

**TRIBUNAL SUPREMO***Sentencia 1891/2025, de 18 de diciembre de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 3542/2023***SUMARIO:****Arrendamiento de local de negocio. Pandemia. Efectos en el contrato. Reducción de renta. Cláusula *rebus sic stantibus*.**

El recurso se funda en un único motivo en el que se invoca el interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales relativa a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en relación con la posible reducción de la renta en los contratos de arrendamiento de local de negocio (cafetería) durante la pandemia con motivo de las medidas impuestas por las Administraciones Públicas y que limitaban los horarios y aforos.

En este caso no se plantea la aplicación de ninguna de las normas extraordinarias y de emergencia dictadas por el legislador con ocasión de la pandemia internacional provocada por el covid-19. En particular, las dos partes han manifestado que no eran de aplicación las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, vigente en el momento de los hechos, porque no se reunían los requisitos exigidos por la norma. La cuestión controvertida es si, partiendo de la existencia de una alteración de las circunstancias que tuvieron en cuenta las partes al contratar como consecuencia del covid-19, la aplicación de la doctrina de la denominada cláusula *rebus sic stantibus* debe llevar en este caso a la reducción de la renta arrendaticia.

Según la doctrina jurisprudencial de la *rebus sic stantibus*, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo.

Como acertadamente dice la Audiencia, la pandemia puede ser presupuesto previo justificativo de un cambio de circunstancias, pero no significa que no deba entrarse en cada caso concreto a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate. También comparte la sala el criterio de que la excesiva onerosidad que debe resultar ha de ser relevante respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, lo que se produce cuando resulte determinante para la frustración de la finalidad económica del contrato, o cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación del equivalencia de las contraprestaciones, lo que en el caso, en atención a la falta de fiabilidad de los datos económicos aportados, la sentencia recurrida, no ha podido valorar.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima en especial, por no haber acreditado el perjuicio económico sufrido como consecuencia de la pandemia y de las restricciones imperativamente impuestas por las autoridades sanitarias. La sentencia recurrida toma en consideración las imprecisiones, contradicciones y errores de la documental aportada por el demandante, y de la que resulta que no se puede saber de qué situación económica se partía antes de la pandemia. Los errores y contradicciones de la documental llevan a la Audiencia a la conclusión de la falta de credibilidad o fiabilidad de los datos económicos aportados y a la imposibilidad de comparar los ingresos y pérdidas que se dicen sufridas por el recurrente durante el año 2020, lo que se ratifica en casación. Ausencia de prueba sobre la concurrencia de los datos económicos que permitirían valorar si en el caso concreto concurrían los presupuestos para la aplicación de la cláusula, la mera reiteración de la invocación genérica de

las consecuencias que tuvo la pandemia en el sector de la hostelería no puede justificar la estimación de las pretensiones del recurrente.

**PONENTE:** MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Magistrados:

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN  
JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG  
ANTONIO GARCIA MARTINEZ  
RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 1.891/2025**

Fecha de sentencia: 18/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3542/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/12/2025

Ponente: Excmo. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 20.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Alvarez

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 3542/2023

Ponente: Excmo. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen García Alvarez

**TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 1891/2025**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 18 de diciembre de 2025.

Síguenos en...



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Aquilino, representado por la procuradora D.<sup>a</sup> Cristina Benito Cabezuelo y bajo la dirección letrada de D. Jesús Ramírez del Puerto, contra la sentencia n.<sup>º</sup> 259/2022, de 7 de julio, dictada por la Sección 20.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.<sup>º</sup> 201/2022, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.<sup>º</sup> 28/2021 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.<sup>º</sup> 1 de Leganés, sobre arrendamiento de local. Ha sido parte recurrida D.<sup>a</sup> Juliana, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Paloma del Barrio Barrios y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> María del Carmen González Baltanas.

Ha sido ponente la Excmo. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D. Aquilino interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Juliana, en la que solicitaba se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«1.<sup>º</sup>- Se declare la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*al contrato de arrendamiento de local de negocio formalizado entre las partes (documento n.<sup>º</sup> 1 de la demanda), en fecha 1 de febrero de 2019, por alteración sustancial de las circunstancias derivadas de la epidemia del COVID-19.

»2.<sup>º</sup>- Salvo mejor criterio del juzgador, se establezca la renta del contrato de la siguiente forma:

»A) Se fije la reducción de la renta en un 30% de la cantidad que se venía abonando al tiempo de la declaración del primer estado de alarma, siempre que la propietaria autorice expresamente al arrendatario para que pueda explotar en el local de negocio máquinas recreativas o de juego (las comúnmente llamadas máquinas "tragaperras") con cualquier empresa.

»B) Para el caso de que la propietaria demandada no autorice la instalación de máquinas recreativas o de juego en el local objeto de arrendamiento, se fijará entonces una reducción de la renta del 50% o en su caso el porcentaje que considere el juzgador a la vista hechos expuestos.

»3.<sup>º</sup>- La reducción de la renta que finalmente se acuerde por el Juzgador conforme a nuestra propuesta o su mejor criterio, se aplicará con efectos retroactivos desde la declaración del primer estado de alarma (Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo) y se mantendrá hasta la finalización del estado de alarma, que conforme a la prórroga acordada por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, será el día 9 de mayo de 2021 o en su caso, hasta la finalización de los sucesivos estados de alarma, si los hubiere, siempre que los mismos supongan una limitación en el horario o aforo del local; y en caso de finalizar los estados de alarma, si se mantienen por la Comunidad de Madrid medidas restrictivas de aforo u horarios en la actividad de hostelería, la reducción de la renta se mantendrá hasta se dejen sin efectos las indicadas limitaciones de aforo y horarios.

»4. Todo ello con imposición de costas en caso de oposición de la demandada a nuestras legítimas pretensiones».

2.En el "OTROSI DIGO" se solicitó «la práctica de la medida cautelar consistente en la reducción del pago de la renta del contrato de arrendamiento durante la tramitación del procedimiento hasta tanto en cuanto recaiga sentencia firme».

3.La demanda fue presentada el 18 de enero de 2021 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 1 de Leganés, fue registrada con el n.<sup>º</sup> 28/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

4.D.<sup>a</sup> Juliana contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con imposición de las costas procesales a la parte demandante.

5.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Leganés dictó sentencia de fecha 13 de septiembre de 2021, con el siguiente fallo:

«ESTIMAR PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Dña. CRISTINA BENITO CABEZUELO, en nombre y representación de D. Aquilino, contra Dña. Juliana, representada por la Procuradora de los Tribunales Dña. PALOMA DEL BARRIO BARROS y, en consecuencia, en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, acuerdo modificar el contrato de arrendamiento de local suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2019 y reducir la renta pactada en un 30%, con carácter retroactivo a la fecha de declaración del estado de alarma y hasta que cesen las restricciones acordadas y que acuerden las autoridades sanitarias y que afecten al sector de la hostelería.

»No se imponen las costas a ninguno de los litigantes».

6.D. Aquilino, a través de su representación procesal, presentó escrito solicitando la aclaración de la anterior sentencia, petición que fue resuelta mediante auto de fecha 3 de noviembre de 2021 con la siguiente parte dispositiva:

«ACUERDO aclarar el fallo de la sentencia n.º 158/2021, de 13 de septiembre, debiendo aplicarse la rebaja del 30% de la renta pactada desde el mes de abril de 2020».

## **SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia**

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Juliana.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 20.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo trató con el número de rollo 201/2022 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 7 de julio de 2022, con el siguiente fallo:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Dña. Juliana, contra la Sentencia de 24 de junio de 2021 dictada por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 1 de Leganés en el Juicio Ordinario n.º 28/21, aclarada por Auto de 3 de noviembre de 2021, debemos desestimar y desestimamos la demanda que en su contra fue formulada por la representación procesal de D. Aquilino. No procede expresar condena en el pago de las costas procesales causadas en esta alzada, pero las de la instancia serán de cargo del actor».

## **TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.D. Aquilino interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Único.- Del interés casacional por la existencia de Jurisprudencia contradictoria relativa a la aplicación de cláusula REBUS SIC STANTIBUS por las Audiencias Provinciales, con relación a la posible reducción de la renta en los contratos de arrendamiento de local de negocio durante la pandemia, con motivo de las medidas impuestas por la administración que limitaban los horarios y aforos. La Sentencia recurrida revoca la reducción del 30% de la renta obtenida en Primera Instancia, por falta de prueba sobre las pérdidas económicas sufridas por el arrendatario».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 9 de julio de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Aquilino contra la sentencia de fecha 7 de julio de 2022, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección

Síguenos en...



20.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación n.<sup>º</sup> 201/2022, dimanante del juicio ordinario n.<sup>º</sup> 28/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 1 de Leganés».

3.Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.Por providencia de 3 de noviembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de diciembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Resumen de antecedentes y objeto del recurso de casación**

La demanda que da origen al procedimiento en el que se plantea este recurso se dirige a obtener la reducción de la renta pactada en el contrato de arrendamiento de un local para la explotación de un negocio de hostelería por la alteración de las circunstancias derivadas de la situación de la pandemia del covid-19.

El juzgado dictó una sentencia por la que acordó la modificación del contrato de arrendamiento de local suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2019 y redujo la renta pactada en un 30%, con carácter retroactivo a abril de 2020, y hasta que cesen las restricciones que acuerden las autoridades sanitarias y afecten al sector de la hostelería. La arrendadora interpuso un recurso de apelación y, en atención a las circunstancias, la Audiencia Provincial lo estimó y desestimó la demanda. El arrendatario ha interpuesto un recurso de casación basado en que la notoriedad de la situación derivada de la pandemia debe dar lugar a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* a la reducción de la renta, aunque no se acrediten pericialmente las pérdidas sufridas por el negocio. El recurso va a ser desestimado.

Son antecedentes necesarios, tal como resultan de las actuaciones, los siguientes.

1.El 1 de febrero de 2019, el Sr. Aquilino como arrendatario y la Sra. Juliana como arrendadora, celebraron un contrato de arrendamiento de local de negocio de hostelería por un plazo de cinco años y una renta mensual de 900 euros.

2.El 18 de enero de 2021, el Sr. Aquilino interpuso una demanda contra la Sra. Juliana en la que solicitaba la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. El demandante alegaba que se había producido una alteración sustancial de las circunstancias derivadas de la epidemia del Covid-19 y solicitaba una reducción del 30 % de la cantidad que se venía abonando para el caso de que la propietaria arrendadora autorizara la explotación en el local de máquinas recreativas con cualquier empresa y, para el caso de que no concediera la autorización, una reducción del 50 % de la renta.

En la demanda se aludía a las limitaciones del desempeño de la actividad económica existentes en el momento de la firma del contrato de arrendamiento el 1 de febrero de 2019 y a que, como consecuencia de que la arrendadora y propietaria del local no era una gran tenedora, no pudo solicitar la moratoria prevista en el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril. Acompañaba a la demanda documental relativa a la facturación del año 2019 y del año 2020, y explicaba que el primer año tuvo un rendimiento negativo como consecuencia de la alta inversión que al principio se destina para el inicio de cualquier negocio, y que, finalizado septiembre de 2020, las pérdidas acumuladas alcanzaban la suma de 19.637,84 €, lo que revelaba una importante reducción de la facturación.

El demandante explicaba que la reducción de la renta que proponía se basaba en dos escenarios distintos, según que la propietaria autorizara o no la explotación en el local de máquinas recreativas con cualquier empresa, porque de esa autorización resultaría la obtención de una importante ayuda para el pago del alquiler.

Por otra parte, el demandante se refería a que el impago de la renta producido con anterioridad se debía a las diferencias con la propiedad: manifestó que había dejado de pagar algunas

Síguenos en...



rentas por no estar de acuerdo con la explotación de las máquinas recreativas de la propietaria, ni con el reparto, ni con la forma de trabajar que tenía la arrendadora, y que ello había dado lugar a un deterioro de las relaciones que dificultaba el cumplimiento del contrato. También se refirió a la negativa de la arrendadora a asumir el pago de una serie de obras necesarias para el mantenimiento del local, lo que evidenciaba una serie de desavenencias que explicaban el incumplimiento contractual.

**3.** La Sra. Juliana se opuso a la demanda alegando que no concurrían los requisitos jurisprudencialmente exigidos para la aplicación de la cláusula *rebus*.

En particular, alegó que al contrato aportado por el actor se adjuntó un anexo firmado por las partes por el que el arrendatario se comprometía a mantener en el establecimiento la explotación de las máquinas recreativas de las que la arrendadora era operadora titular. Alegó que la explotación del juego generaba importantes ingresos para ambas partes. También que, para facilitar la instalación del arrendatario, las partes alcanzaron un acuerdo verbal por el que no debía abonar ni la primera mensualidad, ni las dos mensualidades anticipadas ni la fianza prevista en el contrato, lo que demostraba la buena fe de la propietaria, pero que tras emitir las facturas correspondientes a los meses de febrero y marzo de 2019, el arrendatario no las pagó. Añadió que la arrendadora facilitó los permisos y asumió los gastos para la instalación de veladores en la terraza, que igualmente ha venido pagando los gastos de la comunidad de propietarios y los recibos del IBI, de modo que seguía asumiendo costes sin cobrar la renta. Explicó que no se trata de una gran tenedora y el local forma parte de un negocio familiar que necesita de sus ingresos para mantenerse, y que por esa razón le interesó facilitar al arrendatario su explotación, pero que no resultaban de aplicación las medidas previstas en el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril y que, en cambio, el arrendatario ha recibido ayudas de carácter estatal y autonómico, tales como fraccionamiento y aplazamiento en el pago de impuestos, ayudas directas a los autónomos que pudieran justificar una reducción en la facturación como consecuencia del estado de alarma, y compensaciones por una caída de la facturación de al menos del 30 % con respecto a 2019.

Sin negar las consecuencias económicas de la incidencia de la pandemia provocada por el covid-19, la demandada se refirió a las diferentes fases y desescalada que tuvieron lugar a partir del 25 de mayo de 2020 por lo que se refiere al aforo permitido, a la posibilidad de prestar servicios de comida domiciliaria y al aforo en las terrazas, y observó que de la documentación presentada por el actor resultaba una contabilidad incompleta, errónea e incongruente de las que no se deducían las pérdidas como consecuencia de la pandemia. Se refirió a las irregularidades contables de la documentación aportada con la demanda durante los ejercicios 2019 y 2020, que revelaban una gestión nefasta del negocio, así como a que en el libro de facturas emitidas no se declaraban ingresos efectivos de caja, lo que permitía concluir que no se declaraban los ingresos obtenidos de la actividad y que las compras de mercancía evidenciaban un porcentaje similar que no acreditaban una reducción de consumo y, por lo tanto, de clientes y facturación.

La demandada también manifestó que la reducción solicitada era desproporcionada para la parte arrendadora, al tratarse de un negocio familiar que requería para su sustento de esos ingresos y que debía afrontar los gastos derivados de la propiedad del inmueble. Alegó que la arrendataria tenía todas formas menos lesivas para poder obtener unos ingresos que le permitieran equilibrar las prestaciones, como la explotación en el establecimiento de las máquinas recreativas de la empresa operadora de la propietaria del local. Y explicó que, según la documentación aportada por el propio arrendatario, esa explotación suponía unos ingresos medios mensuales netos de 925 € para cada parte contratante, por lo que, incluso asumiendo una caída de recaudación por la pandemia del 50%, cada parte tendría un ingreso neto de 462,50 € mensuales, importe que el arrendatario estaba dejando de percibir voluntariamente y que provocaba que a su vez también lo dejase de percibir el arrendador.

Por lo que se refiere al impago de la renta y las diferencias con la propiedad, manifestó que su origen estaba relacionado con la decisión unilateral del arrendatario, que a pesar de las facilidades para su instalación y del compromiso asumido en el anexo al contrato, había

adoptado unilateralmente la decisión de no explotar en el establecimiento las dos máquinas recreativas de la propiedad. Señaló que, por otra parte, el arrendatario que alegaba pérdidas en su actividad se había lanzado a efectuar en plena pandemia distintas mejoras y reparaciones en el establecimiento, por su cuenta y de forma injustificada, y que pretendía repercutir en el arrendador los gastos y desconectar su importe del pago de la renta.

Finalmente, explicó que el 3 de febrero de 2021 la parte arrendadora, ante el impago de las rentas, había presentado una demanda de juicio verbal contra el inquilino solicitando el desahucio del local comercial, y que los impagos se habían producido antes del estado de pandemia. El desahucio se estaba tramitando en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Leganés, bajo el número de autos 67/2021 y, estando ya fijada la fecha de juicio para el 7 de abril, se había suspendido por prejudicialidad civil y litispendencia de este juicio ordinario. Señaló que la demanda actual obedecía exclusivamente al deseo de obstaculizar el juicio de desahucio y que los impagos se habían producido ya de antes del estado de pandemia durante el ejercicio del año 2019.

4. El juzgado dictó una sentencia por la que estimó parcialmente la demanda y modificó el contrato de arrendamiento de local suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2019 y redujo la renta pactada en un 30%, con carácter retroactivo a abril de 2020 y hasta que cesen las restricciones acordadas y que acuerden las autoridades sanitarias y que afecten al sector de la hostelería.

Tras realizar una exposición general sobre la crisis sanitaria y la *cláusula rebus*, la sentencia del juzgado se basa en las siguientes consideraciones:

«Entrando ahora en el caso concreto que nos ocupa, el actor aporta junto con su escrito de demanda prueba documental consistente en copia de declaraciones del IRPF correspondiente a los años 2019 y 2020 (docs. 3, 4,5 y 11,12 y 13 respectivamente), de las declaraciones del IVA de los mismos años (docs. 6,7,8 y 14,15 y 16), resumen anual del IVA de 2019 (doc. 9), así como documento resumen de ingresos y gastos de la actividad de 2019 (doc. 10) y copia del libro de facturas emitidas y recibidas (docs. 17 y 18). De la documentación aportada por el actor resulta que el mismo sufría pérdidas con anterioridad a la pandemia (en lo que puede tener incidencia una mala gestión del negocio pero también la reciente apertura del mismo, tan solo un año antes de la pandemia); si bien también puede observarse que, durante el año 2020, las pérdidas fueron mayores que las del año anterior en cada uno de los ejercicios económicos.

»Entiende esta Juzgadora que la documental aportada por el actor adolece de falta de un informe económico-pericial que determinar de forma precisa el perjuicio económico sufrido por el actor en relación con las diferentes restricciones impuestas en cada momento.

»Sin embargo, y dado el hecho objetivo de la crisis sanitaria y la incidencia en el sector hostelero y, en lo que aquí interesa, en el local arrendado por el actor conforme a la documental aportada, habiéndose alterado significativamente la relación de equivalencia entre las prestaciones de las partes, se considera prudente la reducción de la renta en un 30%, con carácter retroactivo al momento de la declaración del estado de alarma y mientras se encuentren vigentes limitaciones de aforo, movilidad u horarias que afecten a la hostelería.

»Y ello porque en tanto en cuanto se mantengan las restricciones, se limita la explotación del local en las condiciones en las que se suscribió el contrato de arrendamiento y que fueron tenidas en cuenta, entre otros aspectos, para determinar el precio de la renta mensual, en tanto se limita potencialidad de captación de posibles clientes, bien sea por la imposibilidad de admitirlos por los límites de aforo o de horarios, bien sea por la imposibilidad de acudir al mismo desde otros municipios, y dado el carácter cambiante e imprevisible de las normas que regulan las restricciones y que redundan en una inevitable disminución de ingresos, por causas totalmente ajenas a la voluntad del demandante y que, de ser previstas, hubieran determinado la celebración del contrato en otras condiciones o, incluso, hubieran dado lugar a su no celebración.

»Y ello con independencia de si finalmente se instalan o no las máquinas recreativas propuestas por el actor, en la medida en que se pactó en el referido contrato que el mismo no podría instalar otras que no fueran las de propiedad de la demandada sin su autorización, acuerdo que fue libremente asumido por el actor. En este sentido, si bien éste no está obligado a mantener en su establecimiento máquinas recreativas si no lo desea, pues nada se establece al respecto en el contrato, tampoco puede pretender ahora privar de eficacia a un acuerdo que en modo alguno tiene relación con la crisis sanitaria por el mero hecho de existir evidentes diferencias y discrepancias entre las partes».

5.La arrendadora interpuso un recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. La Audiencia Provincial dicta sentencia por la que estima el recurso y desestima la demanda.

La Audiencia Provincial, en primer lugar, se refiere a la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus*, y añade:

«Pues bien, en atención a la doctrina jurisprudencial referida, y habiéndose destacado los puntos que se consideraban más relevantes a la hora de interpretarla, debe concluirse que no procede aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* caso de autos y en los términos acordados, ante el déficit probatorio por parte del actor sobre la concurrencia de las circunstancias previstas o exigidas para ello, y lo que incluso reconoció la Juzgadora de instancia al afirmar que la prueba por él aportada adolecía de un informe económico-pericial que determinara de forma precisa el perjuicio económico sufrido por las medidas restrictivas acordadas por la pandemia, y lo que esta Sala considera que resulta imprescindible para el éxito de la acción promovida de acuerdo con lo anteriormente expuesto, dato necesario, además, para poder modular en consecuencia la reducción de la renta que se solicita.

»No se niega que la pandemia por covid-19 padecida a nivel mundial ha generado una crisis económica de consecuencias profundas, nefastas y prolongada en el tiempo, susceptible de mutar de manera significativa las circunstancias que dieron sentido o que propiciaron la celebración del contrato de arrendamiento objeto del procedimiento, hasta el punto de poder provocar la desaparición de la base negocio. Pero para concluir en ese sentido es preciso que la finalidad económica del mismo se hubiere frustrado o se tornase inalcanzable; o que su comutatividad, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, prácticamente hubiese desaparecido o quedara destruida de tal manera, que no existiese correlación o proporcionalidad entre la prestación (en este caso, el pago de la renta pactada), y la contraprestación recibida a cambio (es decir, la posesión del local arrendado y su posibilidad de explotación). Y para realizar esa valoración, es obvio que resulta preciso contar con la evolución que haya podido experimentar el negocio a raíz de la pandemia, no perdiéndose de vista que el sector de la hostelería ha sido especialmente castigado y ha sufrido un impacto relevante como consecuencia de las restricciones que, sobre horarios, aforos y la movilidad de las personas, fueron aprobándose por las autoridades sanitarias de este país. Y es que a los efectos pretendidos, no basta con el simple dato de que se hubiesen aprobado restricciones que se mantuvieran en el tiempo, que pudieran suponer limitaciones en abstracto a "la explotación del local en las condiciones en las que se suscribió el contrato de arrendamiento, y que fueron tenidas en cuenta, entre otros aspectos, para determinar el precio de la renta mensual, en tanto se limita potencialidad de captación de posibles clientes, bien sea por la imposibilidad de admitirlos por los límites de aforo o de horarios, bien sea por la imposibilidad de acudir al mismo desde otros municipios, y dado el carácter cambiante e imprevisible de las normas que regulan las restricciones y que redundan en una inevitable disminución de ingresos, por causas totalmente ajenas a la voluntad del demandante y que, de ser previstas, hubieran determinado la celebración del contrato en otras condiciones o, incluso, hubieran dado lugar a su no celebración", y como se concluyó en la resolución impugnada. Evidentemente, todas esas medidas o limitaciones pudieron perjudicar o disminuir las posibilidades de negocio o de obtener beneficios, incluso provocar pérdidas; pero habrá que acreditar si realmente fue así y constatar en qué sentido o medida tuvo lugar. Como se expresó en la STS de 30 de junio de 2014 antes transcrita, que una crisis económica constituya un presupuesto previo y justificativo del cambio de circunstancias operado, no significa que no

deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate, porque por sí sola no puede ser el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Además, hay que tener en cuenta que la excesiva onerosidad que debe resultar, ha de ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y lo que se produce cuando resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato), ya fuese por un substancial incremento del coste de la prestación, o por una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida. Todo ello se ha visto ausente de una prueba certera y determinante.

»Y es que, ningún valor podía otorgarse a tales fines a la prueba practicada a instancias del actor, que se limitó a la documental aportada con la demanda y en el acto de la audiencia previa. Y ello, ante las imprecisiones, contradicciones y errores que presentaba, y los que fueron destacados por la demandada en su escrito de recurso.

»De la documental referente al año 2019, pocas conclusiones se podían obtener, no siendo más que meras declaraciones de parte contenidas en los impresos presentados ante la Agencia Tributaria por razón del IVA e IRPF devengados durante ese año (modelos 130 y 303), que carecían de cualquier refrendo contable constatado. Aunque supusiera contener un resumen de ingresos y gastos devengados durante esa anualidad, no se reflejaron una serie de inversiones que se dijo que fueron realizadas en el escrito de demanda. Existían contradicciones entre los datos declarados por IRPF en el modelo 130, con los que se ofrecían en el modelo 303 referente al IVA. Y si no se podía saber con certeza de qué situación económica se partía antes de la pandemia, resultaba imposible la comparación y el análisis de la evolución y de las consecuencias sufridas durante el año 2020. Pero es que, además, y ante el hecho no negado de contrario de que no se contabilizaban los ingresos en efectivo, sino sólo los obtenidos mediante datáfono, la credibilidad o fiabilidad de los datos económicos aportados era nula, por lo que surgían dudas más que razonables con respecto a los ofrecidos, pues podía concluirse que sólo se declararon ante la Agencia Tributaria los que convenía o los que necesariamente debían declararse por existir rastro».

**6.**El demandante ha interpuesto un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

**SEGUNDO.-** Recurso de casación. Planteamiento. Decisión de la sala. Desestimación del recurso

**1.** Planteamiento. El recurso se funda en un único motivo en el que se invoca el interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales relativa a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*en relación con la posible reducción de la renta en los contratos de arrendamiento de local de negocio durante la pandemia con motivo de las medidas impuestas por las Administraciones Públicas y que limitaban los horarios y aforos. El recurrente solicita que se case la sentencia, se desestime el recurso de apelación de la demandada y se confirme la reducción del 30% de la renta establecida en la sentencia de primera instancia.

El desarrollo del recurso argumenta que existe una discrepancia entre las audiencias provinciales sobre la cuestión controvertida. Argumenta que en algunas audiencias se reconoce la reducción de la renta, sin necesidad de aportar un informe pericial, atendiendo al hecho notorio de que la pandemia supuso un cambio de circunstancias imprevisibles que afecta a la base del negocio y, por tanto, generan el desequilibrio prestacional. Por el contrario, en otras audiencias, se rechaza la aplicación de la cláusula *rebus*por falta de prueba sobre las pérdidas económicas sufridas por el arrendatario. El recurrente considera que esta última solución es injusta, en síntesis, porque de esta manera el riesgo, la disminución de ingresos, queda a cargo exclusivamente de la parte arrendataria, lo que considera absolutamente desproporcionado. Se refiere a la excesiva onerosidad y a la necesidad de conseguir que el riesgo de la pandemia sea repartido de forma equilibrada entre las partes del contrato de arrendamiento, en atención

a que el arrendador no ha permitido el goce pacífico de la cosa arrendada. Finalmente, sin formular motivo específico, señala la injusta condena en costas de la primera instancia, que espera quede revertida mediante la estimación del recurso.

**2. Decisión de la sala. Desestimación del recurso.** El recurso de casación debe ser desestimado por lo que decimos a continuación.

2.1. En este caso no se plantea la aplicación de ninguna de las normas extraordinarias y de emergencia dictadas por el legislador con ocasión de la pandemia internacional provocada por el covid-19. En particular, las dos partes han manifestado que no eran de aplicación las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, vigente en el momento de los hechos, porque no se reunían los requisitos exigidos por la norma. Nada de esto ha sido objeto de alegación ni prueba y por ello tampoco existe ningún pronunciamiento al respecto por parte de las sentencias de instancia ni es cuestión sometida a este tribunal.

2.2. La cuestión controvertida es si, partiendo de la existencia de una alteración de las circunstancias que tuvieron en cuenta las partes al contratar como consecuencia del covid-19, la aplicación de la doctrina de la denominada cláusula *rebus sic stantibus* debe llevar en este caso a la reducción de la renta arrendataria.

La sentencia 156/2020, de 6 de marzo, con cita de la anterior sentencia 455/2019, de 18 de julio, sintetiza la jurisprudencia sobre la denominada cláusula *rebus sic stantibus* en los siguientes términos:

«(...) según la doctrina jurisprudencial de la *rebus sic stantibus*, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). Es condición necesaria para la aplicación de la regla "rebus" la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)».

2.3. En el caso que tenemos que juzgar, el razonamiento de la sentencia recurrida no desconoce los efectos extraordinarios derivados de la pandemia y sus consecuencias sociales y económicas en todos los sectores, y en concreto en el sector de la hostelería. También reconoce el impacto que las restricciones sobre horarios, aforos y movilidad que se aprobaron por las autoridades sanitarias tuvieron en la economía de los contratos.

El razonamiento de la sentencia tampoco es contrario a la idea de que ese impacto negativo era imprevisible cuando las partes formalizaron el contrato de arrendamiento y, por tanto, presupone que el riesgo no se asignó contractualmente a ninguna de las partes.

Desde este punto de vista, el razonamiento de la sentencia no excluye *a priori* que fuera posible una modificación del contrato de arrendamiento, en la medida en que no se trataría de aliviar los efectos de una reducción en la rentabilidad esperada por el arrendatario al contratar como consecuencia de una variación del sector, que sí sería un riesgo propio del arrendatario.

Del razonamiento de la sentencia no se desprende tampoco que, con independencia de la normativa de emergencia dictada por el legislador, que atendía a la incidencia de la pandemia sobre la actividad de hostelería globalmente considerada, pudiera, en un caso concreto, valorarse la aplicación de la doctrina *rebus*.

Pero, partiendo del principio de congruencia con lo pedido por el demandante ahora recurrente, que lo que ha solicitado es una reducción de la renta en atención al descenso de volumen de negocio, la sentencia ha descartado la aplicación al caso de la doctrina *rebuspor* entender que el actor no ha probado la concurrencia de las circunstancias exigibles para ello. En especial, por no haber acreditado el perjuicio económico sufrido como consecuencia de la pandemia y de las restricciones imperativamente impuestas por las autoridades sanitarias.

En especial, la sentencia toma en consideración las imprecisiones, contradicciones y errores de la documental aportada por el demandante, y de la que resulta que no se puede saber de qué situación económica se partía antes de la pandemia. Los errores y contradicciones de la documental llevan a la Audiencia a la conclusión de la falta de credibilidad o fiabilidad de los datos económicos aportados y a la imposibilidad de comparar los ingresos y pérdidas que se dicen sufridas por el recurrente durante el año 2020.

2.4. El recurrente no ha impugnado esta valoración de la sentencia porque presupone que la notoriedad de las consecuencias económicas de la pandemia conduce necesariamente a la estimación de sus pretensiones, pero este modo de razonar no es correcto.

Como acertadamente dice la Audiencia, la pandemia puede ser presupuesto previo justificativo de un cambio de circunstancias, pero no significa que no deba entrarse en cada caso concreto a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate. También comparte la sala el criterio de que la excesiva onerosidad que debe resultar ha de ser relevante respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, lo que se produce cuando resulte determinante para la frustración de la finalidad económica del contrato, o cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación del equivalencia de las contraprestaciones, lo que en el caso, en atención a la falta de fiabilidad de los datos económicos aportados, la sentencia recurrida, no ha podido valorar.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima. Si partimos de la ausencia de prueba sobre la concurrencia de los datos económicos que permitirían valorar si en el caso concreto concurrían los presupuestos para la aplicación de la cláusula, la mera reiteración de la invocación genérica de las consecuencias que tuvo la pandemia en el sector de la hostelería no puede justificar la estimación de las pretensiones del recurrente.

2.5. A ello se une en este caso otra circunstancia. El propio recurrente manifestó en la demanda que había dejado de pagar la renta porque la arrendadora se negaba a aceptar la compensación de unos gastos que el recurrente entendía correspondía abonar a la arrendadora. Igualmente manifestó en su demanda que había dejado de pagar la renta por discrepancias con la arrendadora, en particular por lo relativo a lo firmado en el anexo al contrato de arrendamiento acerca de que se comprometía a no poner ningún tipo de juegos en el bar sin la autorización de la arrendadora, que no le permitió explotar otras máquinas recreativas diferentes de las que ella era titular. Alegó que, de hecho, comenzó a explotar al principio las máquinas instaladas por la propiedad, pero luego consultó con otras empresas que le ofrecían mejores condiciones económicas, y alcanzó un acuerdo con una empresa, si bien no recibió el permiso de la administración para instalar las máquinas porque el organismo competente le exigía la autorización por escrito de la propiedad.

No resulta admisible que, quien reconoce que había incumplido el contrato con anterioridad por razones totalmente ajena al riesgo derivado de la pandemia, pretenda modificar el contrato y exigir una reducción de la renta por ese motivo.

Ello, por tanto, sin necesidad de entrar a valorar las demás circunstancias que han sido controvertidas entre las partes acerca si el actor obtuvo o no ayudas económicas, si pudo obtener rendimientos mediante la explotación de la terraza de que disponía el local o mediante el suministro de comidas a domicilio, o si, en fin, la gestión del negocio era incorrecta, sobre lo que no se han pronunciado las sentencias de instancia ni es objeto del recurso de casación.

### TERCERO.- Costas

Síguenos en...



La desestimación del recurso determina la imposición de las costas devengadas a la parte recurrente.

**F A L L O**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º**Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Aquilino contra la sentencia de fecha 7 de julio de 2022, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 20.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación n.º 201/2022, dimanante del juicio ordinario n.º 28/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Leganés.

**2.º**Imponer a la parte recurrente las costas del recurso de casación y ordenar la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).