

APLICACIÓN DE LA REGLA “REBUS SIC STANTIBUS” A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

La cláusula “Rebus si stantibus” (“así están las cosas”) no está legalmente reconocida en nuestra legislación, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe la posibilidad de ser planteada y admitida por los Tribunales si el contrato de arrendamiento no incluye una cláusula que impida la remisión a una causa de fuerza mayor como causa de resolución o modificación del contrato (leer bien el contrato ante de proceder).

El artículo 1.105 del Código Civil se refiere a las **causas involuntarias** del incumplimiento de los contratos: la fuerza mayor y el caso fortuito, cuando establece que “Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables”.

La actual pandemia causada por el COVID-19 resulta una causa de fuerza mayor, que por encima de todo, es **imprevisible e inesperada**. De tal modo, y de forma **ajena a la voluntad del arrendatario**, que debe actuar conforme al principio de buena fe contractual, modifica las circunstancias iniciales del contrato justificando el incumplimiento del mismo por razón de las circunstancias sobrevenidas.

Las circunstancias sobrevenidas han de causar una **excesiva onerosidad** y deben darse estas circunstancias:

- Debe tratarse de una alteración de la base económica del contrato.
- Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración (argumentar la pandemia, el Estado de Alarma decretado y la obligación de confinamiento para evitar el contagio).

- Que convierta en inalcanzable la finalidad del negocio (argumentar la presentación de un ERTE, imposibilidad de ofrecer los principales servicios del negocio, limitaciones de suministros, etc).
- Que cause una onerosidad excesiva, que conlleve una alteración fundamental en el equilibrio del contrato con la contraprestación que se recibe de la otra parte. Es decir, que los ingresos, teniendo en cuenta las limitaciones para atender al público, resultan desproporcionales al importe del arrendamiento.

En este caso concurren en la pandemia una serie de circunstancias que refuerzan la solicitud de aplicación de la cláusula “Rebus si stantibus” al resultar esta situación:

- Ajena a lo pactado.
- No hay culpa del afectado por la pandemia de coronavirus.
- Resulta de forma sobrevenida e inesperada.
- No era un riesgo previsible. No se podría prever.
- La incidencia de los efectos del virus es relevante y grave.
- Se manifiesta con una inusitada imposibilidad de cumplir el contrato conforme a lo pactado.
- El principio de buena fe determina que el afectado por el virus actuó de buena fe y no colaboró en la imposibilidad de cumplir conforme a lo pactado.

En cuanto a sus efectos, **la citada cláusula no tiene, doctrinalmente ni jurisprudencialmente efectos rescisorios, resolutorios o extintivos, sino únicamente efectos suspensivos temporalmente con carácter moratorio o modificativo de los contratos encaminados a compensar el equilibrio de las prestaciones.**

Aconsejo recopilar cuantos medios de prueba sean posibles de la concurrencia de las circunstancias impeditivas de la ejecución de las obligaciones contractuales, así como de las medidas puestas en marcha para mitigar potenciales daños.