

**La sol·licitud de mesures cautelars a través de la clàusula REBUS SIC
STANTIBUS**

La crisi sanitària originada per la COVID-19, la qual està provocant una crisi econòmica i social a Espanya, després de mesos d'incertesa per la paralització de l'activitat econòmica i posterior intent de reactivació d'aquesta, està provocant que els empresaris busquen la manera de pal·liar les pèrdues econòmiques de la forma més diligent possible.

La gran majoria d'empreses espanyoles ha tingut com a principal escull comú la incertesa de com actuar davant un risc totalment imprevisible i dràstic en relació amb els contractes subscrits amb, entre altres, proveïdors i col·laboradors: la satisfacció de les rendes convingudes amb anterioritat al confinament o l'abonament de les amortitzacions parcials dels préstecs a través de les quotes mensuals, trimestrals o anuals en els contractes de finançament, per posar alguns exemples.

En relació amb els negocis jurídics privats, des de **FONT&YILDIZ**, ja informem d'algunes de les institucions jurídiques excepcionals que preveu el nostre ordenament jurídic davant circumstàncies sobrevingudes i imprevisibles (vegeu, [Nota d'Interès núm. 12/2020](#)). Allí, expliquem els corresponents requisits tant de la força major – com a forma excepcional per a suspendre les obligacions inherents a les parts en els contractes bilaterals –, com la coneguda construcció doctrinal “*clàusula rebus sic stantibus*” – la qual permet la resolució o revisió judicial dels contractes –.

No obstant això, en la present nota d'interès ens referirem exclusivament a l'aplicació que estan efectuant els nostres tribunals en relació amb la “*clàusula rebus sic stantibus*”, a través d'un procediment judicial provisional o cautelar que es denomina “**mesures cautelars**”.



Les mesures cautelars són un mecanisme processal que pot sol·licitar-se de forma prèvia o simultània a l'inici del procediment judicial principal, en el qual es dilucidarà la resolució o revisió del contracte que porta causa l'origen del litigi. El seu objecte és assegurar el resultat futur que pugui produir-se en aquest.

Per a la seua adopció són requisits necessaris demostrar l'aparença de bon dret (*fumus boni iuris*) i el perill en la mora processal (*periculum in mora*) que es podria originar en el lapse temporal comprés durant el procés judicial fins a la resolució del mateix mitjançant sentència. A més d'aquests dos requisits, el sol·licitant de la mesura ha de constituir una garantia (caució) suficient i d'acord amb la Mesura Cautelar sol·licitada. Malgrat la notorietat dels estralls generalitzats que està causant la present pandèmia, és necessari provar davant els nostres tribunals la concurrència dels requisits de les mesures cautelars.

En aquest sentit, per a prova acreditar l'aparença de bon dret caldrà provar la concurrència dels pressupostos de l'aplicació de la "*clàusula rebus sic stantibus*". Així, hauríem de demostrar l'existència d'un (i) vincle contractual, (ii) l'alteració sobrevinguda de les circumstàncies que es van tindre en compte en perfeccionar el contracte i (iii) que el seu compliment sigui extraordinàriament oneros per a una de les parts.

Quant al perill en la mora processal, s'haurà d'al·legar el detriment que es pugui ocasionar en l'esfera econòmica del sol·licitant en cas de no adoptar les mesures cautelars que se sol·liciten i hauran d'acreditar-se que el perill és actual i real.

Ara bé, hem de tindre en compte que la seua aplicació no és automàtica, sinó restrictiva, i així ho hem vist en nombroses sentències prèvies a la situació actual en les quals es desestimava la petició per adduir-se el risc normal inherent o derivat d'alguns contractes (STS 30 d'abril de 2015).

El nostre despatx professional, que posseeix experiència en la tramitació d'aquest mena de procediments judicials, ha detectat que malgrat la seua restrictiva aplicació, les circumstàncies conjunturals actuals han demostrat la necessitat de la seua aplicació en



certs casos. La Jurisprudència ha admès a modificació de les condicions en contractes a través de la petició de mesures cautelars en alguns casos i a tall d'exemple compartim els següents:

1) Préstec Sindicat:

La situació provocada per la pandèmia ha suposat la caiguda brusca de la producció, així com de les vendes en una Empresa que tenia concertat un **contracte de préstec sindicat** amb tres (3) tres entitats bancàries.

Davant la situació adversa que travessava, aquesta va sol·licitar l'adopció immediata de les mesures cautelars de (i) suspensió dels venciments de principal més interessos, (ii) suspensió de l'obligació de compliment dels ràtios de solvència i palanquejament, (iii) prohibició de resoldre el contracte i, consegüentment, poder instar el venciment anticipat del préstec i (iv) prohibició d'executar les garanties.

El Jutjat va estimar les mesures cautelars, després de constatar el compliment dels requisits de la "clàusula rebus sic stantibus". En la seua resolució va advertir la necessària aplicació pel fet que, després d'una reducció molt significativa de producció i vendes, la resolució del contracte de préstec sindicat i el seu consegüent venciment anticipat "podria comprometre de manera important la supervivència" de l'empresa (Auto JPI Madrid Núm.60, de 30 d'abril de 2020, núm. 155/2020, rec. 310/2020).

2) Contracte d'arrendament d'Indústria:

Una prestigiosa empresa del sector turístic va concertar un **contracte d'arrendament d'indústria** a València. Davant la immediata suspensió de les activitats d'hostaleria i restauració a través del Reial decret 463/2020 pel qual es va declarar l'estat d'alarma aquesta empresa va arrossegar, durant el confinament, una pèrdua d'ingressos considerable.



Per això, com a mesura cautelar davant el possible desnonament per impagament de rendes, l'empresa va sol·licitar un ajornament del 50% de la renda i la suspensió de l'efectivitat de l'aval bancari a primer requeriment constituït com a garantia de pagament.

La sol·licitud va comportar un examen previ per part del Jutge, qui va argumentar que tal situació *“ha suposat la disminució substancial d'ingressos, o fins i tot l'absència total d'aquests, durant quasi 4 mesos, la qual cosa, tenint en compte a més que la recuperació de l'arribada de turistes no es produirà sobtadament sinó que, conforme a les previsions macroeconòmiques d'afectació a l'economia en general, raonablement serà lenta i gradual, que la temporada d'obertura de l'hotel per la fi turística al qual està destinat, és fins a octubre [...], tal circumstància motivarà com menys que la present temporada resulti en altíssim grau frustrada, impeding amb això o dificultant greument l'abonament de la renda en la forma pactada.”*

El Jutge va admetre les mesures cautelars sol·licitades ja que, al seu judici, resulta notori que la crisi derivada de la COVID-19 no era previsible. I, això, ha produït una situació que ha afectat de manera immediata i extraordinària a la situació econòmica de la part arrendatària, ja que la declaració de l'estat d'alarma ha suposat una disminució substancial d'ingressos, i fins i tot l'absència total d'aquests, durant diversos mesos. En cap moment, al temps de contractar, es va preveure o va poder ser previst tal risc generat per una pandèmia mundial de la magnitud generada.

No obstant això, la sol·licitud d'ajornament provisional s'aplica a les rendes que es generen *“des de la mensualitat de juny de 2020 fins al dictat de la Sentència, mantenint-se l'ajornament de les rendes que es generen a partir del pròxim mes de març de 2021, en què començarà la nova temporada hotelera, únicament en el cas que continuen les actuals restriccions legals d'aforament i accés en frontera a turistes europeus”* (Auto JPI València Núm.1, de 25 de juny de 2020, núm. 256/2020, rec. 505/2020).

- 3) Contracte Arrendament Local:
- i) Una empresa dedicada al sector de l'hostaleria i restauració, com en el mateix cas anterior, va veure disminuïts els seus ingressos de manera intempestiva amb l'aplicació del Reial decret 463/2020 i va sol·licitar com a mesura cautelar sobre el **contracte d'arrendament de local** la suspensió cautelar sobre l'obligació del pagament de la renda en un percentatge, la reducció de la renda i la prohibició de presentar demanda de desnonament durant la tramitació del procediment principal.

El Jutjat va dictar el corresponent Auto estimatori de les mesures sol·licitades argumentant que *“existeix aparença de bon dret en el moment en què existeix un contracte d'arrendament de local de negoci vigent a la data de presentació de la demanda i en el qual es desenvolupava una activitat de bar-cafeteria que s'ha vist interrompuda com a conseqüència d'haver-se decretat l'estat d'alarma a Espanya amb motiu de la COVID-19”*. I, com a conseqüència, provisionalment es va acordar la disminució del *“25% de la renda de març de 2020, del 50% de la renda d'abril a juny de 2020 i del 35% de la renda de juliol a desembre de 2020”* (Auto JPI Benidorm Núm. 2, 7 de juliol de 2020, núm. 162/2020, rec. 601/2020).

- ii) Una empresa arrendatària d'un local, a través d'un **contracte d'arrendament de local**, situada en el centre comercial “Splau” va sol·licitar com a mesura cautelar la suspensió de reclamar les rendes, en via extrajudicial o judicial i l'execució de l'aval prestat com a garantia. Això degut que, després de la declaració de l'estat d'alarma decretat pel Reial decret 463/2020, de 14 de març, i les successives pròrrogues, motivades per la situació de pandèmia generada per la COVID-19, s'han vist obligades en virtut de les normes citades a tancar temporalment els establiments comercials.

El Jutjat va estimar la mesura cautelar sol·licitada perquè *“davant la nova situació generada per la pandèmia del *covid-19 i les restriccions a la mobilitat i a la llibertat d'empresa, amb el consegüent tancament de comerços i de centres comercials (on està situat el local arrendat), per descomptat és plausible que la pretensió de la demandant pot*



prosperar, encara que fora parcialment, per la qual cosa tampoc seria exigible la garantia vinculada a aquest". A més, assenyala que "ha de tindre en compte que la immediata execució de l'aval perjudicaria la demandada en passar a ser deutora de l'avalista, que molt probablement li reclamaria el pagament d'aquesta quantitat amb les despeses i interessos corresponents" (Auto JPI Núm. Prat de Llobregat de 15 de juliol de 2020, núm. 55/2020).

La gran crisi sanitària originada per la COVID-19, que està provocant una crisi econòmica i social a Espanya, està sent un repte per a totes les empreses. No sols han de preocupar-se pels riscos inherents a la seua activitat sinó que també han de tractar de promoure les millors mesures al seu abast per a sortejar, de la forma més diligent possible, la situació econòmica actual.

Des de FONT & *YILDIZ considerem que tot empresari deuria consultar amb un despatx d'advocats especialitzat per a conèixer si pot tramitar o sol·licitar cautelars com a instrument per a suspendre l'efectivitat del negoci jurídic en concret.

Font & Yildiz (www.fontyildiz.com) oferim assessorament legal, fiscal i econòmic a empreses nacionals i estrangeres, patrimonis familiars i start-ups, especialitzant-nos en:

- Inversions estrangeres
- Fiscalitat (Tax Compliance)
- Mercantil – Societari
- M&A i Reorganitzacions de grups empresarials
- Econòmic-financer, i reestructuracions comptables
- Processal i Concursal
- Successori: Planificació i tramitacions testamentàries
- Global Mobility
- Gestió fiscal-comptable –laboral

Oferim els nostres serveis en català, castellà, anglès, francès, turc, portuguès i italià.

No dubti en contactar amb nosaltres (info@fy-legal.com), estarem encantats de col·laborar amb vostè prestant-li els nostres serveis.

La informació continguda en aquest document és únicament per a fins informatius i no ha d'interpretar-se com assessorament legal, opinió legal o com ningun tipus de consell sobre qualsevol fet o circumstància específica. En aquest sentit, el present document no és vinculant i simplement divulga una opinió, i par tant, recomanem no actuar o, en el seu cas, abstenir-se d'actuar en base a la informació aquí continguda sense previ assessorament professional. Així, Font & Yildiz no serà responsable ni ofereix garanties de ningun tipus en relació amb l'ús que es faci de la informació aquí inclosa.
