

La Covid-19 como factor determinante en la resurrección de la cláusula rebus sic stantibus: análisis de su aplicabilidad en la situación actual

Covid-19 as a determining factor in the resurrection of the rebus sic stantibus clause: analysis of its applicability in the current situation

ALEJANDRO PLATERO ALCÓN*

RESUMEN: La cláusula rebus sic stantibus es conocida desde hace mucho tiempo en el ámbito del Derecho de Contratos, habiendo despertado enormes recelos en su aplicación, considerándose “peligrosa” por la jurisprudencia del Tribunal Supremo español, hasta el año 2014, donde la jurisprudencia mutó hacia una interpretación menos restrictiva de la figura. La falta de regulación de la citada cláusula en el Código civil de España, ha provocado siempre una dificultad para entender y ejecutar la misma, situación que ha empeorado como consecuencia de la crisis económica derivada de la pandemia mundial conocida como COVID-19. Se analizará la posible aplicación de la figura, tomando como referencia un contrato que se ha visto objeto de numerosos incumplimientos como consecuencia de la pandemia, es decir, el contrato de arrendamiento.

PALABRAS CLAVE: rebus sic stantibus; excesiva onerosidad; riesgo de lo pactado: COVID-19; Código civil de España.

* Profesor ayudante del área de Derecho civil de la Universidad de Extremadura (España). Miembro del grupo de investigación de Estudios en España, Portugal y América Latina, grupo oficial de investigación de la Universidad de Extremadura. Contacto: <platero@unex.es>. Fecha de recepción: 03/04/20. Fecha de aprobación: 11/10/20

ABSTRACT: The *rebus sic stantibus* clause has been known for a long time in the field of Contract Law, having aroused enormous misgivings in its application, considering it “dangerous” by the jurisprudence of the Spanish Supreme Court, until 2014, when the jurisprudence mutated a less restrictive interpretation of the figure. The lack of regulation of the aforementioned clause in the Spanish Civil Code has always caused difficulties in understanding and executing it, a situation that has worsened as a consequence of the economic crisis derived from the global pandemic known as COVID-19. The possible application of the figure will be analyzed, taking as a reference a contract that has been subject to numerous breaches as a result of the pandemic, that is, the lease.

KEYWORDS: *rebus sic stantibus*; excessive burdens; risk of what was agreed; COVID-19; Spanish Civil Code.

I. INTRODUCCIÓN

En los pasajes bíblicos se narra una hazaña cuya efeméride se recuerda y se enseña de generación a generación, como es la relativa al triunfo de David frente a Goliat, solamente utilizando una piedra y su honda. Pues bien, quien sabe si como consecuencia de la misma, el ser humano del pleno siglo XXI se sentía invencible, superior al resto de entes del planeta, incapaz de sospechar que unas partículas víricas acabarían provocando una catástrofe sin igual.

Dejando a un lado los nefatos datos relativos a la salud, la economía también se ha contagiado como consecuencia de la pandemia mundial denominada COVID-19, y se están produciendo una cadena abundante de incumplimientos contractuales. Por eso, se está planteando darle una nueva oportunidad a una vieja cláusula, conocida desde hace mucho tiempo, pero cuyos efectos en el ámbito de los contratos, son temidos por muchos, como no puede ser otra que la cláusula *rebus sic stantibus*.

En el presente artículo, se analizará la misma, al objeto de poder realizar un análisis acerca de su aplicabilidad a la situación de incumplimientos contractuales que se están produciendo como consecuencia de la pandemia. Para realizar tal tarea, se ha escogido por el presente autor, al contrato de arrendamientos como arquetipo fundamental, para aseverar sobre las luces y sombras existentes en la aplicación de la misma.

II. EL RENACER DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

A) LA PANDEMIA COMO CAUSA DE UN ALUD DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES

El Derecho es una disciplina dinámica, que vive en constante evolución y, por tanto, se encuentra maniatado a las situaciones que

se producen a su alrededor. Como no podría ser de otra forma, la crisis que ha provocado la pandemia mundial conocida como COVID-19 también ha afectado profundamente a la disciplina. Así, en el ámbito propio del Derecho Civil, donde se enmarca el presente artículo, pueden encontrarse efectos en la esfera propia del Derecho de la persona¹, Derecho de Familia², el Derecho de Consumo³, los Derechos Reales⁴ y, como no, en el ámbito que interesa al presente trabajo, el Derecho de Contratos.

El día 14 de marzo del año 2020, se publicó en España, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19⁵, (en adelante RD 463/2020) y en ese momento la población española entró en un confinamiento que se extendió durante más de dos meses. Evidentemente, la situación generada por la citada pandemia supuso que se originaran y, todavía se siguen ocasionando, una serie de incumplimientos contractuales de forma masiva⁶.

¹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., “¿Nacionalidad para las víctimas extranjeras del COVID-19?”, en *Diario La Ley*, número 9633, 2020, p. 2 y siguientes.

² OTERO OTERO, B., “La ruptura de pareja en tiempos del Covid-19”, en *Diario La Ley*, número 9619, 2020, p. 3 y ss.

³ PALAO MORENO, G., “Protección del consumidor internacional en tiempos de COVID-19”, en *Actualidad jurídica iberoamericana*, número 12, 2020, p. 624 y ss.

⁴ Fuentes Lojo- Rius, A., “Efectos jurídicos del COVID-19 en las comunidades de propietarios”, en *Diario La Ley*, número 9615, 2020, p. 4 y ss.

⁵ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, «BOE» núm. 67, de 14/03/2020.

⁶ PASQUAU LIAÑO, M., “Covid-19: los contratos también se contagian, ¿Hay fórmulas para mitigar el colapso judicial?”, en *Diario la Ley*, número 9655, 2020, p. 1 y ss.

En concreto, aunque se han producidos importantes efectos en contratos como el de hipoteca⁷, se analizará en la presente obra las consecuencias que se han producido en los contratos de arrendamientos, tanto los relativos al uso de vivienda habitual, como los propios de alquileres de locales comerciales, derivados del COVID-19. Como se antoja fácil de comprender, muchos ciudadanos y ciudadanas⁸, se han visto obligados a dejar de trabajar y, en consecuencia, no han obtenidos rentas durante el tiempo que duró el estado de alarma, originándose importantes situaciones de impagos en los contratos de alquiler, resultando necesario conocer, si la *cláusula rebus sic stantibus* puede configurarse como una solución ante esos incumplimientos contractuales.

B) EXPOSICIÓN DE SU REGULACIÓN, CONCEPTO Y FUNDAMENTO

Tras la compleja situación en la materia arrendaticia que se ha generado como consecuencia de la pandemia mundial conocida como COVID-19, el Derecho debe intentar encontrar mecanismos para solucionar los conflictos acaecidos y, se está planteando por la doctrina la posibilidad de acudir a la doctrina relativa de la cláusula *rebus sic stantibus*⁹. Debe advertirse que, la no existe en la actualidad en España, una regulación de la citada cláusula en el

⁷ RABANETE MARTÍNEZ, I., “Moratoria en el pago de las hipotecas durante el estado de alarma por el COVID-19”, en *Actualidad jurídica iberoamericana*, núm. 12, 2020, p. 492 y ss.

⁸ A partir de este momento en el presente artículo, se utilizarán todas las expresiones en género masculino, para no generar numerosas repeticiones gramaticales.

⁹ DURÁN VARGAS, M.S., y BLANCO GONZÁLEZ, G., “Las relaciones contractuales en los tiempos del «COVID-19». Incidencia de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos tras el impacto de la pandemia y el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo”, en *Actualidad Civil*, número 4, 2020, p. 8 y ss.

Código civil¹⁰ (en adelante CC), sino que dicha figura alcanza un marcado origen jurisprudencial, aunque como después se expondrá, existen intentos de regularla, ya que en diferentes países del entorno europeo se encuentra presente en sus textos legales.

La cláusula *rebus sic stantibus*, viene a determinar que, “en todos los contratos existe una cláusula no escrita que indica que son vinculantes siempre que no se alteren las circunstancias que llevaron a las partes a suscribirlos”¹¹, es decir, la misma supone una importante excepción a un principio presente en el ámbito del Derecho de Contratos, el conocido como *pacta sunt servanda*, contenido en el artículo 1091 del CC donde se determina que es fuerza de ley el contenido de los contratos suscritos entre las partes, por lo que solo pueden ser modificados por ellos mismos¹².

Básicamente lo que viene a determinar la citada cláusula, aplicándola al ámbito de los contratos de arrendamientos que se han visto afectados como consecuencia de la pandemia, sería que, una parte perjudicada como consecuencia de la situación que se ha originado, podría solicitar la modificación del contrato, por ejemplo, para solicitar o una moratoria del pago o, una reducción del precio de la renta¹³. Su fundamento, una vez determinado que contradice el principio *pacta sunt servanda*, se encontraría en el artículo 1258 CC, donde se establecen una serie de criterios de integración de los contratos, al considerar que los contratos desde

¹⁰ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25/07/1889.

¹¹ ACEDO PENCO, Á., *Teoría General de las Obligaciones*, editorial Dykinson, Madrid, 2020, p. 93.

¹² ETELVINA DE LAS CASAS LEÓN, M., “¿La cláusula “rebus sic stantibus” como excepción al principio “pacta sunt servanda?” en *Revista General de Derecho Romano*, número 33, 2019, p. 12 y ss.

¹³ DE LA TORRE OLID, F., “Eficacia del contrato en la crisis del coronavirus. El control causal y la cláusula rebus”, en *Diario la Ley*, número 9616, 2020, p. 2 y ss.

su perfeccionamiento, obligan no solo a lo pactado, sino también a las consecuencias derivadas de la buena fe, los usos y las leyes¹⁴.

Como se advirtió con anterioridad, la cláusula *rebus sic stantibus*, tiene un origen jurisprudencial, por tanto, para poder desgranar sus posibles requisitos de aplicación, es necesario determinar sus principales aspectos, acudiendo para tal tarea, a los principales pronunciamientos jurisprudenciales sobre la misma. Como se observará, hasta el año 2014, las sentencias analizaban la misma desde un punto bastante restrictivo, por tanto se suelen distinguir dos etapas jurisprudenciales, una más restrictiva y otra (la actual), menos restrictiva, aunque exigente¹⁵.

Así, esta visión restrictiva¹⁶ sobre la aplicación de la cláusula puede ya encontrarse en la Sentencia del Tribunal Supremo (en adelante STS) de 17 de mayo de 1957, cuyos postulados fueron

¹⁴ HERBOSA MARTÍNEZ, I., “Los criterios objetivos de integración del contrato. Supuestos en los que se admiten y alcance de su función”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 773, 2019, p. 1215 y ss.

¹⁵ Ha de notarse también, que existen autores que consideran que existen tres fases jurisprudenciales, aunque por diferentes motivos que se expondrán, no se considera acertada tal clasificación. En este sentido, véase la obra de Gregoraci, B., “El impacto del COVID-19 en el Derecho de Contratos español”, en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXXIII, 2020, p. 463: Cabe subdividir esta jurisprudencia en tres etapas: tras una amplia primera etapa en la que el reconocimiento de la *rebus* era muy restrictivo (por todas, STS de 17 de mayo de 1957), en el año 2014 el TS flexibilizó su reconocimiento (por todas, SSTS de 30 de junio y 15 de octubre de 2014) a raíz del impacto de la crisis económica en los contratos, inclinándose por una aplicación normalizada de la cláusula; pero desde el 2019 puede afirmarse que el Alto Tribunal ha vuelto a la primera etapa (por todas, SSTS de 6 de marzo de 2020 y 18 de julio de 2019) con un reconocimiento restrictivo de su aplicación”.

¹⁶ CASTAÑEDA RIVAS, M. L., “La imprevisión en los contratos: La cláusula *rebus sic stantibus* como excepción al principio *pacta sunt servanda*”, en *Revista de la Facultad de Derecho de México*, vol. 62, núm. 258, 2012, p. 208 y ss.

recogidos en la STS de 25 de enero de 2007, en cuyo fundamento jurídico cuarto se establece que:

la cláusula *rebus sic stantibus* no está legalmente reconocida, (...) sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de que sea elaborada y admitida por los Tribunales; (...) es una cláusula peligrosa, y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; (...) su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles.

Como se observa, se denomina a la *rebus sic stantibus* como una cláusula peligrosa, aunque con el paso del tiempo, dicha concepción empezó a mutar ligeramente. Así, con la llegada de la crisis económica¹⁷, multitud de contratos no podían cumplirse en los términos pactados, ya que, la pérdida de ingresos que sufrió gran parte de la población fue considerable. Por eso, la STS 333/2014, de 30 de junio donde en un contrato de arrendamiento de espacios publicitarios en el exterior de unos autobuses, se consideró adecuado reducir la cantidad pactada, debido a una importante caída de la facturación como consecuencia de la crisis económica¹⁸.

¹⁷ VIVAS TESÓN, I., “Crisis económica y alteración extraordinaria de las circunstancias del contrato, ¿pacta sunt servanda?”, en *Revista de Derecho, Empresa y Sociedad* (REDS), núm. 1, 2013, p. 113 y ss.

¹⁸ CASTIÑEIRA JEREZ, J., “Hacia una nueva configuración de la doctrina *rebus sic stantibus*: a propósito de la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de

También, la STS 591/2014 de 15 de octubre, relativa a un contrato de arrendamiento hotelero, donde se demostró que una reducción del 42% de los ingresos derivada de la crisis económica, era óbice para pedir una disminución de la renta en un 29%¹⁹. Ahora bien, también han existido pronunciamientos posteriores, como la STS 237/2015, de 15 de enero y la STS 64/2015, de 24 de febrero, donde se negó la influencia de la crisis en la disminución del valor de una serie de activos inmobiliarios sujetos a un contrato de compraventa²⁰. También, debe destacarse la STS 214/2019 de 5 de abril, donde se negó la aplicación de la citada cláusula en un contrato donde se constituyó una renta vitalicia a cambio de la cesión del derecho real de usufructo sobre una serie de bienes inmuebles²¹.

Muy recientemente, se encuentra la STS 452/2019 de 18 de julio donde en un contrato de venta de un proyecto fotovoltaico, se negó de nuevo la posibilidad de aplicar la cláusula para rebajar el precio de venta, aunque como consecuencia de un cambio legislativo era una cuestión objetiva que, el valor del mismo había reducido. También, la STS 156/2020 de 6 de marzo, donde en un contrato de gestión publicitaria de una duración de 2 años, se considera, precisamente por su duración, que no puede aplicarse

junio de 2014”, en *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 4, 2014, p. 26 y ss.

¹⁹ ORELLANA, L., “‘Rebus sic stantibus’: una cláusula no tan peligrosa. Comentario a la STS, núm. 591/2014, de 15 de octubre (RJ 2014, 6129)”, en *Revista Boliviana de Derecho*, número 21, 2016, p. 276 y ss.

²⁰ CASADO CASADO, B., “La alteración de circunstancias y su incidencia en la contratación tras la situación de crisis económica. Una nueva visión de un tema clásico: la cláusula rebus sic stantibus”, en *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 39, 2016, p. 65 y ss.

²¹ FERNÁNDEZ EGEA, M.A., “Inaplicación de la cláusula ‘rebus sic stantibus’ a los efectos de modificar o extinguir el acuerdo de conmutación del usufructo vitalicio. Comentario a STS de 5 de abril de 2019 (RJ 2019, 1360)”, en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 111, 2019, p. 309 y ss.

la cláusula porque “*difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio del contrato*”.

C) LA INTERPRETACIÓN RESTRICTIVA DE SU UTILIZACIÓN: REQUISITOS JURISPRUDENCIALES

Realmente, fue la STS 333/2014, de 30 de junio mencionada con anterioridad, la que modificó la forma de entender la cláusula *rebus sic stantibus*, ya que introdujo una serie de requisitos sobre la base de la conmutatividad de los contratos²² y de la buena fe, a partir de los cuales, dicha cláusula podría aplicarse²³. Por eso, con independencia de que pueda afirmarse de que los dos últimos pronunciamientos mencionados, han introducido dos límites al ejercicio de la cláusula, uno de marcado carácter temporal, al considerar que a los contratos de corta duración no puede aplicarse la misma y, otro relativo a los cambios legislativos, que tampoco son óbice para exigir la misma, no puede considerarse que se esté ante otro gran giro jurisprudencial sobre la figura, sino que realmente,

²² Fundamento Jurídico segundo de la STS 333/2014, de 30 de junio: “Este “equilibrio básico”, que no cabe confundir con la determinación del precio de las cosas fuera de la dinámica del mercado (precios intervenidos o declarados judicialmente), resulta también atendible desde la fundamentación causal del contrato, y sus correspondientes atribuciones patrimoniales, cuando deviene profundamente alterado con la consiguiente desaparición de la base del negocio que le dio sentido y oportunidad. Por tanto, más allá de su mera aplicación como criterio interpretativo, artículo 1289 del Código Civil, la conmutatividad se erige como una regla de la economía contractual que justifica, ab initio, la posibilidad de desarrollo de figuras como la cláusula *rebus sic stantibus*”.

²³ PARRA LUCAN, M.A., “Riesgo imprevisible y modificación de los contratos”, en *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 4, 2015, p. 19 y siguientes.

se trata de la instauración de una serie de límites o matices a la interpretación de *rebus*, iniciada en el año 2014.

En base a la STS 333/2014 de 30 de junio, y teniendo en cuenta los límites descritos en el anterior párrafo, se esclarecen los siguientes requisitos para aplicar la cláusula²⁴:

- Para que prospere una modificación del contenido del contrato, debe haberse producido una circunstancia imprevisible.
- Debe existir una relación de causa efecto entre la circunstancia imprevisible y la imposibilidad de una de las partes de cumplir fiel y exactamente el contenido del contrato previsto. En este sentido, recuerda la sentencia arriba citada que, *“la aplicación de la cláusula rebus no se produce de forma automática pues resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula rebus”*.
- Debe producirse una excesiva onerosidad, es decir, que se produzca una alteración sustancial como consecuencia directa de ese acontecimiento imprevisible. Evidentemente, como se ha demostrado con anterioridad, será una cuestión de prueba la que determine si se ha producido o no esa excesiva onerosidad, definida nítidamente en la STS 5/2019, de 9 de enero al establecer que la *rebus* será de aplicación cuando, *“la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes o bien acabe frustrando el propio fin del contrato”*.

²⁴ DE ANDRÉS GARCÍA, A., “En torno a la cláusula *rebus sic stantibus*”, en *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, núm. 180, 2016, p. 5 y ss.

- No se aplicará la cláusula, cuando en el contrato o por ley, se hubiera determinado expresamente una asignación de riesgos a las partes. Así, la STS 820/2013 de 17 de enero, en relación a un contrato de compraventa de vivienda²⁵, estableció que, “*se debe dar relevancia al dato de que el propio contrato ya contemplaba expresamente la posibilidad de que los compradores no obtuvieran la financiación prevista, asignándoles así un riesgo que en principio excluiría la aplicación de regla rebus sic stantibus*”. Además, incluso en supuestos donde no estuviera previsto expresamente la determinación de riesgos²⁶, como en la contratación de productos financieros, se ha considerado que existe un riesgo implícito, así la STS 477/2017, de 20 de julio, estableció que, “*en un contrato de esta naturaleza, la posibilidad de fuertes beneficios conlleva la asunción por el inversor de riesgos significativos*”.
- Y en último lugar, debe notarse que de aplicarse la citada cláusula, sus efectos intentarán modificar las posibles situaciones injustas que del hecho imprevisible se han derivado para una de las partes de la relación jurídica y, no la extinción de la misma, salvo supuestos muy excepcionales y graves.

Como se ha expuesto, la figura objeto de análisis tiene un origen y regulación jurisprudencial, resultando necesario, evidentemente la regulación expresa de la misma, como sostiene la doctrina autorizada²⁷. Sin embargo, si se encuentra presente en otros países, así el Código civil alemán la regula, en concreto en el artí-

²⁵ BUSTO LAGO, J.M., “Sentencia de 17 de enero de 2013. Acción de resolución de compraventa inmobiliaria fundada en las dificultades de obtención de financiación del precio. Inexistencia de imposibilidad sobrevenida e inaplicación de la regla “rebus sic stantibus”, en *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, núm. 94, 2014, p. 99 y ss.

²⁶ MILÁ RAFAEL, R., “Contingencias de mercado, riesgo contractual y doctrina “rebus sic stantibus”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 93, 2017, p. 2963 y ss.

²⁷ ESPÍN ALBA, I., *Cláusula rebus sic stantibus e interpretación de los contratos: ¿Y si viene otra crisis?*, Barcelona, editorial Reus, 2020, p. 42 y ss.

culo 313 de su BGB²⁸, de igual modo, debe destacarse el artículo 1195 del Código civil francés²⁹ y, como no, el artículo 1467 del Código civil italiano³⁰. De hecho, en la actualidad, se está intentando modificar en España el contenido del artículo 1258 para incluir

²⁸ Texto traducido del artículo 313 BGB: “ 1. Si las circunstancias que forman parte de la base del negocio cambian considerablemente después de la conclusión del contrato, de modo que las partes no hubiesen concluido el contrato o no con ese contenido si hubieran podido prever ese cambio; se puede solicitar la adaptación del contrato, siempre que no se pueda exigir a una parte la vinculación al contrato teniendo en cuenta las circunstancias del caso, especialmente el reparto contractual o legal del riesgo. 2. Dicho cambio de circunstancias es equiparable a la falsa representación de la realidad que pertenece a la base del negocio. 3. Si la adaptación del contrato no es posible o no es exigible a una de las partes, la parte en desventaja puede solicitar la resolución del contrato. En vez de la resolución, en los contratos de tracto sucesivo, las partes tienen el derecho de denunciar el contrato”

²⁹ Texto traducido del artículo 1195 Código civil francés: “Si un cambio imprevisible de circunstancias en la conclusión del contrato hace que la ejecución sea excesivamente onerosa para una parte sin que haya aceptado correr tal riesgo, esa parte puede solicitar una renegociación del contrato a su contraparte contractual. Durante la renegociación es preciso que se continúe con el cumplimiento del contrato. En caso de rechazo o fracaso de la renegociación, las partes pueden solicitar al juez de común acuerdo la adaptación del contrato. En otro caso, una de las partes podrá solicitar al juez la resolución del contrato, que se entenderá producida en la fecha y con las condiciones que se fije en la sentencia”.

³⁰ Texto traducido del artículo 1467 Código civil italiano: “En los contratos de tracto sucesivo o de ejecución diferida, si la prestación de una de las partes ha devenido excesivamente onerosa como consecuencia de acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte que debe realizar tal prestación puede exigir la resolución del contrato con los efectos establecidos en el art. 1458. La resolución no puede exigirse si la excesiva onerosidad sobrevenida entra dentro del alea normal del contrato. La contraparte puede evitar la resolución ofreciendo una modificación equitativa de las prestaciones”.

la regulación de la *rebus*, pero la complicada situación legislativa, antoja complicada la citada tarea.

Además, debe destacarse que también se encuentra presente en el artículo 6.111 de los denominados Principios de Derecho Europeo de la Contratación, donde se establece que: “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 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 y, c) a la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio de tal circunstancias”.

D) ¿PUEDE CONSIDERARSE A LA PANDEMIA COMO UN SUPUESTO DE FUERZA MAYOR O EL CASO FORTUITO?

Como ha ocurrido en relación con la cláusula *rebus sic stantibus*, la doctrina también se está planteando la posibilidad de aplicar la fórmula de la fuerza mayor o el caso fortuito, como instrumento válido, para exonerar al deudor del cumplimiento de las obligaciones que, se han visto profundamente trastocadas como consecuencia de la COVID-19³¹.

La regulación de la figura, se encuentra en el artículo 1105 del CC donde se determina 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”, es decir, el citado precepto exonera de responsabilidades al deudor de una obligación que no pueda cumplir, como consecuencia de un suceso im-

³¹ MORALES MORILLAS, C., “Fuerza mayor, factum principis y COVID”, en *Diario La Ley*, núm. 9676, 2020, p. 3 y ss.

previsible o que cuando fuera previsto, resultara inevitable. Debe notarse que, se ha discutido bastante desde el punto de vista teórico entre la distinción entre fuerza mayor o caso fortuito, considerándose que los supuestos inevitables eran los propios de la fuerza mayor y, los imprevisibles los relativos al caso fortuito³², aunque realmente los efectos de ambas figuras pueden equiparse.

Pues bien, la gran pregunta a responder, no es otra que, determinar si la COVID-19 puede ser considerada como una causa de fuerza mayor y, por tanto, en el ámbito propio de presente artículo, si puede ser considerado como óbice para no exigir la responsabilidad del arrendatario que no pudiera cumplir su contrato. En primer lugar, cabe decir que, en virtud de lo expresado en el artículo 1105 CC, pudiera ser posible que las partes hubieran podido establecer en su relación obligatoria, las consecuencias derivadas de la declaración de un estado de alarma como consecuencia de una pandemia, pero dicha cláusula, se antoja complicada de encontrar con seguridad³³.

Precisado lo anterior, y resultando evidente que la pandemia originada por el virus es, evidentemente, un hecho imprevisible e inevitable, encuadrable dentro del concepto literal de la fuerza mayor³⁴, la jurisprudencia ha establecido una serie de requisitos para poder aplicar los efectos de la figura, que difícilmente permitirán utilizar a la misma, como causa de exoneración de la responsabilidad del arrendatario en caso de un incumplimiento contractual³⁵.

³² TAPIA RODRÍGUEZ, M., *Caso fortuito o fuerza mayor*, Pamplona, editorial Aranzadi, 2019, p. 130 y ss.

³³ GARCÍA RATO, B., “El coronavirus y los contratos de arrendamiento de local de negocio. Impactos en la restauración”, en *Gabilex*, núm. 21, 2020, p. 22 y ss.

³⁴ FUENTES-LOJO RIUS, A., “Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato”, en *Diario la Ley*, núm. 4774, 2020, p. 2 y ss.

³⁵ ÁLVAREZ, S., “Pandemia, fuerza mayor, y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la jurisprudencia”, en *Diario la Ley*, núm. 9374, 2020, p. 4 y ss.

En efecto, debe destacarse la STS 597/2012 que ya estableció el carácter restrictivo del fenómeno alegado, considerando que, *“en cuanto a la imposibilidad sobrevenida (...) debe hacerse una interpretación restrictiva y casuística, atendiendo a los casos y circunstancias particulares”*. Además, la imposibilidad declaró la STS 820/2013 de 17 de enero, debe ser de carácter definitiva, aduciendo que, *“el mero retraso en el pago o en la entrega de la cosa, no siempre produce la frustración del fin práctico perseguido por el contrato, porque el retraso no puede equipararse en todos los casos al incumplimiento”*.

Además, la misma sentencia dictada con anterioridad, recuerda que la liberación del deudor como consecuencia del acaecimiento de un supuesto de fuerza mayor, solo podrá producirse en los supuestos de obligaciones de hacer³⁶ o dar una cosa determinada³⁷, pero no en los supuestos donde el deudor debe entregar una cantidad de dinero, como ocurriría en los supuestos de incumplimientos de contratos de arrendamientos. Así, la misma estableció que, *“la obligación de estos no era la de entregar una cosa determinada, hipótesis del artículo 1182 CC, ni tampoco una obligación de hacer, hipótesis del artículo 1184 del mismo Código, sino la de pagar una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece”*. En el mismo sentido, debe destacarse la STS de 19 de mayo de 2015 recordó que, *“por aplicación del principio genus nunquam perit, el deudo pecuniario viene obligado a cumplir la prestación inicial, sin que sus sobrevenidas adversidades económicas le liberen de ello”*.

En virtud de lo expuesto, parece evidente que debe descartarse a la fuerza mayor, como un método idóneo para combatir las consecuencias negativas derivadas de la pandemia en los contra-

³⁶ Artículo 1184 CC: “También quedará liberado el deudor en las obligaciones de hacer cuando la prestación resultare legal o físicamente imposible”.

³⁷ Artículo 1182 CC: “Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora”.

tos en general y, en el de arrendamientos en particular. Además, es probable que el arrendatario que no pueda cumplir con su prestación, no quiera rescindir el contrato, y la aplicación de la fuerza mayor, acabaría rescindiendo el mismo.

Para terminar, debe mencionarse el contenido del artículo 1575 CC que equipara la sucesión de una serie de acontecimientos a la fuerza mayor y, establece el derecho del arrendatario rústico, a pedir una reducción de la renta, cuanto alguno de estos supuestos acontezcan³⁸. En efecto, el citado precepto establece que, “el arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos, por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario. Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever”.

En virtud del precepto mencionado, podría plantearse la aplicación analógica del mismo al supuesto actual de pandemia, aunque parte de la doctrina autorizada alberga importantes recelos sobre su utilización³⁹. En realidad, el citado precepto solo establece un derecho a pedir una reducción, pero tampoco establece que la citada petición deba ser aceptada por el arrendador, por lo que tampoco resuelve en puridad, el problema existente, por lo que la vía de la fuerza mayor debe considerarse prácticamente

³⁸ Para mayor reflexión sobre el mismo, obsérvese la obra de, Jochen Albiez Dohrmann, K., “Artículo 1575”, en la obra colectiva coordinada por BERCOVITZ, Rodrigo y RODRÍGUEZ-CANO, *Comentarios al Código Civil, Tomo VIII (Arts. 1485 a 1759)*, Valencia, editorial Tirant lo Blanch, 2013, p. 11136 y ss.

³⁹ MORALES MORENO, A.M., “El efecto de la pandemia en los contratos: ¿es el derecho ordinario de contratos la solución?”, en *Anuario de Derecho Civil*, t. LXXIII, 2020, p. 454.

descartada como remedio válido frente a los efectos perniciosos ocasionados por la pandemia.

III. ANÁLISIS DETALLADO DE LA APLICACIÓN DE LA REBUS A CADA TIPO DE ARRENDAMIENTO

A) ¿QUÉ OCURRIRÁ CON LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL Y DE TEMPORADA?

Como consecuencia de situación generada por la COVID-19, en España se promulgaron una serie de medidas para intentar paliar los efectos negativos acaecidos en materia de arrendamientos.

En lo referente a los arrendamientos de vivienda habitual, donde el arrendatario siempre será una persona física⁴⁰ y se encuentran regulados en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos⁴¹, debe destacarse el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19⁴², (en adelante RD 11/2020), destacándose ya en el preámbulo que en España, “el 85% de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario. Esta particularidad del mercado del alquiler en España hace especialmente necesario que las medidas adoptadas faciliten los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas”.

⁴⁰ Para profundizar sobre el contrato de arrendamientos urbanos, entre otros, obsérvese la obra del profesor Lasarte Álvarez, C., *Principios de Derecho Civil*. Tomo III: Contratos, editorial Marcial Pons, 2019, p. 123 y siguientes.

⁴¹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, «BOE» núm. 282, de 25/11/1994.

⁴² Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, «BOE» núm. 91, de 01/04/2020.

En concreto, las medidas que se han adoptado son las siguientes⁴³: En primer lugar, se procedió a suspender los desahucios para las personas afectadas por la pandemia⁴⁴, en segundo lugar una

⁴³ Chaparro Matamoros, P., “Medidas para paliar los efectos adversos del COVID-19 en los arrendamientos de vivienda habitual”, en *Actualidad jurídica iberoamericana*, número 12, 2020, p. 444 y siguientes.

⁴⁴ Requisitos contenidos en el artículo del RD 11/2020: “a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria: i. Con carácter general, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (en adelante IPREM). ii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental. iii. Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar. iv. En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo. v. En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de

prórroga de 6 meses que puede solicitar voluntariamente el arrendatario y de obligado acatamiento por parte del arrendador, en el caso de que el contrato finalizara durante el estado de alarma, o los dos meses siguientes al mismo y, en tercer lugar se establece una moratoria y un fraccionamiento de pago, en dos vertientes, en función de la naturaleza del arrendador.

En efecto, si el arrendador fuera una persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², el arrendatario podrá solicitar un aplazamiento de la deuda y en el caso de no conseguir un acuerdo, podrá elegir cualquiera de las siguientes dos opciones: a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma y, las mensualidades siguientes si aquel, con un máximo en todo caso de cuatro meses; o b) una moratoria en el pago de la renta durante el mismo periodo.

Ahora bien, en el caso de que la persona arrendadora fuera una persona física que no reúna los requisitos descritos con anterioridad, no se establecen tales privilegios para el arrendatario, ya que si no consigue alcanzar un acuerdo con el arrendador, lo único a lo que tendrá derecho será solicitar una ayuda estatal. Por tanto, se ve claramente como la legislación aprobada, ha intentado

los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.² A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda».

no perjudicar al pequeño propietario de viviendas arrendador⁴⁵. Ahora bien, ¿Qué ocurrirá con los arrendatarios que no consigan un acuerdo?, ¿Podrán solicitar una modificación de la cuantía de su renta?

Respondiendo a las cuestiones formuladas, debe notarse en primer lugar que, el principal problema que se deriva de la aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus*, es sin duda su aplicación judicial, ya que, al no encontrarse regulada expresamente, serán los tribunales los que decidan en que supuestos debe aplicarse a la misma y en cuales no, decisión que dependerá en gran medida, de la prueba presentada por las partes⁴⁶.

Lo lógico desde un punto de vista jurídico, sería pensar en la necesidad de una negociación de buena fe entre las partes, con la idea de aplicar una cláusula donde como recuerda la doctrina, no existen vencedores ni vencidos, sino simplemente la búsqueda de un equilibrio contractual que se ha perdido como consecuencia de una pandemia imprevisible y cuyos efectos han sido devastadores⁴⁷. Sin embargo, en materia de arrendamientos por uso de vivienda habitual, la aplicación de la cláusula *rebus* debe darse prácticamente por descartada.

En efecto, el RD 11/2020 estableció el derecho a exigir una reducción de la renta para los arrendatarios afectados por la pandemia, siempre y cuando los arrendadores fueran grandes tenedores de pisos, pero no estableció la misma prerrogativa en los supuestos donde los arrendadores no albergaran la citada cualidad.

⁴⁵ GARCÍA RUBIO, M.P., “Medidas regladas en materia de Contratos con motivo del COVID-19 en España”, en *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, núm. 2, 2020, p. 30 y ss.

⁴⁶ CABRERA PADRÓN, C., “El arrendamiento de los locales de negocio en la crisis del coronavirus: La cláusula *rebus sic stantibus* un invitado que ha llegado para quedarse”, en *Diario la Ley*, núm. 9637, 2020, p. 7 y ss.

⁴⁷ MOLL DE ALBA, C., “¿Es la cláusula *rebus sic stantibus* la solución a todos los problemas jurídico del COVID-19?”, en *Diario la Ley*, núm. 9668, 2020, p. 2 y ss.

En estos supuestos, se podría plantear la aplicación de la *rebus* para solicitar una reducción de la renta para el arrendatario que hubiera perdido su empleo por la pandemia, pero en realidad, los posibles retrasos de pago derivados de una situación personal (la pérdida de empleo) no parecen que puedan ampararse dentro de los requisitos exigidos para la aplicación de este remedio de carácter excepcional.

Lo lógico, sería comunicar una petición de reducción de la renta al arrendador y, confiar en su buena fe, para intentar alcanzar un acuerdo justo, pero en realidad, más allá del buenismo de las partes, resultará difícil solicitar la aplicación de la cláusula y triunfar en las pretensiones de reducción de la renta.

También, debe destacarse el supuesto relativo al alquiler de estudiantes de pisos para desarrollar sus estudios universitarios en una determinada ciudad. Así, tras la declaración del estado de alarma, muchos estudiantes abandonaron los citados pisos y, se planteó el problema derivado de un posible incumplimiento de contrato. Debe precisarse que, estos arrendamientos se encuentran fuera de aplicación de la LAU y, son calificados por la jurisprudencia como “arrendamientos de temporada”⁴⁸, por tanto se tendrá en cuenta lo pactado por las partes en la interpretación del contrato.

En el supuesto de que las partes no hubieran pactado nada en relación a los efectos de una pandemia en la relación contrac-

⁴⁸ STS 15 de diciembre de 1999: “La nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada a que se refiere, en su número 1 el artículo 2 LAU para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el uso y el disfrute, mediante el pago de la renta correspondientes, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquella para que le sirva de habitual residencia familiar, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente o por razones diversas”.

tual, supuesto harto común, quizás si existan más posibilidades de argumentar el ejercicio de la *rebus*, que en los supuestos de vivienda habitual, ahora bien, solo en el supuesto concreto donde el estudiante hubiera abandonado el domicilio como consecuencia de la declaración del estado de alarma⁴⁹. Puede ocurrir que, algunos estudiantes hubieran continuado pasando en el domicilio arrendado la situación de pandemia, pues bien, en esos supuestos no resultaría de aplicación ninguna posible rebaja en la renta o, desligamiento total de la relación contractual sin consecuencias para el arrendatario.

B) LA COMPLEJIDAD DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES

En materia de arrendamientos distintos de vivienda habitual, es decir, el protagonizado por locales comerciales que muchos de ellos han permanecido cerrados o han visto reducidos enormemente sus ingresos⁵⁰, debe destacarse el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo⁵¹, (en adelante RD 15/2020), donde se estableció que en aquellos supuestos que el arrendatario tuviera una importante disminución de ingresos⁵², podría solicitar una mora-

⁴⁹ FUENTES-LOJO RIUS, A., “Efectos jurídico del Coronavirus en los contratos de arrendamiento de vivienda para estudiantes”, en *Diario la Ley*, núm. 9625, 2020, p. 3.

⁵⁰ ESPINET ASENSIO, J., “El covid-19 y su incidencia en los locales y establecimientos de alquiler, cuya apertura al público y actividad quedó suspendida por el estado de alarma”, en *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 5, 2020, p. 5 y ss.

⁵¹ Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, «BOE» núm. 112, de 22/04/2020.

⁵² Requisitos económicos del arrendatario: a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga

toria en el pago de la renta durante el tiempo que durara el estado de alarma y 4 meses posteriores, siempre y cuando el arrendador fuera titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

Ahora bien, en el caso de que el arrendador no cumpliera los anteriores requisitos, no existe tal posibilidad⁵³, sino que la norma alude a la necesidad de que exista un acuerdo entre las partes, ya no solo en el establecimiento de una moratoria, sino en la petición de una posibles disminución de la renta. Piénsese por ejemplo, en un restaurante que ha estado abierto solo con servicio a domicilio, probablemente, la disminución de ingresos que ha sufrido es cuantiosa y, quizás podría plantear la reducción de la renta por el citado motivo. Ahora bien, en ausencia de acuerdo con al arrendador, habrá que intentar utilizar la cláusula objeto de análisis en el presente artículo de investigación.

La situación respecto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, es distinta en relación con los arrendamientos de vivienda habitual, ya que en este tipo de arrendamientos, donde prácticamente el objeto del contrato, consiste en la utilización o aprovechamiento económico de un local por parte del arrendatario que, como consecuencia de la COVID-19, ha visto cómo sus ingresos se han podido reducir en una importante cuantía o, directamente

constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad. b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

⁵³ Por ello, se ha considerado que el citado RD es favorable a los arrendadores. Véase al respecto, MASSANET FIOL, J., “¿Es beneficiosa para los arrendatarios la regulación de los arrendamientos de local de negocios del RDL 15/2020?”, en *Diario la Ley*, núm. 9627, 2020, p. 6 y ss.

se han suprimido porque no ha podido abrir su actividad, la argumentación de la *rebus*, se antoja un poco más favorable.

Debe subrayarse de nuevo, la asunción de riesgos derivada del contrato, es decir, la posibilidad de que las partes hubieran pactado las consecuencias derivadas de una pandemia mundial. Si se hubieran pactado, la cláusula resultaría inaplicable, y aunque parece poco ilógico que se hubieran pactado, con la amenaza de futuras pandemias en el futuro, no resultará extraño encontrar esta cláusula de distribución de riesgos en el futuro, sobre todo en los contratos de larga duración⁵⁴.

Por tanto, si no estuviera prevista la distribución del riesgo y, observando que la situación de cierre del establecimiento comercial, obedece a una situación imprevisible e inevitable, el arrendatario que quisiera solicitar una posible reducción de la renta, deberá acreditar la importante reducción de ingresos sufrida y, la que esperará obtener en los próximos meses, resultando de todo ello, una difícil labor de peritaje en estos primeros momentos de la crisis⁵⁵.

Lo que es evidente, será la disparidad de resoluciones judiciales que se esperan sobre la cuestión, resultando necesario la exigencia legislativa de una verdadera negociación entre las partes, como quizás, requisito de admisión de las demandas respecto al tema de análisis. Así, y a modo de ejemplo, puede ya citarse el auto emitido por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 Benidorm⁵⁶ que ha acordado la suspensión temporal del pago de la renta de un local de restauración debido a la crisis ocasionada por el COVID-19.

⁵⁴ MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M., “La ruptura de la economía negocial tras el COVID-19 (un análisis desde el moderno Derecho Europeo de Contratos”, en *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 12 bis, 2020, p. 339.

⁵⁵ PERTIÑEZ VILCHEZ, F., “Cláusula *rebus* de necesidad y cláusula *rebus* de estabilización: una análisis en el ejemplo de los locales de arrendamiento de local de negocio y de industria”, en *Diario la Ley*, núm. 9665, 2020, p. 4 y ss.

⁵⁶ Auto 162/2020 de 7 de julio, dictado en el Procedimiento 601/2020.

IV. CONCLUSIONES

Tras el análisis efectuado en relación a la cláusula *rebus sic stantibus*, el presente autor considera que deben reflejarse dos conclusiones o ideas principales, todo ello dirigido a esclarecer su potencial aplicabilidad, ya no solo para la situación de pandemia actual, sino para cualquiera derivada en el futuro.

En primer lugar, urge una regulación de la *rebus* en el Código civil español, resultando necesario reformar el contenido del artículo 1258 del citado texto legal. No puede ser posibles que los principales países del entorno europeo la contengan y, sin embargo en España, todavía se siga mirando con recelo la aplicación de la misma. Una regulación de la misma que favorezca la negociación de las partes, evitará un importante número de asuntos judiciales, pero ahora bien, en el caso de que una de las partes haga imposible la negociación, se le debe hacer responder de los daños y perjuicios ocasionados a la otra parte.

En segundo lugar, parece imparable la propagación de numerosas sentencias, muchas de ellas contradictorias entre sí, en relación a la aplicación de la *rebus*, en supuestos de reclamaciones de los arrendatarios de locales comerciales, solicitando una reducción de la renta, en base a importantes decrecimientos en los ingresos comerciales. Por ello, quizás fuera conveniente para los arrendatarios que se encuentren una situación económica menos delicada, esperar a observar los primeros pronunciamientos, para después fundamentar sus demandas con aquellos requerimientos exigidos por las distintas resoluciones judiciales, para que sus peticiones pudieran resultar estimadas, eso sí, no haciendo recaer en ningún momento con el riesgo en exclusiva a los arrendadores.