



## CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 17/2021

30 de noviembre de 2021

### **BREVE NOTA INFORMATIVA SOBRE LA RECIENTE SENTENCIA DE LA SECCIÓN PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE ÁLAVA SOBRE LA APLICACIÓN DE LA DOCTRINA “REBUS SIC STANTIBUS” A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.**

---

Emitimos la presente Circular dada la importancia de la Sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Álava el 30 de junio de 2021, recientemente publicada, ya que se trata de la primera de una Audiencia Provincial referente a la aplicación de la doctrina “rebus sic stantibus” a los contratos de arrendamiento de local de negocio. Las únicas resoluciones publicadas hasta de ahora habían sido dictadas por Juzgados de Primera Instancia.

Dicha Sentencia reconoce la aplicación de la referida doctrina como consecuencia de la alteración sustancial provocada por la Covid-19 en el equilibrio de prestaciones de un contrato de arrendamiento de local de negocio sito en un centro comercial.

En concreto, acuerda ratificar la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia, confirmando que la renta mínima garantizada debe reducirse un 50 por 100 durante los periodos en los que el local estuvo cerrado por obligación legal y en un 25 por 100 en los que se limitó su aprovechamiento por reducciones de horario y aforo.

La sociedad arrendataria pretendía una reducción diferente: (i) que se dejase sin efecto la renta mínima garantizada desde la declaración del estado de alarma y que la renta se fijase, exclusivamente, según el porcentaje pactado para determinar la renta variable; es decir, que equivaliese al 6 por 100 de las ventas anuales; o, subsidiariamente, (ii) que se suprimiese la renta durante el periodo de cierre obligatorio y se redujese al 50 por 100 durante el estado de alarma y hasta la finalización del contrato.

Como hemos indicado, la Audiencia Provincial de Álava desestima dicho recurso, distribuyendo entre las partes el perjuicio fruto de la pandemia modificando la renta mínima garantizada del modo expuesto, esto es, en función de las restricciones impuestas, sin hacer depender la renta del volumen de ventas exclusivamente.

Si bien el pronunciamiento no es firme, es previsible que pueda influir en futuras Sentencias de otras Audiencias, estando a la espera de que el Tribunal Supremo tenga ocasión de pronunciarse, aclarándose tan controvertida cuestión.

Departamento Civil y Mercantil  
Persona de contacto: Javier Condomines Concellón  
Email: [jcondomines@ortega-condomines.com](mailto:jcondomines@ortega-condomines.com)