

Confirmación de la doctrina jurisprudencial de la Sala 1ª del Tribunal Supremo en torno a la cláusula “rebus sic stantibus”. Alteración de la base económica del contrato de arrendamiento de hotel como consecuencia de la crisis económica (Comentario de la STS de 15 Octubre 2014)

BIB 2015\243

Luz M., Martínez Velencoso. Profesora de Derecho Civil. Universidad de Valencia

Publicación:

Revista Aranzadi Doctrinal num.2/2015

Editorial Aranzadi, S.A.U.

SUMARIO

El caso de autos plantea como cuestión de fondo el régimen de aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» en atención a la caracterización de la figura, así como a sus presupuestos y requisitos de aplicación, ello en el marco negocial de un contrato de arrendamiento de un edificio destinado a la actividad hotelera.

En este caso en concreto las partes habían concluido un contrato en cuya virtud una de ellas se comprometía a construir un edificio destinado a establecimiento hotelero compuesto por tres bloques de edificación y obligándose a ceder en arrendamiento dos de los bloques construidos para destinarlo a la actividad hotelera. Respecto del tercero de ellos, queda fuera del arrendamiento pudiendo la arrendadora variar el destino previsto (Apart-Hotel) siempre y cuando no se trate de actividades insalubres, nocivas, peligrosas no permitidas o ilícitas.

Se estipula en el contrato que su duración será de veinticinco años desde la entrega de la posesión de la edificación. Concluido dicho período el contrato se prorrogaría de forma automática cada cinco años, salvo que cualquiera de las partes manifestase su voluntad en sentido contrario con el correspondiente preaviso. Se contiene asimismo una facultad de desistimiento a favor del arrendatario debiendo indemnizar en este caso al arrendador con el importe estipulado en el contrato.

La entidad arrendataria formuló demanda contra el arrendador solicitando la resolución del contrato por incumplimiento de la arrendadora, siendo conveniente resaltar a los efectos que aquí nos interesan, la solicitud de la demandante, con carácter subsidiario a la resolutoria del contrato, de que se declare que los contratos suscritos «deben entenderse modificados para restablecer el equilibrio de las recíprocas prestaciones quedando reducida [sic] las rentas anuales en los importes indicados en el dictamen pericial».

La parte demandada formuló reconvencción en la que se solicitaba se declarase la obligación por parte de la demandante de cumplimiento del contrato.

El Juzgado de primera instancia desestimó íntegramente la demanda principal y estimó la demanda reconvenccional. La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación declarando que la cláusula «rebus sic stantibus» no era de aplicación al presente caso.

En el motivo sexto del recurso de casación se plantea la infracción del régimen de aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» que la sentencia de apelación desarrolla desde una doctrina restrictiva, por lo que a juicio del Tribunal Supremo, el motivo debe ser estimado.

En consecuencia, el Tribunal Supremo estima parcialmente el recurso de casación interpuesto en los siguientes términos: «Que, por aplicación de la doctrina jurisprudencial relativa a la cláusula rebus sic stantibus, procede la modificación del contrato, de 25 de febrero de 1999, respecto de la relación arrendaticia del Hotel Ibis, en el sentido de reducir la renta anual un 29% respecto de la renta vigente en el momento de interposición de la demanda». Por otro lado, esa reducción de la

renta «será aplicable desde la presentación de la demanda del presente pleito hasta el ejercicio del año 2015, con la consiguiente devolución del exceso de renta cobrada durante la tramitación del presente procedimiento».

En esta Sentencia el Alto Tribunal consolida su doctrina acerca de la cláusula «rebus sic stantibus» en la línea de una aplicación normalizada de la figura que ya se puede apreciar en las [Sentencias de la Sala de 17 \(RJ 2013, 1819\)](#) y [18 de enero de 2013 \(RJ 2013, 1604\)](#), donde expresamente se declara que la crisis económica que estamos atravesando puede considerarse como un fenómeno de la economía capaz de generar una alteración de las bases contractuales, y que se consolida con la Sentencia de 30 de abril de 2014 donde con más detalle se concreta la fundamentación y caracterización técnica de la figura.

La Sala señala que no es aceptable la aplicación restrictiva de la cláusula «rebus sic stantibus» por parte de la Audiencia Provincial, que no debe considerarse como una cláusula peligrosa, sino que debe tenderse a una aplicación plenamente normalizada de la misma, máxime cuando en la Sentencia de la Audiencia se había reconocido la incidencia significativa de la crisis económica en el sector turístico y la actividad de hostelería teniendo en cuenta los informes periciales.

A juicio del Tribunal, lo que se puede apreciar 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 (período 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».

En consecuencia, «no parece que pese a tratarse la parte arrendataria de una empresa relevante en el sector y, por tanto, conocedora del riesgo empresarial que entraña la explotación del negocio de hostelería, se le puede imputar, exclusivamente, la falta de previsión acerca de la crisis económica». Más bien, «la imprevisibilidad y crudeza de esta crisis hace que en la ciudad de Valencia su realidad resulte generalizada en el año 2009, con caídas en este sector de un 42,3% en el rendimiento por habitación».

Un dato además a tomar en consideración es que la empresa arrendadora accedió en 2010 a la formalización de un nuevo contrato con la otra cadena hotelera (que explotaba el tercero de los edificios destinados a la actividad hotelera) con una reducción considerable de la renta con respecto a la pactada en 2000, con vistas a garantizar la viabilidad de la explotación.

Conviene destacar dos presupuestos que se dan en el presente caso para la aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus». Por un lado, la imprevisibilidad y por el otro, la excesiva onerosidad sobrevenida.

Respecto de la primera cuestión, a juicio del Tribunal, la imprevisibilidad no debe

apreciarse en sentido abstracto en cuanto que una posibilidad de prever en abstracto la posibilidad de producción de la alteración «esto es, que la crisis económica es una circunstancia cíclica que hay que prever siempre, con independencia de las peculiares características y alcance de la misma en el contexto económico y negocial en el que incide (...)» sino más bien en atención a «la "razonabilidad" de su previsión en el momento de la celebración del contrato, y la aplicación de su alcance modificativo conforme al principio de conservación de los actos y negocios jurídicos».

Por otra parte, también se da en este caso a juicio del Tribunal 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), particularmente referenciada en aquellos supuestos en donde 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); supuesto del presente caso».

Por todo ello, el Tribunal accede a la modificación del contrato en el sentido de reducir la renta arrendaticia en atención a la disminución del volumen de negocio en un 29% conforme a los dictámenes periciales aportados en el procedimiento. Esta solución se considera ajustada puesto que pese a dicha reducción «la renta resultante sería superior a un 20% de la renta de mercado que se negocia en la actualidad, y muy inferior a la rebaja del 50% de la renta que la propietaria negoció con la otra cadena hotelera y competidora de la actora».

De este modo parece confirmarse la preferencia por la modificación del contrato frente a su resolución como también había sucedido en la Sentencia de 30 de abril de 2014. Ello es debido, a juicio de la Sala, a que esta solución está en consonancia con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos, uniéndose a ello que este remedio «se corresponde mejor con la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un contrato de arrendamiento de larga duración».

Análisis

Documentos comentados

RJ 2014\6129

- comenta.

Documentos relacionados

H C TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), sentencia núm. 214/2019, de 5 abril. RJ2019\1360.

H TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), sentencia núm. 41/2019, de 22 enero. RJ2019\159.

H AP Madrid (Sección 12ª), sentencia núm. 577/2014, de 3 diciembre. AC\2014\2314.

H AP Valencia (Sección 7ª), sentencia de 26 septiembre 2014. JUR\2015\51162.

H C TS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 822/2012, de 18 enero. RJ2013\1604.

H C TS (Sala de lo Civil), sentencia núm. 820/2013, de 17 enero. RJ2013\1819.

Voces

- OBLIGACIONES CIVILES
- OBLIGACIONES Y CONTRATOS