

Primera sentencia que aplica la cláusula rebus con efectos resolutorios con motivo de la pandemia: análisis técnico-jurídico



Redacción Editorial
Equipo de redacción de Economist & Jurist.

Publicado
17/05/2021

El pasado miércoles 12 de mayo, Economist & Jurist se hacía eco de la destacada sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Pamplona en la que se declaraba que, en virtud de la cláusula rebus sic stantibus, el inquilino de un local de negocio dedicado en parte a la hostelería no debería abonar los 2.418,14 euros que adeuda al arrendador en concepto de rentas mensuales (y cantidades asimiladas a aquellas) generadas durante la pandemia.

Así, tras invitar al lector a repasar la mencionada noticia publicada bajo el titular “Un hostelero queda exento de abonar 2.400 euros de rentas impagadas durante la pandemia”, nos preguntamos: ¿Nos encontramos ante la primera sentencia que aplica con motivo de la crisis sanitaria la cláusula rebus sic stantibus con efectos resolutorios? ¿Cuál ha sido el detonante de la situación, realmente dramática, que sufren muchos arrendatarios de locales de negocio: la pandemia o las medidas restrictivas adoptadas -como cierres o limitaciones horarias-? ¿Ha tenido en cuenta el Juzgador, en el presente supuesto, los derechos y expectativas, legítimas, y las necesidades económicas personales del arrendador?

Por ello, con la intención de responder a los anteriores interrogantes, en las siguientes líneas contaremos con la valoración experta de Josep Llobet Aguado, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona, de Alejandro Fuentes-Lojo Rius, socio del Bufete de Abogados Fuentes Lojo, y de Miguel Noriega Díaz y Miguel Morales Sabalet, socios de AGM Abogados.

Josep Llobet Aguado

“La sentencia comentada se inscribe en una serie de resoluciones judiciales dictadas con base en la llamada cláusula rebus sic stantibus acerca de las consecuencias de la pandemia del Covid-19 sobre la renta de los inmuebles destinados a uso distinto de vivienda”.

“Como reconoce la propia sentencia, al hilo de la improcedencia de imponer las costas procesales, las respuestas judiciales admiten diversidad”. anticipa el Magistrado-Juez. “La sentencia, ciertamente escueta, no explicita, como más adelante se expondrá, algún dato que pudiera ser de interés para asentar con más fundamento este comentario”.

De forma previa, para un debido enfoque de la cuestión, a juicio de Llobet Aguado, resulta pertinente pormenorizar los de por sí bien conocidos requisitos que tradicionalmente se vienen exigiendo desde la STS de 4 de mayo de 1957 para la aplicación de la repetida cláusula:

- “Se trata de una solución de carácter excepcional, inspirada en principios de justicia moral;
- Se impone un gran rigor en la aplicación de esta doctrina dado el valor y eficacia de lo libremente estipulado;
- Incluso se afirma que se trata de una cláusula peligrosa;
- Exige, como premisas fundamentales, que se acredite una alteración extraordinaria de las circunstancias que existían en el momento de cumplir el contrato con relación a las concurrentes en el momento de su celebración;
- Debe producirse ‘una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las pretensiones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones’;
- Que todo acontezca por circunstancias sobrevenidas, absolutamente imprevisibles;
- Se niegan efectos resolutorios o extintivos del contrato. Sólo se permite la modificación del mismo con el fin de compensar el desequilibrio en las prestaciones u obligaciones”.

No obstante, “el Tribunal Supremo pareció iniciar una línea expansiva y flexible en la aplicación de la cláusula, que se manifestó en el bienio 2013-2014, propiciada por el magistrado D. Javier Orduña, y de la que es ejemplo la STS 333/2014, de 30 de junio, que dice que se partía de una ‘concepción 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’. Además, conforme al apartado tercero del fundamento de derecho segundo del mencionado fallo, se entiende que “hay que pasar a ‘una configuración plenamente normalizada, en donde su prudente aplicación deriva de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato””, recuerda Llobet Aguado.

Las SSTs 333/2014, de 30 de junio, 820/2013, de 17 de enero y 822/2012, de 18 de enero, “parecían iniciar una línea aperturista fueron criticadas por la doctrina, al entender que podía suponer una gran incertidumbre e inseguridad jurídica, contraria al principio pacta sunt servanda, el cual quedaría al albur de circunstancias ajenas a la relación contractual”, agrega. De hecho, el Alto Tribunal, “en sentencias posteriores (por ejemplo, la STS 156/2020, de 6 de marzo), parece aparcar dicha línea incipiente para volver a la rigurosa línea tradicional en la aplicación de la cláusula”.

“Expuesto lo anterior, cabe volver a la apreciación hecha más arriba de que la sentencia no aporta algún dato que permitiría un comentario más fundado”. En particular, “no indica la duración del contrato (no es lo mismo un contrato de larga duración en que la renta fijada, al final del período contractual, viene a ser una renta media de mercado en períodos de crisis y de bonanza económica, lo que dificulta la aplicación de la doctrina rebus sic stantibus). En la misma línea, “tampoco explica la sentencia si existía la previsión de una cantidad de renta variable en función de los beneficios de la actividad con la posibilidad del arrendatario de desvincularse tras un período inicial de obligado cumplimiento (cláusula típica en locales que están ubicados en centros comerciales y en las zonas comerciales de los aeropuertos y que ha motivado resoluciones judiciales que interpretan que los contratantes pactaron una distribución del riesgo incompatible con la doctrina rebus -SSTS 19/2019, 15 de enero y 214/2019, de 5 de abril-”.

“Otro punto de interés de la sentencia es que ésta, de facto, hace un reajuste de la renta contractual, dando a entender que las rentas pendientes deben ajustarse al importe de la fianza en su día percibida por el arrendador”, anuncia el Magistrado-Juez.

“¿Qué debe tenerse en cuenta como acontecimiento imprevisible, la pandemia o la crisis?”

Igualmente, “si bien la sentencia no lo menciona, parece que de manera implícita tiene en cuenta el efecto ordinario de la cláusula, que es modificativo de la relación contractual, pero no extintivo o, como dice la STS 447/2017, 13 de julio, ‘flexibilizar las consecuencias del principio pacta sunt servanda’, no necesariamente resolver el contrato. Así lo reconocen también las normas internacionales (art. 6.111 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación), y también el art. 1213 del CC de la Propuesta de reforma del Cc de la Comisión General de Codificación.

“En todos ellos se prevé que el efecto sea la revisión del contrato, y solo si ésta no fuera imposible la resolución”, advierte Llobet Aguado.

Por último, y como en la mayor parte de supuestos similares que se vienen suscitando, a juicio del Magistrado-Juez quedan pendientes de respuesta una serie de preguntas que sin duda serán respuestas de manera distinta por nuestros juzgados y tribunales. Entre otras, “¿qué debe tenerse en cuenta como acontecimiento imprevisible, la pandemia o la crisis? A este respecto, el TS ha manifestado (STS 597/2012, 8 de octubre), que ‘concorre culpa del deudor al no prever la existencia de una situación de riesgo que era posible anticipar mentalmente, dado que las fluctuaciones del mercado son cíclicas, como la historia económica demuestra”.

Al hilo de lo anterior, en lo relativo a la relación causal directa que debe existir entre el cambio de circunstancias y la alteración contractual, el Magistrado-Juez se pregunta: “¿cuál ha sido el detonante de la situación, realmente dramática, que sufren muchos arrendatarios de locales de negocio: la pandemia o las medidas restrictivas adoptadas -como cierres o limitaciones

horarias-? No puede olvidarse que el TS ha considerado que los cambios legislativos no son algo imprevisible (STS 452/2019, de 18 de julio)”.

Concluyendo, en opinión de Llobet Aguado, “esta sentencia supone un elemento más que propicia el debate, pero la falta de una detallada argumentación sobre la consecuencia jurídica que establece y la escasez de datos fácticos que suministra harán que difícilmente pueda invocarse como fundamento de otras resoluciones”.

Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Turno del abogado y socio del despacho líder en España, por su especialización en el campo del derecho civil inmobiliario, Fuentes-Lojo Rius apunta que la sentencia de referencia “es un precedente muy relevante ya que es la primera que aplica con motivo de la crisis sanitaria la cláusula rebus sic stantibus con efectos resolutorios, y no meramente modificativos del negocio jurídico”.

“Los tribunales españoles han sido siempre muy reacios a dotar a este remedio jurídico de efectos resolutorios, considerando que su aplicación debe estar destinada a la conservación del negocio jurídico, y no pues cuando se ha destruido ya dicho negocio. Más aun en el contexto de un contrato de arrendamiento, donde existe un único precedente en los tribunales españoles, y es la STS de 20 de abril de 1994, pero en la que dichos efectos resolutorios tienen una base jurídica muy distinta consistente en la inhabilitad sobrevenida absoluta y permanente de la finca arrendada para destinarla al fin pactado -la extracción de guijo-, habiéndose frustrado el fin del contrato”, anuncia el abogado.

“Es un precedente muy relevante ya que es la primera que aplica con motivo de la crisis sanitaria la cláusula rebus sic stantibus con efectos resolutorios”.

No obstante, es necesario tener presente que “la doctrina científica sí ha venido reconociendo efectos resolutorios a dicha doctrina de la rebus sic stantibus en aquellos casos en que no es posible restaurar la economía del contrato, poniendo como ejemplo paradigmático, el conocido Coronation Cases de la jurisprudencia inglesa, que precisamente también versa sobre una patología causal en un contrato de arrendamiento de finca”, razona.

Otro aspecto a subrayar de la sentencia de referencia, este de naturaleza procesal, es que “se aplica la doctrina de la rebus a modo de excepción y no de acción, en la medida que estamos ante una demanda de reclamación de cantidad en la que no se planteó reconvencción, lo cual a mi juicio, es técnicamente incorrecto, pues para que el Juez se pronuncie sobre la procedencia de una eventual revisión de la economía del contrato, debe haberse exigido por vía de acción judicial, incurriendo en incongruencia dicha sentencia por haber impuesto una modificación del contrato – la inexigibilidad de la obligación de pago de la renta – no pedida por nadie ex art. 218 de la LEC”.

Por último, a juicio del letrado, “tampoco el juez puede aplicar de oficio la cláusula rebus, tal como ha declarado nuestro Alto Tribunal en su STS 12 de

noviembre de 1990”. Así pues, “la sentencia comete el mismo error que cometió hace unos meses la Sentencia nº 94/2020, de 11 de agosto, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Cáceres, constituyendo un grave peligro para la seguridad jurídica, por lo que debería ser revocada”.

Miguel Noriega Díaz y Miguel Morales Sabaleta

Por último, en opinión de los socios de AGM Abogados, los cuales lideraron precisamente a inicios de abril un webinar titulado “COVID-19, cláusula ‘rebus sic stantibus’ y contratos” (disponible aquí), el reciente fallo “aplica la cláusula rebus considerando la existencia de una alteración imprevisible y ajena a la voluntad de las partes, que rompe el equilibrio prestacional entre ellas. Ahora bien, en todo caso, debe tenerse en cuenta que todo arrendatario está obligado a acreditar de manera adecuada la concreta repercusión de la pandemia, el estado de alarma y las medidas adoptadas durante esta, en su concreta actividad, pues para que los jueces aprecien la concurrencia de la cláusula rebus en este tipo de casos, siempre estará a las concretas y acreditadas circunstancias del caso, no siendo de recibo una invocación genérica al hecho, notorio por otro lado, de la pandemia”.

Noriega Díaz y Morales Sabaleta informan que, “en el caso que nos ocupa, la actividad del local era la hostelería, sector de la economía especialmente dañado por la crisis económica derivada de la Covid y el Tribunal concluye que, a la vista de las concretas circunstancias y a la actuación del propio arrendatario que impaga y luego entrega las llaves al propietario, no existe voluntad de incumplir, sino una causa imprevisible que le es totalmente ajena y que le impide cumplir con sus obligaciones contractuales”.

“Todo arrendatario está obligado a acreditar de manera adecuada la concreta repercusión de la pandemia”.

Por último, los socios de AGM Abogados avisan que “no puede ‘desvestirse a un santo para vestir a otro’, en el sentido que el arrendador, sobre todo el pequeño tenedor, tiene también unos derechos y expectativas, legítimas, y unas necesidades económicas personales, las que sean, que no pueden soslayarse para valorar la procedencia y la ponderación de la conocida cláusula rebus”.