



Juan López-Contreras Martínez.
Abogado. Letrado Asesor

APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

León, mayo de 2020

La situación creada por la pandemia del Covid-19 ha resurgido el interés de la cláusula “*rebus sic stantibus*” como figura invocada por los arrendatarios de locales de negocio, que han estado cerrados (por lo que no se ha podido desarrollar actividad para la que se arrendó) o que aun habiendo estado abiertos la actividad ha sido prácticamente nula, en búsqueda de exonerarse de sus obligaciones, principalmente el pago de la renta, ya total o parcialmente.

Pero jurídicamente ¿es aplicable la cláusula “*rebus sic stantibus*” a éstos casos, de manera que el arrendatario pueda evitar cumplir con su obligación principal de pago de la renta, bien mediante su reducción o, incluso, desistiendo del contrato?. Para el entendimiento de esta cláusula se hace preciso remontarse a sus antecedentes y analizar en que supuestos ha sido aplicada hasta estos momentos en materia arrendaticia, y con este conocimiento poder llegar a conclusiones para el escenario creado por la referida pandemia.

INDICE:

| | | |
|------|--|---|
| I) | EVOLUCIÓN HASTA LA ACTUALIDAD..... | 2 |
| II) | NOCIÓN. REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN Y EFECTOS. | 3 |
| III) | APLICACIÓN DE LA CLAUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” POR LOS TRIBUNALES | 4 |
| | A) APLICACIÓN EN GENERAL..... | 4 |
| | B) APLICACIÓN EN ARRENDAMIENTOS URBANOS | 5 |
| | • SOBRE OBRAS DE CONSERVACIÓN..... | 5 |
| | • SOBRE REDUCCIÓN DE LA RENTA..... | 6 |
| | C) LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LEON. | 6 |
| IV) | APLICACIÓN DE LA CLAUSULA A LA SITUACIÓN CREADA POR EL COVID-19. CONCLUSIÓN..... | 7 |

I) EVOLUCIÓN HASTA LA ACTUALIDAD

En el derecho romano, de donde emana nuestro ordenamiento jurídico privado, se daba preferencia al compromiso obligacional de tal modo que no se concebía modificar los compromisos asumidos. No obstante, en su fase final se vislumbra en algunos textos sus comienzos, en los cuales se contemplan que las obligaciones deben cumplirse “estando así las cosas” (*rebus sic stantibus*) (Paulo: Digesto 45.1.140,2, Cicerón: De officiis 1,16, 32 y Séneca: De beneficiis 4, 34 ,3 y 4).

A lo largo de la edad media aparecen en distintos textos la idea de que “la obligación puede modificarse si se alteran las circunstancias existentes en el momento de su constitución”. Esta idea se presenta a través de distintas formulaciones: “estando así las cosas y no surgiendo algo nuevo” (*rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus*); “en toda promesa se sobreentiende el cumplimiento siempre que sigan así las cosas” (*rebus sic stantibus omnis promissio intellegitur*); “en los contratos de tracto sucesivo o sometidos a futuro se sobreentiende su cumplimiento siempre que sigan así las cosas” (*contractus qui habent tractus sucessivus vel dependentia de futuro rebus sic stantibus intelliguntur*). Por lo tanto, a lo largo de esta etapa histórica se admite la existencia de una cláusula implícita en todos los contratos por la cual éstos vinculan en cuanto no varíen esencialmente las circunstancias bajo las cuales se realizó el negocio.

La invasión francesa y la influencia en la codificación del derecho francés, que a su vez estuvo presidido por el principio de legalidad en contraposición a dar potestades de decisión de modificar la voluntad de los contratantes a los jueces, de quienes los revolucionarios recelaban, influyó para que nuestro Código Civil de 1889 no recogiera esta figura y quedara en abandono. Sin embargo, como suele suceder, lo que a veces no pueden las leyes lo impone la realidad de manera que la doctrina y nuestros tribunales han tenido que acudir a lo largo del siglo XX a la aplicación de esta cláusula cuando se producía una alteración sustancial de las condiciones del contrato con la finalidad de reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes con base a los principios básicos de nuestro derecho privado de buena fe y de equidad. Con una tendencia actual a objetivizar la cláusula rebus, pero sin llegar en ningún caso a considerar la mera crisis económica por sí sola como causa de aplicación de la cláusula. La configuración más normalizada de la cláusula *rebus* es acorde con las tendencias modernas del Derecho europeo y las normas existentes en Derecho comparado.

Existe una Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación, en cuyo último trabajo se propone para el art. 1213 CC el siguiente texto, inspirado tanto en la idea de la causa negocial como en la de la asignación de riesgos: “*Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieran cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución. La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato*”.

La realidad actual es que nuestros textos legislativos no recogen esta cláusula (salvo para materias muy concretas y con condiciones y efectos muy específicos (por ejemplo art. 1.575 CC), pero es admitida por nuestra doctrina jurisprudencial en algunos casos.

II) NOCIÓN. REQUISITOS PARA SU APLICACIÓN Y EFECTOS.

Una vez pactadas las obligaciones que asume cada parte en el contrato de arrendamiento en contraprestación de lo que recibe, dichas obligaciones deben cumplirse. Este deber de cumplir las obligaciones asumidas en el contrato viene recogida en nuestra legislación, tanto en la [ley de Arrendamientos](#) como con carácter general en el [Código Civil](#) (artículos 1091 y 1258 CC), y se resume en el aforismo “*pacta sunt servanda*” (los contratos son para cumplirlos), aplicado de forma reiterada por nuestros tribunales que declaran *la lealtad a la palabra dada y al efecto vinculante de la misma* (STS, Sala Primera, de lo Civil, [nº 254/2016, de 19 de abril](#), Recurso 2844/2013).

Los contratos de arrendamiento de local de negocio se regulan por lo pactado y, en lo no previsto en el contrato, por lo dispuesto en el título III de la [Ley 29/1994](#), de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por el [Código Civil](#).

El contrato es el resultado de una negociación en el que ambas partes tienen que ceder en sus pretensiones hasta llegar a un justo equilibrio entre los intereses de ambas partes, que culmina con el consentimiento (llegando a un justo equilibrio en sus recíprocas prestaciones). No alberga duda alguna que las circunstancias del momento determinan los motivos por los cuales las partes dan el consentimiento a los derechos que adquieren y a las obligaciones que asumen.

Sin embargo, excepcionalmente, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia se admite, en torno a un marco de aplicación sumamente restrictivo, la existencia de una cláusula implícita en determinados contratos por virtud de la cual cuando se produce una alteración sustancial de las condiciones esenciales del contrato que produzca un desequilibrio entre las justas pretensiones de las partes debe reestablecerse este equilibrio.

La cláusula *rebus sic stantibus* supone una flexibilización y mecanismo paliativo del rigor del principio *pacta sunt servanda* (arts. 1091, 1255 y 1278 del Código Civil) en los casos que se ha roto postulado de conmutatividad expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, esto es, como expresión de un equilibrio básico entre los bienes y servicios que son objeto de intercambio.

Requisitos.

Podemos resumir los requisitos, en base a la más reciente jurisprudencia, en los siguientes:

1º. Solo es aplicable a los contratos de **tracto sucesivo, de largo plazo o ejecución diferida**. El plazo está vinculado con la razonabilidad de la previsión que es el elemento clave para su aplicación.

2º. Debe probarse que se ha producido una **alteración extraordinaria de las circunstancias** tenidas como base negocial en el momento de la celebración del contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su cumplimiento. Esta alteración de circunstancias debe estar completamente desconectada de la voluntad de las partes y, por lo tanto, no imputable a ninguna.

3º. Debe probarse que se ha producido un desequilibrio entre las prestaciones de las partes contratantes resultando una **desproporción exorbitante** entre las prestaciones de las partes, que para una de ellas se hace excesivamente onerosa o que supone la frustración de la finalidad del contrato.

4º. La alteración debe ser sobrevenida con la aparición de **circunstancias** radicalmente **imprevisibles**, requisito que la moderna doctrina jurisprudencial ha atenuado.

5º. Quien invoque su aplicación debe **carecer otro mecanismo** para remediar y compensar el perjuicio.

Efectos de su aplicación. Dependiendo que el desequilibrio creado por la circunstancia excepcional e impredecible suponga para una de las partes una excesiva onerosidad en su cumplimiento o frustre la finalidad de la base negocial del contrato, los efectos serán:

- A) Modificativos: realizar los cambios oportunos a fin de reestablecer el equilibrio entre las prestaciones.
- B) Extintivos: la resolución del contrato.

III) APLICACIÓN DE LA CLAUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” POR LOS TRIBUNALES

La falta de regulación de esta cláusula ha hecho que los tribunales hayan sido recelosos en su aplicación, que la consideran de “*peligrosa*” o “*cautelosa*” admisión (STS [591/2014, de 15 de octubre](#)). No obstante, existen suficientes pronunciamientos como para confirmar que es una cláusula existente en nuestro derecho, y aunque aplicada excepcionalmente y con “cautelosa admisión” los pronunciamientos recientes tienden a la flexibilización de sus requisitos.

La crisis económica de 2008, influyó para que el Tribunal Supremo diera comienzo a reconfigurar la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* reabriendo el debate en cuanto a la excepcionalidad o flexibilidad en la aplicación de dicha cláusula, en particular en relación con el concepto de «imprevisibilidad».

A) APLICACIÓN EN GENERAL

- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [518/2002, de 27 de mayo](#); Recurso 3762/1996.** Ponente: José de Asís Garrote: En este caso se trataba de un contrato de obra, analiza como presupuestos para la aplicación de la cláusula que exista una alteración de los supuestos básicos del contrato, completamente extraordinaria, que

origine una desproporción inusitada entre las recíprocas prestaciones de las partes y que no pudieron prever al contratar, y no la admite al caso enjuiciado.

- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [820/2013 de 17 de enero](#); Recurso 1578/2010; Ponente, Francisco Marín Castán.** La aplicación de la regla rebus sic stantibus a compraventas de viviendas afectadas por la crisis económica no puede fundarse en el solo hecho de la crisis y las consiguientes dificultades de financiación. No admite su aplicación, pero introduce la normalización de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.
- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [333/2014, de 30 de junio](#); Recurso 2250/2012; Ponente, Francisco Javier Orduña Moreno.** En esta fundamental sentencia se realiza un análisis pormenorizado de la caracterización y régimen jurídico de esta figura y de la doctrina y jurisprudencial aplicable. Abogan por una configuración más normalizada de la cláusula rebus sic stantibus. Y concluye que la crisis económica y su incidencia en el mercado publicitario motiva la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, estimando procedente hacer una reducción del precio a favor de aquella parte que se ha hecho excesivamente gravosa su prestación por motivos de la crisis económica.
- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [64/2015, de 28 de febrero](#), recurso 282/2013.** Ponente, FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO. La concreción funcional y aplicativa de la cláusula rebus se realiza de un modo objetivado en atención, principalmente, a la incidencia o alcance que presente el cambio de circunstancias respecto de la asignación contractual del riesgo derivado y del mantenimiento de la base del negocio. El carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula rebus sic stantibus a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate.
- **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [455/2019, de 18 de julio](#); Recurso 3157/2016; Ponente, MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN.** Rechaza la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus que fue admitida por la sentencia de apelación, y advierte la estrecha conexión de esta cláusula con la interpretación de los contratos. El riesgo no puede ser asumido por una sola de las partes. No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato.
- **Sentencia Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [156/2020, de 6 de marzo](#), Recurso 2400/2017.** Ponente: IGNACIO SANCHO GARGALLO: No puede aplicarse la cláusula "rebus sic stantibus" a un contrato de corta duración en el que es difícil que acaezca algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro de su propio riesgo. Esta sentencia continúa con la línea marcada en la STS 455/2019, de 18 de julio.

B) APLICACIÓN EN ARRENDAMIENTOS URBANOS

• *SOBRE OBRAS DE CONSERVACIÓN.*

- SAP Madrid, Sec. 19.ª, [299/2011, de 24 de junio](#), Recurso 288/2011. Ponente: NICOLAS PEDRO MANUEL DIAZ MENDEZ: No aplica la cláusula rebus sic stantibus en un contrato de arrendamiento sujeto a prórroga forzosa para evitar el cumplimiento por el arrendador

de su deber de realizar obras de conservación, sin que pueda considerarse abusiva por parte del arrendatario la reclamación de reparación ya que no debe soportar el coste de la realización de las obras precisas para la habitabilidad de la vivienda cuyo deber legal es del arrendador.

• ***SOBRE REDUCCIÓN DE LA RENTA.***

- ❖ **Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, [591/2014, de 15 de octubre](#); Recurso 2992/2012. Ponente, Francisco Javier Orduña Moreno. Opta por el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos manteniendo el arrendamiento, pero tratándose de un contrato de larga duración acepta una solución temporal y justificada en la reducción de la renta, y sin descartar la posible resolución aunque no la aplica al caso. La reducción de la renta un 29% propuesta resulta ajustada conforme al reequilibrio de la economía contractual que debe seguirse, sobre todo teniendo en cuenta que pese a dicha reducción la renta resultante sería superior a un 20% de la renta de mercado.**

C) LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LEON.

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 1ª, [nº 40/2000, de 31 de enero](#), recurso 557/1998. Ponente: BALTASAR TOMAS CARRASCO. Rechaza la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus. Mantiene que la aplicación de la cláusula " rebus sic stantibus" estaría justificada ante la concurrencia de circunstancias imprevisibles con las que no se pudiera contar en el momento de la de la conclusión del contrato, y a nadie se le escapa que el tipo de interés depende de circunstancias más o menos coyunturales que pueden hacerlo variar en uno otro sentido.**
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 3ª, [nº 123/2005, de 4 de mayo](#), recurso 355/2004. Ponente: MIGUEL ANGEL AME MARTINEZ. En este recurso se invocaba por OPEN WAY LEON SL, la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus alegando que la declaración de suspensión de pagos de Opening fue imprevisible y fuera de todo cálculo. La Audiencia no la estimó al considerar que los riesgos que comportan todo negocio no llevan a tener como como completamente extraordinaria e imprevisible la causa de la alteración de circunstancias.**
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 1ª, [nº 269/2010, de 28 de junio](#), recurso 537/2010. Ponente: ANA DEL SER LOPEZ. Sostiene que la doctrina jurisprudencial que crea esta cláusula implícita a todo contrato de tracto sucesivo y prolongada duración no produce un efecto resolutorio del contrato.**
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 1ª, [nº 330/2013, de 26 de julio](#), recurso 174/2013. Ponente: Rodríguez López, Ricardo. Sostiene que la existencia de crisis económica no funda, en absoluto, la aplicación de dicha cláusula.**
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 2ª, [nº 217/2014, de 17 de octubre](#), recurso 277/2014. Ponente: ANTONIO MUÑIZ DIEZ. No se estima que el acaecimiento de un problema económico financiero, por muy grave que pueda llegar a ser, permita la exoneración de responsabilidad de la demandada ante la resolución unilateral del contrato al no venir amparada en ninguna de las causas contractualmente previstas.**

- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 1ª, nº 247/2014, de 11 de diciembre,** Recurso 350/2014. Ponente: Rodríguez López, Ricardo. Esta sentencia realiza una exposición de la evolución de la configuración y requisito de esta cláusula *rebus sic stantibus*. El Tribunal Supremo ha evolucionado para concebir la cláusula "*rebus sic stantibus*" sin tanto rigor, aunque tampoco como una cláusula abierta sino sometida al control que su propia finalidad impone. Esta aproximación de la cláusula "*rebus sic stantibus*" a la realidad social que se pone de manifiesto con la crisis económica no se traduce en un mero automatismo del que se deriva necesariamente su aplicación. Dicha regla solo pretende evitar el desequilibrio en las prestaciones por dificultad sobrevenida en el cumplimiento de una obligación, por lo que en modo alguno se puede hacer valer por vía de excepción y ha de formalizarse mediante el ejercicio de la acción correspondiente, ya sea a través de demanda o de reconvenición, y la pretensión deducida no puede constituir la ineficacia del contrato o de sus estipulaciones sino la modificación de su contenido obligacional.
- **Sentencia de la Audiencia Provincial de León, sec. 2ª, nº 321/2016, de 13 de diciembre,** recurso 351/2016. Ponente: ANTONIO MUÑIZ DIEZ. Acoge la moderna doctrina por la cual se normaliza y objetiviza la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Considera que esta doctrina jurisprudencial expuesta en relación con el presente caso lleva entender que la crisis económica no puede acogerse como argumento válido para el desistimiento unilateral del contrato realizado por la actora.

IV) APLICACIÓN DE LA CLAUSULA A LA SITUACIÓN CREADA POR EL COVID-19. CONCLUSIÓN.

Estamos pues ante una contienda entre dos principios que obedecen a intereses contrapuestos, y la situación exige determinar a cuál se debe dar preferencia, si al principio de seguridad contractual (*pacta sunt servanda*) o al principio de mantenimiento de la equivalencia de las prestaciones (cláusula *rebus sic stantibus*).

Hoy está superada la doctrina tradicional presidida si no por un rechazo de la *cláusula rebus* sí por su aplicación rigorista y restrictiva en los negocios jurídicos, y singularmente en el supuesto de arrendamiento de locales (STS de 23/04/1991 que recoge la doctrina de sentencias anteriores como las de 14/12/1940, 17/05/1941, 5/06/1945, 17//05/1957, y que fue asumida por otras posteriores sentencias de 29/05/1996, 10/02/1997, 15/11/2000, 27/05/2002, y 21/03/2003 entre otras).

El cambio argumental producido por el Tribunal Supremo (sentencias de 17 y 18 de enero de 2013, 30 de junio y 15 de octubre de 2014 entre otras) a raíz de realidad socioeconómica derivada de la anterior crisis económica (años 2008 y siguientes) supuso la normalización de su aplicación, ahora bien, siendo exigible y compatible con un análisis casuístico y justificado de su utilización. Esta normalización conlleva la no exigencia de un plus de rigor y radicalidad en su aplicación, el examen circunstanciado y casuístico del negocio contractual, y la razonabilidad de la previsión al perfeccionarse el contrato.

Los últimos pronunciamientos (STS nº 455/2019, de 18 de julio y nº 156/2020, de 6 de marzo), realmente no se alejan tanto de la doctrina iniciada tras la crisis del 2008. En realidad, su

normalización *no es más que una minoración en el grado de la intensidad exigida en el análisis de los presupuestos exigidos tradicionales, por cuanto estos siguen siendo los mismos, sólo que la adaptación a la realidad social debe incorporar una mayor laxitud en su apreciación, no se puede caer en una suerte de infalibilidad y sí tener en cuenta el ámbito, contexto y realidad social en el que se celebra y se ejecuta el negocio jurídico, por cuanto su análisis no puede quedar ni petrificado en la perfección del mismo, ni de espaldas a los avatares que acompañan la vida de aquél.* En este sentido, la aplicación de la *Cláusula Rebus* debe quedar excluido del riesgo normal inherente o derivado del contrato, por lo que deberá producirse cierto grado de imprevisibilidad del riesgo y excesiva onerosidad respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato, y *ello con la finalidad de evitar así incentivar incumplimientos oportunistas del comprador.* En definitiva, la cláusula *rebus sic stantibus* no opera de manera automática y/o generalizada, resultando necesario examinar el cambio operado, su causa y su incidencia real en la relación contractual de que se trate, ya que no basta el mero dato objetivo de las pérdidas o de la crisis económica, sino que tiene que concurrir un desequilibrio contractual concreto y una quiebra de la equivalencia prestacional. La dificultad estriba, precisamente, en cómo restablecer ese equilibrio, por lo que habrá que atender una vez más al caso concreto.

La doctrina jurisprudencial expuesta nos lleva a admitir en determinados casos la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamiento. La flexibilización en sus exigencias y la normalización en su aplicación declarada en la última década nos lleva a augurar que va ser pieza clave para resolver los conflictos existentes entre propietarios y arrendatarios a raíz de la situación creada por la pandemia del Covid-19.

A la vista de los requisitos exigibles para su aplicación por la jurisprudencia moderna debemos distinguir tres **situaciones posibles** con sus posibles resultados, sabedores que compete a la autoridad judicial la última palabra:

A) Reducción de renta en los casos de cierre del local por orden de la autoridad amparado en el estado de alarma.

Si analizamos los requisitos establecidos por la moderna doctrina del Alto Tribunal, podemos concluir que la actual situación ampara una posible reducción de renta:

a) El arrendamiento se caracteriza por ser un contrato de tracto sucesivo, en los que es posible que con el paso del tiempo y su incidencia sobre las iniciales bases del contrato se produzca una alteración extraordinaria o la desproporción de prestaciones fuera de todo cálculo.

b) Aun cuando el arrendatario mantiene la posesión del local, sin embargo, no puede hacer uso del mismo para el desempeño de la actividad para el que fue arrendado por haber sido decretado su cierre, sin que dicho cierre de manera alguna pueda imputarse a ninguna de las partes que son absolutamente ajenas a la situación creada por el coronavirus.

c) Es fácil para el arrendatario acreditar que se ha producido un desequilibrio entre las prestaciones de las partes contratantes resultando una desproporción exorbitante si el arrendador cobra la renta y el arrendatario la paga sin poder usar del local para obtener una ganancia.

d) La aparición de la pandemia y la situación que ha creado ha sido sobrevenida y era imprevisible en el momento de suscribirse el contrato. Objetivamente, era imprevisible conocer las consecuencias de la pandemia y sus consecuencias.

e) Obviamente no sería de aplicación esta reducción si el arrendatario tuviera algún mecanismo o sistema para remediar y compensar el perjuicio. Como pudiera ser la obtención de ayudas por parte de las diferentes administraciones, pues en estos casos no se produciría la premisa de que se produzca una excesiva onerosidad para alguna de las partes.

Ahora bien, optar por la minoración del importe de la renta plantea la controversia sobre su determinación, que de no existir acuerdo entre las partes la fijarán los jueces, siempre atendiendo al caso concreto. Y la dificultad no solo se encuentra en su determinación, pues la desaparición de las circunstancias extraordinarias determinantes de la modificación de la renta llevara a que se acuda a un nuevo juicio para que sea fijada de nuevo a no ser que vinculada a un mecanismo que permita su reajuste automático, lo cual no está exento de dificultades.

B) Reducción de renta en los casos de en los que, no estando en situación de cierre, sin embargo, la prestación del pago de renta se ha vuelto muy gravosa para el arrendatario por la crisis generada por la pandemia, tanto económica como social (cambio de hábitos de consumo, disminución de clientes por obligación a respetar distancias, etc.):

Este supuesto será el que mayores dificultades de resolución se le van a plantear a los tribunales, y en todo caso habrá que analizar caso por caso. Esta crisis se espera que va a extenderse en el tiempo y la repercusión será distinta en unos negocios que en otros, y también diferente para unos propietarios que para otros.

Pues, además, como ya hemos dicho, esta crisis no solo es económica sino también social. Si, por ejemplo, una tienda de venta de electrodomésticos deja de vender porque los hábitos de consumo han cambiado y ahora se centran las ventas por internet, no debería ser aplicable la cláusula pues es algo que era previsible que ocurriera antes de la pandemia aunque no se supiera cuando, y no sería justo cargar al propietario con una reducción de renta cercenando sus expectativas tenidas en cuenta en el momento de la celebración del contrato, su admisión sería tanto como que el propietario participe de un aumento de renta para el caso que el negocio prospere mejor de lo previsto por el arrendatario en el momento nacer el compromiso obligacional. Las partes tiene que asumir el riesgo que le es inherente a su posición en el contrato de arrendamiento.

En resumen, los tribunales se pronunciarán de forma distinta atendiendo el caso concreto que tengan que resolver. Pero debiendo tenerse presente que el requisito de imprevisibilidad se ha flexibilizado, y basta que se haya se haya producido una alteración en lo que era base negocial al momento de la contratación ocasionando a una de las partes una excesiva onerosidad en el cumplimiento de su prestación para que los tribunales justifiquen encontrar un equilibrio entre las partes, salvo que asunción de ese riesgo resulte del propio contrato.

C) Desistimiento del contrato por el arrendatario por efectos de la situación creada por la pandemia, ya sea por motivos del cierre ya sea por la crisis económica y social generada:

Ciertamente las sentencias hasta ahora pronunciadas por el Tribunal Supremo parece que no abogan por una posible resolución o suspensión del contrato de arrendamiento decidida unilateralmente por el arrendatario. No debe confundirse la imposibilidad sobrevenida con la cláusula *rebus sic stantibus*. Así, la primera circunstancia podría ser causa de resolución y la segunda de mera modificación, pues la prestación consistente en pagar un precio no ha devenido imposible, sino que se hace más onerosa y de difícil cumplimiento por el cierre del local y la falta de obtención de beneficios, que por otra parte es temporal.

Si la Cláusula rebus tiene como finalidad restablecer el equilibrio de las contraprestaciones es indudable que dejar de pagar toda la renta por el arrendatario por desistimiento o, incluso, por fijación de una suspensión temporal del contrato, supondría cargar sobre las espaldas de la propiedad todos los perjuicios de la situación creada cuyo impago puede provocar, entre otros muchos efectos, por ejemplo, el incumplimiento de un préstamo hipotecario concertado por el propietario, contribución a la comunidad de propietarios por reparaciones extraordinarias, etc. Em materia arrendaticia la solución modificativa del contrario parece la más adecuada, frente a la extintiva.

Para finalizar resta realizar dos **reflexiones de futuro**:

Respecto a la resolución de los conflictos producidos por la pandemia en los contratos de arrendamientos solo puede concluirse que es recomendable, a pesar de las dificultades, que las partes se anticipen cuanto antes a encontrar una solución pactada. Esta solución no solo va a suponer un importante ahorro de gastos judiciales en un momento que la situación exige el control del gasto sino que va a aportar certidumbre también a las dos partes, necesaria para el desenvolvimiento del negocio. Y, sobre todo, esta solución consensuada es aconsejable porque a la postre los pronunciamientos judiciales no van a diferir en mucho lo que pacten. En la resolución de estos conflictos quizá ayude en las negociaciones cambiar de mentalidad y no verse, arrendador y arrendatario, como dos partes enfrentadas, sino apreciarse y empatizar ya que el futuro de los intereses de las dos partes es el mismo, superara la crisis generada por el Covid-19.

Una última consideración. Los futuros contratos de arrendamiento se realizarán afectados por lo que ha sucedido. En las próximas negociaciones se centrará el debate en los plazos de obligado cumplimiento para ambas partes, en quien asume el riesgo de pandemia y otras calamidades, etc.. Y esta nueva situación, que ha supuesto no solo una crisis económica sino sobre todo social en cuanto a nuevas formas de vida de la ciudadanía, debería dar un impulso a encontrar nuevas formas en los contratos de cesión de uso, quizá participando los propietarios y arrendatarios de las consecuencias que en uno y otro supongan los cambios que se nos presentan, quizá ...¡quién sabe!...; pero este estudio y reflexión ha de dejarse para otro momento.