

© Copyright 2020, vLex. Todos los Derechos Reservados.
Copia exclusivamente para uso personal. Se prohíbe su distribución o reproducción.

Demanda aplicando la cláusula rebus sic stantibus en un contrato de arrendamiento de local de negocio

M. Paz Cano Sallares y Jesús Sánchez García - Abogados

Autor: M. Paz Cano Sallares y Jesús Sánchez García

Cargo del Autor: Abogados

Id. vLex VLEX-851721878

Link: <https://app.vlex.com/#vid/demanda-aplicando-clausula-rebus-851721878>

Resumen

Modelo de demanda de juicio ordinario aplicando la cláusula rebus sic stantibus y solicitando la suspensión y posterior reducción del pago de la renta del contrato de arrendamiento de local de negocio, redactada siguiendo las directrices de la monografía sobre la cláusula rebus que publicaremos en breve en vLex codirigida por el Catedrático D. Vicente Pérez Daudí y el Abogado D. Jesús Sánchez García, con la colaboración de prestigiosos juristas.

Texto

AL JUZGADO

D./DÑA., Procurador/a de los Tribunales y de, según acredito mediante la escritura de poder que se acompaña/Designa apud acta que se formalizara cuando para ello sea requerido/a, bajo la dirección del/de la Letrado/a, mail, colegiado/a ICA.. núm....., comparezco y como mejor en derecho proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento paso a formular **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** contra, con domicilio en, (.....) y con CIF/DNI

Baso la presente demanda en los siguientes hechos y fundamentos legales:

HECHOS

PREVIO.- Acciones ejercitadas por la parte actora

Al amparo del [artículo 71](#), en relación con el [artículo 400](#), ambos de la [Ley Procesal Civil](#), se ejercitan a través de la presente litis la siguientes acciones y peticiones:

1º) Acción de revisión de la renta pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la demandada, de fecha, correspondiente al local sito en, al amparo de lo dispuesto en el [artículo 1258](#) del [Código Civil](#) y la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula **rebus sic stantibus**. Solicitando se acuerde:

- a) La suspensión del pago de la renta del local de negocio arrendado a mi representada, desde el, hasta el
- b) La reducción de la renta mensual en un por ciento (..%) desde el ...(fecha en la que se produjo la reapertura parcial)..... hasta el o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.
- c) La reducción de la renta mensual en un por ciento (...%) durante todo el año 2021 o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.

2º) De forma subsidiaria y para el supuesto de que no se acuerde la reducción de la renta en la forma indicada en el pedimento primero, se solicita se acuerde la aplicación de la moratoria de su pago, conforme al [artículo 1](#) del [RDL 15/2020](#), del ..% de la renta que quedará aplazada, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el fraccionamiento de las cuotas aplazadas en el plazo de dos años; o cualesquiera normativas que se aprueben durante la sustantación del presente procedimiento bien por el gobierno central, bien por el gobierno de la comunidad autónoma de que pudieran tener incidencia en la renta contractual, en beneficio del arrendatario

PRIMERO.- Antecedentes

a) Del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes

D./Dª, suscribió con la entidad demandada, en fecha, el contrato de arrendamiento del local de negocio sito en,

[opción] Es importante destacar que la entidad arrendadora tiene la condición de gran tenedor [justificar]

El local se arrendó para explotar en el mismo ... [actividad], bajo las siguientes condiciones contractuales:

Duración:

Renta anual:

Renta mensual:

Actividad: [si consta]

Otras especialidades: [si procede] derechos de traspaso, inversiones realizadas en reformas...

A modo de resumen los pagos realizados por mi mandante por el arrendamiento del local y la expectativa de negocio que le ofrecía la parte demandada con el local arrendado han sido:

[enumerar y justificar la totalidad de gastos asumidos para el ejercicio de la actividad]

- traspaso
- inversión
- Renta
- Gastos

Así mismo y como consecuencia de las medidas sanitarias de obligado cumplimiento, mi representada en la actualidad tiene un sobre coste de explotación de su negocio de euros mensuales. Coste, por otra parte, derivado de la propia existencia del arrendamiento.

El sobrecoste se detalla en el informe pericial que se acompaña con la demanda/en los siguientes gastos:

El aforo del local [indicar si consta en el contrato o bien en la licencia administrativa] es de, lo que, a efectos de determinación del precio de la renta, así como de las expectativas de explotación es un elemento esencial del contrato.

A fin de acreditar los hechos expuestos, se acompañan los siguientes documentos:

De documento número, el contrato de arrendamiento suscrito por, con la entidad demandada.

De documento número, comprobantes de pago de los costes detallados.

De documento número...., comprobantes presupuesto y pago de los gastos correspondientes al sobrecoste de explotación para cumplir con la normativa de sanidad e higiene derivada del COVID 19.

b) Situación del local arrendado

Como puede apreciarse del contrato de arrendamiento suscrito, las condiciones económicas estipuladas por el arrendamiento del local de negocio ya eran elevadas, aunque a ello hay que añadir otros pagos que tuvo que efectuar mi representada esenciales para el correcto ejercicio de su actividad.

Así pues, para poder disponer de cinco años de arrendamiento, la arrendataria no solo tuvo que aceptar una renta mensual elevada, sino otras partidas adicionales, por conceptos varios, que de forma indirecta incrementaron el precio del arrendamiento: [detallar]

Pese a lo anterior, se ha tener en cuenta que se trata de un local situado en, una de las zonas comerciales/turísticas....., lo que suponía una buena expectativa de negocio.

Durante el año 2019, los resultados de la explotación del negocio fueron ... [positivos/aun negativos] para mi representada, [pero] permitiendo cancelar parte de la inversión que

había realizado.

c) Situación contractual tras la crisis de la COVID-19

Desde el pasado día 14 de marzo de 2020, declarándose el estado de alarma por la crisis de la COVID-19, mi representado se ha visto perjudicado en sus expectativas en los siguientes hechos:

CIERRE LOCAL:

Desde el pasado día y hasta el día..... el local permaneció cerrado de forma obligatoria e ineludible, según dispuso el [RD 463/2020](#) [*ampliar, en su caso, con posteriores cierres obligatorios reseñando la normativa aprobada al efecto*]

DISMINUCIÓN DE AFORO:

Posteriormente, y una vez se pudo abrir al público el local, debemos añadir la drástica disminución de clientela, también impuesta por las Órdenes correspondientes de restricciones de ámbito nacional y/o autonómico lo que implicó la también gravísima reducción de los ingresos esperados por la crisis económica y sanitaria de la pandemia del coronavirus.

En concreto, [Orden SND/399/2020, de 9 de mayo](#) y para la fase 1 de flexibilización de restricciones de ámbito nacional, se acordó la reapertura de las terrazas al aire libre de establecimientos de restauración limitándose el aforo al 50%, lo que en el supuesto de mi cliente supone un ..% del aforo total del local.

Posteriormente, con la aprobación de la [Orden SND/414/2020 de 16 de mayo](#) para la flexibilización de restricciones y en aplicación de la fase 2 del plan para la transición a la nueva normalidad se permitió la apertura del local de mi representado en un 40% de su aforo, lo que incrementó el aforo total en un ..%.

Actualmente, y tras varias modificaciones de orden gubernamental, el aforo total del local de mi representado sigue limitado a un ..% [*en su caso indicar si ha habido nuevos cierres totales o parciales de actividad*]

Es por ello, por lo que la base económica que sirvió para fijar el precio del arrendamiento ha cambiado sustancialmente como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

Conforme es de ver en el dictamen pericial acompañado de documento número, emitido por el perito Sr., la situación y el aforo en la fecha de formalización del contrato era:

.....

Sin embargo, el aforo por confinamiento del local arrendado por la pandemia COVID-19 ha tenido la siguiente evolución:

.....

Es concluyente la afirmación del perito en las páginasdel dictamen, al afirmar que:

.....
Es decir tal y como informa el perito, hoy por hoy, en el mercado no se pagaría el alquiler que sirvió como base económica del contrato de arrendamiento.

En términos de coste de oportunidad si el arrendador tuviera que poner en el mercado de arrendamiento el local de autos, no obtendría ofertas superiores a las cifras que se fijan en el dictamen pericial que se acompaña con la demanda (un mínimo de euros y un máximo de euros), por la sencilla razón de que cualquier cifra superior a la fijada en el dictamen pericial haría inviable el negocio, dejando la cuenta de resultados en una situación próxima a pérdidas.

A ello debemos añadir el hecho relevante que resalta el perito Sr. en la página de su dictamen en relación con los rebotes de contagios y normativas posteriores aprobadas:

[...*detalle de las afectaciones a la prestación de servicios según cronología de las normativas aplicables...*]

Uno de los elementos esenciales del contrato es el aforo de este, ya que determina la expectativa de negocio y determina la renta pactada.

Como se ha acreditado el aforo del local en la actualidad es muy inferior al inicialmente indicado por el arrendador.

Ello justifica la revisión de la renta para adecuarla a la realidad actual.

SEGUNDO.- Declaración del Estado de Alarma como consecuencia de la pandemia sanitaria del COVID-19. Comunicaciones de las partes

a) Declaración del Estado de Alarma. [Real Decreto 463/2020](#) y las consecuencias económicas derivadas de la crisis sanitaria

Como se explica en el preámbulo del [RD 463/2020](#), en un escenario tan imprevisible y desconocido como la aparición de un nuevo virus, la Organización Mundial de la Salud el 11 de marzo de 2020 elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional y debido a la rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, con una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud, tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados, como por el extraordinario riesgo para sus derechos, hizo que el Gobierno de España decretase el Estado de Alarma, mediante [Real Decreto 463/2020](#).

La primera consecuencia inmediata para mi representada fue el cierre por imperativo legal del local, al disponer el [art. 10.4](#) del [RD 463/2020](#) la suspensión de las actividades de

Como consecuencia de la declaración del Estado de Alarma y sus sucesivas prórrogas, se han dictado órdenes ministeriales, acuerdos e instrucciones, por parte de Gobierno de España, que provocó la total paralización de la actividad comercial de muchos sectores y entre ellos el de y, como consecuencia de esta parálisis económica sobrevenida, se produce también la de la actividad del local que regenta mi mandante, dada la orden de suspensión de

las actividades de y de confinamiento decretada por el Gobierno y las restricciones de movilidad para los ciudadanos, que ha durado desde el 14 de marzo hasta principios de junio de 2020, finalizando el 21 de junio de 2020.

Pero, como es sabido, han aparecido rebrotes de coronavirus en varios puntos de España y, concretamente, en varios municipios del Área, lo que ha obligado al a dictar la Resolución por la que se adoptan medidas especiales en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia COVID-19 que afecta, entre otros municipios a

A ello hay que añadir las medidas especiales en materia de salud pública para la contención del brote epidémico de la pandemia de COVID-19, adoptadas por

Sin duda y a los efectos de la aplicación de la cláusula rebus, como criterio jurisprudencial de la imprevisibilidad, el [RD 463/2020](#) lo que hace es reconocer de forma normativa el cambio imprevisible y extraordinario de circunstancias sufrido y, en consecuencia, su incidencia en el orden sanitario, social y económico.

En este sentido hay que tener en cuenta que este [RD 463/2020](#) y sus sucesivas prórrogas, ha supuesto la paralización total de la actividad económica, y, por tanto, de los ingresos esperados; pero, además, ha comportado una excesiva onerosidad del cumplimiento del contrato programado inicialmente, [OPCIÓN] con la consiguiente presentación de un ERTE de la totalidad/% de los empleados de mi representada y la acumulación de los gastos ordinarios de la explotación del local, así como la absoluta caída de ingresos y del beneficio esperado.

Obsérvese que en el dictamen pericial (documento) el perito autor del dictamen (pg....) Sr. afirma: [REALIZAR COMPARATIVA RESULTADOS RESPECTO EJERCICIO/S ANTERIOR/ES]

La crisis económica, derivada de la crisis sanitaria del COVID-19, incuestionablemente ha supuesto una alteración significativa de la base del negocio que justificó la celebración del contrato de arrendamiento suscrito por mi mandante con la demandada, así como una excesiva onerosidad para el cumplimiento de la prestación de la parte afectada en la actualidad, que es mi representada.

El negocio de mi representada [detallar concretamente las condiciones de prestación de los servicios que se ven afectadas por la situación COVID: no es un negocio que pueda trabajar con comida a domicilio, ubicación zona turística...]

Como era de prever, una vez levantado el Estado de Alarma no se ha podido explotar el local en condiciones de normalidad, viéndose mi mandante obligada a reducir drásticamente el aforo, perdiendo la capacidad de explotación del desde el primer día de apertura hasta la actualidad y con una previsión de larga duración.

De los trabajadores que tuvieron que acogerse a un ERTE, después de la apertura, [detallar situación actual en el momento de interposición de la demanda]

Por todos es conocido las distintas Fases para la vuelta a la normalidad que decretó el Gobierno.

En la Fase 1 y en lo que respecta a la restauración, no se podía superar el aforo del 50% en el exterior siempre y cuando se mantuviera una distancia de dos metros.

En la Fase 2 había la misma regla, pero ya se podía abrir en el interior con un 40% de las mesas.

Y de ahí se saltó a la nueva normalidad, donde la regla base exige la distancia entre mesa y mesa de 1,5 metros y que el aforo no pueda superar el 70%.

Desgraciadamente la nueva normalidad se ha visto truncada, como consecuencia del rebrote del coronavirus en, que ha dado lugar a que el haya dictado disponiendo en el que:

[normativa aplicable por ciudad, comunidad autónoma o de carácter nacional]

La realidad es que un local como el que regenta mi representada, ha legado a perder el ..% del aforo, en la fase de nueva normalidad, se ha reducido la posibilidad de ocupación en un ..% y actualmente.....

A ello debemos añadir los rebrotes del COVID-19 que se están produciendo en distintas zonas geográficas de España (.....) que suponen, en la práctica, que estemos ante un nuevo confinamiento, al aconsejar las autoridades sanitarias restringir la movilidad lo más posible,

Y las previsiones económicas a corto plazo de nuestro país, según los informes de las organizaciones internacionales son muy negativas. El propio Banco de España, el 18 de mayo de 2020 elevaba la caída del PIB entre el 9,5% y el 12,4% este año. Y el Fondo Monetario Internacional emitía una declaración diciendo que creía que España será el País desarrollado más golpeado por el COVID-19, con una caída del 12,8% de su PIB. Y más recientemente la Comisión Europea (7 de julio) ha anunciado el empeoramiento de la previsión de desplome de la economía española hasta el 10.9% en 2020.

La declaración del Estado de Alarma y el paro de la actividad económica en el sector de y concretamente en la explotación del negocio de de mi representada, ha provocado una caída de la *ratio* de la actividad del negocio de de mi mandante y de la propia rentabilidad de la actividad económica del mismo y, por tanto, han provocado una alteración de la base económica del contrato en las condiciones en que se pactó y una excesiva onerosidad en la situación económica y de explotación de la actividad de restauración.

b) El cierre del local de la actora por imperativo legal como consecuencia de la declaración del Estado de Alarma y el intento de la arrendataria desde el 14 de marzo de 2020 de renegociar el pago de la renta del contrato de arrendamiento

Mi mandante ha tenido cerrado el local desde el 14 de marzo hasta el 1 de junio de 2020 *[opción]* y durante ese período se vio obligada a presentar un ERTE de los trabajadores que tiene la empresa (documento de la demanda). Detallar la situación ante posteriores cierres.

Mi representada desde la declaración del Estado de Alarma ha intentado en múltiples ocasiones

ponerse en contacto con la demandada, a fin de renegociar el precio del alquiler, habiendo resultado todas ellas infructuosas.

Después de los múltiples correos electrónicos remitidos por mi representada a la arrendadora, mi mandante envió a la demandada la carta de fecha (documento ..), mediante burofax, en la que, después de reiterar la difícil situación económica por la que estaba atravesando, sobrevinida por causas ajenas a su actividad de negocio, le solicitaba una renegociación del contrato de arrendamiento durante el período de crisis, proponiendo lo siguiente:

a. Suspensión del pago de la renta durante los meses de abril y mayo de 2020 y, en su caso, caso, hasta que se levante el Estado de Alarma

b. A partir del mes siguiente al levantamiento del Estado de Alarma y durante el resto del año 2020, reducción de la renta mensual en un ..%.

c. Durante el año 2021 reducción de la renta mensual en un ..%.

.....

Como puede comprobarse han sido múltiples y constantes los intentos de mi representada para llegar a un acuerdo con la demandada, resultando imposible su consecución, como consecuencia de la posición mantenida por la arrendadora que, de hecho, ni siquiera accedió a la aplicación del RD.....

Como expresamente hacemos constar en la solicitud de medidas cautelares, es incuestionable que de seguir presentando la arrendadora los recibos de la renta mensual, por el importe pactado contractualmente, conducirá a mi mandante a una situación de insolvencia irreversible y de imposibilidad de poder continuar con la actividad que está desarrollando, como así se concluye en el dictamen pericial, elaborado por el economista D.

A fin de acreditar los hechos expuestos se acompañan los siguientes documentos:

De documentos números ...

TERCERO.- Dictamen pericial

Al amparo del artículo 335 y de conformidad con lo previsto en el [artículo 336](#), en relación con el artículo [265,1](#), todos ellos de la [L.E.Civil](#), se acompaña de documento número, dictamen pericial de parte, con sus anexos, emitido por el economista D. ... de los que queremos destacar los siguientes puntos:

[resumen datos económicos de la pericial]

Si bien se aporta el presente dictamen pericial de parte con el escrito de demanda, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el [artículo 336.1](#) de la [LECivil](#), esta parte manifiesta desde este momento procesal, que se aportará una ampliación del mismo, en atención a los meses que puedan transcurrir y circunstancias posteriores que puedan acontecer en relación con la pandemia.

CUARTO.- La doctrina jurisprudencial actual de la cláusula *rebus sic stantibus* aplicable a supuestos como el presente

La cláusula *rebus sic stantibus* (en adelante cláusula rebus) no ha sido ideada para rectificar “malos negocios”, ni tampoco para subsanar errores comerciales o financieros de los mismos, de ahí que se exijan unos requisitos estrictos para su aplicación, como que el hecho desencadenante del desequilibrio contractual sea extraordinario, imprevisto, insuperable; es decir que supere lo que las partes hayan podido prever obrando con cuidado y previsión adecuados subjetivamente a la diligencia normal de cualquier persona o a la propia de una persona especializada, cuando actúa en asuntos de su especialidad; gravedad de la onerosidad y relación de todas estas nuevas condiciones con las existentes en el momento de la perfección del contrato.

Como ya ocurrió con la crisis económica financiera del 2008, la actual crisis económica, derivada de la crisis sanitaria del COVID-19 y la declaración del Estado de Alarma decretado por el [Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo](#) (en adelante [RD 463/2020](#)), ha supuesto una alteración de la economía, siendo de tal entidad que al igual que en los años posteriores al 2008, está provocando reacciones imprevisibles.

El [TS en su sentencia de 30 de junio de 2014](#) [lí 11](#) ([Roj: STS 2823/2014](#) [lí 21](#)) reformula su doctrina sobre la cláusula rebus, perfilando los presupuestos para la aplicación de esta figura jurídica y flexibilizando sus consecuencias jurídicas, lo que supone un importante avance, ya que como estaba formulada hasta ese momento era prácticamente imposible su aplicación práctica. La sentencia de 30 de junio de 2014, al igual que la sentencia posterior de [15 de octubre de 2014](#) [lí 31](#) ([Roj: STS 5090/2014](#)), sigue los sistemas de otros países de nuestro entorno que reconocen esta doctrina en sus textos articulados, como el alemán, el italiano o el holandés (y desde 2016 el francés) y, también, los nuevos textos de armonización del Derecho privado europeo, como los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL–capítulo 6:1.1.1-), el Proyecto de Marco Común de Referencia (DCFR) o la propuesta de normativa común de compraventa europea (CESL).

En la sentencia del [TS de 15 de octubre de 2014](#) [lí 41](#), se aplica la cláusula rebus porque se produce una alteración de la base económica del contrato de arrendamiento de un hotel como consecuencia de la crisis económica.

Sin duda la moderna doctrina jurisprudencial es aplicable a un contrato de arrendamiento de local de negocio, en el que la arrendataria regenta un restaurante y se ha visto obligada a su cierre por imperativo legal durante el Estado de Alarma ([art. 10.4](#) del [RD 463/2020](#)), dada la orden de confinamiento decretada por el Gobierno y las restricciones de movilidad para los ciudadanos.

El [RD 463/2020](#) lo que hace es reconocer de forma normativa el cambio imprevisto y extraordinario de circunstancias sufrido y, en consecuencia, su incidencia en el orden sanitario, social y económico.

El [RD 463/2020](#) y sus sucesivas prórrogas, ha supuesto la paralización total de la actividad económica, y, por tanto, de los ingresos esperados; pero, además, ha comportado una excesiva onerosidad del cumplimiento del contrato programado inicialmente por mi representada, con la

consiguiente presentación de un ERTE y la acumulación de los gastos ordinarios de la explotación del local, así como la absoluta caída de ingresos y del beneficio esperado.

La crisis sanitaria del COVID-19 ha provocado una crisis económica con carácter generalizado en todo el país, pero especialmente en el sector, siendo este un hecho que goza de notoriedad absoluta y general (art. [281, 4 LECivil](#)), siendo de aplicación la figura jurídica de la cláusula rebus al contrato de arrendamiento del local de negocio suscrito entre las partes litigantes, al concurrir en el supuesto de autos las notas de imprevisibilidad del riesgo derivado y de la excesiva onerosidad resultante de la prestación debida.

No se le puede imputar, exclusivamente, a mi representada la falta de previsión acerca de la crisis económica; de forma que, por las circunstancias de su irrupción, de su especial impacto y trascendencia, su asignación como riesgo no puede caer sólo en la esfera de control de la parte en desventaja, ni tampoco cabe establecer que "razonablemente" se hubiera debido tener en cuenta en la distribución natural de los riesgos derivados del contrato celebrado. Por el contrario, la imprevisibilidad y crudeza de esta crisis económica ha provocado una parálisis de la actividad desde el 14 de marzo hasta el 1 de junio de 2020 y un descenso importantísimo de ingresos a partir de esta última fecha, que según todas las previsiones económicas se prolongará, como mínimo, durante este año y el próximo 2021.

Se da, igualmente, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva onerosidad como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), ya que la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas (inviabilidad económica) o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación); tal y como ha quedado acreditado en el cuerpo del presente escrito.

Por tanto, esta crisis económica incuestionablemente ha supuesto una alteración significativa de la base del negocio que justificó su celebración, así como una excesiva onerosidad para el cumplimiento de la prestación de la parte afectada en la actualidad, dada la imposibilidad real de poder hacer frente durante los próximos meses al pago del arrendamiento estipulado y ante la inevitable crisis económica, de efectos profundos, que está generando un grave trastorno en los resultados económicos de la actividad de hostelería de la demandante arrendataria.

Circunstancias que han provocado una caída de la *ratio* de la actividad del negocio de mi representada y de la propia rentabilidad de la actividad económica del mismo y, por tanto, han provocado una alteración de la base económica del contrato en las condiciones en que se pactó y una excesiva onerosidad en la situación económica y de explotación de su actividad de restauración.

QUINTO.- Solicitud revisión judicial de la renta contractual y cumplimiento del contrato de arrendamiento

Mi representada no pretende incumplir con su obligación como arrendataria, ni dejar el cumplimiento del contrato de arrendamiento al arbitrio de la arrendataria ([art. 1256 CC](#)), sino revisar la renta mensual del local arrendado, de forma temporal y provisional, como consecuencia de la crisis económica provocada por la crisis sanitaria del COVID-19 y de

conformidad con la doctrina expuesta en el hecho anterior, esta parte procederá a depositar notarialmente o consignar judicialmente, el pago de la renta mensual de conformidad con la pretensión principal formulada en esta demanda, adaptando su importe a lo que se resuelva, en su caso, en las medidas cautelares que se solicitan coetáneamente con la demanda.

El importe de la renta que pagará mi mandante y hasta que se resuelva el presente pleito [*o en su caso el importe que se acuerde en las medidas cautelares*] será:

1. El% de la renta pactada desde el 1 de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
2. El% de la renta pactada durante todo el año 2021.
3. Sin que se devengue el pago de la renta mensual desde el 14 de marzo de 2020, hasta el 31 de mayo de 2020, al haber solicitado esta parte la suspensión de su pago, ante el cierre legal del local provocado como consecuencia del [RD 463/2020](#) o, subsidiariamente, se acuerde la moratoria de su pago, conforme al [artículo 1](#) del [RDL 15/2020](#), por el importe del ..% de la renta mensual.

SEXTO.- [Opción] Actos propios de la demandada. Petición subsidiaria

La propia demandada reconoce tanto la imprevisibilidad, como la situación de excepcionalidad de la crisis económica derivada del COVID-19, a través de la carta remitida a mi mandante mediante burofax de (documento de la demanda), si bien la propuesta de la demandada era del todo insuficiente ya que solo contemplaba, entendiendo esta parte que cualquier opción debe contemplar y afectar también al ejercicio de 2021, habida cuenta que la crisis económica y la crisis sanitaria no se va a limitar en el tiempo al año 2020, máxime teniendo en cuenta los rebotes de coronavirus que se están detectando en todo el país, especialmente en, que exige revisar el precio del arrendamiento durante todo el año 2021.

SÉPTIMO.- Conclusión. Acciones ejercitadas

A diferencia de la crisis económica financiera del 2008, la crisis económica derivada del COVID-19 está teniendo unos efectos devastadores de la actividad turística y especialmente en las actividades de hostelería.

La tasa del PIB según todos los indicadores económicos es la más baja en los últimos decenios.

Estamos ante una situación extrema. Nos hemos encontrado ante la paralización de la actividad económica de negocios de restaurante, como el de mi representada, con una paralización de los ingresos, que no ha comportado la paralización de los gastos, que han seguido manteniéndose, como son todos los costes de servicios y de arrendamiento del local. Además, hay que tener en cuenta que la recuperación de la actividad económica será lenta, muy lenta; tal y como han pronosticado los principales organismos nacionales e internacionales (FMI, BCE, BdE y otras corporaciones privadas).

Las condiciones económicas pre-covid, en las que se pactó la renta del alquiler del contrato de arrendamiento de autos, son completamente distintas a la situación económica post-covid, y sectores económicos como la hostelería no puede asumir en exclusiva la crisis económica y llevarse por delante a todo el tejido productivo derivado del turismo.

El local que explota mi representada se ha visto sometido a dos restricciones. La primera la legal, mediante el cierre acordado por el [RD 463/2020](#) y normativa posterior y, la segunda, las restricciones impuestas por la prudencia, en las que la actividad de los clientes se ha paralizado completamente, encontrándonos ante una economía de mercado muy distinta a, que es la fecha en que se suscribió el contrato de arrendamiento.

Sin duda, en este contexto de crisis económica, resulta pertinente la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, como una figura jurídica específica y emblemática para paliar los desastrosos efectos económicos derivados de esta cruenta crisis que padecemos. Figura de reconocimiento jurisprudencial, cuya aplicación solicitamos al amparo de su moderna configuración doctrinal, que nuestro Tribunal Supremo ha desarrollado en las paradigmáticas sentencias de [30 de junio de 2014](#) [li-5](#) y [15 de octubre de 2014](#) [li-6](#), al hilo ya de una aplicación, cada vez más normalizada de esta figura en períodos de crisis, caso de las importantes sentencias del [Tribunal Supremo de 17 de enero](#) [li-7](#) y [18 de enero de 2013](#) [li-8](#) (-la Sala 1ª del TS por primera vez reconoció el hecho de la crisis económica del 2008 como hecho notorio y, por tanto, la no necesidad de acreditar el carácter imprevisible de la misma-).

Resulta importante destacar, por tanto, que el ejercicio de la acción de la cláusula rebus se solicita con base y fundamento en su moderna configuración doctrinal, de acuerdo con la propia doctrina jurisprudencial, su concordancia con la reciente regulación normativa de los países europeos de nuestro entorno (Francia, Italia, Alemania, Holanda, Portugal, etc) del criterio de interpretación derivado de los principales textos de armonización de la contratación europea (sentencia del TS de 17 de diciembre de 2008 -Roj: [STS 7033/2008](#)- [li-9](#)) y, en definitiva, de su aplicación atendida a la “realidad del presente contexto social” ([art. 3.1 CC](#)).

En efecto, consecuentemente con esta moderna doctrina jurisprudencial, que dota a la aplicación de la cláusula rebus de razonabilidad, prudencia y justicia contractual, la demanda que interponemos se apoya, entre otros extremos en los siguientes parámetros:

- Su fundamento en el desenvolvimiento actual de las directrices de orden público económico, particularmente en la directriz de conmutatividad del comercio jurídico y su proyección en los principios de equilibrio de las prestaciones, de buena fe contractual y de conservación de los actos y negocios jurídicos ([STS 827 de 15 de enero de 2013](#) [li-10](#) -se reconoce la regla de la conservación de los actos y negocios jurídicos como principio general del Derecho-).
- Su aplicación autónoma, principal y diferenciada de otras posibles acciones concurrentes, caso de la imposibilidad sobrevenida y de la resolución por incumplimiento contractual.
- El moderno reconocimiento del “deber de renegociación” como fundamento de la función modificativa del contrato, conforme al principio de conservación de los actos y negocios jurídicos, a la lealtad negocial y a la cooperación mutua entre las partes, para la resolución de conflictos. Deber de renegociación que esta parte ha cumplido desde el primer día de la declaración del Estado de Alarma y el cierre imperativo del restaurante, proponiendo a la arrendadora, una renegociación del contrato.
- La concreción objetivable de la alteración producida, tanto en la base económica del

contrato, como en la excesiva onerosidad de la prestación resultante, a través del pertinente informe pericial.

En base a lo expuesto, siendo de aplicación la doctrina jurisprudencial de la cláusula rebus, concurriendo los requisitos de esta y acreditando mi mandante la alteración de la base económica y la excesiva onerosidad que ha ocasionado la crisis sanitaria y económica, derivada de la COVID-19, interesa se dicte sentencia estimando todas y cada una de las pretensiones de la demanda presentada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA FUNCIONAL Y TERRITORIAL.- [Artículo 45](#) y [50, 1º](#) de la [Ley Adjetiva Civil](#).

II.- LEGITIMACIÓN ACTIVA.- Mi representada está legitimada para el ejercicio de las acciones acumuladas que se han interpuesto, en su condición de arrendataria del local de negocio.

III.- LEGITIMACIÓN PASIVA.- Está legitimada pasivamente la demandada, en su condición de arrendadora del local de negocio.

IV.- CAPACIDAD Y REPRESENTACIÓN PROCESAL DE LA ACTORA.- La demandante tiene capacidad para ser parte en el presente procedimiento, conforme prevé el [artículo 6](#), pf. 1º, ap. 3º de la [L.E.Civil](#) y comparece en juicio por medio de procurador legalmente habilitado para actuar en el Partido Judicial de Barcelona, conforme preceptúa el artículo 23 de la Ley y dirigido por letrado habilitado para ejercer la profesión en el tribunal que conozca del asunto, conforme exige el artículo 31 de la Ley de Ritos Civil.

V.- PROCEDIMIENTO.- Se ejercitan a través de la presente demanda diversas acciones, que se acumulan, con carácter principal, de conformidad con lo previsto en los artículos 71 y 400 de la Ley de Trámites Civil, debiéndose ventilar el procedimiento por los cauces procesales del juicio ordinario, conforme preceptúa el [artículo 249](#), pf. 2º de la [Ley Procesal Civil](#).

VI.- FONDO DEL ASUNTO.- En relación con el fondo del asunto son de aplicación los preceptos que a continuación se mencionan y las sentencias que, asimismo, se reseñan:

a) LEGISLACIÓN APLICABLE:

1) [Artículo 1258](#) del [Código Civil](#).

2) [Artículo 3.1](#) del [Código Civil](#).

3) Artículo 6:111 de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos:

“Cambio de circunstancias

(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.

(2) Sin embargo, 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 las 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.

(c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias.

(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

(a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.

(b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños causados a la parte que sufrió dicha negativa o dicha ruptura”.

Regla que puede utilizarse como texto interpretativo, como ya sentó doctrina la Sala 1ª del TS en su [Sentencia número 1180/2008, de 17 de diciembre \(Roj: STS 7033/2008\) ^{li11}](#):

“Utilizando a estos efectos, como ya ha ocurrido en otras sentencias de esta Sala ([SSTS de 10-10-2005 ^{li12}](#), [4-4-2006 ^{li13}](#), [20-7-2006 ^{li14}](#), [31-10-2006 ^{li15}](#), [22-12-2006 ^{li16}](#) y [20-7-2007 ^{li17}](#)), el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios del Derecho europeo de contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro [Código civil](#)”.

Hay un marco normativo, jurisprudencia y doctrinal en favor de la aplicación normalizada de la cláusula rebus en período de crisis. Este contexto resulta en la actualidad incuestionable.

La regla de renegociación de los contratos está regulada en una parte importante de los países europeos, incluso dentro de nuestro País:

- La Comunidad Foral Navarra recientemente ha modificado la [Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra](#) o Fuero Nuevo, a través de la [Ley Foral 21/2019, de 4 de abril](#), regulando en su actual Ley 498 la cláusula rebus sic stantibus:

“Rebus sic stantibus”. Cuando se trate de obligaciones de largo plazo o tracto sucesivo, y durante el tiempo de cumplimiento se altere fundamental y gravemente el contenido económico de la obligación o la proporcionalidad entre las prestaciones, por haber sobrevenido circunstancias imprevistas que hagan extraordinariamente oneroso el cumplimiento para una de las partes, podrá esta solicitar la revisión judicial para que se modifique la obligación en términos de equidad o se declare su resolución.

- El Código Civil alemán (BGB) regula en su artículo 313 la renegociación de los contratos:

”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”.

- Francia en la reforma del Código Civil francés operada en 2016, a través de la ordenanza nº 2016-131, de 10 de febrero de 2016, también reguló la cláusula rebus, disponiendo a través de su actual artículo 1195 del Código Civil francés, que:

«Si un cambio de circunstancias imprevisible a la hora de celebrar el contrato hace que la ejecución sea excesivamente onerosa para una parte que no había aceptado asumir el riesgo de la misma, ésta puede solicitar una renegociación del contrato a la otra parte contratante. La parte solicitante continúa cumpliendo con sus obligaciones durante la renegociación.

En caso de rechazo o fracaso de la renegociación, las partes pueden acordar la extinción del contrato, en la fecha y en los términos que ellas determinen, o solicitar al juez de común acuerdo que proceda a la adaptación del contrato. Si no se llega a un acuerdo dentro de un plazo razonable, el juez puede, a solicitud de una parte, revisar o extinguir el contrato, en la fecha y en las condiciones que fije.».

No debemos olvidar que nuestro [Código Civil](#) está inspirado en el Código Civil francés de 1804, que en el 2016 ha incorporado una moderna regulación de la rebus plenamente reconocida.

- En el [Código Civil](#) holandés de 1992, en sus artículos 6:258 y 6:260 se contienen normas específicas para el problema del cambio de las circunstancias contractuales.
- En Italia, la cláusula rebus se halla regulada en el artículo 1467 del Código Civil Italiano:

“Nei contratti a esecuzione continuata o periodica ovvero a esecuzione differita, se la prestazione di una delle parti è divenuta eccessivamente onerosa per il verificarsi di avvenimenti straordinari e imprevedibili, la parte che deve tale prestazione può domandare la risoluzione del contratto, con gli effetti stabiliti dall'art. 1458 (att. 168).”

b) JURISPRUDENCIA APLICABLE:

a. Doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del TS sobre la cláusula *rebus*

[Sentencia de 30 de junio de 2014 \(Roj: STS 2823/2014\) ^{\[i_18\]}](#):

“Por contra, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento y al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada, en donde su prudente aplicación deriva de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal del contrato. Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de esta figura, reconocible ya en las Sentencias de

esta Sala de 17 y 18 de enero de 2013 (núms. 820 y 822/2012 , respectivamente) en donde se reconoce que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, también responde a la nueva configuración que de esta figura ofrecen los principales textos de armonización y actualización en materia de interpretación y eficacia de los contratos (Principios Unidroit, Principios Europeos de la Contratación o el propio Anteproyecto relativo a la modernización del Derecho de Obligaciones y Contratos de nuestro [Código Civil](#)).

[Sentencia de 15 de octubre de 2014 \(Roj: STS 5090/2014\) \[i 19\]](#):

“En este sentido debe señalarse que, en la actualidad, se ha producido un cambio progresivo de la concepción tradicional de esta figura referenciada en torno a un marco de aplicación sumamente restrictivo concorde, por lo demás, con una caracterización singular de la cláusula, de "peligrosa" o "cautelosa" admisión, y con una formulación rígida de sus requisitos de aplicación: "alteración extraordinaria", "desproporción desorbitante" y circunstancias "radicalmente imprevisibles"; caso de la Sentencia de esta Sala, de 23 de abril de 1991, que es tomada por la Audiencia como referente jurisprudencial para declarar la inaplicación de la cláusula rebus.

Por contra, en la línea del necesario ajuste o adaptación de las instituciones a la realidad social del momento, así como al desenvolvimiento doctrinal consustancial al ámbito jurídico, la valoración del régimen de aplicación de esta figura tiende a una configuración plenamente normalizada en donde su necesaria aplicación prudente no deriva de la anterior caracterización, sino de su ineludible aplicación casuística, de la exigencia de su específico y diferenciado fundamento técnico, y de su concreción funcional en el marco de la eficacia causal de la relación negocial derivada de su imprevisibilidad contractual y de la ruptura de la base económica del contrato, con la consiguiente excesiva onerosidad para la parte contractual afectada.

Esta tendencia hacia la aplicación normalizada de la figura, reconocible ya en las Sentencias de esta Sala de 17 y 18 de enero de 2013 (núms. 820/2012 y 822/2012, respectivamente), en donde se declara que la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias, ha tomado cuerpo en la reciente Sentencia de esta Sala de 30 de abril de 2014 (núm. 333/2014) con una detallada fundamentación y caracterización técnica de la figura y del desarrollo de la doctrina jurisprudencial relativa a su régimen de aplicación.

7.La doctrina jurisprudencial allí expuesta, llevada al supuesto de enjuiciamiento, exige realizar las siguientes precisiones que conducen a la estimación señalada del motivo planteado. Así, en primer lugar, debe señalarse que la sentencia de la Audiencia, pese a reconocer la incidencia significativa de la crisis económica en el sector turístico y la actividad de hostelería, datos no cuestionados por los informes periciales, no entra a analizar el alcance o concreción de esta alteración en la relación contractual celebrada justificando su inaplicación, en última instancia, ya con base a criterios restrictivos en la caracterización y aplicación de esta figura, caso de la Sentencia citada de 23 de abril de 1991, o bien, con una petición de principio que también elude el necesario tratamiento casuístico de la cuestión debatida, esto es, la posibilidad de haber

previsto una cláusula de revisión de la renta al respecto, dada la previsibilidad cíclica de las crisis económicas.

Fuera de este planteamiento, y aceptando el hecho notorio de la crisis económica, el examen de la cuestión requiere profundizar en la señalada concreción funcional y aplicativa de la figura respecto del marco negocial celebrado, especialmente en relación a las notas de imprevisibilidad del riesgo derivado y de la excesiva onerosidad resultante respecto de la prestación debida. En esta dirección lo que se observa en el presente caso es que, con independencia de las expectativas de explotación del negocio, de claro riesgo asignado para la parte arrendataria, el contexto económico del momento de la celebración y puesta en ejecución del contrato (periodo del 1999 a 2004), de inusitado crecimiento y expansión de la demanda acompañado, además, de una relevante promoción urbanística de la zona de ubicación de los hoteles, formó parte de la base económica del negocio que informó la configuración del contrato de arrendamiento suscrito por las partes en febrero de 1999”.

Estas dos sentencias abren la aplicación de la *rebus* a los empresarios. Introduce la teoría de la base del negocio, que tiene regulada la legislación alemana.

[Sentencia de 8 noviembre de 2012 \(Roj: STS 9188/2012\) ^{\[i 20\]}](#).

[Sentencia de 17 enero de 2013 \(Roj: STS 1013/2013\) ^{\[i 21\]}](#), dictada por el Pleno y en la que el TS hace una llamada al legislador para incorporar esta figura jurídica al [Código Civil](#).

“La cláusula o regla rebus sic stantibus [estando así las cosas] trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, 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”.

[Sentencia 18 de enero de 2013 \(Roj: STS 679/2013\) ^{\[i 22\]}](#).

b. Doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del TS sobre los actos propios

[Sentencia número 445/2001, de 9 de mayo \(Roj: STS 3805/2001\) ^{\[i 23\]}](#):

“La aplicación del principio de respeto a los propios actos se relaciona con la buena fe en el ejercicio de los derechos que proclama el [artículo 7](#) del [Código Civil](#). Se incurriría en abuso si se atendiera a la confusión sembrada por las sociedades que actúan en régimen de subordinación para de este modo perjudicar los intereses de los acreedores de la filial, siguiendo el camino del fraude - [artículo 6-4](#) del [Código civil](#) (Sentencias de 16-1-1987, 4-3-1988, 12-11-1991, 15-4-1992, 30-7-1994 y 8-4- 1996, entre otras)”.

[Sentencia número 399/2012, de 15 de junio \(Roj: STS 4178/2012\) ^{\[i 24\]}](#):

“TERCERO.- 1. La doctrina de los actos propios ha sido reconocida por esta Sala, de forma reiterada, desde su jurisprudencia antigua. Modernamente, esta doctrina se encuadra dentro de los límites del ejercicio del derecho derivados del principio de buena fe, encontrando su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente

se ha depositado en el comportamiento ajeno y la regla o principio de buena fe, que impone el deber de coherencia o vinculación con el comportamiento realizado y limita, por tanto, el ejercicio de los derechos subjetivos en sentido opuesto a la confianza creada ([STC 21 de abril de 1988](#)) [\[i 25\]](#). Consecuentemente, para que se produzca dicha vinculación se requiere que los actos propios sean inequívocos y definitivos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin duda alguna una determinada situación jurídica afectando a su autor, como también que exista una incompatibilidad o contradicción según el sentido que de la buena fe hubiera de atribuirse a la conducta precedente ([SSTS 24 de abril de 2001](#) [\[i 26\]](#), RJ 2001, 2397, [29 de noviembre de 2005](#) [\[i 27\]](#), RJ 2006, 36 y [14 de julio de 2006](#) [\[i 28\]](#), RJ 2006, 6380). Del mismo modo, y derivado de su propio fundamento y autonomía conceptual, también, conviene puntualizar que la doctrina de los actos propios para su aplicación no requiere de su previa implicación en un esquema negocial, esto es, como meros complementos de declaraciones de voluntad negocial ya expresas o tácitas realizadas, sino que le basta, como fuente de creación de expectativas, con el deber de responder de las consecuencias derivadas de la confianza suscitada”.

c. Regla de la conservación de los actos y negocios jurídicos como principio general del Derecho

[Sentencia número 827/2012, de 15 de enero \(Roj: STS 1153/2013\)](#) [\[i 29\]](#):

“Siguiendo esta línea, la cuestión se vislumbra de un modo más nítido si nos preguntamos por el alcance sistemático que posibilita el ámbito conceptual de la figura, particularmente del principio de conservación de los contratos o "favor contractus". Este principio no solo se ha consolidado como un canon hermenéutico que informa nuestro ordenamiento jurídico, con múltiples manifestaciones al respecto, sino también como un elemento instrumental decisivo en la construcción de un renovado Derecho Contractual Europeo conforme a lo dispuesto en los principales textos de armonización, como la Convención de Viena, los Principios de Derecho Europeo de la Contratación (PECL) y, particularmente, la propuesta de Anteproyecto de Ley de Modernización del [Código Civil](#) en materia de Obligaciones y Contratos. De modo que tal y como hemos señalado en las recientes Sentencias de 28 junio y 10 septiembre de 2012, precisamente en el marco del contrato de compraventa, la conservación de los contratos se erige como un auténtico principio informador de nuestro sistema jurídico que comporta, entre otros extremos, el dar una respuesta adecuada a las vicisitudes que presenta la dinámica contractual desde la preferencia y articulación de los mecanismos que anidan en la validez estructural del contrato y su consiguiente eficacia funcional, facilitando el tráfico patrimonial y su seguridad jurídica”.

d. Jurisprudencia de la Sala 1ª del TS sobre el criterio de interpretación derivado de los principales textos de armonización de la contratación europea

[Sentencia número 1180/2008, de 17 de diciembre \(Roj: STS 7033/2008\)](#) [\[i 30\]](#):

“Utilizando a estos efectos, como ya ha ocurrido en otras sentencias de esta Sala ([SSTS de 10-10-2005](#) [\[i 31\]](#), [4-4-2006](#) [\[i 32\]](#), [20-7-2006](#) [\[i 33\]](#), [31-10-2006](#) [\[i 34\]](#), [22-12-2006](#) [\[i 35\]](#) y [20-7-2007](#)) [\[i 36\]](#), el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios del Derecho europeo de contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta

materia en nuestro [Código civil](#)".

c) BIBLIOGRAFÍA:

1. Orduña Moreno, J y Martínez Velencoso, LM, "La moderna configuración de la cláusula rebus sic stantibus". Thomson Reuters, segunda edición 2017.
2. Salvador Coderch, P: "alteración de circunstancias en el [art. 1213](#) de la Propuesta de Modernización del [Código Civil](#) en materia de Obligaciones y Contratos". Indret, n 4.
3. Pertiñez Vilchez, F: "Cláusula rebus de necesidad y Cláusula rebus de estabilización: un análisis en el ejemplo de los locales de arrendamiento de local de negocio y de industria". Diario la Ley , Nº 9665, Sección Doctrina, 2 de Julio de 2020.
4. Moll de Alba, C: "El moderno derecho civil francés como modelo para la regulación de la cláusula rebus en España. Diario la Ley Nº 9627, Sección Tribuna, 7 mayo 2020.
5. Orduña Moreno, J: "Cláusula Rebus. [STS 156/2020, de 6 de marzo](#) ^[i 37]. Distinción entre contratos de "larga duración y corta duración. Una clasificación carente de rango o de categorización aplicativa: inoportuna y fuera de contexto social. Revista de Derecho vLex. Nº 191, abril 2020.
6. Serrano de Nicolás, A: "Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus, entre la imposibilidad sobrevenida y la excesiva onerosidad por el confinamiento derivado del Covid-19". Diario la Ley nº 9620, Sección Tribuna, 24 de abril de 2020.
7. Lacaba Sánchez, F: "Pacta Sunt Servanda versus Rebus sic Stantibus". Revista de Derecho vLex, nº 191, abril 2020.
8. Pelaez Sanz, F: "Soluciones frente a las dificultades en el cumplimiento de los contratos por el COVID-19". Revista de Derecho vLex – Nº 191, abril 2020.
9. Fernández Seijo, JM: "Devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de la cláusulas rebus sic stantibus en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo". Diario La Ley, Nº 9605, Sección Tribuna, 1 de abril de 2020.
10. Sánchez Garcia, J: "El [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), y la falta de regulación para los arrendatarios de locales de negocio". Revista de Derecho vLex – Nº 191, abril 2020.
11. Ebers, Martín: "La nueva regulación del incumplimiento contractual en el BGB, tras la Ley de modernización del derecho de obligaciones de 2002. Anuario publicaciones BOE, abril 2002.
12. Savaux, Eric: "El nuevo Derecho francés de obligaciones y contratos". Anuario publicaciones BOE. Abril 2016.
13. Marcos Pujol, JM: "Impacto de la gestión inmobiliaria en la articulación de la oferta comercial de los ejes comerciales prime en ciudades turísticas europeas: el caso de Barcelona. Universitat Politècnica de Catalunya. ARA volumen 9 número 1, 2019, pgs. 35 y siguientes.

VII.- CUANTÍA DEL PROCEDIMIENTO.- Se fija la cuantía del presente procedimiento,

conforme lo establecido en los artículos [251](#), [252](#) y [253](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), en la cantidad de

VIII.- COSTAS.- Se solicita la expresa condena en costas del presente procedimiento a la demandada.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado este escrito, con sus copias y documentos acompañados, acuerde su admisión en la representación que debidamente dejo acreditada y tenga por formulada **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO**, al amparo de lo dispuesto en los [artículos 399](#) y siguientes de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), contra la sociedad, cuyas demás señas y requisitos constan en el encabezamiento del presente escrito, acuerde la admisión de la demanda, con emplazamiento de la demandada y en su día y previos los demás trámites legales, se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos:

a) Se acuerde la suspensión del pago de la renta del local de negocio arrendado a mi representada, desde el, hasta el

b) Se acuerde la reducción de la renta mensual en un por ciento (..%) desde el ... (fecha en la que se produjo la reapertura parcial)..... hasta el o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.

c) Se acuerde la reducción de la renta mensual en un por ciento (...%) durante todo el año 2021 o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.

De forma subsidiaria y para el supuesto de que no se acuerde la reducción de la renta en la forma indicada en el pedimento primero, se solicita se acuerde la aplicación de la moratoria de su pago, conforme al [artículo 1](#) del [RDL 15/2020](#), del ..% de la renta que quedará aplazada, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el fraccionamiento de las cuotas aplazadas en el plazo de dos años; o cualesquiera normativas que se aprueben durante la sustantación del presente procedimiento bien por el gobierno central, bien por el gobierno de la comunidad autónoma de que pudieran tener incidencia en la renta contractual, en beneficio del arrendatario

Se condene a la demandada al pago de las costas procesales

OTROSI DIGO PRIMERO:

De conformidad con lo previsto en los [artículos 721](#) y ss. [LEC](#) solicito la adopción de **MEDIDAS CAUTELARES** que argumento en las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.- LA ACCIÓN EJERCITADA Y LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS

Esta parte ha solicitado en la demanda que:

1º) Se acuerde la revisión de la renta pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la demandada, de fecha, correspondiente al local sito en, al amparo de lo dispuesto en el [artículo 1258](#) del [Código Civil](#) y la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*.

2º) En base a la acción de revisión de la renta del local de negocio pactada en el contrato de arrendamiento de, se acuerde:

a) la **suspensión del pago** de la renta del local de negocio arrendado a mi representada, desde el, hasta el

b) la **reducción de la renta** mensual en un por ciento (..) desde el ... [fecha en la que se produjo la reapertura parcial] hasta el o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.

c) la reducción de la renta mensual en un por ciento (...%) durante todo el año 2021 o, subsidiariamente en el porcentaje que estime procedente el juzgador en base a la prueba practicada.

3º) De forma subsidiaria y para el supuesto de que no se acuerde la reducción de la renta en la forma indicada en el pedimento segundo, se solicita que se acuerde la reducción de la renta en la forma indicada en el pedimento primero, se solicita se acuerde la aplicación de la moratoria de su pago, conforme al [artículo 1](#) del [RDL 15/2020](#), del ...% de la renta que quedará aplazada, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el fraccionamiento de las cuotas aplazadas en el plazo de dos años; así como cualesquiera normativa que se apruebe durante la sustantación del presente procedimiento bien por el gobierno central, bien por el gobierno de la comunidad autónoma de que pudieran tener incidencia en la renta contractual, en beneficio del arrendatario

4º) Se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

El objeto de este proceso puede quedar sin efecto si la parte demandada ejercita la acción de desahucio por falta de pago de la renta arrendaticia del contrato de arrendamiento de, por el impago parcial de las rentas desde el 14 de marzo hasta la finalización de este proceso.

De hecho, la demandada -ante los requerimientos previos de esta parte- no solo sigue reclamando el importe total de las rentas pese a la imposibilidad de mi mandante de asumir el pago de estas, debido al cambio de las circunstancias.

Tal como se ha expuesto en la demanda principal mi mandante se ha visto obligada a cerrar el negocio de restauración que había iniciado en el local arrendado desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 31 de mayo de 2020. El cierre del negocio ha sido absoluto, sin ingresos de tipo alguno, teniendo que realizar un ERTE de toda la plantilla.

La posterior apertura parcial del local, y la actual situación en nada recuperan la situación económica del negocio, ni hacen prever mejora en breve plazo de tiempo.

La finalidad de este proceso es que se equilibren contractualmente las posiciones entre las

partes, en atención a las consecuencias económicas, provocadas por las medidas sanitarias adoptadas para combatir el COVID-19.

En este caso la única medida cautelar que puede adoptarse es anticipar los efectos de la sentencia que en su día se dicte. Es decir, sustituir las condiciones económicas del contrato, por las que resulten de la revisión de estas, por la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*.

La medida solicitada es la única que puede asegurar la efectividad de este proceso, amparada por el [apartado 11º](#) del artículo [727 LECivil](#) que permite la adopción de "*aquellas otras medidas que ... estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio*". Este constituye una cláusula de cierre de la enumeración de las medidas cautelares que efectúa el [artículo 727 LECivil](#), para permitir la adopción de otras no previstas expresamente para asegurar la efectividad de la sentencia que en su día se dicte.

En este proceso se está ejercitando una acción principal, que es la revisión de las rentas pactadas debido al cambio de circunstancias objetivas que fueron tenidas en cuenta al firmar el contrato, debido a los efectos económicos y sociales del COVID-19, tal como se expondrá en la alegación en que se desarrolla el *fumus boni iuris* concurrente.

En caso de no adoptar esta medida cautelar este proceso no tendrá eficacia alguna, ya que la parte demandada ejercitará la acción de resolución del contrato por impago de la renta arrendaticia, viéndose mi representada abocada al cierre de la empresa, con las consecuencias inherentes a dicha situación y la pérdida de los puestos de trabajo.

SEGUNDA.- CONCURRENCIA DE LOS PRESUPUESTOS DE ADOPCIÓN DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

1. PREVIO

Sin perjuicio de lo expuesto en el cuerpo de la demanda principal, consideramos necesario reiterar la justificación de la solicitud de medidas cautelares y la aplicación de la cláusula *rebus*.

La crisis económica derivada del COVID-19 afecta a todo el entramado económico y, muy especialmente, a actividades como la que realiza mi representada.

La tasa del PIB según todos los indicadores económicos es la más baja en los últimos decenios.

Estamos ante una situación extrema. Nos hemos encontrado ante la paralización de la actividad económica de negocios, como el de mi representada, con una paralización de los ingresos, que no ha comportado la paralización de los gastos, que han seguido manteniéndose, como son todos los costes de servicios y de arrendamiento del local. Además, hay que tener en cuenta que la recuperación de la actividad económica será lenta, muy lenta; tal y como han pronosticado los principales organismos nacionales e internacionales (FMI, BCE, BdE y otras corporaciones privadas).

Las condiciones económicas pre-covid, en las que se pactó la renta del alquiler del contrato de arrendamiento de autos, son completamente distintas a la situación económica post-covid.

El local que explota mi representada se ha visto sometido a dos restricciones. La primera la legal, mediante el cierre del acordado por el DR 463/2020 y, la segunda, las restricciones impuestas por la prudencia, en las que la asistencia de la clientela se ha paralizado completamente, encontrándonos ante una economía de mercado muy distinta a, que es la fecha en que se suscribió el contrato de arrendamiento.

Sin duda, en este contexto de crisis económica, resulta pertinente la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, como una figura jurídica específica y emblemática para paliar los desastrosos efectos económicos derivadas de esta cruenta crisis que padecemos. Figura de reconocimiento jurisprudencial, cuya aplicación solicitamos al amparo de su moderna configuración doctrinal, que nuestro Tribunal Supremo ha desarrollado en las paradigmáticas sentencias de 30 de junio y de 2014 y 15 de octubre de 2014, al hilo ya de una aplicación, cada vez más normalizada de esta figura en períodos de crisis, caso de las importantes sentencias del Tribunal Supremo de 17 y 18 de enero de 2013 (-la Sala 1ª del TS por primera vez reconoció el hecho de la crisis económica del 2008 como hecho notorio y, por tanto, la no necesidad de acreditar el carácter imprevisible de la misma-).

Resulta importante destacar, por tanto, que el ejercicio de la acción de la cláusula *rebus* se solicita con base y fundamento en su moderna configuración doctrinal, de acuerdo con la propia doctrina jurisprudencial, su concordancia con la reciente regulación normativa de los países europeos de nuestro entorno (Francia, Italia, Alemania, Holanda, Portugal, etc) del criterio de interpretación derivado de los principales textos de armonización de la contratación europea ([sentencia del TS de 17 de diciembre de 2008](#)) [\[i 38\]](#) y, en definitiva, de su aplicación atendida a la “realidad del presente contexto social” ([art. 3.1 CC](#)).

En efecto, consecuentemente con esta moderna doctrina jurisprudencial, que dota a la aplicación de la cláusula *rebus* de razonabilidad, prudencia y justicia contractual, la demanda que interponemos se apoya, entre otros extremos, en los siguientes parámetros:

- Su fundamento en el desenvolvimiento actual de las directrices de orden público económico, particularmente en la directriz de conmutatividad del comercio jurídico y su proyección en los principios de equilibrio de las prestaciones, de buena fe contractual y de conservación de los actos y negocios jurídicos ([SSTS 827](#) [\[i 39\]](#) y [828/2012 de 15 de enero de 2013](#) [\[i 40\]](#) -se reconoce la regla de la conservación de la conservación de los actos y negocios jurídicos como principio general del Derecho-).
- Su aplicación autónoma, principal y diferenciada de otras posibles acciones concurrentes, caso de la imposibilidad sobrevenida y de la resolución por incumplimiento contractual.
- El moderno reconocimiento del “deber de renegociación” como fundamento de la función modificativa del contrato, conforme al principio de conservación de los actos y negocios jurídicos, a la lealtad negocial y a la cooperación mutua entre las partes, para la resolución de conflictos. Deber de renegociación que esta parte ha cumplido desde el primer día de la declaración del Estado de Alarma y el cierre imperativo del restaurante, proponiendo a la arrendadora, una renegociación del contrato.
- La concreción objetivable de la alteración producida, tanto en la base económica del contrato, como en la excesiva onerosidad de la prestación resultante, a través del

pertinente informe pericial.

El perito en su dictamen pericial acompañado (documento número ..) nos confirma la importante bajada en la facturación del negocio de restaurante de mi representada, afirmando

.....

Los [artículos 721](#) y ss. [LEC](#) regulan la adopción de medidas cautelares para asegurar la efectividad de la acción ejercitada, debiéndose alegar y acreditar la concurrencia de los siguientes presupuestos:

- Fumus boni iuris.
- Periculum in mora.
- Ofrecimiento de caución.

A continuación analizamos la concurrencia en el caso concreto.

2. FUMUS BONI IURIS

A través de la interposición de la presenta demanda se pretende la revisión de la renta pactada en el contrato de arrendamiento suscrito entre mi representada y la demandada, de fecha, en base a la doctrina jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Mi representada regenta un local en y durante el Estado de Alarma se ha visto obligada al cierre de este por imperativo legal ([art. 10.4](#) del [RD 463/2020](#)) y a la presentación de un ERTE de toda la plantilla laboral [*incluir posteriores cierres, en su caso, o situaciones concretas análogas*]

El [RD 463/2020](#) lo que hace es reconocer de forma normativa el cambio imprevisible y extraordinario de circunstancias sufrido y, en consecuencia, su incidencia en el orden sanitario, social y económico.

El [RD 463/2020](#) y sus sucesivas prórrogas, ha supuesto la paralización total de la actividad económica, y, por tanto, de los ingresos esperados para mi mandante. Además, ha comportado una excesiva onerosidad del cumplimiento del contrato programado inicialmente, y la acumulación de los gastos ordinarios de la explotación del local, así como la absoluta caída de ingresos y del beneficio esperado. Todo ello ha provocado una imposibilidad real de poder hacer frente durante los próximos meses al pago del arrendamiento estipulado.

En la actualidad nos encontramos en con un nuevo confinamiento.....
[*total/parcial*] aconsejando las autoridades sanitarias restringir la movilidad lo más posible.

La recuperación de la actividad económica no va a ser sencilla. Menos aún en el sector de la restauración en el que la vuelta a la normalidad implica una reducción en el aforo de los locales y la adopción de unas medidas higiénicas de precaución.

Y este es un dato que está para quedarse durante tiempo, habida cuenta de las recientes noticias de rebrote por el coronavirus.

Y las previsiones económicas a corto plazo de nuestro país, según los informes de las organizaciones internacionales son muy negativas. El propio Banco de España, el 18 de mayo de 2020 elevaba la caída del PIB entre el 9,5% y el 12,4% este año. Y el Fondo Monetario Internacional emitía una declaración diciendo que creía que España será el País desarrollado más golpeado por el COVID-19, con una caída del 12,8% de su PIB. Y más recientemente la Comisión Europea (7 de julio) ha anunciado el empeoramiento de la previsión de desplome de la economía española hasta el 10.9% en 2020.

El objeto de este proceso puede quedar sin efecto si la parte demandada en este proceso ejercita la acción de desahucio por falta de pago de la renta arrendaticia del contrato de arrendamiento de por el impago de las rentas desde el 14 de marzo hasta la finalización de este proceso, aunque éste sea parcial.

La medida solicitada es la única que puede asegurar la efectividad de este proceso. El [apartado 11º del artículo 727 LECivil](#) permite la adopción de "*aquellas otras medidas que ...estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio*", aunque éstas no estén expresamente previstas en la ley.

La crisis sanitaria del COVID-19 ha provocado una crisis económica con carácter generalizado en todo el país, pero especialmente en el sector, siendo este un hecho que goza de notoriedad absoluta y general (art. [281, 4 LECivil](#)).

En el caso de mi representada ha provocado una caída de la *ratio* de la actividad del negocio provocado una alteración de la base económica del contrato en las condiciones en que se pactó y una excesiva onerosidad en la situación económica y de explotación de su actividad de restauración, por lo que es de aplicación la figura jurídica de la cláusula rebus al contrato de arrendamiento del local de negocio suscrito entre las partes litigantes, al concurrir en el supuesto de autos las notas de imprevisibilidad del riesgo derivado y de la excesiva onerosidad resultante de la prestación debida.

No se le puede imputar, exclusivamente, a mi representada la falta de previsión acerca de la crisis económica; de forma que por las circunstancias de su irrupción, de su especial impacto y trascendencia, su asignación como riesgo no puede caer sólo en la esfera de control de la parte en desventaja, ni tampoco cabe establecer que "razonablemente" se hubiera debido tener en cuenta en la distribución natural de los riesgos derivados del contrato celebrado. Por el contrario, la imprevisibilidad y crudeza de esta crisis económica ha provocado una parálisis de la actividad desde el 14 de marzo hasta el 1 de junio de 2020 y descenso importantísimo de ingresos a partir de esta última fecha, que según todas las previsiones económicas se prolongará durante este año y el próximo 2021.

Se da, igualmente, en el presente caso, el presupuesto de la excesiva onerosidad como exponente de la ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato), ya que la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, comporta un resultado reiterado de pérdidas [*inviabilidad económica*] o la completa desaparición de cualquier margen de beneficio [*falta de carácter retributivo de la prestación*]

Como acredita el dictamen pericial acompañado de documento número

Por tanto, esta crisis económica incuestionablemente ha supuesto una alteración significativa de la base del negocio que justificó su celebración, así como una excesiva onerosidad para el cumplimiento de la prestación de la parte afectada en la actualidad, dada la imposibilidad real de poder hacer frente durante los próximos meses al pago del arrendamiento estipulado y ante la inevitable crisis económica, de efectos profundos, que está generando un grave trastorno en los resultados económicos de la actividad de de la demandante arrendataria.

Sin duda se da cumplimiento a la apariencia de buen derecho, como requisito *sine quoniam*, para la prosperabilidad de las medidas cautelares que se pretenden y la probabilidad cualificada de que la demanda va a ser estimada, presentándose con la demanda datos, argumentos y justificaciones documentales que conducen a fundar, por parte del tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión.

Uno de los elementos esenciales del contrato es el aforo del local, ya que determina la expectativa de negocio y determina la renta pactada. Como se ha acreditado el aforo en la actualidad es muy inferior al inicialmente indicado por el arrendador. Ello justifica la revisión de la renta para adecuarla a la realidad actual.

Siguiendo el orden de los documentos acompañados con la demanda se adjunta:

De documento número dos, el contrato de arrendamiento.

De documento número tres, plano facilitado por la arrendadora a la arrendataria en el momento de la firma del contrato de arrendamiento, acreditativo del aforo del mismo en

De documentos números, carta en la que mi representada notificaba a la demandada el cierre del restaurante por imperativo legal, solicitando una reunión urgente por videoconferencia o telefónica, a fin de poder llegar a un acuerdo, renegociando el precio de la renta de alquiler del local.

De documento número ...

De documento número ..., el dictamen pericial de parte, con sus anexos, elaborado por el economista D.....

3. EL PERICULUM IN MORA

El [artículo 728.1 LEC](#) regula el *periculum in mora* como presupuesto de adopción de las medidas cautelares. Este precepto prevé que “sólo podrán acordarse medidas cautelares si quien las solicita justifica, que, en el caso de que se trate, podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impidieren o dificultaren la efectividad de la tutela que pudieran otorgarse ante una eventual sentencia estimatoria”.

En este caso se está solicitando que se revise la renta pactada debido a los efectos económicos y sociales que ha tenido el COVID-19 y que afecta especialmente al sector de la Si no

se adoptase la medida cautelar solicitada la parte demandada podría instar la resolución del contrato por impago y el lanzamiento de mi mandante del local de negocio arrendado. Esta circunstancia provocaría la ineficacia de este proceso judicial.

El *periculum in mora* concurrente es precisamente el que se ha descrito y justifica por sí solo la adopción de la medida cautelar solicitada.

En este caso nos hallamos ante un *periculum* subjetivo, pero existen indicios de que éste es real y no meramente una posibilidad, ya que mi mandante no ha podido pagar la renta arrendaticia desde el momento en que se declaró el estado de alarma por el Gobierno el 14 de marzo de 2020, debido a la paralización de la actividad económica provocada por las medidas sanitarias adoptadas para hacer frente al COVID-19.

No obstante, la base económica que sirvió para fijar el precio del arrendamiento ha cambiado sustancialmente como consecuencia de la pandemia de la COVID-19.

Conforme es de ver en el dictamen pericial acompañado de documento número la situación y el aforo en la fecha de formalización del contrato era:

.....

Actualmente,

.....

Es decir, hoy por hoy, en el mercado no se pagaría el alquiler que sirvió como base económica del contrato de arrendamiento. En términos de coste de oportunidad si el arrendador tuviera que poner en el mercado de arrendamiento el local de autos, no obtendría ofertas superiores a las cifras que se fijan en el dictamen pericial que se acompaña con la demanda (un mínimo de euros y un máximo de euros), por la sencilla razón de que cualquier cifra superior a la fijada en el dictamen pericial haría inviable el negocio, dejando la cuenta de resultados en una situación próxima a pérdidas.

Como expone el perito Sr. en la página de su dictamen:

Asimismo, la actitud de la parte demandada en los intentos de comunicación realizados por mi mandante y en su posición negociadora, acreditan las concurrencias de este requisito.

La actitud de la parte demandada evidencia su intención de seguir cobrando la totalidad de la renta pactada, sin tener en cuenta el propio reconocimiento que ha hecho de las circunstancias sobrevenidas y la grave crisis económica en la que nos encontramos.

Tal y como se ha expuesto en el escrito de demanda mi mandante no puede hacer frente a la renta pactada, debido al cambio de circunstancias, no imputables a la misma y la consecuencia será que la parte demandada pretenda la resolución del contrato, ejercitando la acción de desahucio por falta de la renta arrendaticia o las acciones judiciales que considere oportunas, para lograrlo, viéndose finalmente mi mandante abocada a un procedimiento concursal, con el cierre del negocio y los pérdida de los puestos de trabajo.

Todo ello hará ineficaz el proceso declarativo iniciado por esta parte. Por ello tal y como se ha

expuesto en el apartado primero de la solicitud de medidas cautelares, la única medida cautelar que se puede adoptar en este caso concreto es la modificación de la renta pactada en el contrato, de forma provisional y temporal, de acuerdo con la solicitado por esta parte y la suspensión del pago de las rentas del 14 de marzo al

Es incuestionable que de seguir presentando la arrendadora los recibos de la renta mensual, por el importe pactado contractualmente, conducirá a mi mandante a una situación de insolvencia irreversible, como así se concluye en el dictamen pericial, elaborado por el economista D.

4. OFRECIMIENTO DE CAUCIÓN

El último de los presupuestos de adopción de las medidas cautelares es el ofrecimiento de caución. El legislador la regula en el [apartado tercero](#) del artículo [728 LEC](#) y prevé que se cuantificará atendiendo a la naturaleza y contenido de la pretensión y a la valoración que se realice sobre el fundamento de la solicitud de la medida.

Si atendemos al fundamento de la solicitud de la medida es indudable el efecto económico que han provocado las medidas sanitarias que se han adoptado para evitar la propagación del COVID 19 y que ha implicado la paralización total de la actividad La vuelta a la nueva normalidad, tal como se ha denominado en muchísimas ocasiones por parte de los responsables políticos, va a implicar que la recuperación económica en el sector no sea inmediata. La supervivencia de las empresas, y en este caso concreto de mi mandante, va a implicar que las partes negocien y lleguen a acuerdos entre ellas. El problema que se plantea cuando una de las partes se niega a ello, determina la necesidad de acudir a los Tribunales para que diriman esta cuestión.

Los tribunales ya han aplicado la regla rebus sic stantibus en caso de acontecimientos sobrevenidos. Ya se ha expuesto en la demanda y en el apartado del *fumus boni iuris* la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre esta cuestión, que se resume en la Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2014 (ROJ STS 5090/2014). Es decir, en este caso concreto la cuantificación de la caución debe contemplar la valoración que se realiza sobre el fundamento de la solicitud y que se ampara precisamente en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y en la negativa de la parte demandada a negociar a pesar de las circunstancias excepcionales.

El segundo de los criterios es la cuantificación de los posibles daños y perjuicios que ocasione la medida cautelar adoptada. Lo que esta parte solicita es la revisión del contrato de arrendamiento de, acordándose que:

- Se suspenda el pago de la renta del local de negocio arrendado desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 31 de mayo de 2020.
- Se reduzca la renta mensual en un% desde el 1 de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020.
- Se reduzca la renta mensual en un% durante el año 2021.

Esta parte ofrece constituir caución que cubra la renta que se deje de pagar, para el caso de que

se desestime la demanda. Para ello se ofrece aval bancario tomando como criterios de cuantificación las cantidades que la parte demandada deje de obtener en concepto de renta, en caso de que se desestime la demanda y se adopte la medida cautelar, así pues:

Para el caso de que se adopte la medida cautelar solicitada de forma principal, como caución se ofrece aval bancario por importe de euros (...% de la renta por ... meses), que asegura el pago de la totalidad las rentas comprendidas entre ... y..... de 2020, teniendo en cuenta que mi representada, hasta julio de 2020, se ha acogido a la moratoria del pago del de la renta y ello en base a los siguientes cálculos:

La renta mensual asciende a la suma de euros. El% de dicha cantidad son euros, a lo que hay que sumar el importe de gastos comunes que asciende a Durante la pendencia de este proceso esta parte pagará la renta mensual de euros, más la cantidad de euros y durante el año 2021 el importe de la renta que pagará mi mandante será euros, más los gastos comunes de euros.

TERCERA.- ASPECTOS PROCESALES

La solicitud de las medidas cautelares se realiza juntamente con la demanda, de conformidad con lo previsto en el [artículo 730.1 LEC](#). También se solicita con audiencia previa a la parte contraria.

CUARTA.- PROPOSICIÓN DE PRUEBA

Que conforme prevé el [artículo 732.2 LEC](#) esta parte propone la práctica de los siguientes medios de prueba:

- La prueba documental aportada junto con la demanda y que se reproduce en la solicitud de medidas cautelares de documentos números al
- La prueba pericial de parte del perito Sr., que se adjunta junto con el escrito de demanda el dictamen pericial de parte y se reproduce en estas medidas cautelares de documento número ..., con sus anexos, solicitando su intervención en el acto de la vista a los efectos previstos en el [artículo 347 LEC](#).

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO que se adopte la medida cautelar de ofrecida, mediante aval bancario.

OTROSI DIGO:

Que tal como prevé el [artículo 732.2 LEC](#) esta parte propone la práctica de los siguientes medios de prueba:

- La prueba documental aportada junto con la demanda y que se reproduce en la solicitud de medidas cautelares de documentos números al
- La prueba pericial de parte del perito Sr., que se adjunta junto con el escrito de demanda el dictamen pericial de parte y se reproduce en estas medidas cautelares de documento número setenta y nueve, con sus anexos, solicitando su intervención en el acto

de la vista a los efectos previstos en el [artículo 347 LEC](#).

En virtud de lo expuesto,

SOLICITO: Que de conformidad con lo previsto en el [artículo 732.2 LEC](#) propongo la práctica de los medios de prueba expuestos en el acto de la vista de medidas cautelares.

En

Legislación citada

- [Ley de Enjuiciamiento Civil \(Ley 1/2000, de 7 de enero\)](#): Arts. [1](#), [4](#), [6](#), [45](#), [50.1](#), [71](#), [249](#), [251](#) a [253](#), [265](#), [281](#), [336](#), [336.1](#), [347](#), [399](#), [400](#), [721](#), [727](#), [727.11](#), [728](#), [728.1](#), [728.3](#), [730.1](#) y [732.2](#)
- [Código Civil](#): Arts. [3.1](#), [6.4](#), [7](#), [1213](#), [1256](#) y [1258](#)
- [Real Decreto-ley de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. \(Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril\)](#): Art. [1](#)
- [Real Decreto por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. \(Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo\)](#): Art. [10.4](#)
- [Orden SND/399/2020, de 9 de mayo, para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional, establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 1 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.](#)
- [Orden SND/414/2020, de 16 de mayo, para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 2 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad.](#)
- [Ley de Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra \(Ley 1/1973, de 1 de marzo\)](#)
- [LEY FORAL 21/2019, de 4 de abril, de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo.](#)
- [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.](#)

Jurisprudencia citada

1. ↑ [STS 333/2014, 30 de Junio de 2014.](#)
2. ↑ [STS 333/2014, 30 de Junio de 2014.](#)
3. ↑ [STS 591/2014, 15 de Octubre de 2014.](#)
4. ↑ [STS 591/2014, 15 de Octubre de 2014.](#)
5. ↑ [STS 333/2014, 30 de Junio de 2014.](#)
6. ↑ [STS 591/2014, 15 de Octubre de 2014.](#)
7. ↑ [STS 820/2013, 17 de Enero de 2013.](#)
8. ↑ [STS 822/2012, 18 de Enero de 2013.](#)
9. ↑ [STS 1180/2008, 17 de Diciembre de 2008.](#)
10. ↑ [STS 827/2012, 15 de Enero de 2013.](#)
11. ↑ [STS 1180/2008, 17 de Diciembre de 2008.](#)
12. ↑ [STS 705/2005, 10 de Octubre de 2005.](#)
13. ↑ [STS, 4 de Abril de 2006.](#)

14. ↑ [STS 731/2006, 20 de Julio de 2006.](#)
15. ↑ [STS 1062/2006, 31 de Octubre de 2006.](#)
16. ↑ [STS 1311/2006, 22 de Diciembre de 2006.](#)
17. ↑ [STS, 20 de Julio de 2007.](#)
18. ↑ [STS 333/2014, 30 de Junio de 2014.](#)
19. ↑ [STS 591/2014, 15 de Octubre de 2014.](#)
20. ↑ [STS 644/2012, 8 de Noviembre de 2012.](#)
21. ↑ [STS 820/2013, 17 de Enero de 2013.](#)
22. ↑ [STS 822/2012, 18 de Enero de 2013.](#)
23. ↑ [STS, 9 de Mayo de 2001.](#)
24. ↑ [STS 399/2012, 15 de Junio de 2012.](#)
25. ↑ [STC 73/1988, 21 de Abril de 1988.](#)
26. ↑ [STS, 24 de Abril de 2001.](#)
27. ↑ [STS 908/2005, 29 de Noviembre de 2005.](#)
28. ↑ [STS 738/2006, 14 de Julio de 2006.](#)
29. ↑ [STS 827/2012, 15 de Enero de 2013.](#)
30. ↑ [STS 1180/2008, 17 de Diciembre de 2008.](#)
31. ↑ [STS 705/2005, 10 de Octubre de 2005.](#)
32. ↑ [STS, 4 de Abril de 2006.](#)
33. ↑ [STS 731/2006, 20 de Julio de 2006.](#)
34. ↑ [STS 1062/2006, 31 de Octubre de 2006.](#)
35. ↑ [STS 1311/2006, 22 de Diciembre de 2006.](#)
36. ↑ [STS, 20 de Julio de 2007.](#)
37. ↑ [STS 156/2020, 6 de Marzo de 2020.](#)
38. ↑ [STS, 17 de Diciembre de 2008.](#)
39. ↑ [STS 827/2012, 15 de Enero de 2013.](#)
40. ↑ [STS 827/2012, 15 de Enero de 2013.](#)