

**La solicitud de Medidas Cautelares a través de la Cláusula**

**REBUS SIC STANTIBUS**

La crisis sanitaria originada por el COVID-19, que está provocando una crisis económica y social en España, tras meses de incertidumbre por la paralización de la actividad económica y posterior intento de reactivación de la misma, está provocando que los empresarios busquen la forma de paliar las pérdidas económicas de la forma más diligente posible.

La gran mayoría de empresas españolas ha tenido como principal escollo común la incertidumbre de cómo actuar ante un riesgo totalmente imprevisible y drástico en relación con los contratos suscritos con, entre otros, proveedores y colaboradores: la satisfacción de las rentas convenidas con anterioridad al confinamiento o el abono de las amortizaciones parciales de los préstamos a través de las cuotas mensuales, trimestrales o anuales en los contratos de financiación, por poner algunos ejemplos.

En relación con los negocios jurídicos privados, desde **FONT&YILDIZ**, ya informamos de algunas de las instituciones jurídicas excepcionales que prevé nuestro ordenamiento jurídico ante circunstancias sobrevenidas e imprevisibles (véase, [Nota de Interés nº12/2020](#)). Allí, explicamos los correspondientes requisitos tanto de la fuerza mayor – como forma excepcional para suspender las obligaciones inherentes a las partes en los contratos bilaterales –, como la conocida construcción doctrinal “cláusula rebus sic stantibus” – la cual permite la resolución o revisión judicial de los contratos –.

Sin embargo, en la presente nota de interés nos referiremos exclusivamente a la aplicación que están efectuando nuestros tribunales en relación con la “cláusula rebus sic stantibus”, a través de un procedimiento judicial provisional o cautelar que se denomina “medidas cautelares”.

Las medidas cautelares son un mecanismo procesal que puede solicitarse de forma previa o simultánea al inicio del procedimiento judicial principal, en el que se dilucidará la resolución o revisión del contrato que trae causa el origen del litigio. Su objeto es asegurar el resultado futuro que pueda producirse en el mismo.

Para su adopción son requisitos necesarios demostrar la apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*) y el peligro en la mora procesal (*periculum in mora*) que se podría originar en el lapso temporal comprendido durante la pendency del proceso hasta la resolución del mismo mediante sentencia. Además de estos dos requisitos, el solicitante de la medida debe constituir una garantía (caución) suficiente y acorde con la Medida Cautelar solicitada. A pesar de la notoriedad de los estragos generalizados que está



causando la presente pandemia, es necesario probar ante nuestros Tribunales la concurrencia de los requisitos de las medidas cautelares.

En este sentido, para acreditar la apariencia de buen derecho será preciso probar la concurrencia de los presupuestos de la aplicación de la “cláusula rebus sic stantibus”. Así, deberíamos demostrar la existencia de un (i) vínculo contractual, (ii) la alteración sobrevenida de las circunstancias que se tuvieron en cuenta al perfeccionar el contrato y (iii) que su cumplimiento sea extraordinariamente gravoso para una de las partes.

En cuanto al peligro en la mora procesal, se tendrá que alegar el detrimento que se pueda ocasionar en la esfera económica del solicitante en caso de no adoptar las medidas cautelares que se solicitan y deberá acreditarse que el peligro es actual y real.

Ahora bien, debemos tener en cuenta que su aplicación no es automática, sino restrictiva, y así lo hemos visto en numerosas sentencias previas a la situación actual en la que se desestimaba la petición por aducirse el riesgo normal inherente o derivado de algunos contratos (STS 30 de abril de 2015).

Nuestra firma profesional, que posee experiencia en la tramitación de éste tipo de procedimiento judicial, ha detectado que a pesar de su restrictiva aplicación, las circunstancias coyunturales actuales han demostrado la necesidad de su aplicación en ciertos casos. La Jurisprudencia ha admitido la modificación de condiciones en contratos a través de la petición de medidas cautelares en algunos casos y a modo de ejemplo compartimos los siguientes:

#### 1) **Préstamo Sindicado:**

La situación provocada por la pandemia ha supuesto la caída brusca de la producción, así como de las ventas en una Empresa que tenía concertado un contrato de préstamo sindicado con tres (3) entidades bancarias.

Ante la situación adversa que atravesaba, ésta solicitó la adopción inmediata de las medidas cautelares de (i) suspensión de los vencimientos de principal más intereses, (ii) suspensión de la obligación de cumplimiento de los ratios de solvencia y apalancamiento, (iii) prohibición de resolver el contrato y, consecuentemente, poder instar el vencimiento anticipado del préstamo y (iv) prohibición de ejecutar las garantías.

El Juzgado estimó las medidas cautelares, tras constatar el cumplimiento de los requisitos de la “cláusula rebus sic stantibus”. En su resolución advirtió la necesaria aplicación debido a que, tras una reducción muy significativa de producción y ventas, la resolución del contrato de préstamo sindicado y su consiguiente vencimiento anticipado “podría comprometer de manera importante la supervivencia” de la empresa (Auto JPI Madrid N°60, de 30 de abril de 2020, n° 155/2020, rec. 310/2020).

## 2) **Contrato de Arrendamiento de Industria:**

Una reputada empresa del sector turístico concertó un contrato de arrendamiento de industria en Valencia. Ante la inmediata suspensión de las actividades de hostelería y restauración a través del Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma esta empresa arrastró, durante el confinamiento, una pérdida de ingresos considerable.

Por ello, como medida cautelar ante el posible desahucio por impago de rentas, la empresa solicitó un aplazamiento del 50% de la renta y la suspensión de la ejecutividad del aval bancario a primer requerimiento constituido como garantía de pago.

La solicitud conllevó un examen previo por parte del Juez, quien argumentó que tal situación “ha supuesto la disminución sustancial de ingresos, o incluso la ausencia total de los mismos, durante casi 4 meses, lo cual, teniendo en cuenta además que la recuperación de la llegada de turistas no se va a producir súbitamente sino que, conforme a las previsiones macroeconómicas de afectación a la economía en general, razonablemente será lenta y gradual, que la temporada de apertura del hotel por el fin turístico al que está destinado, es hasta octubre [...], tal circunstancia va a motivar cuanto menos que la presente temporada resulte en altísimo grado frustrada, impidiendo con ello o dificultando gravemente el abono de la renta en la forma pactada.”

El Juez admitió las medidas cautelares solicitadas ya que, a su juicio, resulta notorio que la crisis derivadas del COVID-19 no era previsible. Y, ello, ha producido una situación que ha afectado de manera inmediata y extraordinaria a la situación económica de la parte arrendataria, ya que la declaración del estado de alarma ha supuesto una disminución sustancial de ingresos, e incluso la ausencia total de los mismos, durante varios meses. En ningún momento, al tiempo de contratar, se previó o pudo preverse tal riesgo generado por una pandemia mundial de la magnitud generada.

No obstante, la solicitud de aplazamiento provisional se aplica a las rentas que se generen “desde la mensualidad de junio de 2020 hasta el dictado de la Sentencia, manteniéndose el aplazamiento de las rentas que se generen a partir del próximo mes de marzo de 2021, en que comenzará la nueva temporada hotelera, únicamente en el caso de que subsistan las actuales restricciones legales de aforo y acceso en frontera a turistas europeos” (Auto JPI Valencia N<sup>o</sup>1, de 25 de junio de 2020, n<sup>o</sup> 256/2020, rec. 505/2020).

### 3) **Contrato Arrendamiento Local:**

- i) Una empresa dedicada al sector de la hostelería y restauración, como en el mismo caso anterior, vio disminuidos sus ingresos de forma intempestiva con la aplicación del Real Decreto 463/2020 y solicitó como medida cautelar sobre el contrato de arrendamiento de local la suspensión cautelar sobre la obligación del pago de la renta en un porcentaje, la reducción de la renta y la prohibición de presentar demanda de desahucio durante la tramitación del procedimiento principal.

El Juzgado dictó el correspondiente auto estimatorio de las medidas solicitadas argumentando que “existe apariencia de buen derecho en el momento en que existe un contrato de arrendamiento de local de negocio vigente a la fecha de presentación de la demanda y en el que se desarrollaba una actividad de bar-cafetería que se ha visto interrumpida como consecuencia de haberse decretado el estado de alarma en España con motivo del COVID-19. Y, como consecuencia, provisionalmente se acordó la disminución del “25% de la renta de marzo de 2020, del 50% de la renta de abril a junio de 2020 y del 35% de la renta de julio a diciembre de 2020” (Auto JPI Benidorm N° 2, 7 de julio de 2020, n° 162/2020, rec. 601/2020).

- ii) Una empresa arrendataria de un local, a través de un contrato de arrendamiento de local, ubicada en el centro comercial “Splau” solicitó como medida cautelar la suspensión de reclamar las rentas, en vía extrajudicial o judicial y la ejecución del aval prestado como garantía. Ello por cuanto, tras la declaración del estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y las sucesivas prórrogas, motivadas por la situación de pandemia generada por el COVID-19, se han visto obligadas en virtud de las normas citadas a cerrar temporalmente los establecimientos comerciales.

El Juzgado estimó la medida cautelar solicitada puesto que “ante la novedosa situación generada por la pandemia del covid-19 y las restricciones a la movilidad y a la libertad de empresa, con el consiguiente cierre de comercios y de centros comerciales (donde está ubicado el local arrendado), desde luego es plausible que la pretensión de la demandante pudiera prosperar, aunque fuera parcialmente, por lo que tampoco sería exigible la garantía vinculada al mismo”. Además, añade que “debe tenerse en cuenta que la inmediata ejecución del aval perjudicaría a la demandada al pasar a ser deudora de la avalista, que muy probablemente le reclamaría el pago de dicha cantidad con los gastos e intereses correspondientes” (Auto JPI N° Prat de Llobregat de 15 de julio de 2020, n° 55/2020).

La gran crisis sanitaria originada por el COVID-19, que está provocando una crisis económica y social en España, está siendo un reto para todas las empresas. No sólo deben preocuparse por los riesgos inherentes a su actividad sino que también deben tratar de



promover las mejores medidas a su alcance para sortear, de la forma más diligente posible, la situación económica actual.

Desde FONT & YILDIZ consideramos que todo empresario debería consultar con un despacho de abogados especializado para conocer si puede tramitar o solicitar medidas cautelares como instrumento para suspender la ejecutividad del negocio jurídico en concreto.

---

En FONT & YILDIZ ([www.fontyildiz.com](http://www.fontyildiz.com)) ofrecemos asesoramiento legal, fiscal y económico a empresas nacionales y extranjeras, patrimonios familiares y start-ups, especializándonos en:

- Inversiones extranjeras
- Fiscal (Tax compliance)
- Mercantil-Societario
- M & A, y Reorganizaciones de grupos empresariales.
- Económico-financiero, y reestructuraciones contables.
- Procesal y Concursal.
- Sucesorio: planificación y tramitación testamentarias.
- Global Mobility
- Gestión fiscal-contable-laboral.

Ofrecemos nuestros servicios en español, catalán, inglés, francés, turco, portugués e italiano.

No dude en contactar con nosotros ([info@fy-legal.com](mailto:info@fy-legal.com)), estaremos encantados de colaborar con Ud. prestándole nuestros servicios.

---

*La información contenida en este documento es solo para fines informativos y no debe interpretarse como asesoramiento legal, opinión legal o como ningún tipo de consejo sobre cualquier hecho o circunstancia específica. En este sentido, el presente no es vinculante y simplemente divulga una opinión, por lo tanto, recomendamos no actuar o en su caso, abstenerse de actuar en base a la información aquí contenida sin previo asesoramiento profesional. Así, FONT & YILDIZ no será responsable ni ofrece garantías de ningún tipo en relación con el uso que se haga de la información aquí incluida*

---