



**AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA**

**SECCIÓN CUARTA**

Rollo número [REDACTED]

Órgano judicial de origen: Juzgado 1ª Instancia número 20 de Barcelona

Procedimiento: Juicio ordinario número [REDACTED]

**SENTENCIA NÚMERO 256/2022**

Magistrados/as:

VICENTE CONCA PÉREZ  
FEDERICO HOLGADO MADRUGA  
FRANCISCO DE PAULA PUIG BLANES

En Barcelona, a treinta de mayo de dos mil veintidós.

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio ordinario número [REDACTED] tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona, a instancia de [REDACTED], representada en esta alzada por la procuradora doña [REDACTED], contra DON [REDACTED] representado en esta alzada por la procuradora doña [REDACTED]; autos que penden ante esta Sección en virtud del recurso de apelación





interpuesto por la representación de DON [REDACTED] contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 8 de enero de 2021.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona dictó sentencia en fecha 8 de enero de 2021, en los autos de juicio ordinario número [REDACTED], cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

*“ESTIMO la demanda de juicio ordinario presentada por la procuradora M<sup>a</sup> [REDACTED] en representación de la mercantil [REDACTED] contra [REDACTED].y:*

*1- Declaro que se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora.*

*2- Declaro que la nueva renta en vigor de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 Unidades es de SEISCIENTOS EUROS (600 €) más IVA y el resto de cantidades mensuales a cargo del arrendatario ascienden a un total de OCHO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (8,81 €), con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta 31 de marzo de 2021.*

*3- Impongo las costas del procedimiento a la demandada”.*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de don [REDACTED]. Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, que tuvieron efecto en fecha 16 de diciembre de 2021.

TERCERO.- En el procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia, por acumulación de asuntos.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

### FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- Antecedentes del debate





I. La mercantil [REDACTED] promovió acción judicial frente a don [REDACTED], y consignaba en su demanda inicial, sucintamente expuestos, los siguientes antecedentes de hecho:

a) La actora es arrendataria de 26 viviendas y un local sito en la calle [REDACTED] número [REDACTED] de Barcelona, por razón de otros tantos contratos de arrendamiento suscritos con el demandado, el cual tiene la condición de gran tenedor de viviendas.

b) Todos los inmuebles arrendados estaban destinados al alojamiento turístico, actividad que fue suspendida por el RD 463/2020, y que, aunque se reanudó el 9 de mayo de 2020, siguió resultando afectada por notables limitaciones dadas las restricciones de desplazamiento impuestas tanto a nivel nacional como internacional.

c) La suspensión de la actividad de alojamiento turístico imposibilitó la explotación del negocio arrendado y provocó grandes pérdidas para la sociedad arrendataria. Con ello la propiedad no cumplió con su obligación de mantener el goce pacífico y útil a la arrendataria en la explotación del negocio arrendado, con lo que se frustró la causa de los contratos de arrendamiento suscritos por las partes.

d) Ante aquellas circunstancias, y como quiera que por razón de ellas la facturación de [REDACTED] se redujo en un 82,70%, los responsables de dicha mercantil se vieron obligados a suspender el pago de la renta pactada durante los meses comprendidos entre abril y junio de 2020.

e) [REDACTED] solicitó del arrendador la adaptación del contrato a las nuevas circunstancias, pero el Sr. [REDACTED] únicamente le ofreció una mera moratoria en el pago de la renta. La última propuesta ofertada por la arrendataria consistió en la reducción en un 50% del precio de la renta desde abril de 2020 hasta la finalización del contrato (31 de marzo de 2021) y la supresión de la repercusión de la cuota de IVA, pero tal propuesta fue rechazada por el arrendador sin ofrecer ninguna alternativa.

f) La arrendataria ha encargado la confección de un informe prospectivo sobre la repercusión de la pandemia sobre su actividad económica, y es previsible que hasta diciembre de 2020 sus ingresos sean inferiores al importe de la renta pactada y que las pérdidas alcancen una suma superior a 165.000 euros.

Al amparo de los antecedentes expuestos, y con invocación de la cláusula *rebus sic stantibus* y de la normativa promulgada para paliar los efectos de la pandemia por Covid-19, se interesaba en la demanda inicial se dictase un pronunciamiento judicial en los siguientes términos:





1. Se declarase que se había producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial, y que dicha alteración generaba un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora.

2. Se acordase la novación objetiva del contrato de arrendamiento suscrito en su día y se fijase como nueva renta mensual exigible, con efectos desde el mes de abril de 2020 y hasta el 31 de marzo de 2021, la suma de 600 euros más IVA, más 8,81 euros por gastos de mantenimiento, en relación con cada uno de los 27 inmuebles objeto del contrato.

3. Subsidiariamente, se fijase por el órgano judicial el importe de la renta y demás gastos a cargo del arrendatario durante el expresado período comprendido entre el 1 de abril 2020 y el 31 de marzo de 2021.

4. Más subsidiariamente, se acordase la resolución de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 fincas con efectos desde el 15 de marzo de 2020 atendida la imposibilidad, no imputable a la arrendataria, de continuar explotando el negocio en las condiciones pactadas originariamente, y se declarase que Don [REDACTED] no gozaba del derecho a exigir indemnización alguna por aquella resolución anticipada de los arrendamientos.

5. Se condenase a Don [REDACTED] a abonar a [REDACTED] los importes percibidos en concepto de rentas y demás cantidades a cargo del arrendatario correspondientes a períodos de tiempo posteriores al 15 de marzo de 2020, y que ascienden al importe de 81.936,33 euros.

II. La representación de don [REDACTED] se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben también de forma resumida:

a) Los contratos de arrendamiento sobre los 27 inmuebles, que contaban con las licencias oportunas, se suscribieron entre julio y diciembre de 2018 y en marzo de 2019, y su vigencia se pactó hasta el 31 de marzo de 2021. Se estipuló igualmente que si en esta última fecha la arrendataria se mantenía en la posesión de las fincas habría de abonar el doble de la renta pactada.

b) Pese a que, sobrevenida la pandemia, se dictó el Real Decreto-Ley 15/2020, a cuyo amparo la arrendataria podía solicitar una moratoria en el pago de la renta en el plazo de un mes desde su entrada en vigor -moratoria que se aplicaría de manera automática mientras durase el estado de alarma y sus prórrogas-, [REDACTED] no había invocado dicha normativa frente a la propiedad, ni había interesado la aplicación de la moratoria, como tampoco había acreditado los requisitos fijados en el precitado Real Decreto-Ley, por lo que en ningún caso gozaría del derecho a la reducción de la renta que propugna.





c) El arrendador no ha incumplido el deber de poner a disposición de la arrendataria los inmuebles objeto del contrato, y las restricciones que pudiera haber padecido [REDACTED] son consecuencia de la normativa promulgada a raíz de la pandemia. En todo caso, la disminución de ingresos se configuraba como un riesgo que asumía la inquilina en su condición de empresaria.

d) Las cifras de pérdidas que presenta la arrendataria resultan de una documentación a la que la propiedad no ha podido acceder, y, de cualquier forma, la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* no es automática en todos los contratos de arrendamiento, sino que debe analizarse cada caso individualmente. Además, los remedios frente a las consecuencias adversas derivadas de la pandemia ya estaban previstos en una norma con rango de Ley para evitar que los interesados recurriesen a la vía judicial.

III. La magistrada de primera instancia advertía inicialmente en su sentencia que la cláusula *rebus sic stantibus* es una excepción al principio de *pacta sunt servanda*, por lo que su aplicación debe ser excepcional y ampararse en la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 6:111 PEDC y en la jurisprudencia del TS que ha analizado esta figura. Y matizaba que el RDL 15/2020, promulgado a raíz de la pandemia por Covid-19, no impedía al arrendatario solicitar la aplicación de una medida jurídica distinta de la moratoria en el pago de la renta a la que se refiere aquella normativa, si considera que tal simple moratoria no es susceptible de restablecer el equilibrio contractual ni las bases del negocio.

Agregaba que, en consecuencia, nada impedía que, con fundamento en la cláusula *rebus sic stantibus*, el arrendatario interesara una reducción de la renta en atención a la excesiva onerosidad de su prestación a consecuencia de un evento imprevisible e inevitable que causa una ruptura del equilibrio contractual, y además aquella pretensión encontraba cobijo, en el ámbito de Catalunya, en el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

Consideró acreditado, a través del informe pericial aportado por la sociedad actora, que, así como en el año 2019 dicha sociedad obtuvo un beneficio neto de 173.151,68 euros, en el periodo comprendido entre enero y septiembre de 2020 había padecido unas pérdidas de 212.784,71 euros, que a finales de esa anualidad se estimaban en 273.369,01 euros, aparte de que durante el año 2020 el importe de los alquileres era superior al de los ingresos.

A partir de aquellas premisas, concluyó que se había producido una alteración de la base del negocio, motivada por una patente reducción de los beneficios que racionalmente eran previsibles, y que ello implicaba que para la arrendataria el contrato resultase excesivamente oneroso, aunque tal consecuencia no tuviera su origen en una actuación culpable por parte de la propiedad.

Por todo ello estimó que la moratoria en el pago de las rentas propuesta por la propiedad no resultaba suficiente a fin de restablecer en la medida de lo posible la base del





negocio, y que la única alternativa viable a tales efectos no podía ser otra que la propuesta sugerida por la arrendataria en cuanto a la reducción en un 50% de las rentas pactadas, solución que debía catalogarse como equitativa por cuanto propiciaba que, a raíz del cambio sustancial de circunstancias, ambas partes soportasen en análoga medida los perjuicios derivados de la crisis del Covid-19.

En consecuencia, estimó la pretensión principal deducida en la demanda e impuso las costas del procedimiento al demandado.

IV. La representación de don [REDACTED] se alza en apelación frente a aquella sentencia y aduce inicialmente que la situación excepcional invocada por la mercantil arrendataria, derivada de la pandemia, únicamente puede abordarse a partir de las medidas adoptadas por la normativa *ad hoc* promulgada a raíz de aquella situación especial, y, en concreto, del Real Decreto Ley 15/2020, y en ningún caso en función de una figura de creación jurisprudencial como es la cláusula *rebus sic stantibus*.

Añade que también la propiedad ha resultado afectada por el “grave perjuicio y la excesiva onerosidad” a los que alude la magistrada de primera instancia, y que sus ingresos por rentas quedarían reducidos en un 50%, aparte de hacerse cargo del importe del IBI, con lo que la solución adoptada en la sentencia no se configura como el instrumento idóneo para conservar el equilibrio entre los contratantes.

Expone igualmente que quien pretende la obtención de un rendimiento económico a partir de una inversión asume el riesgo de las pérdidas como contrapartida a la posible ganancia, y que en todo caso la pandemia, pese a afectar de manera especial a determinadas actividades comerciales, no deja de configurarse como una causa más que desencadena una crisis económica.

Concluye apuntando que, de forma subsidiaria, la novedosa aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en el contexto de la pandemia por Covid-19 plantea serias dudas de hecho y de derecho que justificarían dejar sin efecto la condena en costas acordada en primera instancia.

#### SEGUNDO.- *La cláusula rebus sic stantibus invocada por la demandante.*

I. La magistrada de primera instancia desbroza con precisión los principios que inspiran la cláusula *rebus sic stantibus* -figura en la que se amparan esencialmente las pretensiones actoras- y los presupuestos que exige su aplicación.

Se trata, en efecto, de 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.

Pero la doctrina legal advierte (sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014) que la cláusula, en rigor, no supone una ruptura o singularidad respecto de la regla preferente de la lealtad a la palabra dada (*pacta sunt servanda*), ni tampoco de la estabilidad o mantenimiento de los contratos, y que su aplicación, cifrada en una sobrevenida mutación de las circunstancias que dieron sentido al negocio celebrado, se fundamenta modernamente en las propias directrices del orden público económico, particularmente de la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y del principio de buena fe.

La misma sentencia de 30 de junio de 2014 resalta la influencia en la moderna configuración de esta figura de los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos (Principios Unidroit, Principios Europeos de la Contratación), textos que, aunque carezcan de carácter vinculante, ofrecen normas interpretativas de las vigentes en el Código civil. Así, en relación con un cambio de circunstancias que comporta que el cumplimiento del contrato resulte excesivamente gravoso para las partes, el artículo 6:111 de los Principios del Derecho Europeo del contrato dispone:

*“(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.*

*(2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:*

*(a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.*

*(b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.*

*(c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias.*

*(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:*

*(a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.*





(b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa”.

II. La doctrina jurisprudencial se ha ocupado también de perfilar los presupuestos de aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus*. Así, a partir de la sentencia de 18 de julio de 2019 se pueden compendiar aquellas exigencias en los siguientes términos:

1. 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 finalidad del contrato. Otras resoluciones se refieren a que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio, y la sentencia de 20 de noviembre de 2009 se refiere gráficamente a “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”.

2. 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.

3. 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 lo no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero).

4. No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras).

También la sentencia de primera instancia hace referencia a dos circunstancias adicionales asociadas a la aplicación de la cláusula: primera, que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión; y segunda, 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 distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

III. No parece discutible, en el supuesto que se enjuicia, que concurren las premisas necesarias para la apreciación de una coyuntura que se inscribe nítidamente en el ámbito de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Así:

1. Constituye un hecho notorio, y así se resalta en la exposición de motivos del Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre -de la Generalitat de Catalunya-, de medidas





urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, que la protección de la vida y de la salud frente a la pandemia de la Covid-19 ha obligado a las autoridades competentes a adoptar medidas de suspensión o restricción de actividades económicas que, a pesar de su carácter transitorio, tienen un impacto evidente sobre los sectores afectados por la pérdida de ingresos que les pueden suponer y por la dificultad o imposibilidad de afrontar el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, en particular, el pago de la renta de los locales arrendados.

Una circunstancia como la pandemia por Covid-19 que comenzó a afectar a nuestro país a principios de 2020 no puede calificarse sino como un suceso imprevisible e inevitable, lo que también es predicable de las medidas adoptadas por el gobierno para afrontar la crisis sanitaria asociada a la pandemia, especialmente las concernientes al confinamiento domiciliario, la restricción de la movilidad de personas y la suspensión de numerosas actividades de toda índole, entre ellas, por lo que concierne al supuesto que ahora se debate, la actividad de alquiler turístico de viviendas.

2. La alteración de las circunstancias que ha comportado la pandemia para la arrendataria de los 27 inmuebles no solo es susceptible de incrementar, por su entidad, el riesgo de frustración de la finalidad del contrato, sino que ha alterado la base del negocio hasta el punto de irrogar un grave y excesivamente oneroso perjuicio para la propia

La magistrada de primera instancia pondera con rigor, también en este aspecto, el factor que justifica aquella observación, cual es el cotejo de los ingresos obtenidos por en el ejercicio 2020 con los del año anterior. Y, así, resulta que:

a) Del informe pericial aportado por la representación de se desprende que esta mercantil obtuvo en el año 2019 un beneficio neto de 173.151,68 euros, mientras que de enero a septiembre de 2020 se han registrado unas pérdidas de 212.784,71 euros, que previsiblemente se incrementarán hasta 273.369,01 euros a finales de la anualidad.

b) El perito de designación judicial subraya igualmente que entre septiembre de 2019 y septiembre de 2020 la facturación de se ha reducido en un 72%, de modo que se ha pasado de un acumulado a septiembre de 2019 de 618.210 euros a 174.634 euros en el mismo mes de 2020, lo que representa una disminución de 443.576 euros.

c) La evidente alteración sustancial de circunstancias es apreciable igualmente a partir del análisis de la denominada tasa de esfuerzo, que representa el índice porcentual entre el gasto de alquiler y la facturación por la explotación de los inmuebles por parte de





Así, el perito de la actora refleja en su informe que la tasa de esfuerzo en 2019 era del 53% -porcentaje de la facturación que se destinaba al pago de las rentas por alquiler-, mientras que en 2020 ha ascendido al 197,04% -incremento de un 144.04%- , por lo que los gastos por rentas de alquiler han sido muy superiores a los ingresos por la explotación turística de las viviendas. Para el año 2021 se cifraba prospectivamente la tasa de esfuerzo en un 151,27%.

3. Finalmente tampoco precisa de un particular esfuerzo deductivo la apreciación de un nexo causal entre la pandemia y sus consecuencias y el detrimento económico padecido durante el año 2020 por [REDACTED], detrimento que, aparte de comportar una excesiva onerosidad de la prestación a la que se obligó dicha mercantil, ha alterado de forma notable la base del negocio en los términos que fueron concebidos por las partes en los albores del contrato de arrendamiento.

IV. En definitiva, se conviene con la magistrada de primera instancia que, en términos empleados asimismo por la exposición de motivos del Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, que debe imponerse, a falta de un acuerdo entre las partes, una solución expeditiva en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus*, por razón de “la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, el carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y la necesidad de restablecer el equilibrio contractual, partiendo del principio de conservación del contrato y de acuerdo con las reglas de la buena fe y de la honradez de los tratos”.

TERCERO.- Consecuencias de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Parámetros proporcionados por la normativa promulgada a raíz de la pandemia por Covid-19. Corroboración de los pronunciamientos adoptados al respecto por la magistrada de primera instancia

I. Ya se ha expuesto que el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, justificaba la adopción de determinadas medidas correctoras, y además de forma explícita, en la aplicabilidad de la cláusula *rebus sic stantibus*.

La demanda que dio lugar a las presentes actuaciones es de fecha 19 de junio de 2020, por lo que en ese momento [REDACTED] no podía interesar la aplicación de alguna de aquellas medidas. En realidad, en aquella fecha solo se habían promulgado, en lo que se relaciona con el objeto de debate, tres cuerpos normativos, a saber, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19; el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19; y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.





El Real Decreto 463/2020, aparte de declarar el estado de alarma y de imponer importantes restricciones en la circulación y desplazamiento de personas, acordó, en su artículo 10.4, la suspensión de las actividades de hostelería y restauración, con lo que obviamente quedó seriamente cercenada la actividad de alojamiento turístico que hasta entonces ejercía [REDACTED]

El Real Decreto-ley 11/2020 se ocupó del establecimiento de medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, medidas entre las cuales se incluía la moratoria para el pago de la deuda arrendaticia, e incluso la reducción de la renta, pero limitadas a los arrendamientos de vivienda habitual en referencia a las personas en situación de vulnerabilidad.

En cuanto al Real Decreto-ley 15/2020, se ocupó ya específicamente de la implementación de medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos. Después de reflejar la insuficiencia de las previsiones de la Ley de Arrendamientos Urbanos y del propio Código civil para afrontar, en el ámbito del alquiler de locales, las dificultades de autónomos y pequeñas empresas para cumplir su obligación de pago de la renta a raíz de la coyuntura creada por la pandemia, la exposición de motivos destaca la necesidad de “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”.

En la demanda no se invoca el Real Decreto-ley 15/2020, pero en todo caso, y pese a que dicha norma menciona el objetivo de regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales o los arrendamientos de industria, la protección que dispensa se limita a la posibilidad de solicitar el aplazamiento del pago de la renta -en ningún caso su supresión o reducción-, y siempre que la parte arrendadora sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, y el arrendatario reúna además los requisitos establecidos en el artículo 3, que varían según se trate de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por un autónomo o por una pyme.

La pretensión de reducción de renta que deduce en el presente procedimiento la representación de [REDACTED] tampoco podría ampararse, consecuentemente, en el Real Decreto-ley 15/2020.

II. Con posterioridad a la presentación de la demanda se promulgaron dos decretos-leyes más: a nivel autonómico catalán el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados; y en el ámbito nacional el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de





medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

El Decreto-ley 34/2020, aparte de la mención expresa a la *cláusula rebus sic stantibus*, como se dijo, proclama en su exposición de motivos que “considerando la urgencia de aprobar medidas jurídicas de apoyo a la actividad económica desarrollada en bienes inmuebles arrendados para uso comercial, incluidas las actividades culturales, docentes, deportivas y recreativas y servicios que se ven afectados de manera particularmente intensa por esta crisis sanitaria, como los de estética, de hostelería y de restauración, se adopta una regulación *ad hoc* en relación con la onerosidad excesiva y sobrevenida de las prestaciones contractuales, institución jurídica estrechamente conexas a la rescisión por lesión y a la ventaja injusta regulados en el libro sexto del Código civil de Cataluña”.

El artículo 2 del Decreto-ley catalán ya prevé expresamente las medidas de reducción de renta que coinciden, en lo esencial, con las pretensiones deducidas en el presente procedimiento por la mercantil [REDACTED]. Así, y para el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo por medio de negociación o mediación en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento previsto en el artículo 1, el artículo 2.1 dispone que se aplicarán las siguientes reglas:

a) En caso de suspensión del desarrollo de la actividad, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse en un cincuenta por ciento respecto de las vigentes mientras dure la medida de suspensión.

b) En caso de restricción parcial del aprovechamiento material del inmueble, la renta y otras cantidades debidas por la parte arrendataria deberán reducirse, mientras duren las medidas de restricción, en una proporción igual a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble, medida objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma.

El apartado 2 del mismo precepto establece que las reducciones de renta y de otras cantidades debidas por la parte arrendataria establecidas en el apartado 1 son efectivas a contar desde la fecha del requerimiento de modificación de las condiciones contractuales realizado por la parte arrendataria, y agrega que desde que reciba el requerimiento, la parte arrendadora debe abstenerse de emitir factura contra la parte arrendataria por el importe de la renta y otros gastos a cargo de esta hasta que transcurra el plazo mensual para negociar la modificación contractual o, si es anterior, hasta la fecha del acuerdo.

Por su parte, el Real Decreto-ley 35/2020, dictado por el gobierno nacional, persiguió, según su exposición de motivos, “regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de





locales, como continuación y mejora del que se propuso por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril”.

Después de reconocerse que la cadena de valor del turismo es una de las actividades económicas más afectadas por la actual crisis sanitaria, se instauran, de forma análoga a la prevista en la normativa catalana, y para el caso de falta de acuerdo entre las partes, dos alternativas en relación con el pago de la renta en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores:

a) Una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, y sus prórrogas y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

La aplicación de aquellas medidas se supedita igualmente a que el arrendatario reúna los requisitos previstos en el artículo 3, en función de que se trate de un autónomo o de una pyme.

III. Si se considerara que la actora únicamente podría propugnar, a fin de paliar los efectos económicos adversos derivados de la situación de pandemia, la aplicación de la normativa vigente en la fecha en que interpuso la acción judicial, es evidente que habría de declararse la improcedencia de la pretendida reducción de rentas, porque se trata de una medida instaurada, como se dijo, por cuerpos normativos promulgados con posterioridad.

Sin embargo, se conviene con la juzgadora *a quo* que los principios de buena fe y equidad que inspiran la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* y los designios que persigue en cuanto a la restauración de la base del negocio y del equilibrio contractual permiten acoger la tesis propuesta por la mercantil demandante en cuanto a la reducción de la renta, medida que, además, no solo no se excluye en ningún momento en el RDL 15/2020, sino que además ha sido incluida expresamente, se reitera, por los cuerpos normativos aprobados con posterioridad como una de las alternativas a disposición del arrendatario cuya actividad ha quedado suspendida por razón de la pandemia.

Y, en todo caso, ya desde el Real Decreto-ley 15/2020 el legislador apeló a la cláusula *rebus sic stantibus* como instrumento idóneo para propiciar, bajo la premisa de la concurrencia de los requisitos que le son propios y condicionan su efectiva





aplicabilidad -imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual-, la modulación o modificación de las obligaciones contractuales, entre las que destaca significativamente la relativa al pago de la renta, y ello al margen de que la arrendataria pudiera o no cumplir en su integridad los requisitos subjetivos diseñados por aquella normativa para el devengo del derecho de reducción de dicha renta.

IV. Se considera adecuado y equitativo, en definitiva, que la consecuencia de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se materialice en la reducción de la renta en el porcentaje del 50% pretendido por la actora y acogido por la magistrada de primera instancia, máxime cuando tal consecuencia ya ha sido prevista expresamente, en aquellos términos, en la normativa promulgada con posterioridad a la presentación de la demanda, y, específicamente, como se dijo, en el Decreto-ley catalán 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, y en el ámbito nacional el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria.

Se trata, se insiste, de una normativa no aplicable estrictamente por razones temporales al supuesto que se debate, pero que proporciona criterios interpretativos de indudable valor en el trance de perfilar las medidas de corrección asociadas a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, máxime cuando tales medidas, en especial la concerniente a la reducción de la renta en un 50%, comportan una distribución equitativa entre las partes de las consecuencias derivadas de la alteración sustancial de circunstancias derivada de la situación de pandemia.

La exposición de motivos del Decreto-ley 34/2020 describe aquel designio en los siguientes términos:

*“El contenido del presente Decreto-ley propone un criterio distributivo de las consecuencias negativas que se derivan de las prohibiciones, suspensiones y restricciones impuestas para evitar la propagación de la pandemia de la Covid-19 respecto del aprovechamiento material de bienes inmuebles arrendados para el uso de actividades industriales y comerciales, entendidas en el sentido ya mencionado. El criterio no se basa en apriorismos o maximalismos, sino en un principio de solidaridad que se traduce en el reparto igualitario y equitativo de las consecuencias negativas, socializando así el riesgo y evitando hacerlo gravitar sobre una sola de las partes contratantes”.*

V. La sentencia de primera instancia, en consecuencia, debe ser íntegramente respaldada en aquel aspecto por sus atinados y certeros razonamientos.

CUARTO.- Costas. Concurrencia de dudas de derecho





I. En materia de costas, el art. 394.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en principio, establece su preceptiva imposición a la parte cuyas pretensiones han sido desestimadas, pero regula la excepcional posibilidad de que el caso presente serias dudas de hecho o de derecho. El segundo inciso del mismo párrafo añade que para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

El primer pasaje de la norma consagra el principio general del vencimiento objetivo en relación con la condena en costas, y su inspiración no es otra, según doctrina legal suficientemente conocida, que la de satisfacer el principio de tutela judicial efectiva, que exige, entre otros aspectos, que el patrimonio de los justiciables no resulte mermado por la necesidad de acudir a los tribunales para el reconocimiento de sus derechos.

Pero el principio de vencimiento objetivo en materia de costas, como se anticipó, admite excepciones, que se materializan en la circunstancia de que el caso presente “serias dudas de hecho o de derecho”, concepto impreciso y abstracto que, lejos de encerrar un criterio de aplicación genérica, debe ser perfilado casuísticamente porque, por propia definición, la mera promoción de un litigio es indicativa de una controversia o conflicto que suscita dudas, al menos para una o más partes de las implicadas en la relación de que se trate, aunque el propio artículo 394.1 se ocupa, en lo que atañe a las dudas de derecho, de descender a una hipótesis concreta y objetiva: que el supuesto sea jurídicamente dudoso teniendo en consideración la jurisprudencia recaída en casos similares.

II. Pues bien, debe convenirse, en línea con lo que se mantiene por la apelante en su escrito de recurso, que la cuestión debatida presentaba perfiles de incertidumbre de índole jurídica en relación singularmente a la compatibilización, en el ámbito de las medidas dirigidas a atajar las dificultades de cumplimiento del pago de la renta por parte de autónomos y pymes, entre la cláusula *rebus sic stantibus* y la profusa normativa promulgada a raíz de la pandemia por Covid-19.

Aquella coyuntura está propiciando, ciertamente, la emisión de pronunciamientos judiciales no coincidentes en todos los casos, comprensiblemente justificados por las severas e imprevisibles alteraciones que la pandemia ha provocado en los parámetros sociales, económicos y jurídicos imperantes hasta el momento.

Tales circunstancias se estiman revestidas del carácter de excepcionalidad que el citado artículo 394 de la Ley Procesal erige en causa suficientemente justificativa de un pronunciamiento neutral sobre las costas de la primera instancia.

III. Aquella decisión debe desembocar igualmente en la pertinencia de no adoptar un pronunciamiento expreso sobre las costas de esta alzada (art. 398.2 de la Ley de





Enjuiciamiento Civil), por haberse acogido parcialmente -en el aspecto relativo a las costas- el recurso apelación interpuesto por don [REDACTED]

#### QUINTO.- Recursos

A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia -dictada en un juicio ordinario de cuantía inferior a 600.000 euros- cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2 , 3 ° y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

#### **FALLAMOS:**

Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por don [REDACTED] representado en esta alzada por la procuradora doña [REDACTED] y, consiguientemente, revocar la sentencia dictada en fecha 8 de enero de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Barcelona en los autos de juicio ordinario número [REDACTED] promovidos a instancias de [REDACTED] representada en esta alzada por la procuradora doña [REDACTED]

En su virtud, se modifica la antedicha resolución en el único sentido de precisar que no se hace expresa imposición de las costas de la primera instancia.

Se mantienen las demás decisiones contenidas en la sentencia frente a la que se apela.

Tampoco se adopta pronunciamiento expreso sobre las costas devengadas en esta alzada.

Devuélvase a la apelante el depósito en su día constituido de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal





ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2,3 ° y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya. El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra resolución, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

17

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [sejudicial.gencat.cat](http://sejudicial.gencat.cat)

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

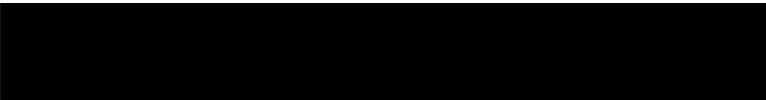
Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.





Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

