



Roj: **SAP B 837/2026 - ECLI:ES:APB:2026:837**

Id Cendoj: **08019370132026100060**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **31/03/2026**

Nº de Recurso: **651/2023**

Nº de Resolución: **231/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA DELS ANGELS GOMIS MASQUE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Primera planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012065123

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012065123

N.I.G.: 0801942120208237374

Recurso de apelación 651/2023 -1

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 26

Procedimiento de origen:Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 904/2020

Parte recurrente/Solicitante: NARVILS INTERNACIONAL S.L.

Procurador/a: Marta Pradera Rivero

Abogado/a: MARIA CANDELA ZURANO MORENO

Parte recurrida: Gabino , Justa , Ezequias , Carlos Miguel , Jose Pedro , Victoria , Agueda , Saturnino

Procurador/a: Ricard Simo Pascual

Abogado/a:

SENTENCIA Nº 231/2026

Magistrados/Magistradas:

M dels Àngels Gomis Masqué Fernando Utrillas Carbonell Mireia Rios Enrich María Pilar Ledesma Ibáñez

Barcelona, 31 de marzo de 2026

Ponente:M dels Àngels Gomis Masqué



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 9 de mayo de 2023 se recibieron los autos de Procedimiento ordinario (Arrendamientos art. 249.1.6) 904/2020, remitidos por la Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 26, a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Marta Pradera Rivero, en nombre y representación de NARVILS INTERNACIONAL S.L., contra la Sentencia de fecha 09/01/2023 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Ricard Simo Pascual, en nombre y representación de Gabino , Justa , Ezequias , Carlos Miguel , Jose Pedro , Victoria , Agueda y Saturnino .

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"(...) Debiendo desestimar y desestimando íntegramente la demanda presentada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Marta Pradera Rivero en nombre y representación de Narvils Internacional, S.L. contra D. Gabino , Dña. Justa , D. Ezequias , D. Carlos Miguel , D. Jose Pedro , Dña. Victoria , Dña. Agueda y D. Saturnino .

Se imponen las costas a la parte actora. (...)"

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 23/07/2025.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente a la Magistrada M dels Àngels Gomis Masqué.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento del debate.

Con la demanda inicial la actora, NARVILS INTERNACIONAL, S.L (en adelante NARVILS), arrendataria, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1.9.2015 con DIRECCION000 , C.B., del local de negocio BAJOS y SÓTANO situado en la DIRECCION001 de Barcelona, encontrándose destinado al negocio de restauración, se dirige contra Gabino , Justa y Ezequias , y contra Carlos Miguel , Jose Pedro , Victoria , Agueda y Saturnino , en su condición de arrendadores, como integrantes de aquélla, en ejercicio de la acción de modificación del contrato de arrendamiento en virtud de la cláusula implícita "REBUS SIC STANTIBUS".

Relata la mercantil actora que el contrato se pactó por un plazo de 24 años y 9 meses con una renta que, en marzo de 2020, ascendía a 16.288'67€, cantidad que incluía renta y sus incrementos más repercusiones pactadas y tributos, y que, tal como expresamente se preveía en el contrato, NARVILS suscribió en 2.11.2015 un contrato de subarriendo del referido local con ASSUNTA A BARCELONA, pactándose que se destinaría a la actividad de restauración. Afirma que, desde abril de 2020, hasta el momento de interponer la demanda (30.11.2020), no percibe ingresos de su subarrendataria debido a la situación de cierre impuesto normativamente, motivo por el que se interpuso un juicio de desahucio contra la subarrendataria que se encuentra en trámite. Manifiesta que ha intentado negociar con la propiedad medidas para paliar o soportar esta situación, habiendo convenido una moratoria del 50% de la renta durante los meses de mayo a agosto de 2020 a pagar en dos años, habiendo resultado infructuosos todos los intentos de alcanzar un pacto en otros términos. La actora interesa la aplicación de la referida cláusula *rebus sic stantibus*, jurisprudencialmente desarrollada, como consecuencia de las circunstancias extraordinarias derivadas de la situación provocada por el evento extraordinario, sobrevenido e imprevisto de la pandemia mundial del COVID-19 y de las restricciones a la actividad de restauración impuestas por la legislación para luchar contra la misma. Con tal fundamento pretende la reducción de la renta a fin de obtener un justo equilibrio de las contraprestaciones contractuales, y solicita que se dicte sentencia, condenando a los demandados a la reducción del 50% de la renta que hasta ahora venía abonando en virtud del indicado contrato de arrendamiento, por un plazo de 12 meses a contar desde septiembre de 2020, todo ello con expresa imposición de costas al demandado.

Los demandados se oponen a dicha pretensión, alegando, en apretada esencia, que en el caso no se reúnen las condiciones para aplicar los Decretos invocados por la demandante y manteniendo la improcedencia de la aplicación de la invocada cláusula "rebus sic stantibus".

Una vez contestada la demanda, la parte actora presentó escrito de ampliación de hechos por haber acontecido hechos de nueva noticia (en esencia, la publicación de nueva normativa, posterior a la demanda, cuya aplicación ha impuesto al local-restaurant nuevas limitaciones y restricciones) y consiguiente ampliación de la demanda, en el sentido de que se condene a los demandados a la reducción del 50% de los recibos de renta devengados (siendo de importe 16.704,97€) desde el 14/03/2020 fecha en que entró en vigor el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, hasta que finalice la pandemia provocada



por el Covid y se eliminen la totalidad de las restricciones impuestas por las autoridades competentes en los locales destinados a restauración a fin de que pueda aperturarse el local sin limitación alguna de aforo ni horario. Esta ampliación de la demanda fue inadmitida en la audiencia previa.

Seguido el juicio por sus trámites, recayó sentencia íntegramente desestimatoria de la demanda.

Frente a dicha resolución se alza la parte demandante por medio del presente recurso y la impugna en todos sus pronunciamientos, alegando, en esencia, que incurre en error en la valoración de la prueba, significativamente, respecto a la valoración del perjuicio efectivamente causado a NARVILS como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

En definitiva, el debate en esta alzada queda fijado en los mismos términos que en la primera instancia y se dispone para su resolución del mismo material probatorio, más la documental aportada y admitida en apelación, consistente en la sentencia dictada por este mismo tribunal en apelación de la sentencia dictada en el pleito seguido a instancia de ASSUNTA, subarrendataria del local arrendado objeto de litigio, y la aquí actora, NARVILS, arrendataria subarrendadora, en la que, revocando la de primera instancia, se acordaba la reducción de la renta en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Por otra parte, mediante escrito de fecha 25.4.2024 la parte actora apelante aportó, al amparo del art. 271.2 LEC, una sentencia dictada por la Sección 4ª de esta Audiencia Provincial. Dicha sentencia no puede admitirse ni tenerse por aportada como documento, por cuanto no resulta encuadrable en el referido precepto, ya que no hace referencia al objeto del pleito ni incide en él; de hecho, ni siquiera se trata de una prueba documental, cuya finalidad es acreditar un hecho de relevancia para la resolución del pleito, sino que ha de ser tenida en consideración, como indica una reiterada jurisprudencia, como meras alegaciones de carácter jurídico, que en ese momento procesal resultaban improcedentes por extemporáneas.

SEGUNDO.- Configuración jurisprudencial de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Coincidimos con la juzgadora a quo, y nos remitimos a los razonamientos contenidos en la sentencia recurrida al respecto, en que no resulta de aplicación en este caso ni el RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, al no acreditar la actora cumplir alguno de los requisitos previstos en la norma, ni el Decret LLei 34/2020, de 20 de octubre, dictado por el Parlament de Catalunya, que fue declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional de 29.11.2022.

En el ámbito estatal, también estableció medidas de reducción de la renta o de moratorias en el pago de la renta arrendaticia el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, si bien en el caso tampoco cabe acudir al mismo al no concurrir en la arrendadora y en la arrendataria los requisitos exigidos para la aplicación de las mismas.

En consecuencia, como bien indica la sentencia de primera instancia, pese a que no resulte de aplicación la normativa traída a colación por la parte actora, la controversia debe ceñirse a si cabe la aplicación de la doctrina jurisprudencial elaborada respecto a la aplicación en contratos onerosos, bilaterales y conmutativos de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Tanto esta Sección Decimotercera, como de la Sección Cuarta, ambas de la Audiencia Provincial de Barcelona, únicas con competencia en materia de arrendamientos urbanos, mantenemos que, no obstante la ausencia de la concurrencia de los presupuestos para la aplicación directa de la normativa citada, ello no impide que las medidas destinadas a restablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes resulten exclusivamente de la aplicación de la doctrina de la "*rebus sic stantibus*"; y que tampoco se aprecia óbice alguno para que las medidas que puedan adoptarse puedan coincidir, o no, con las establecidas en el Decret LLei 34/2020, de 20 de octubre, o en el Real Decreto-Ley 35/2020, de 22 de diciembre.

En relación con la cláusula "*rebus sic stantibus*" es doctrina comúnmente admitida (SSTS de 10 de diciembre de 1990, 6 de noviembre de 1992, y 22 de abril de 2004) la que viene admitiendo la aplicabilidad de la referida cláusula, si bien de forma restrictiva por afectar al principio general "*pacta sunt servanda*" y al de seguridad jurídica recogidos en los artículos 1091 y 1258 del Código Civil, por lo que, con carácter general, se establecen como requisitos imprescindibles para su aplicación: 1º una alteración extraordinaria de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su alteración; 2º una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes que produzcan el derrumbe del contrato por el aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; 3º que todo ello acontezca por la aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles; y 4º que se carezca de cualquier otro medio para remediar y salvar el perjuicio.

Además, la alteración que se requiere como premisa de la excepción al principio "*pacta sunt servanda*" que implica la cláusula "*rebus sic stantibus*" es la de la base del negocio, con la cual las partes no contaron, no



siendo suficiente cualquier cambio de circunstancias o cualquier agravación de la prestación debida (SSTS 15 de marzo de 1972, y de 10 de diciembre de 1990), resaltándose (STS de 10 de febrero de 1997) que, por ello, en los contratos de tracto único la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus" es de carácter aún más excepcional que en los de tracto sucesivo o de ejecución diferida.

En la Sentencia del Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo nº 820/2012, de 17 de enero de 2013 se recuerda que, aunque el Código Civil no regula un mecanismo que expresamente permita extinguir o modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles, doctrina y jurisprudencia recurren a la cláusula "rebus sic stantibus" [estando así las cosas], próxima en su fundamento a los arts. 7 y 1258 CC, para solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato.

Según esta doctrina, 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 propia finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes.

Es preciso resaltar que es imprescindible 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 lo no asunción del riesgo (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 (SSTS 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras).

Aunque, la más reciente doctrina del Tribunal Supremo (Sentencia nº 214/2019, de 5 de abril), ha descartado la aplicación de la regla "rebus" cuando, en función de la asignación legal o contractual de los riesgos, fuera improcedente revisar o resolver el contrato (entre otras, SSTS 240/2012, de 23 abril, y 41/2019, de 22 de enero). De manera específica, respecto de la crisis financiera como hecho determinante para la aplicación de la cláusula, el Tribunal Supremo ha declarado, en la Sentencia 742/2014, de 11 diciembre, *"que la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable"*. En la misma línea, la Sentencia 64/2015, de 24 febrero, afirmó que *"del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula "rebus sic stantibus" a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate"*. Por su parte, la STS 237/2015, de 30 abril, se apoya en la doctrina de la Sala que, aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla "rebus" a quien se ve afectado por la crisis económica, *"previene no obstante contra el peligro de convertir esa posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas"*.

En cualquier caso, se viene entendiendo (así el Auto nº 43/2021, de 10 de febrero, de la A.P. de València, Sec. 8ª) que la doctrina del Tribunal Supremo en relación con la cláusula "rebus sic stantibus" se refiere a supuestos muy distintos al de autos, pues nunca antes los tribunales habían tenido que afrontar las consecuencias en el ámbito contractual de una situación sanitaria tan extraordinariamente grave y con efectos tan sumamente extendidos, tan negativos y tan devastadores en la economía como la que ha supuesto la pandemia mundial causada por el COVID-19, pues la mayor parte de las sentencias se refieren a situaciones derivadas de la coyuntura económica o las fluctuaciones de mercado o bien cambios legislativos que pueden considerarse habituales o al menos previsibles o dentro de la órbita de los riesgos "normales" del contrato, y que frecuentemente son alegadas por los afectados en orden a solicitar una revisión o modificación del mismo, supuestos en los que ciertamente el Tribunal Supremo ha sido muy restrictivo a la hora de aplicar la doctrina de la "rebus sic stantibus", considerando que, o bien se trataba de situaciones cíclicas y por ello previsibles, o ya estaban previstas en el contrato, o debieron serlo, como sucede en los casos de fluctuaciones de la oferta y la demanda en relación con el producto objeto del contrato (supuesto de la reciente STS 156/2020 de 6 de marzo), o relativos a vicisitudes propias de las crisis económicas (242/2014 de 11 de diciembre, 647/2015 de 30 de abril, 455/2019 de 18 de julio), o cuando se alegan las dificultades de financiación del contratante (SSTS 433/1997 de 20 de mayo, 822/2012 de 18 de enero de 2013, 447/2017 de 13 de julio), o en supuestos en los que el riesgo o la incertidumbre era implícita al mismo (STS 5/2019 de 9 de enero), por citar algunos casos; pero insistimos, nunca en relación con una circunstancia tan excepcional, imprevisible y extraordinariamente grave (catastrófica podríamos añadir) y con efectos tan nocivos como la que ha tenido lugar a consecuencia de la pandemia del COVID-19, que puede decirse que se trata de un supuesto que justifica la aplicación de la aludida doctrina de la "rebus sic stantibus", pues desde el punto de vista de la afectación de la finalidad perseguida con el contrato y el equilibrio de las prestaciones, es difícil imaginar una situación más grave que la que nos ocupa y que se sitúa fuera del ámbito de los riesgos normales o previsibles del contrato.



Por otro lado, según la norma general del artículo 1258 del Código Civil, los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, y a la ley, siendo así que la doctrina jurisprudencial acerca de la interpretación del artículo 1258 del Código Civil se concreta en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2002, según la cual «la buena fe a que se refiere el art. 1258 es un concepto objetivo, de comportamiento honrado, justo, leal (SSTS de 26 de octubre de 1995, 6 de marzo de 1999, 30 de junio y 25 de julio de 2000) que opera en relación íntima con una serie de principios que la conciencia social considera como necesarios, aunque no hayan sido formulados por el legislador, ni establecidos por la costumbre o el contrato (Sentencia de 22 de septiembre de 1997). Supone una exigencia de comportamiento coherente y de protección de la confianza ajena (SSTS de 16 de noviembre de 1979, 29 de febrero y 2 de octubre de 2000); de cumplimiento de las reglas de conducta ínsitas en la ética social vigente, que vienen significadas por las reglas de honradez, corrección, lealtad y fidelidad a la palabra dada y a la conducta seguida (SSTS de 26 de enero de 1980, 21 de septiembre de 1987 y 20 de febrero de 2000). Aplicando en concreto el instituto al campo contractual, integra el contenido del negocio en el sentido de que las partes quedan obligadas no sólo a lo que expresa de modo literal, sino también a sus derivaciones naturales, de tal modo que impone comportamientos adecuados para dar al contrato cumplida efectividad en orden a la obtención de los fines propuestos (Sentencia de 26 de octubre de 1995). La Sentencia de 16 de noviembre de 1979 señala que *«en toda relación jurídica, en su revelación objetiva que es la esencia indagadora de la voluntad reflejada en el consentimiento, lo fundamental a proteger es la confianza, ya que el no hacerlo es atacar a la buena fe, que ciertamente viene determinada por una coherencia de comportamiento en las relaciones humanas y negociales, toda vez que cuando más determinadas personas, dentro de un convenio jurídico, han suscitado con su conducta contractual una confianza mutua fundada, conforme a la buena fe, en una determinada conducta, no deben defraudar esa confianza suscitada y es inadmisibile toda actuación incompatible con ella, por la sencilla razón de que, como ya viene dicho, la exigencia jurídica del comportamiento coherente está vinculada de manera estrecha a la buena fe y a la protección de la confianza»*(STS de 30 de enero de 2003).

En relación con la pandemia de Covid, hemos de partir de que por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, dictado al amparo de lo dispuesto en el artículo cuarto, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio, se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, acordándose, entre otras medidas, la suspensión de la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, y demás actividades que se mencionan, acordándose, en concreto, la suspensión de las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio.

Posteriormente, el estado de alarma fue prorrogado por el Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, declarado, de nuevo, por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y prorrogado por los Reales Decretos 956/2020, de 3 de noviembre, y 1717/2020, de 17 de diciembre, hasta el 9 de mayo de 2021, permitiendo a la autoridad competente delegada en cada comunidad autónoma o ciudad con estatuto de autonomía, en su ámbito territorial, a la vista de la evolución de los indicadores sanitarios, epidemiológicos, sociales, económicos y de movilidad, previa comunicación al Ministerio de Sanidad y de acuerdo con lo previsto en el artículo 13, modular, flexibilizar y suspender la aplicación de las medidas previstas en los artículos 6, 7 y 8, con el alcance y ámbito territorial que determine, siendo un hecho notorio, como tal no necesitado de especial prueba, que se han venido sucediendo, en el ámbito territorial de la comunidad autónoma de Cataluña, diversas normas en las que se imponen limitaciones de aforo u horario en la actividad de los establecimientos abiertos al público.

En cualquier caso, las limitaciones se prolongaron hasta el 15 de octubre de 2021, que es cuando se produjo la finalización definitiva de las restricciones a la actividad en los establecimientos abiertos al público, por la Resolución SLT/3039/2021, de 14 de octubre.

TERCERO.- Aplicación de la doctrina expuesta al presente caso.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda al considerar que la demandante no ha logrado acreditar qué impacto ha tenido la pandemia sobre su objeto social, es decir, qué ingresos ha dejado de percibir ni qué perjuicio ha sufrido como consecuencia de la misma, resaltando que al actuar la parte actora como subarrendadora asume una serie de riesgos derivados del contrato que tiene firmado con la subarrendataria, de forma que su objeto social en el ejercicio de la contratación con la aquí demandada no es la propia de la restauración, sino la inversión inmobiliaria, que no ha acreditado en qué medida se ha visto afectada.

Es un hecho notorio la pandemia y las medidas de confinamiento de las personas en sus domicilios para evitar la propagación del virus. El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, entró en vigor el mismo



día de su publicación el 14 de marzo de 2020. El artículo 7 prohibió, salvo las excepciones contempladas, la libre circulación de las personas y de vehículos de motor. El artículo 10 suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspendió cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pudiera suponer un riesgo de contagio.

Es, asimismo, un hecho notorio, y, por tanto, exento de prueba, el enorme impacto que la pandemia de Covid 19 produjo en la economía del país, así como, más en concreto, los efectos que en los arrendamientos de locales, en los que se venía desempeñando una actividad comercial con presencia de público, ya que el cierre total de los negocios durante el confinamiento comportó los lógicos problemas de cese de ingresos, de lo que se derivó la dificultad para mantener las obligaciones laborales, los compromisos con los proveedores, etc., y, para lo que ahora interesa, el cumplimiento de la obligación de pago mensual de la renta concertada aunque el local no pudiera ser utilizado para su finalidad; rentas que, en algunos casos, alcanzan cuantías muy altas, como es sabido, sobre todo en las grandes ciudades. En este caso, ninguna duda cabe de que la pandemia y las medidas adoptadas para su control, que determinaron el cierre de los establecimientos de hostelería, actividad que se desarrolla en el local arrendado, entre el 15 de marzo y el 11 de mayo de 2020 y medidas de reducción de aforo y de horarios durante el resto del año 2020, tuvieron un carácter no sólo totalmente imprevisible para las partes sino también tan extraordinario o tal magnitud que llevó a la imposibilidad de desarrollar la actividad y a desarrollarla posteriormente en unas condiciones más reducidas o limitadas que las existentes en la fecha de la contratación y anterior a la pandemia.

Partiendo de cuanto antecede, consideramos procedente la aplicación de la *cláusula rebus sic stantibus*, dado que concurrieron circunstancias totalmente extraordinarias e imprevisibles que alteraron la base del negocio y el equilibrio de las contraprestaciones, de modo que consideramos que concurren los presupuestos y requisitos exigibles, restando por concretar su régimen de aplicación en el presente caso. Así, debe examinarse a continuación en qué términos debe modificarse el contrato para conseguir un equilibrio de las prestaciones.

Y a este fin, cabe apuntar, como ya dijimos en nuestra sentencia 263/2025 de 28 de febrero, que una de las consecuencias del régimen jurídico expuesto es la de considerar que la búsqueda del equilibrio o reequilibrio prestacional, que constituye el fundamento de la figura que analizamos, debe conducir a que de la aplicación de cláusula rebus no quepa deducir un resultado que beneficie solo a una de las partes en perjuicio de la otra, sino que se trata de proteger a ambas, ya que la preservación de la conmutatividad del contrato es uno de los principios rectores en este ámbito. De ello se sigue que, teniendo en cuenta que nos hallamos ante un contrato de tracto sucesivo, en ningún caso tendría una de las partes la obligación de soportar en solitario las consecuencias económicas derivadas de la declaración del estado de alarma por razón de la pandemia COVID-19.

En este sentido, como dijimos en la sentencia dictada por esta sección trece en fecha 23 de enero de 2025, en el recurso 120/2023, de acuerdo con el principio de que las consecuencias económicas derivadas de la situación de pandemia han de ser soportadas por partes iguales por cada uno de los contratantes del arrendamiento, y en función de la restricción específica que haya padecido el sector específico al que pertenece la actividad económica desarrollada en el local, se considera procedente que las consecuencias económicas sean compartidas, por mitad, por cada una de las partes, por cuanto se entiende que es la forma más equitativa y más justa, no habiendo razón para que la propiedad no sufra las consecuencias de una crisis que afectó al rendimiento de su local; pero tampoco para que las soporte por completo.

Y no es óbice para ello que la demandante tenga la condición de subarrendadora y que los ingresos deriven no de la actividad que se desarrolla en el local, limitada por la normativa indicada, sino del subarriendo de la misma; y a este respecto hacemos nuestros los razonamientos contenidos en la SAP de Barcelona (Sec 4ª) 99/2024 de 23 febrero en un pleito que parte de idéntico presupuesto, y al respecto razona:

"6. Consideramos que, en términos generales, la arrendadora no tendría por qué asumir el eventual fracaso del subarrendamiento, al ser un riesgo que corresponde asumir a la arrendataria, quien eligió a la subarrendataria. Podría darse el caso, en hipótesis, de que la subarrendataria no llevase bien el negocio o de que, por las razones que fuera, el mismo no diera los beneficios esperados, y la arrendadora no tendría por qué percibir por ello menor renta de la estipulada.

La especialidad surge a raíz de la pandemia de Covid-19, al ser un hecho notorio su carácter extraordinario y su repercusión en sectores como en el de la restauración. Sus efectos (cierre y restricciones) repercuten, sin duda, en que la subarrendataria no haya pagado la renta a la subarrendadora, por las razones que expuso



al declarar como testigo el legal representante de HOYNOGUISO, S.L. De hecho, en la sentencia dictada en el procedimiento de desahucio instado por la arrendataria contra la subarrendataria el 15 de diciembre de 2020 en el Juicio Verbal nº 314/2020, siendo la renta base en la que se sustentaba la acción de reclamación de rentas del subarrendamiento la suma de 6.941,24 euros mensuales, se acordó la reducción de la renta del subarrendamiento en un 50% la segunda quincena de marzo de 2020, los meses de abril a diciembre de 2020, y los meses de enero de 2021 hasta que se entregase la posesión del local por parte de la subarrendataria demandada.

Sin embargo, los efectos de la pandemia (cierre y restricciones) también repercuten, por ende, en la arrendataria-subarrendadora, excediendo la situación surgida del riesgo negocial del subarriendo.

7. Por otra parte, se afirma por la apelante que existe contradicción en el proceder de la arrendadora, al haber aplicado la normativa en parte, sólo al principio, frente a lo cual la demandada da las explicaciones jurídicas oportunas de por qué fue así. Ciertamente, se aprecia dicha contradicción, y consideramos que, presumiblemente, vino determinada por conocer la negativa de la arrendataria-subarrendadora a reducir, a su vez, la renta a la subarrendataria, mientras que la arrendataria se había aplicado directamente la reducción, como resulta de la relación de pagos a la que hace referencia la propia actora en su recurso.

8. En cualquier caso, siendo ya la renta base del subarrendamiento la suma de 6.941,24 euros mensuales, el margen de beneficio esperado para la actora era de 3.920,95 euros (diferencia entre 6.941,24 euros y 3.020,29 euros (la renta del arrendamiento al tiempo de la demanda). Pero los efectos de la pandemia en el sector de la restauración incidieron en dicho margen, no ya sólo porque la subarrendataria dejó de pagar la renta, sino porque, en virtud de sentencia firme, se redujo en un 50% la renta del subarrendamiento. Y cabe presumir que, de haber desarrollado la actora la actividad de restauración directamente, se habría visto igualmente afectada por la situación extraordinaria acontecida.

9. Llegados a este punto, consideramos que, por tanto, la actora se ha visto afectada por la pandemia, y que ello ha de tener reflejo en la renta a percibir por la arrendadora. Así resulta de la pericial aportada con la demanda, donde se alude a que se ha podido comprobar una bajada generalizada en los precios del alquiler de los locales comerciales de similares características de la zona, aunque dicha prueba se funde en los mismos anuncios que aportó la actora con la demanda, obtenidos del portal de Internet "Idealista", anuncios que datan de octubre de 2020; por el contrario, los anuncios aportados por la demandada para efectuar la comparativa, aparte de tratarse de locales de mayor superficie que el de autos, que tiene 211 m² útiles (ver nota registral), datan ya de febrero de 2021".

Resuelta la procedencia de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, conforme a los presupuestos y requisitos exigibles, resta por concretar su régimen de aplicación en el presente caso, teniendo en cuenta que ha de valorarse a estos efectos no la incidencia que la pandemia ha tenido en los ingresos o resultado económico de la actividad global de la demandante, sino la concreta incidencia que ha tenido en el concreto contrato objeto del litigio y que vincula a las partes, ya que de lo que se trata es de mantener el equilibrio de las contraprestaciones.

Y a este respecto, teniendo en cuenta que la demandante ha continuado en la posesión mediata del local y que seguido desarrollando su actividad económica de subarriendo, disponemos en este momento procesal de un parámetro que permite determinar la concreta incidencia que la situación provocada por la pandemia ha tenido para la demandante en el negocio derivado del contrato que nos ocupa, y es que hemos de entender que la actora ha visto reducidos los ingresos que de éste se derivan en los términos acordados en sentencia judicial dictada por este mismo tribunal, que ha devenido firme, precisamente por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* al contrato de subarriendo, por lo que parece adecuado moderar el importe de la renta a abonar por la mercantil arrendataria en la misma proporción que ésta ha visto disminuir sus ingresos por resolución judicial (las pérdidas por eventuales impagos de la subarrendataria forman parte del riesgo asumido de su negocio y no resultan en modo alguno trasladables a la propiedad).

Así, la sentencia 461/2023 de 18 de septiembre dictada en el rollo de apelación 145/2022, que pone fin al procedimiento instado por ASSUNTA A BARCELONA (subarrendataria) contra NARVILS (subarrendadora, en este pleito actora como arrendataria) concluye, con remisión a la sentencia dictada por la sección cuarta de esta Audiencia Provincial número 321/2023, en el rollo de apelación número 530/2022, de fecha 22 de mayo de 2023, en un supuesto análogo al dicho proceso, de acuerdo con los principios de seguridad jurídica y de igualdad ante la ley (criterio también aplicado por este tribunal en sentencias, 461/2023 de 18 de septiembre -rec. 145/2022-, 29/2025 de 25 de enero -rec. 120/2023- o 263/2025 de 28 de febrero -rec. 409-23-), que la renta ha de aminorarse, atendiendo a los aforos permitidos, en los siguientes términos:

a) Durante el período de cierre total, la renta se limite a la mitad de la procedente.



b) Durante la apertura con el 30 por ciento de aforo, el pago será del 30 por ciento y de la mitad de la capacidad no utilizable, que era el 70 por ciento, de modo que la renta a pagar será del 65 por ciento.

c) Durante la apertura con el 50 por ciento, la renta a pagar será del 50 por ciento más la mitad del otro 50 por ciento, o sea, del 75 por ciento.

Teniendo ello en consideración, así como, por razones de congruencia, los términos fijados en el suplico de la demanda (dado que la ampliación de la demanda no fue admitida), la renta a pagar por NARVILS a la comunidad de bienes propietaria del local por razón del arrendamiento a que se refiere el litigio, será:

(i) La mitad de la renta aplicable en condiciones de normalidad, respecto de las mensualidades correspondientes a septiembre, octubre y hasta el 22 de noviembre de 2020.

(ii) El 65 por ciento desde el 23, inclusive, de noviembre de 2020 hasta el 23, también inclusive, de mayo de 2021.

(iii) El 75 por ciento de la normalmente procedente, desde el 24 de mayo hasta la mensualidad de agosto de 2021.

Las anteriores consideraciones conducen a revocar la decisión adoptada por la magistrada de primera instancia y a estimar parcialmente tanto el recurso como la demanda inicial de las actuaciones.

CUARTO.- Costas y depósitos

Al estimar en parte tanto la demanda como el recurso de apelación, no procede efectuar una especial declaración sobre las costas en ninguna de las dos instancias, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 394.2 y 398.2 de la L.E.C.

Asimismo, estimado, siquiera sea parcialmente, el recurso, procede la devolución al apelante del depósito constituido para recurrir.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS:

Estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de NARVILS INTERNACIONAL S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de BARCELONA, en los autos de Procedimiento Ordinario número 904/2020, de fecha 9 de enero de 2023, debemos **REVOCAR y REVOCAMOS** dicha resolución, y en su lugar, estimando en parte la demanda, acordamos que la renta a pagar por la citada apelante a la comunidad de bienes demandada por razón del arrendamiento a que se refiere el litigio, será:

(i) La mitad de la renta aplicable en condiciones de normalidad, respecto de las mensualidades correspondientes a septiembre, octubre y hasta el 22 de noviembre de 2020.

(ii) El 65 por ciento desde el 23, inclusive, de noviembre de 2020 hasta el 23, también inclusive, de mayo de 2021.

(iii) El 75 por ciento de la normalmente procedente, desde el 24 de mayo hasta la mensualidad de agosto de 2021.

No se hace expresa imposición de las costas en ninguna de las dos instancias. Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir en apelación.

Modo de impugnación: recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los/as Magistrados/as



Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.