

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO Y LA SITUACIÓN ACTUAL DE PANDEMIA -UNA APROXIMACIÓN A LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS-

¿Puede un arrendatario solicitar al arrendador, invocando la cláusula “rebus sic stantibus”, una reducción de la renta, la suspensión del contrato, o incluso su resolución?

La denominada cláusula “*rebus sic stantibus*” (que puede traducirse en la expresión “así están las cosas”) no es en sí una “cláusula”, sino doctrina jurisprudencial que los Tribunales pueden aplicar ante la petición de un arrendatario que, afectado por la situación actual, solicita, por ejemplo, una reducción de la renta que satisfice, una suspensión del contrato, o incluso la resolución del mismo.

Dicha doctrina establece, *grosso modo*, y por explicarlo de forma simple, que: cuando se producen acontecimientos o circunstancias extraordinarias de forma sobrevenida, sin que las mismas sean imputables ni al arrendador ni al arrendatario, y siempre y cuando tales acontecimientos produzcan un **grave desequilibrio entre las prestaciones de las partes** (por ejemplo, es un grave desequilibrio el hecho que el arrendatario no pueda desarrollar su actividad en el local alquilado porque está obligado a mantenerlo cerrado y tenga que seguir asumiendo el pago de la renta [prestación]), podrá solicitarse a los Tribunales la aplicación de un “mecanismo” o de una solución que equilibre las prestaciones. Dicha doctrina tiene su base en el principio de buena fe que debe imperar las relaciones contractuales.

Históricamente los Tribunales han sido muy recelosos a la hora de aplicar dicha doctrina, aplicándose de forma muy restrictiva, si bien parece ser que recientemente se va admitiendo su aplicación de forma más laxa.

Los requisitos que los Tribunales suelen exigir para aplicar dicha doctrina son: a) un cambio de circunstancias o acontecimiento imprevisible (entendiéndose por imprevisible que dicho acontecimiento en ningún modo pudo ser previsto ni controlado por la parte que invoca dicha doctrina); b) una “excesiva onerosidad” en la prestación (en el caso concreto que nos ocupa, para un arrendatario el no poder desarrollar su actividad económica implicará una merma de ingresos que a su vez implicará que el pago de la renta [prestación] en importe y forma pactada en el contrato suponga probablemente una excesiva onerosidad); c) que no exista un mecanismo previsto en el contrato que prevea cómo reequilibrar prestaciones en un caso como el que nos ocupa, es decir, que no esté previsto otro remedio.

En conclusión, deberá estudiarse cada caso en concreto, pero consideramos que, a priori, en la actual situación de pandemia, aquel arrendatario que no puede desarrollar su actividad o incluso, aunque no se vea privado de desarrollarla, ha visto como la misma caía en picado, podría solicitar a los Tribunales una medida para conseguir reequilibrar las prestaciones.

marzo de 2020