contractual, que es la finalidad de la «rebus», sino reducir los costes que tienen que asumir los empresarios. También es relevante que en este apartado de la exposición de motivos se hace referencia a la normativa que se podía aplicar, como es la LAU y el CC, y considera que no es suficiente para reducir el riesgo de incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento total o parcial de sus obligaciones, entre ellas, el pago de la renta de locales. Por tanto, no excluye la aplicación de estas normas, sino que establece una solución más diciendo de manera expresa en dicha exposición de motivos que:



Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Como se observa de esa dicción, lo que hace el legislador es establecer una solución más «en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*», sin que en ningún momento manifieste que esa es la única consecuencia que se puede atribuir a esta situación, sino que es una más inspirada en dicha cláusula.

En tercer lugar, porque hay otras normas que permiten aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* y conferir al arrendador una consecuencia diferente a la de moratoria en el plazo por un máximo de cuatro meses. En este sentido se puede citar la Ley 498 de la Compilación Navarra o el Decreto-Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, elaborada por la Generalitat de Catalunya. Esta última norma, también en su exposición de motivos, hace referencia a la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, al carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y a la necesidad de restablecer el equilibrio contractual para aplicar «con fundamento en la cláusula *rebus sic stantibus*» unas consecuencias de rebaja de la renta ligada a determinadas circunstancias que se enumeran en el artículo segundo si no se llega a un acuerdo entre las partes.

Con base en todo lo manifestado, la interpretación más adecuada de dicho RDL 15/2020 es que las consecuencias que fija no son excluyentes de otras modificaciones, sino que es una alteración del contrato que se puede aplicar por mor de la cláusula *rebus sic stantibus*. No obstante, no impide que atendiendo a las circunstancias del caso, se puede solicitar otra consecuencia diferente, como realiza el arrendatario, en aplicación de la citada cláusula. La medida de establecer una moratoria en el contrato puede ser suficiente en determinados contratos para conseguir el equilibrio en las prestaciones, pero puede no serlo en otros, más cuando se trata del arrendamiento para realizar una actividad que se ve frecuentemente sometida a diferentes regulaciones que aumentan o disminuyen las restricciones para su ejercicio y que, seguramente, seguirá sufriendo restricciones hasta que se acabe con esta situación, lo que puede dificultar que la renta se pueda abonar en el periodo de moratorio fijado por dicha normativa.

Por todo ello, debemos considerar que la promulgación del RDL 15/2020 no impide acudir a la cláusula *rebus sic stantibus* como complemento del ordenamiento jurídico en aras de solicitar una medida que restablezca la equidad en el contrato si se considera que la moratoria que prevé dicha normativa no lo hace de una manera adecuada en el contrato en concreto de que se trate.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.4 y 3.
- Real Decreto-ley 15/2020 (medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo), art. 3
- SSTS de 20 de noviembre de 2009, 27 de diciembre de 2012, 17 de enero de 2013, 30 de junio de 2014 y 15 de enero de 2019.