

Actualidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*»

La Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8ª, Auto 43/2021 de 10 de febrero de 2021, Rec.606/2020) ha dictado un comentado Auto que aplica la cláusula “*rebus sic stantibus*” y confirma la previa resolución del Juzgado de instancia que acuerda, con carácter cautelar, rebajar a la mitad el canon arrendaticio pactado en un contrato de arrendamiento de una industria hotelera. Esta medida, sin perjuicio de su carácter cautelar y provisional, supone un importante pronunciamiento por cuanto ha sido dictada por una Audiencia Provincial, en un litigio promovido tras la declaración de la pandemia, precisamente por el desencadenamiento de ésta y su afectación al curso normal de la industria arrendada. Estamos ante una resolución muy bien fundamentada.

En primera instancia, la arrendataria del hotel, sito en Calviá (Mallorca), consiguió un pronunciamiento cautelar acordando un aplazamiento del pago del 50% de la renta durante el periodo que transcurre desde junio 2020 hasta que se dictara sentencia.

La propietaria del hotel, disconforme con la medida acordada, interpuso recurso de apelación, sobre la base de que no se daban los requisitos para la aplicación de la cláusula *rebus*, en tanto en cuanto el propio contrato establecía una renta fija y otra variable, cuyo objeto era precisamente regular y mitigar el riesgo, lo que excluiría la aplicación de dicha doctrina, suponiendo, a su vez, la ausencia de la apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*).

Es importante señalar que recientes pronunciamientos, incluso del Tribunal Supremo, ha insistido en que la cláusula «*rebus sic stantibus*» no puede entrar en juego cuando el riesgo ha sido asumido – expresa o implícitamente – en el contrato por una de las partes, o se han incluido pactos que lo regulan. Por tanto, quedarán excluidos como posibles supuestos que dan lugar a la aplicación de este instituto jurídico todos aquellos escenarios o riesgos que formen parte del *alea* normal del contrato, bien porque han sido asumidos por las partes, bien por considerarse inherentes a la modalidad contractual elegida.

La lógica nos lleva a pensar que los riesgos derivados del coronavirus no han podido ser asignados a ninguna de las partes en los **contratos celebrados con anterioridad** a la pandemia. Sin embargo, no hay que olvidar que pueden existir cláusulas de atribución de riesgos redactadas en términos tan amplios que den cabida a cualquier tipo de evento, incluida la Covid-19.

En este sentido, la Audiencia entiende que el establecimiento de una renta mínima en el contrato, de importe fijo e independiente de la facturación del negocio, ni afecta al «*fumus boni iuris*», ni constituye una asignación contractual del riesgo que permita desplazar la doctrina *rebus*, sino más bien una práctica habitual en el sector hotelero, que no se incluye con el fin de evitar los efectos devastadores de una pandemia por

nadie siquiera imaginable, más bien con la finalidad de suavizar las consecuencias de las fluctuaciones del mercado o las crisis cíclicas.

Cumple recordar que, al contrario de lo que acontece en ordenamientos jurídicos de países de nuestro entorno y en los proyectos armonizadores sobre contratación europeos, esta cláusula no está reconocida en nuestro ordenamiento jurídico, habiendo sido elaborada jurisprudencial y doctrinalmente para modular el rigor formalista de nuestro sistema contractual, que se erige sobre el principio general de que los contratos deben ser cumplidos en sus términos (ex. artículo 1.091 y 1.256, ambos del Código Civil). Así, tiene por objeto revisar el negocio jurídico que haya sufrido un desequilibrio exorbitante como consecuencia de una circunstancia extraordinaria y sobrevenida –como sin duda lo es la pandemia –, aumentando extraordinariamente la onerosidad de las prestaciones de una de las partes.

Si bien es cierto que la jurisprudencia ha sido exigente y rígida al aplicar esta doctrina, no lo es menos que estamos ante una crisis sanitaria, y su secuela económica, sin precedentes a nivel mundial, y que nunca los tribunales habían tenido que afrontar las consecuencias en el ámbito contractual, singularmente en el ámbito de la hostelería y el turismo.

En consecuencia, la Sala desestima el recurso de apelación y confirma la resolución de instancia, entendiendo acreditada, en principio, una situación extraordinaria y excepcional que podría justificar *prima facie* la aplicación de la doctrina expuesta, y compartiendo con el juzgado de instancia que las medidas cautelares acordadas son proporcionadas al contexto actual y a la evolución de la pandemia, máxime tomando en consideración el carácter contingente de estas medidas.

Estamos en puertas de una profusión de resoluciones judiciales sobre los más diversos supuestos de hecho sobre los que se proyectará la cláusula «*rebus sic stantibus*»; el Auto comentado es de las primeras resoluciones dictadas por una Audiencia Provincial y está muy bien estructurado y argumentado.

Comentario escrito a cuatro manos por **Claudia Nadal Riera**, graduada en derecho y **Joan Buades Feliu**, abogado.