Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 09/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío:

Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona

Gran Via de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 7 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549420
FAX: 935549520
EMAIL:instancia20.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120208110801

Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 444/2020 -D2

-

Materia: Juicio ordinario arrendamientos urbanos y rústicos

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 0553000020044420
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona
Concepto: 0553000020044420

Parte demandante/ejecutante: [redacted]
Procurador/a: [redacted]
Abogado/a: [redacted]

Parte demandada/ejecutada: [redacted]
Procurador/a: [redacted]
Abogado/a: [redacted]

Objeto del juicio:. acción de novación objetiva de contrato de arrendamiento de industria y, subsidiariamente, resolución del contrato sin derecho a indemnización

SENTENCIA Nº 1/2021

Magistrada-Jueza: Rocío Ortega Atienza

Barcelona, 8 de enero de 2021

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO- *Demanda*

1. El 1 de julio de 2020 se admitió a trámite la demanda presentada por la procuradora [redacted] en representación de la mercantil [redacted] contra [redacted] En la demanda se indicaba que la actora tenía arrendados 26 viviendas y un local en la [redacted] de Barcelona fruto de 27 contratos de arrendamiento con el demandado, el cual era un gran tenedor de viviendas. Todos estos inmuebles estaban destinados al alojamiento turístico, actividad que había sido suspendida por el RD 463/2020 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.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Alienza, Rocío;

2. Indicaba que 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 actora comunicó esta excepción a la arrendataria 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%.

3. Se solicitó 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 €. La última oferta de la actora 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, a parte de la letra del contrato, hay una cláusula implícita en toda relación contractual que vela por la conmutatividad de las prestaciones.

4. Según una previsión que efectuaba hasta diciembre de 2020 perdería 165.933,32 €, siendo los ingresos previstos inferiores al importe de la renta del contrato de arrendamiento.

5. Por ello solicitaba que se declarase la procedencia de efectuar una novación subjetiva en los términos de la última propuesta realizada por la actora hasta la finalización del contrato, declarando como nueva renta exigible mensual y con efectos desde el pasado mes de abril, de 600 € más IVA, más 8,81 € por gastos de mantenimiento al mes. Resaltaba que no quería eludir sus obligaciones ya que siempre había pagado la renta y ahora había hecho una transferencia por la renta de abril, mayo y junio aplicando el importe que estaba solicitando.

6. Subsidiariamente, si no se entendía adecuada la modificación objetiva del contrato, solicitaba que se declarase la resolución de la totalidad de los contratos de arrendamiento de industria sin coste ni penalización de ningún tipo con efectos desde el 15 de marzo de 2020 ante la imposibilidad involuntaria del actor de continuar en el negocio en las condiciones pactadas originariamente.

7. Con estos presupuestos, una vez alegados los hechos y fundamentos de derecho oportunos, finalizaba si escrito solicitando que se dictase sentencia por la que:

a) Se declare 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;

b) Se declare que la nueva renta en vigor de los contratos de arrendamiento

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Alienza, Rocío:

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;

Subsidiariamente, para el negado supuesto de desestimar la anterior petición:

c) Se declare cuál es la renta y demás gastos a cargo del arrendatario que debe abonar [redacted] como arrendataria de los contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 Unidades desde 1 de abril 2020 hasta 31 de marzo de 2021; y

Subsidiariamente, para el negado supuesto de desestimar las anteriores peticiones:

d) Se declare la resolución de los Contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 Unidades con efectos desde el 15 de marzo de 2020;

e) Se declare que Don Alfredo Vázquez Diez no tiene derecho a exigir indemnización alguna por la resolución anticipada de los Contratos de arrendamiento de industria sobre las 27 Unidades; y

f) Se condene a Don Alfredo Vázquez Díez a abonar a [redacted] los importes percibidos en concepto de rentas y demás cantidades a cargo del arrendatario correspondientes a períodos de tiempo posteriores a 15 de marzo de 2020, y que ascienden hasta la fecha a un total de OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (81.936,33 €).

SEGUNDO. *Contestación*

8. El 13 de agosto de 2020, la procuradora [redacted] en representación de [redacted] presentó escrito de contestación y oposición a la demanda. En dicho escrito indicaba que la relación con el demandado venía de tiempo, se había celebrado un contrato de arrendamiento con parte de los inmuebles que aquí nos ocupan, pero en el 2013 había decidido no continuar ocupándose el demandado de su exploración. No obstante en 2018 y 2019 había querido volver a arrendar los inmuebles en un número mayor que antes, siendo estos contratos celebrados entre julio y diciembre de 2018 y en marzo de 2019. Los inmuebles tenían las licencias oportunas y se había pactado la renta y los gastos hasta el 31 de marzo de 2021, estableciéndose que, si finalizado el contrato se mantenía en la posesión tenía el arrendatario que abonar el doble de la renta.

9. Señalaba que, tras la pandemia, se había dictado el Real Decreto-Ley

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Allenza, Rocio;

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.

10. Negaba que se hubiese producido ningún incumplimiento por parte de la demandada 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. El demandado seguía poniendo a disposición del arrendatario los bienes 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 asociarle en las pérdidas cuando no le había asociado en las ganancias. Además, los remedios para esa situación no eran los alegados por el actor sino los que establecía el Real Decreto-Ley referido y al que no había acudido el actor.

11. A ello añadía que el actor presentaba unas cifras de pérdidas sobre una documentación a la que el demandado no había podido acceder y, en base a ellas, se fijaba de *mutu propio* la renta. Consideraba que eso sí que era un incumplimiento contractual, sin que lo fuese ninguna actuación realizada por el demandado.

12. 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 consecuencia de la pandemia estaban ya prevista en un 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 excepcional y equivalente a una guerra, determinándose en la legislación que se había dictado las consecuencias sobre los contratos de arrendamiento para evitar tener que acudir a un procedimiento judicial.

13. Por todo ello, una vez alegados los hechos y fundamentos de derecho oportunos, finalizaba su escrito solicitando la desestimación de la demanda con imposición de costas a la actora por su evidente temeridad y mala fe.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XXC8VK3DN8HXG8
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío;

TERCERO. *Audiencia Previa*

14. El día 25 de noviembre de 2020 se celebró la audiencia previa a la que comparecieron los representantes de ambas partes, se intentó un acuerdo sin que éste fuese posible y se realizaron la resta de trámites previsto en la ley para la audiencia previa. Destacar que la actora indicó como hechos nuevos que había seguido abonando la mitad de la renta y ponía de manifiesto la existencia de nuevas medidas restrictivas adoptadas por el Gobierno. Igualmente se fijaron como hechos controvertidos si el no cumplir la demandada con los requisitos del RDLey 15/2020 impedía que se pudiese entrar a conocer del fondo del asunto; si existía o no incumplimiento por la parte demandada en la obligación de garantizar que el negocio sea útil; si procedía o no la aplicación de la doctrina de *rebus sic stantibus*, así como sus consecuencias jurídicas; el importe de la renta exigible; si era posible la resolución de los contratos con efectos retroactivos sin que el arrendador tuviese derecho a indemnización y teniendo que devolver las cantidades recibidas, así como la cuantía del procedimiento. Con estos hechos controvertidos, se admitió como prueba, más allá de la documental y de la más documental aportada en la audiencia previa dos periciales y se convocó a las partes para el juicio que se celebró el 21 de diciembre de 2020.

CUARTO. *Juicio*

15. El día indicado se celebró la vista y se practicó la prueba admitida con el resultado que consta en su grabación. Finalizaba la prueba las partes formularon las conclusiones en los mismos términos que las alegaciones iniciales.

16. En este sentido la parte actora indicó que de la prueba practicada se había acreditado 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. Manifestaba que la STS de 15 de octubre de 2014 aceptaba la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en un contrato de un inmueble turístico, por lo que en este caso que era un contrato de arrendamiento de industria también se tenía que aplicar con mayor intensidad. Además indicaba que la actora había intentado negociar de buena fe y ofreciendo alternativas sin que hubiese nada que al arrendador, que era un gran tenedor y no tenía dificultades económicas, le impidiese actuar con lealtad y buena fe. Por todo ello reiteraba las pretensiones del suplico de su demanda.

17. Por su parte, el demandado indicó que el objeto de la sentencia era el enfrentamiento entre el principio de *pacta sunt-servanda* que recoge el artículo 1091 Cc y la cláusula *rebus sic stantibus* que es una figura de creación jurisprudencial. Por el principio de jerarquía normativa del artículo 1 Cc, la ley estaba antes que la jurisprudencia que servía para complementar el ordenamiento jurídico. En este caso, la legalidad vigente aplicable al caso era el RDLey 15/20 que establecía una serie de medidas para paliar los efectos de la

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Alienza, Rocío;

pandemia y era aplicable a los arrendamientos de industria con un gran tenedor como es este caso. Dicha normativa preveía unas comunicaciones al arrendador y unas consecuencias que el actor no había utilizado, por lo que ahora no podía exigir lo que reclamaba. Aparte de esto reiteraba lo manifestado en la contestación respecto a la no aplicación automática de la cláusula *rebus sic stantibus* y en que él no había cometido ningún incumplimiento del contrato sin que se le pudiese asociar a las pérdidas y no a las ganancias. Añadía que si la demandada estaba perdiendo dinero podía resolver el contrato sin que pudiese dejar su contenido al arbitrio de una de las partes. Respecto a la resolución subsidiaria de resolución decía que se solicitaba que fuese sin derecho a indemnización y devolviendo la renta debida sin justificar el porqué de estas consecuencias.

18. Formuladas las conclusiones quedaron las actuaciones conclusas para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: CUESTIONES A ANALIZAR

19. De las alegaciones indicadas por las partes y de la fijación de hechos controvertidos lo que hay que resolver en este procedimiento es, en primer lugar, 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.* 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 petición principal de rebajar la renta habrá que analizar si es posible la resolución contractual y sus consecuencias. No obstante, y para centrar el objeto del debate expondré, en primer lugar, el objeto y requisitos de la *cláusula rebus sic stantibus*.

20. También es necesario indicar que la parte demandada introdujo en la audiencia previa como hecho controvertido la cuantía de la renta por entender que era una anualidad de la renta vigente, y no lo indicado por la actora. Esta juzgadora no se va a pronunciar en esta sentencia sobre la cuantía del procedimiento porque solo me corresponde pronunciarme cuando, conforme al artículo 255.1 LEC, "*de haberse determinado de forma correcta, el procedimiento a seguir sería otro, o resultaría procedente el recurso de casación*", circunstancias que no concurren en este caso. Entiendo que el interés puede estar en una hipotética tasación de cosas sin que el juez pueda imponer, *ex ante*, al Letrado de la Adminsitración de Justicia que es quien realiza la tasación y resuelve en un inicio su importe qué cuantía tiene que tener en cuenta para realizar la tasación si es que eso se llega a discutir.

SEGUNDO. CONCEPTO Y REQUISITOS PARA APLICAR LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

21. La cláusula « *rebus sic stantibus* » que literalmente significa "mientras duren

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8IXC6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío;

las cosas" es 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. El fundamento de esta cláusula, que es de creación jurisprudencial, es el artículo 7.1 Cc que establece que los derechos deben ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe y el artículo 1.258 Cc que, al fijar las obligaciones de los contratos, establece que obligan, no solo "*al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*"

22. La posibilidad de alterar la regla "*pacta sunt servanda*" ante una modificación excepcional de las circunstancies es admitida en el derecho comparado (*geshfätsgrundlage*, en el derecho alemán -§ 313 BGB-; *eccesiva onerosità sopravenuta* en el Código civil italiano -LEG 1889, 27-; o *frustration o hardship* del derecho anglosajón), y también en la normativa internacional que pretende establecer una cierta armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos, en especial en el artículo 6.2.2. de los Principios Unidroit, en el artículo 6.111 de los Principios Europeos de Derecho de los Contratos (de ahora en adelante PEDC) e incluso en el art. 1213 de la Propuesta para la modernización del Derecho de las obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación. De entre esta normativa conviene destacar el art. 6.111 PEDC puesto que aunque tales principios no tengan carácter vinculante se utilizan como criterios interpretativos de nuestro ordenamiento, tal y como ha declarado el TS en muchas ocasiones, entre otras en la STS 5/2019, de 9 de enero de 2019 (ROJ: STS 13/2019 - ECLI:ES:TS:2019:13), que, con citación de más jurisprudencia señala que "*el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro Código civil*". Dicho principio señala:

Artículo 6:111: Cambio de circunstancias
(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.
En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://lejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC6VK3DN8HX66
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Alienza, Rocío:

causados a la parte que sufrió dicha negativa o dicha ruptura.

23. La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* es una excepción al principio de *pacta sunt servanda*, por lo que se tiene que aplicar de manera excepcional y teniendo que concurrir una serie de requisitos que se extraen del artículo 6.111 PEDC anteriormente citado y de la jurisprudencia del TS que ha analizado esta figura, en especial, la STS 333/2014, de 30 de junio de 2014 (ROJ: STS 2823/2014 - ECLI:ES:TS:2014:2823); la STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015 (ROJ: STS 1698/2015 - ECLI:ES:TS:2015:1698); la STS 5/2019 de 9 de enero de 2019 (ROJ: STS 13/2019 - ECLI:ES:TS:2019:13); STS 455/2019, de 18 de julio de 2019 ROJ: STS 2831/2019 - ECLI:ES:TS:2019:2831) o la STS 156/2020, de 6 de marzo de 2020 (ROJ: STS 791/2020 - ECLI:ES:TS:2020:791). Estos requisitos son los siguientes:

1- Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manea que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.
2- Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo que implica que no sea conforme a los criterios de buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratantes.
3- Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.
4- 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 distribuya entre las partes de forma equitativa y justa

TERCERO. RELACIÓN ENTRE EL REAL DECRETO LEY 15/2020 Y LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS

24. El demandado considera que, con independencia de que se den los presupuestos o no para aplicar la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus, esta no se puede aplicar en este caso porque el legislador ya ha previsto las consecuencias concretas de un contrato de arrendamiento de industria con un gran tenedor que se ve afectado por la situación de pandemia en el RDL 15/2020.

25. Señala la parte demandada que el sistema de fuentes es el que establece el artículo 1 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 RDLey 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

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8IXG8
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío:

arrendador aceptar otras consecuencias no previstas en la ley en base a una doctrina de creación jurisprudencial.

26. Teniendo en cuenta lo manifestado por el letrado, hay que indicar que 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 en el artículo 6:111 PEDC. Por ello, como principio general de las obligaciones también es fuente del derecho destacando que el artículo 1.4 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 le 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 RDLey 15/2020. Además, dicha normativa se tiene que interpretar también teniendo en cuenta los criterios de interpretación que recoge el artículo 3 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*"

27. 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 apoyo de esta conclusión indicaré los siguientes argumentos.

28. En primer lugar, tanto la jurisprudencia del TS que ha configurado la doctrina sobre la cláusula "*rebus sic stantibus*" como la legislación que la regula (ver, por ejemplo, Ley 498 de la Compilación Navarra, o el artículo 6:111 de los PEDC) 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 RDLey 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.

29. En segundo lugar por la propia dicción y finalidad del RDL 15/2020 se

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocio;

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 se 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".* (subrayado propio)

30. 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.

31. 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.

32. En base a todo lo manifestado, la interpretación más adecuada de dicho RDLey 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 actor, 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.

33. Por todo ello, considero que la promulgación del RDLey 15/2020 no impide acudir a la cláusula *rebus sic stantibus* como complemento del ordenamiento jurídico en aras a 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.

CUARTO. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* EN ESTE PROCEDIMIENTO.

34. De los cuatro requisitos que he indicado en el fundamento jurídico segundo que se exigen para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, el primero de ellos se cumple sin necesidad de detenerme en excesivas justificaciones. La pandemia del coronavirus provocó que el 14 de marzo se dictara el Real Decreto 463/2020 que declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19, y estableció el confinamiento domiciliario de toda la población salvo para casos muy concretos y justificados, suspendiéndose, por tanto, y entre otras, el ejercicio de la actividad de alquiler turístico. Esta suspensión se levantó el 9 de mayo, manteniéndose limitaciones en cuanto a la movilidad tanto a nivel nacional como internacional, situación que sigue en la actualidad. Las partes, al celebrar el contrato no podían prever la existencia de esta situación extraordinaria y de gran impacto en la economía mundial dado que no había sucedido con anterioridad, pudiéndose remontar, como situación análoga a la denominada gripe española de principios del s. XX. Por ello, se cumple, sin duda, el primer requisitos para poder aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*.

35. El segundo de los requisitos que he mencionado es que esta situación extraordinaria e imprevisible altere la base del negocio produciendo o bien la frustración de la finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso para una de las partes.

36. Si se leen los contratos firmados entre las partes (documentos 1 a 27 de la demanda), el objeto del contrato es el arrendamiento de un inmueble para que sea destinado a arrendamiento de tipo turístico y/o temporada, con exclusión expresa de que se pueda arrendar como vivienda habitual y sin que el cliente se pueda empadronar en dicho inmueble. Todos los contratos finalizan el 31 de marzo de 2021 y empiezan entre julio y diciembre de 2018 y en marzo de 2019, dependiendo del contrato. Se establece un precio mensual de 1.000 € al mes más IVA hasta el 30 de junio de 2019 y de 1.200 € a partir de esa fecha. Como cualquier contrato de arrendamiento de inmuebles de uso turístico la base del negocio es que el arrendador cobre la renta, en los importes que he indicado, y que el arrendatario obtenga un beneficio con dicho arrendamiento.

37. El beneficio del arrendatario, como en cualquier negocio es variable y depende de muchas circunstancias, no obstante para saber si se ha producido

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío:

una alteración de la base del negocio respecto a lo que racionalmente se podía pretender es necesario analizar los ingresos obtenidos en el 2019 y los tenidos en el 2020. Del cuadro comparativo que de estos dos años hay en la página 11 del informe pericial de la actora se acredita que con el arrendamiento de estos 27 inmuebles, la parte actora obtuvo en el año 2019 un beneficio neto de 173.151,68 €, mientras que de enero a septiembre de 2020, contando como gasto el importe íntegro de la renta aunque se ha abonado solo el 50%, se han producido unas pérdidas de 212.784,71 €, previendo que a final del 2020 las pérdidas serán de 273.369,01 € (p. 12 del informe pericial). Cifras similares de descenso de los ingresos se obtienen de la pericial judicial solicitada por la demandada que concluye que la facturación, sin tener en cuenta por tanto los gastos, se ha reducido de Septiembre 2019 a Septiembre 2020 un 72%, pasando de un acumulado a septiembre del 2019 de 618.210 € a 174.634 € en Septiembre 2020, lo que representa una disminución de 443.576 € (p. 45 del informe pericial). La parte demandada argumentaba que las pérdidas o disminución del volumen del negocio no era tal porque las reservas se habían pasado a otros inmuebles que también tenía la arrendataria, extremo totalmente descartado por la pericial judicial quien concluye también que todos los negocios de arrendamientos de inmuebles que tiene la actora, más allá de los 27 inmueble alquilados a la demandada, han sufrido igualmente pérdidas indicando como cifra global de las pérdidas de los negocios de VENPRE SL a septiembre de 2020 la de 924.661 € frente a los beneficios de 1.022.512 del año 2019 (p. 8 del informe pericial).

38. Estas cifras que sirven para justificar cuál era la base del negocio para una de las partes y su grado de alteración ha sido acreditado igualmente por las manifestaciones del perito de la actora respecto al porcentaje que implica el alquiler frente a las ganancias. Así ha explicado que la tasa de esfuerzo, que es el índice porcentual entre el gasto de alquiler y la facturación de los inmuebles, en el 2019 era del 53%, de manera que el 53% de los ingresos se destinaban a pagar los alquileres. Sin embargo, en el 2020 esta tasa de esfuerzo ha aumentado un 144.04% ya que asciende al 197,04 % siendo, por tanto, los alquileres superiores a los ingresos. Como previsiones del 2021 ha manifestado que durante el primer trimestre de dicho año, se prevé que la tasa de esfuerzo sea de 151.27%

39. Que esta situación es derivada de la pandemia, aunque podía ser deducible, ha sido igualmente acreditada por la pericial de la parte actora. En este sentido ha indicado como causas de la disminución de ingresos la caída en picado del turismo por las restricciones a la movilidad, dificultades de desplazamientos, disminución de los vuelos, recomendaciones de no viajar a Barcelona, exigibilidad de cuarentena en algunos supuestos, restricciones de los aforos, o el cierre de determinados negocios o actividades ligados al turismo. Se ha explicado que se intentó mitigar el daño haciendo alquileres de temporada a estudiantes de posgrado y a trabajadores temporales de menos de un año, pero estos también se vieron afectados por la situación por la modificación de los planes de estudios y por el teletrabajo.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adrega web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío;

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío;

40. Por ello entiendo que esto ha producido una alteración de la base del negocio al haberse reducido de una manera muy elevada los beneficios que racionalmente se pretendían obtener, lo que implica que el contrato sea excesivamente oneroso para la parte arrendataria, aunque en dicha onerosidad no haya intervenido ninguna actuación culpable por parte del arrendador. Esta situación de crisis global ha afectado, en términos generales, no solo al arrendatario sino también al arrendador como persona que tiene un negocio que se dedica a alquilar inmuebles para que otros los dediquen a pisos turísticos. No obstante, el arrendador no se ha visto perjudicado respecto a lo que pretendía obtener con estos inmuebles porque ya los tenía alquilados, pero si no los hubiese tenido arrendados o si el contrato hubiese expirado en marzo de 2020, hubiese sufrido también perjuicios al no encontrar arrendatarios que le alquilasen los 27 inmuebles para uso turístico y que le proporcionasen la renta que hay pactada en el contrato. Por ello, la buena fe y el principio de equidad justifica una alteración de lo pactado en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

41. El tercer requisito que he indicado y que también afecta a la cláusula *rebus sic stantibus* y, en especial a las consecuencias que se pueden aplicar, es que haya habido una negociación entre las partes comunicando el perjudicado esta situación de desequilibrio para intentar llegar a una solución, puesto que si la buena fe es uno de los presupuestos de aplicación de esta cláusula, si no se actúa con buena fe, difícilmente se puede justificar su aplicación. En este caso, del documento 33 de la demanda se acredita que la parte actora, el 14 de mayo de 2020, cuando se empezaban a suavizar un poco las restricciones, comunicó al arrendador su situación y ofreció reducir la renta al 50%, petición que no fue aceptada por el demandado quien solo estaba dispuesto a ofrecer una moratoria en el pago de la renta. Igualmente, del documento 34 y 35 y de los aportados el día de la audiencia previa se acredita que hasta la fecha se está abonando el 50% del alquiler, sin que se hayan dejado de abonar las mensualidades, lo que acredita igualmente la existencia de buena fe en las negociaciones.

42. Por último, se exige que la solución que se persiga, ya sea poner fin al contrato o modificarlo sea una decisión equitativa y justa de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes. La actora propone como solución equitativa una disminución del 50% de la renta o la que se considere adecuada y si esto no se estima pertinente la resolución del contrato sin indemnización y recuperando las rentas que ha estado pagando desde abril de 2020. Para que la decisión sea equitativa hay que tener en cuenta que el arrendatario tiene que asumir un porcentaje más elevado de pérdidas porque el que realiza un contrato de arrendamiento para explotar una industria como es el arrendamiento de piso turístico lo hace como empresario y sin unas ganancias fijas, estando sometido a los vaivenes del sector y a unas eventuales pérdidas aunque, evidentemente, no a uno de tal magnitud como la pandemia que nos ocupa. Por el contrario, el arrendador, cuando realiza el negocio percibe siempre la renta que ha pactado estando solamente sometido a la incertidumbre de que el arrendatario no le pague la renta, entre otras cosas, por ser declarado en concurso ante la mala evolución del negocio.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://lecat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A0NDDRTA9XKC6VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocío;

43. Partiendo de esta premisa, entiendo que la petición que realiza la actora es justa y equitativa porque si abona el 50% de la renta, está asumiendo unas pérdidas en su negocio superiores a este 50% como he indicado. Así, si se toman las cifras del cuadro de la página 11 y 12 del dictamen de la actora y se rebaja a la mitad el precio del arrendamiento, de abril a agosto de 2020 la actora habría tenido unas pérdidas de 66.237,23 €, en septiembre de 2020 habría tenido un beneficio de 3.483,63 € y según las previsiones de octubre a diciembre obtendría un beneficio de 9.909,65 € y de enero a marzo que es cuando finaliza el contrato perdería 36.765 €.

44. La parte demandada manifiesta que si las pérdidas son tales puede resolver el contrato siendo esta otra manera de reducir la onerosidad. Sin perjuicio de que objetivamente se pudiera entender así, lo cierto es que al ser un contrato de industria, hay otros gastos ligados al contrato que van más allá del arrendamiento y que, seguramente se tienen que seguir abonando aunque el contrato se haya extinguido como puede ser los salarios de los empleados, la seguridad social, el seguro o aquellas inversiones iniciales que se hayan realizado, por lo que si el arrendatario considera adecuado mantener el contrato por los beneficios que algún mes puede obtener como ha sido en septiembre, entiendo que debe primar esta decisión que implica igualmente el mantenimiento de otros contratos relacionados. Por otro lado, el arrendatario no ha manifestado por qué la resolución del contrato le podría ser más favorable que la reducción de la renta o por qué dicha resolución sería más equitativa. A falta de estas explicaciones entiendo que esta decisión que propone la arrendataria tampoco perjudica al arrendador ya que si se resuelve el contrato no se obtendría ninguna penalización porque en los mismos no hay ninguna penalización prevista salvo que el arrendatario se mantenga en la posesión de los inmuebles más allá del 31 de marzo y le sería bastante complicado arrendar como piso turístico o de temporada estos inmuebles ya fuese él directamente o mediante otro contrato de arrendamiento.

45. Por todo ello considero que la modificación propuesta por la parte actora es justa y equitativa sin que el demandado en las negociaciones haya ofrecido ninguna otra alternativa más allá de una moratoria en el pago de la renta que, por las cifras que se indican en las periciales y a las que he hecho referencia, considero que es inviable para mantener la viabilidad de la mercantil actora.

QUINTO. COSTAS

46. En materia de costas, el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el Tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. En el caso de estimación parcial cada parte abonará sus costas a no ser que hubiera méritos para imponérselas a una de ellas por temeridad.

47. En este caso, dado que hago una estimación de la demanda sin que concurran las excepciones indicadas, procede imponer las costas al demandado.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XXCBVK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocio;

FALLO

ESTIMO la demanda de juicio ordinario presentada por la procuradora Mª Carmen Fuentes Millán 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

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días desde su notificación, recurso que, en su caso, se presentará ante este Tribunal y será resuelto por la Audiencia Provincial de Barcelona. Para recurrir, salvo que se disponga del beneficio de justicia gratuita se tendrán que consignar 50 € en la cuenta del Juzgado.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

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 y únicamente para el cumplimiento de la labor que tiene encomendada, 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, que el uso que pueda hacerse de los mismos debe quedar exclusivamente circunscrito al ámbito del proceso, que queda prohibida su transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento y que deben ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de justicia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que puedan derivarse de un uso ilegítimo de los mismos

(Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo y Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales).

INFORMACIÓN PARA LOS USUARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

En aplicación del Real Decreto-ley 16/2020 y de la Orden JUS/394/2020, dictados con motivo de la situación sobrevenida con motivo del ***COVID-19,*** *durante el estado de alarma y hasta tres meses después de su finalización:*

- La atención al público en cualquier sede judicial o de la fiscalía se realizará por vía telefónica o a través del correo electrónico habilitado a tal efecto, arriba detallados, en todo caso cumpliendo lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

- Para aquellos casos en los que resulte imprescindible acudir a la sede judicial o de la fiscalía, será necesario obtener previamente la correspondiente cita.

- Los usuarios que accedan al edificio judicial con cita previa, deberán disponer y usar mascarillas propias y utilizar el gel desinfectante en las manos.

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html Codi Segur de Verificació: CM3GN940A6NDDRTA9XKC8VK3DN8HXG6
Data i hora 08/01/2021 10:50 Signat per Ortega Atienza, Rocio;