



CORONAVIRUS: MODIFICACIÓN CAUTELAR DE LA RENTA DEL ARRENDAMIENTO DE LOCAL POR APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

A raíz de la Pandemia ("**Covid-19**") se ha suscitado un vivo debate sobre la posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a las controversias contractuales. A las hasta ahora conocidas medidas cautelares sobre garantías¹ se une un reciente Auto que modifica, en sede cautelar, las rentas debidas por el arrendatario. Se trata del Auto núm. 447/2020 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 81 de Madrid el 25 de septiembre de 2020 ("**Auto**") por el que se (i) concede una reducción del 50% del importe de la renta de un contrato de arrendamiento de local de ocio nocturno ("**Local**") con una duración de veinticinco años ("**Contrato de Arrendamiento**") que será efectiva desde que se permita su reapertura; y (ii) acuerda la suspensión del pago de la renta (con el mantenimiento del pago de las cantidades complementarias abonadas en virtud del Real-Decreto ley 15/2020) mientras no se permita la reapertura del Local ("**Medida Cautelar**").

Como consecuencia de las medidas adoptadas para reducir la propagación del Covid-19, la actividad del Local se interrumpió y no se ha podido reiniciar en ningún momento. En este contexto, la sociedad arrendataria ("**Arrendataria**") —que se ha acogido a la moratoria prevista en el Real Decreto ley 15/2020— presentó una demanda en la que (i) solicita que se declare la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al Contrato de Arrendamiento por las circunstancias derivadas del Covid-19 y que, con base en lo anterior, se modifique el importe de la renta; e (ii) interesa la adopción de medidas cautelares.

El Auto, por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, modifica en sede de medidas cautelares a instancia de la Arrendataria los términos del Contrato de Arrendamiento del Local, en atención a las consecuencias económicas del Covid-19.

Cuestiones clave:

- El Auto estima una medida cautelar dirigida a suspender el pago de la renta hasta la reapertura y a reducir el importe de la renta en un 50% desde la reapertura.
- Se considera como un hecho notorio la existencia de una situación de crisis sanitaria derivada del Covid-19 que ha afectado, en general, a todos los sectores económicos y, en particular, a las discotecas y salas de baile.
- Se reconoce que en este caso concurren los presupuestos para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la doctrina de la Sala de lo Civil del Tribunal del Supremo.
- El Auto reconoce que el cierre del Local como consecuencia del Covid-19 es un riesgo ajeno tanto a la arrendataria como a la arrendadora.
- El riesgo de que el negocio del arrendatario no pueda resistir como *periculum in mora*.

¹ Por ejemplo, el Auto de [30 de abril de 2020 del Juzgado de Primera Instancia nº 60 de Madrid que estimó una medida cautelar \(inaudita parte\) dirigida, entre otras cosas, a impedir la ejecución de garantías financieras](#) y Auto de [13 de agosto de 2020, del Juzgado de Primera Instancia nº 74 de Madrid, que estimó una medida cautelar \(inaudita parte\) por la que se impide la facultad de la arrendadora de reclamar judicial o extrajudicialmente las garantías del contrato de arrendamiento](#).

Con carácter preliminar, el Auto señala que es notorio la existencia de una situación de crisis sanitaria derivada del Covid-19 que ha afectado, en general, a todos los sectores económicos y, en particular, a las discotecas y salas de baile, en virtud de la normativa aprobada para hacer frente a la propagación del Covid-19.

Para justificar la apariencia de buen derecho de la Medida Cautelar, el Auto concluye que, sin prejuzgar la pretensión principal, concurrirían los presupuestos para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* conforme a la doctrina de la Sala de lo Civil del Tribunal del Supremo:

- Alteración extraordinaria de las circunstancias: en palabras de la resolución judicial "[r]esulta notorio el carácter extraordinario y sobrevenido de esta crisis sanitaria derivada de la pandemia y su extensión al ámbito económico del país";
- Ruptura de la equivalencia de las prestaciones de las partes: el hecho de que la satisfacción del 100% de la renta se pactara en "*circunstancias diametralmente distintas a las presentes*" supone que "*indiciariamente*" se haya producido una desproporción en las prestaciones de las partes; y
- Ambos elementos derivan de circunstancias "*radicalmente imprevisibles*": el Auto señala que (i) el cierre del Local como consecuencia de la propagación del Covid-19 no era previsible cuando se firmó el Contrato de Arrendamiento ni "*incluso con unos meses de antelación a la declaración del estado de alarma*" y; (ii) "[e]n el presente caso, la diferencia de lo que ocurrió en el inicio de la crisis económica de 2008, este carácter extraordinario del cambio de circunstancias no necesita de una previa acreditación".

Más allá de las consideraciones del caso concreto, el Auto realiza algunas afirmaciones de alcance más general que interesa tener en cuenta:

- Aunque la doctrina del Tribunal Supremo ha admitido su aplicación solo en supuestos excepcionales, "*la cláusula rebus se presenta como un instrumento consustancial a la propia dinámica del Derecho y de su correlato económico*";
- Se subraya la importancia de que en el contrato no se haya atribuido el riesgo en caso de pandemia; y
- Por último, se reconoce que "*la previsión del Real Decreto-Ley 15/2020 [moratoria de pago de renta] no es óbice per se a una futura posible aplicación de la cláusula rebus sic stantibus*".

Es también de interés el modo en que se razona respecto de los requisitos que deben concurrir para la estimación de la Medida Cautelar:

- El Auto considera acreditado que existe peligro de mora procesal, con carácter principal, porque (i) "*[d]ada la gravedad de la situación económica global, es patente que existe riesgo de que el negocio no pueda resistir*"; (ii) si la Arrendataria tiene que seguir haciendo frente al pago de la totalidad de la renta pactada en el Contrato de Arrendamiento sin obtener ingresos que permitan sufragar los gastos fijos, se puede producir una situación de asfixia financiera que provoque "*que el negocio termine clausurando*". Todo ello cuando (i) la Arrendataria no puede determinar *ex ante* cuánto tiempo puede aguantar en estas condiciones; (ii) la crisis sanitaria derivada del Covid-19 no ha terminado; y (iii) es posible que, como consecuencia de la suspensión de plazos procesales acordada en el Real Decreto 463/2020 y el aumento de la litigiosidad, se produzca cierto retraso en la tramitación de los procedimientos; y
- Desde esta perspectiva, el quebranto económico de la arrendadora es considerado a los efectos de reducir el alcance de las medidas cautelares, estimando sólo parcialmente la pretensión cautelar y exigiendo la prestación de caución por un importe de 15.000 euros ("*equivalente a cubrir las rentas de noviembre y diciembre por entero (7.500 euros cada mes)*").

A la espera de conocer eventuales medidas legislativas, en los términos previstos en la Disposición Adicional séptima de la Ley 3/2020, de 18 de septiembre, todo parece indicar que en los próximos meses asistiremos a nuevas aplicaciones de la cláusula *rebus sic stantibus* en materia de arrendamientos, también en sede de medidas cautelares.

CONTACTOS



Fernando Irurzun
Socio

T +34 91 590 41 20
E fernando.irurzun@cliffordchance.com



Iñigo Villoria
Socio

T +34 91 590 94 03
E inigo.villoria@cliffordchance.com



Fernando Giménez-Alvear
Abogado

T +34 91 590 41 75
E fernando.gimenez-alvear@cliffordchance.com



Laura García-Valdecasas
Abogada

T +34 91 590 75 62
E laura.garciavaldecasas@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110, 28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2020

Clifford Chance, S.L.P.U.

Abu Dhabi • Amsterdam • Bangkok • Barcelona • Beijing • Brussels • Bucharest • Casablanca • Doha • Dubai • Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul • Jakarta* • London • Luxembourg • Madrid • Milan • Moscow • Munich • New York • Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo • Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney • Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

*Linda Widyati & Partners in association with Clifford Chance.

Clifford Chance has a co-operation agreement with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship with Redcliffe Partners in Ukraine.