



## “Rebus sic stantibus” y rebaja del alquiler en un contrato de industria hotelera

En anteriores circulares ya informamos sobre la figura de la cláusula rebus sic stantibus. No obstante, hemos considerado oportuno publicar la presente circular, ya que se ha dictado la primera sentencia, en aplicación a dicha cláusula, que estima la reducción de la renta de un contrato de arrendamiento de industria hotelera, en un 50 %.

En el supuesto de hecho, el arrendatario tenía arrendados 26 viviendas y un local destinados al alojamiento turístico, actividad que fue suspendida por la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El arrendador y el arrendatario no llegaron a un acuerdo para la adaptación de la renta a la nueva realidad, por lo que el arrendatario instó una demanda solicitando que se produjera el ajuste a través de la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus.

Finalmente, el Juzgado de Primera Instancia Nº 20 de Barcelona, en su sentencia 1/2021, de 8 de enero de 2021, estima la demanda planteada y declara procedente la reducción de la renta, con efectos desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021.

La sentencia considera que ha habido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial en el contrato y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la arrendataria.

Recordemos que la cláusula rebus puede ser aplicada en todos aquellos negocios económicos, que por una alteración excepcional e imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para formalizar el contrato, a una de las partes le resulta absolutamente imposible o gravoso el cumplimiento de la obligación; siempre y cuando se cumplan una serie de requisitos que jurisprudencialmente se han venido delimitando.

Puede consultar el artículo íntegro sobre la figura de la cláusula rebus, en el siguiente enlace: <https://blog.escura.com/wp-content/uploads/2020/03/52-20-obligaciones-contractuales-tras-las-medidas-urgentes-por-coronavirus.pdf>

