

FEBRERO 2021
Guillermo Gutiérrez
Abogado

**LOS TRIBUNALES APLICAN LA CLÁUSULA REBUS SIC
STANTIBUS A LOS ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA O
NEGOCIO**

Hoy nos hacemos eco de dos sentencias muy recientes que aplican la cláusula *rebus sic stantibus* a los arrendamientos de industria o negocio.

La cláusula *rebus sic stantibus* significa literalmente "mientras duren las cosas" y viene a ser una forma de moderación del principio *pacta sunt servanda* que significa "los contratos están para cumplirse".

En primer lugar, destacamos, por su importancia, la **Sentencia del Juzgado de Primera Instancia N° 20 de Barcelona, Sentencia 1/2021 de 8 de enero de 2021**, que, además, ha sido la primera sentencia publicada en lo que va de año a este respecto.

En ella, el Juzgador entiende perfectamente aplicable la cláusula *rebus sic stantibus* y ello por cuanto que la promulgación del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, no impide acudir a la vía judicial para solicitar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

En este caso, el Juzgado ha resuelto favorablemente al arrendatario, obligando al arrendador a reducir al 50% la renta por el tiempo que se entiende afecto el negocio por las limitaciones de movilidad y aforo establecidas a causa de la propagación de la pandemia.

En segundo lugar, merece ser analizado el **Auto de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, n° 43/2021, de fecha 10 de febrero de 2021** que, confirmando la resolución dictada en la instancia, concede cautelarmente (procedimiento de medidas cautelares) a una sociedad dedicada a la explotación hotelera un aplazamiento del 50% de la renta durante todo el tiempo que transcurra hasta la resolución del procedimiento principal.

En su momento, el Juzgado de Primera Instancia n° 1 accedió a la solicitud del arrendatario, y resolvió favorablemente declarando que se debía mantener el aplazamiento de las rentas que se generen a partir de marzo de 2021, mes en el que comenzará la nueva temporada hotelera, únicamente en el caso de que subsistan las actuales restricciones legales de aforo y acceso en frontera a turistas europeos, medida que el Juzgado adoptó atendidas las consecuencias económicas perjudiciales que las medidas sanitarias y restrictivas a la libre circulación de personas derivadas del COVID-19 ha tenido para la entidad actora (parte arrendataria del contrato de arrendamiento)

en la explotación del negocio de hotel objeto del contrato en cuestión, sito en la isla de Mallorca.

Por si resultara de interés su lectura, os dejamos links a ambas sentencias:

[Sentencia Juzgado Barcelona](#)

[Sentencia Audiencia Provincial Valencia](#)

En FERNÁNDEZ & ELEJALDE ABOGADOS somos especialistas en el asesoramiento a empresarios, PYMES y empresas y, particularmente, en la negociación, novación y modificación de contratos de arrendamientos urbanos. Si estás interesado, no dudes en consultarnos. Estamos siempre a tu disposición.

FERNÁNDEZ & ELEJALDE ABOGADOS