

**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 4
PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00172/2021

C/ TRAVESSA D'EN BALLESTER, N° 20, 2ª PLANTA (ESQ. C/ SOCORRO)

Teléfono: 971219373/971219374, Fax: 971219293

Correo electrónico: instancia4.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: 005

Modelo: N04390

N.I.G.: [REDACTED]

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña. AENA S.A.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

SENTENCIA n°172/2021

En Palma de Mallorca, a 30 de julio de 2021

D^a. M^a Isabel Frade Hevia, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Palma de Mallorca y su partido, ha visto los presentes autos de juicio ordinario seguidos ante este Juzgado bajo el número [REDACTED] a instancia de

representada por el Procurador/a Sr./a [REDACTED] y defendida por el/a Letrado/a Sr./a [REDACTED], contra **AENA SME, S.A.**, representada por el /a Procurador/a Sr/a [REDACTED] y defendida por el/a Sr/a Letrado/a Sr/a [REDACTED]

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- El día 14 de diciembre de 2020 por el/a Procurador/a Sr./a [REDACTED] en nombre y representación de la parte actora, se interpuso contra AENA SME, S.A demanda de juicio ordinario en la que interesaba el dictado de una sentencia en los siguientes términos:

- (1) *Se declare que la crisis de la Covid-19 y sus consecuencias han generado un cambio imprevisible en las condiciones pactadas en relación con los contratos siguientes: "Contrato de 23 de septiembre de*

2020 de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/007/19” y el “Contrato de 27 de septiembre de 2020 de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/011/19” (recordemos, individualmente el “Expediente C/PMI/007/19” y el “Expediente C/PMI/011/19” y conjuntamente los “Contratos”), suscritos entre _____, como Arrendatario, y AENA S.M.E., S.A., como Arrendador.

- (2) Se declare que la cláusula 3 de los Contratos, que establece la obligación de pago de una renta mínima garantizada anual (RMGA) es una obligación excesivamente onerosa y desproporcionada para _____ teniendo en cuenta las circunstancias económicas habidas en el momento de la suscripción del Contrato y las que han surgido debido a la crisis de la COVID-19.
 - (3) Se acuerde la modificación de los Contratos, Expediente C/PMI/007/19 y el Expediente C/PMI/011/19, suscritos entre _____, como Arrendatario, y AENA S.M.E., S.A., como Arrendador, por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, en el sentido de suprimir la cláusula 3.2 de los Contratos en cuanto a la obligación de pago de la renta mínima garantizada anual (RMGA) durante toda duración de los Contratos.
 - (4) Subsidiariamente, para el supuesto que se considere no ajustada a derecho la petición contenido en la letra (3), se acuerde por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, la suspensión de la obligación por parte de _____ de pago de la renta mínima garantizada anual (RMGA) durante los ejercicios 2020, 2021 y 2022.
 - (5) Se condene a AENA S.M.E., S.A. a estar y pasar por las anteriores condenas y cumplirlas en su integridad.
- (ii) Se condene en costas a la Demandada.

Segundo.- Admitida a trámite la demanda mediante decreto de fecha 17 de diciembre de 2020 se dio traslado de la misma a la parte demandada para que, en veinte días, compareciera y contestara. Dentro del plazo legalmente concedido, la parte demandada contestó a la demanda oponiéndose a la misma e interesando su íntegra desestimación, solicitando que se le impusieran las costas a la parte actora.

Tercero.- El día 18 de mayo de 2.021 se celebró la audiencia previa a la que comparecieron todas las partes. Admitida la prueba propuesta tal y como se refleja en el acta, quedaron los autos vistos para la celebración del juicio.

Cuarto.- El juicio tuvo lugar el día 29 de junio de 2021. Se practicaron las pruebas declaradas pertinentes en la audiencia previa. Las partes realizaron sus alegaciones y los autos quedaron vistos para dictar sentencia.

Quinto.- En el presente procedimiento se han seguido los trámites previstos en la LEC 1/2000, 7 de enero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: La actora sostiene que es una empresa que se dedica a la restauración en grandes espacios, tales como aeropuertos, estaciones de tren y centros comerciales y que AENA, Demandada, es una sociedad mercantil estatal a la que la Ley le atribuye la gestión de los aeropuertos y helipuertos españoles de interés general, entre los que se encuentra el Aeropuerto de Palma de Mallorca. En la demanda se dice también que el **23 de septiembre y 27 de septiembre de 2019** , como arrendatario, y AENA, como arrendador, firmaron **dos contratos:** el “Contrato de **23 de septiembre de 2020** de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/007/19” y el “Contrato de **27 de septiembre de 2020** de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/011/19” (individualmente el “Expediente C/PMI/007/19” y el “Expediente C/PMI/011/19” y conjuntamente los “Contratos”) y que el objeto de los Contratos de arrendamiento era una serie de zonas comerciales del Aeropuerto, compuesto por una pluralidad de locales. En cuanto a la **renta pactada** en la demanda se dice que la cláusula 3 de los Contratos establece la estructura de la misma mediante **un sistema híbrido donde el arrendatario abona una renta mensual que depende de las ventas que realiza y una renta mínima garantizada anual que se establece como una cautela en beneficio de AENA.** La cláusula está redactada en los siguientes términos: **La Renta será la que corresponda a la mayor de las dos siguientes cantidades:**

- a) Una parte variable, denominada la Renta Variable; o
- b) Una cantidad fija, denominada Renta Mínima Garantizada Anual.

En la demanda se dice también que *como consecuencia de lo estipulado . . .*:

(i) *AENA recibe mensualmente, en concepto de precio de alquiler del local, la renta variable (“RV”), que está vinculada con el volumen neto de ventas mensuales del local.*

(ii) *En caso de que la RV no alcance un determinado umbral mínimo anual, que se corresponde con el importe de renta mínima garantizada anual (“RMGA”), el licitador deberá pagar la diferencia entre lo que se haya satisfecho mensualmente a AENA como RV y la RMGA.*

Es importante aclarar que la RMGA no es la renta por el alquiler del local. La renta de alquiler propiamente dicha es, única y exclusivamente, la RV y añade que la RMGA es un umbral mínimo de renta que se establece como cautela en favor de AENA. La cláusula de RMGA solo se activa cuando los importes pagados mensualmente a AENA en concepto de RV durante todo el año no alcanzan ese mínimo umbral económico. En tales casos, el arrendatario debe abonar la diferencia entre lo ya aportado a AENA mediante el pago de la RV mes a mes durante todo el año y el importe de RMGA. En circunstancias de explotación normal del negocio, la RV en cómputo anual es superior a la RMGA.

En la demanda se dice también que la renta fue fijada teniendo en consideración el plan de viabilidad, que tuvo en consideración *la estimación del flujo de pasajeros que van a acceder al aeropuerto en condiciones normales y que esa estimación del flujo de pasajeros está basada en una evaluación del número de pasajeros de anualidades anteriores en el aeropuerto en cuestión, proporcionado por AENA, al que se le aplica un incremento porcentual cada año, así como que esa es la razón por la que, si bien la RV siempre es un porcentaje concreto sobre las ventas del local de negocio arrendado, la RMGA se incrementa cada anualidad, pues en las circunstancias en las que se celebró la licitación se previó por AENA y por el incremento del número anual de pasajeros en el aeropuerto.*

La actora dice también que *la RV se paga mensualmente y, también automáticamente, debido al control que tiene AENA de los productos que se comercializan. Como dato, por ejemplo, hasta el 30 de noviembre de 2020 se ha abonado el importe de 10.222,28 euros en el Expediente C/PMI/011/19 y 68.037,22 euros en el Expediente C/PMI/007/19, lo que hace una renta mensual promedio en ambos Contratos de 7.114,50 euros. Sin embargo, el próximo 31 de enero de 2021, se devengará la RMGA de ambos Contratos por el importe de 1.256.070,00 euros, lo que hará, dado que actualmente no hay ningún local abierto, y el Juzgado no lo impide, que AENA exija a el pago de, aproximadamente, 1.177.810,50 euros como RMGA de ambos Contratos, menos la parte correspondiente a los días no devengados del contrato iniciado durante 2020 (C/PMI/011/19). Este desfase entre la RV y la RMGA no*

viene determinado por una mala gestión por parte de AENA o _____, sino que, sencillamente, es consecuencia directa de la crisis sanitaria del SARS-CoV-2 (indistintamente, la “COVID-19” o la “Pandemia”) que ha supuesto un descenso del tráfico aéreo a umbrales inimaginables en febrero de este año, con una paralización absoluta de la actividad del 14 de marzo de 2020 hasta el 21 de junio de 2020, continuando en la actualidad la actividad aérea fuertemente restringida. La RV correspondiente al año 2020 no va a alcanzar de ninguna manera los umbrales previstos en la RMGA.

En cuanto a las condiciones económicas tenidas en cuenta a la firma de los contratos, en la demanda se dice que aunque los Contratos suscritos entre las partes se firmaran en septiembre del año 2019, la valoración de las condiciones económicas que sirvieron de base para su firma obviamente se realizó tanto por AENA como por _____ en el año 2018, último año del que se publicaron estadísticas oficiales que sirvieran de base para las licitaciones. Añade que actualmente, ni hay pasajeros en el Aeropuerto, ni están todos los locales del Aeropuerto abiertos, por lo que esta RMGA es una quimera. La RV de este año no va a alcanzar de forma conjunta, ni siquiera, 80.000 euros. No se va a alcanzar ni las RMGA para 2020 según la oferta (conjuntamente 1.256.070,00 euros) ni tampoco la RMGA de salida para ese año en los pliegos que rigieron la licitación (de 769.003,00 euros en el Expediente C/PMI/007/19 y de 279.257,00 euros en el Expediente C/PMI/011/19 es decir, 1.048.260,00 euros conjuntamente).

La actora también pone de manifiesto en la demanda que mediante el RD 463/2020, entre otras medidas, se limitó la libertad de circulación de las personas, se suspendió la apertura de los locales de restauración y se habilitó al Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para establecer condiciones a los servicios aeroportuarios y que la finalización del estado de alarma no implicó que se pusiera fin a las medidas restrictivas de la movilidad de las personas. Al contrario, el Real Decreto-ley 21/2020 de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, vino a sustituir las medidas adoptadas durante el estado de alarma por otras menos limitativas, pero también restrictivas, en el período que se ha llamado de nueva normalidad. Sin embargo, ante la mala evolución de la Pandemia, mediante el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre (“RD 926/2020”) se ha vuelto a declarar el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por la COVID. El RD 926/2020 introduce medidas más restrictivas, entre las que se encuentran la limitación de la libertad de circulación de las personas en horario nocturno y la limitación de la entrada y salida en las Comunidades Autónomas y Ciudades con estatuto de autonomía.

Se dice también en la demanda que la crisis de la COVID-19 ha supuesto también restricciones al turismo internacional

La demanda continúa diciendo que *entre el 14 de marzo y 21 de junio de 2020, durante el estado de alarma declarado por el Gobierno de la Nación, las ventas de los establecimientos que forman parte del Contrato han sido inexistentes por las restricciones a la movilidad y el cierre obligatorio de los locales.*

El 16 de junio de 2020, recibió comunicación de AENA mediante la que se ordenaba la apertura, desde el pasado día 1 de julio de 2020, de varios locales, entre los que se encuentran los que son objeto del presente procedimiento y que como quiera que las estadísticas de pasajeros no respondían a las previsiones de AENA, lo cual iba a incidir muy negativamente en las ventas y resultados de , nuestra representada no abrió todos los puntos de venta, ante lo cual AENA volvió a insistir en la apertura inmediata de puntos de venta en los aeropuertos relacionados, amenazando con imponerlas penalizaciones previstas en los contratos (...) La amenaza de Aena venía dada, en concreto, por la oposición de a abrir uno de los dos puntos de venta del Aeropuerto de Palma, en concreto, el punto de venta denominado (vid. DOCUMENTO 4), en definitiva, la Cantina de los taxistas, cuya afluencia a las instalaciones del aeropuerto eran muy bajas debido a la escasez de viajeros. Nos remitimos en este punto a nuestro parágrafo 86 en el que exponemos las estadísticas de AENA que reflejan la reducción de pasajeros. Con semejante reducción, de un 86,1% acumulado, los puntos de venta no pudieron estar abiertos mucho tiempo: Abriéndose ambos el 15 de julio, se cerraron los dos antes de que terminara el mes de septiembre, habida cuenta de que la evolución positiva que se esperaba de la pandemia no se dio.

La actora concluye que *todo lo anteriormente expuesto conduce a la necesidad de acordar un nuevo escenario contractual en lo que se refiere a las condiciones económicas de los Contratos para 2020 y para los próximos dos años. Y ello porque se han alterado las circunstancias que sirvieran de fundamento para establecer las condiciones económicas de los Contratos, lo que implica una evidente desproporción entre las prestaciones de las partes contratantes. En efecto, tiene que abonar una RMGA de 1.256.070,00 euros en el mes de febrero de 2021, cuando el Aeropuerto en el que se encuentra el local no tiene prácticamente pasajeros ni actividad, y solo se han satisfecho 10.222,28 euros en el Expediente C/PMI/011/19 y 68.037,22 euros en el Expediente C/PMI/007/19, en concepto de RV hasta el 30 de noviembre de 2020. Seguir con ese régimen de RMGA supone un claro e injusto desequilibrio contractual, pues la falta de desarrollo habitual del negocio de no se debe a una decisión voluntaria de la Demandante, sino que se debe a una situación imprevisible, como lo es la aparición de un virus altamente contagioso para el que no existe vacuna ni tratamiento medicamentoso específico, que ha hecho variar de forma drástica y sin fecha de solución nuestra forma de relacionarnos, llevando a prácticamente cero el tránsito de pasajeros en los aeropuertos.*

La actora con base en tales hechos y en los fundamentos legales que invoca formula el SUPLICO que se reproduce en los antecedentes de la presente resolución.

La demandada admite la realidad de los contratos a que se refiere la demanda y alega que el sistema combinado de renta asume que el negocio en los Locales pueda sufrir oscilaciones y establece expresamente que si las ventas no alcanzaban un nivel determinado, el arrendatario debería pagar una cantidad fija, la RMGA. Por tanto, el riesgo del negocio era asumido por la parte arrendataria conforme a los Pliegos.

por tanto, era consciente que para poder arrendar los Locales debía asumir el riesgo de las ventas de los Locales, merced a su obligación de abonar la RMGA y que esta distribución contractual de riesgos estaba singularmente reforzada en los Contratos que establecen que “Aena no responde ni garantiza el éxito, resultados o beneficios del negocio que desarrolle el Adjudicatario en el Local para tal fin, ni tampoco será responsable del éxito del Aeropuerto. La demandada opone que el Tribunal Supremo tiene establecido que no cabe aplicar la cláusula rebus en contratos en que el riesgo contractual que pretende mitigarse o reequilibrarse fue asignado expresamente en el contrato a la parte que pretende la aplicación de esta doctrina. Con base en esa doctrina, en su Sentencia de 15 de enero de 2019 (RJ 2019, 146) el Tribunal Supremo ha declarado que no cabe aplicar la cláusula rebus a contratos de arrendamiento en que se ha pactado una renta variable en función del negocio y una renta mínima garantizada. Para el caso de que se considere aplicable la cláusula rebus sic stantibus la demandada opone que la pretensión de de suprimir la RMGA y transformar la renta de los Contratos en puramente variable carece de fundamento. Primero, porque no prueba en forma alguna que la modificación de los Contratos que pretende sea necesaria y adecuada para reequilibrarlos, pese a que le corresponde la carga de probarlo conforme a la jurisprudencia. Además, la modificación pretendida no está amparada en la jurisprudencia que delimita la cláusula rebus. La pretensión supone una auténtica mutación de los Contratos: se pretende transformar judicialmente el sistema combinado de renta pactada en la Estipulación 3 de los Contratos (libremente asumida por en la licitación) que incorpora la RMGA en una renta puramente variable. Esta mutación supone trasladar el riesgo del negocio en los Locales de quien lo soporta en el Contrato () a quien conforme a los Contratos no asume riesgo alguno (Aena). La cláusula rebus no permite mutaciones contractuales, solo el ajuste de las prestaciones estrictamente necesario para equilibrar el contrato.

SEGUNDO: CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS (ESTANDO ASÍ LAS COSAS)

El incremento de la dificultad de cumplimiento u onerosidad del contrato como consecuencia de circunstancias sobrevenidas no supone razón bastante para eximir de su cumplimiento a una de las partes en contra de lo dispuesto en los artículos 1.091 y 1.258 del CC. Ahora bien, la frustración de la finalidad económica del contrato, unida a determinados presupuestos, puede justificar la modificación de las obligaciones del contrato (incluso su resolución) para lo que debe realizarse una adecuada confrontación de los principios *pacta sunt servanda* y *rebus sic stantibus*

El principio *pacta sunt servanda* constituye el pilar de la vinculación entre las partes que integran la relación obligatoria. El pacto es la ley entre las partes (*lex privata*) que asumen la responsabilidad de realizar la obligación que del pacto se deriva y el ordenamiento jurídico les faculta a exigir ante los Tribunales el cumplimiento de lo pactado en defecto de un cumplimiento voluntario.

Ahora bien, esta vinculación al pacto admite algunas excepciones, algunas de ellas expresamente previstas en el Código Civil (por ejemplo arts. 1.105 o 1.182).

Sin embargo, la cláusula *rebus sic stantibus*, cuyo fundamento es que la obligatoriedad de cumplimiento de lo pactado no devenga injusta por quebrar el principio de conmutatividad del contrato, no está (expresamente) regulada en nuestro Código Civil, aunque puede encontrar apoyo en los artículos 7 y 1.258.

Sí está regulada en otros ordenamientos de nuestro entorno como los códigos civiles italiano, portugués, holandés, la Compilación Navarra, etc.

Los RDL 15/2020 y 35/2020, sin perjuicio de que se considera que poco (o nada) aportan para ayudar a dar una adecuada respuesta a conflictos como el que es objeto de este

procedimiento, no resultan de aplicación a las partes en estos contratos y, además, no excluyen la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Esta cuestión se prevé en los *Principios, Definiciones y Normas Modelo de Derecho Privado Europeo. Borrador del Marco Común de Referencia* (DCFR), que, si bien, no son derecho vigente, pueden servir de referencia, en los siguientes términos:

III.-1:110: *Modificación o extinción por el juez a causa de un cambio en las circunstancias*

(1) *Toda obligación debe cumplirse aun cuando el cumplimiento de la misma resulte más oneroso como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.*

(2) *Sin embargo, si debido a un **cambio excepcional en las circunstancias** el cumplimiento de una obligación contractual o de una obligación derivada de un acto jurídico unilateral **resulta tan oneroso que sería manifiestamente injusto seguir exigiendo su cumplimiento al deudor**, el juez podrá:*

(a) ***modificar la obligación a fin de hacerla más razonable y equitativa en las nuevas circunstancias;** o*

(b) ***extinguir la obligación en una fecha y en unas condiciones que determinará el juez.***

(3) *El apartado (2) se aplicará únicamente si:*

(a) ***el cambio en las circunstancias se produjo después de contraerse la obligación;***

(b) ***el deudor no tuvo en cuenta en ese momento, y cabe razonablemente esperar que no tuviese en cuenta, la posibilidad de que se produjese dicho cambio en las circunstancias o la magnitud del mismo;***

(c) el deudor no asumió, y no puede razonablemente darse por asumido, el riesgo de dicho cambio en las circunstancias; y

(d) el deudor ha intentado, razonablemente y de buena fe, negociar una modificación razonable y equitativa de los términos que regulan la obligación.

En términos similares, en los **Principios de derecho europeo de los contratos**, se prevé:

Artículo 6:111: Cambio de circunstancias

(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.

*(2) Sin embargo, las partes **tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato** o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:*

(a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.

(b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.

(c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias.

(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

(a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.

*(b) O adaptarlo, de manera que **las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.***

En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños causados a la parte que sufrió dicha negativa o dicha ruptura.

Los **Principios sobre los Contratos Comerciales Internacionales** se refieren a la sobrevenida excesiva onerosidad del contrato diciendo:

SECCIÓN 2: EXCESIVA ONEROSIDAD (HARDSHIP) ARTÍCULO 6.2.1

(Obligatoriedad del contrato)

Cuando el cumplimiento de un contrato llega a ser más oneroso para una de las partes, esa parte permanece obligada, no obstante, a cumplir sus obligaciones salvo lo previsto en las siguientes disposiciones sobre “excesiva onerosidad” (hardship).

ARTÍCULO 6.2.2

(Definición de la “excesiva onerosidad” (hardship))

Hay “excesiva onerosidad” (hardship) cuando el equilibrio del contrato es alterado de modo fundamental por el acontecimiento de ciertos eventos, bien porque el costo de la prestación a cargo de una de las partes se ha incrementado, o porque el valor de la prestación que una parte recibe ha disminuido, y:

- (a) dichos eventos acontecen o llegan a ser conocidos por la parte en desventaja después de la celebración del contrato;*
- (b) los eventos no pudieron ser razonablemente tenidos en cuenta por la parte en desventaja en el momento de celebrarse el contrato;*
- (c) los eventos escapan al control de la parte en desventaja;*
y
- (d) el riesgo de tales eventos no fue asumido por la parte en desventaja.*

ARTÍCULO 6.2.3

(Efectos de la “excesiva onerosidad” (hardship))

(1) En caso de “excesiva onerosidad” (*hardship*), la parte en desventaja puede reclamar la renegociación del contrato. Tal reclamo deberá formularse sin demora injustificada, con indicación de los fundamentos en los que se basa.

(2) **El reclamo de renegociación no autoriza por sí mismo a la parte en desventaja para suspender el cumplimiento.**

(3) En caso de no llegarse a un acuerdo dentro de un tiempo prudencial, cualquiera de las partes puede acudir a un tribunal.

(4) Si el tribunal determina que se presenta una situación de “excesiva onerosidad” (*hardship*), y siempre que lo considere razonable, podrá:

(a) resolver el contrato en fecha y condiciones a ser fijadas; o

(b) **adaptar el contrato con miras a restablecer su equilibrio.**

Con cláusula *rebus sic stantibus* (o el principio de la excesiva onerosidad) lo que se pretende es dar solución a aquellas situaciones en que el cambio de circunstancias existentes en el momento de la celebración del contrato y las existentes en el momento de su cumplimiento, conlleva la quiebra de la confianza legítima del deudor en su capacidad de cumplir (sin que sea consecuencia de una indebida conformación del consentimiento), de forma que el cumplimiento deviene excesivamente oneroso desde un punto de vista objetivo, haciendo que la contraprestación que percibe el deudor se vea objetivamente devaluada, por lo que la obligación debe ser modificada para su reequilibrio. Este reequilibrio deberá tener por objeto volver a situar la obligación en la conmutatividad querida y esperada por las partes, impidiendo que el acreedor perciba más que aquello que legítimamente esperó de la obligación, o podía esperar de ésta, y evitando que el deudor deba cumplir de una forma excesivamente más onerosa de lo que legítimamente podía o debía esperar del contrato. En ambos casos, atendiendo a los riesgos inherentes al contrato y a las circunstancias concurrentes en el momento de perfección del mismo, así como a los cambios que, en el marco de la diligencia exigible, podrían esperarse de las mismas.

Los requisitos que viene exigiendo la Sala Primera del Tribunal Supremo para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* son:

- a) alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración;
- b) una desproporción inusitada o exorbitante entre las prestaciones de las partes contratantes, que rompan el equilibrio entre dichas prestaciones; y
- c) que todo ello acontezca por la aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles

La pandemia del COVID y sus consecuencias (sanitarias y restrictivas de la libertad de movimiento de los ciudadanos de todo el mundo) ha supuesto una situación que puede considerarse de **absolutamente imprevisible**, para quien, **en septiembre de 2019, estaba contratando el alquiler de unos locales en el aeropuerto de Palma**. Ello sin perjuicio de otras crisis sanitarias ocurridas en épocas que podemos considerar muy pretéritas, como fue la mal llamada gripe española en los primeros años del siglo XX, otros cierres del tráfico aéreo, como el provocado por un volcán en Islandia que, en el año 2010, alteró el tráfico aéreo en Europa durante varios días, o, incluso, que algún empresario estadounidense hubiese previsto, en 2015, que la próxima catástrofe mundial sería una epidemia para la que no estábamos preparados.

En este sentido, en el preámbulo del RDL 25/2020 se dice que *la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha cambiado por completo el escenario económico mundial. Las medidas de distanciamiento físico y limitaciones a la movilidad, necesarias y efectivas para controlar la transmisión del virus, tienen un enorme impacto en la actividad productiva y el bienestar de los ciudadanos. Estos efectos se han dejado notar tanto en la oferta, con severas dificultades para las cadenas de suministros y el cierre temporal de negocios, como en la demanda doméstica y externa, con una importante repercusión sobre algunos sectores como el turismo, esenciales para la economía española. El cierre temporal de negocios, las restricciones a la libre circulación o la suspensión de actos públicos tienen un inevitable impacto sobre las empresas, que desempeñan un papel central en la creación de empleo y riqueza para el conjunto del país. En tan críticas circunstancias, preservar el tejido productivo y atender a las dificultades transitorias de las empresas es una prioridad para superar las consecuencias de esta pandemia.*

*La magnitud del impacto de este shock exógeno sobre la economía **no tiene precedentes en la historia reciente.***

La crisis de la pandemia COVID-19 ha afectado gravemente y de forma generalizada a la sociedad y a la economía internacional. Las restricciones impuestas han afectado a distintos sectores y han supuesto un detrimento del tráfico económico que ha tenido especial incidencia en determinados contratos y su repercusión ha sido especialmente grave en algunos sectores como turístico, inmobiliario y hostelero. En los últimos meses han sido cancelados miles de vuelos y reservas hoteleras, han aumentado de forma considerable los impagos de arrendamiento y numerosas empresas, especialmente, en el ámbito de la hostelería, se han visto forzadas a suspender su actividad de forma temporal o permanente (hechos notorios, art. 281.4 LEC).

TERCERO: VALORACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES PARA LA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*.

En esencia, no hay controversia entre las partes, en cuanto a los hechos relevantes a tener en consideración para resolver lo que es objeto del presente procedimiento y, además, en su mayor parte son notorios (art. 281.4 LEC).

En **septiembre de 2019**, (arrendataria) y AENA (arrendadora), firmaron dos contratos: el “*Contrato de 23 de septiembre de 2020 de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/007/19*” y el “*Contrato de 27 de septiembre de 2020 de arrendamiento de local de negocio para restauración, expediente C/PMI/011/19*” (individualmente el “*Expediente C/PMI/007/19*” y el “*Expediente C/PMI/011/19*”, cuyo objeto eran determinadas zonas comerciales (locales) del aeropuerto de Palma.

La renta se pactó de forma que la arrendataria se obligaba a pagar la mayor de las dos siguientes cantidades:

- a) Una parte variable, denominada la Renta Variable, que se paga mensual y automáticamente.
- b) Una cantidad fija, denominada Renta Mínima Garantizada Anual, que resulta de aplicación solo en el caso de que los importes mensuales

pagados, en concepto de Renta Variable, fuera inferior al importe de tal Renta Mínima Garantizada Anual pactada.

No se comparte la alegación de la parte actora de que la Renta Mínima Garantizada Anual no tiene el carácter de renta. La propia literalidad (art. 1.281 del CC) de su definición como tal no admite otra interpretación, ni se aprecia que contradiga la evidente voluntad de las partes de configurarla como renta. Es decir, la cantidad pactada por las partes en concepto de RMGA tiene el carácter de renta, elemento esencial en los contratos de arrendamiento a que se refiere el presente procedimiento.

En cuanto a la alegación de la demandada de que tal RMGA impide la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, pues supone el desplazamiento del riesgo del cambio de las circunstancias a la actora, por voluntad de las partes, tampoco se comparte. La incorporación al contrato de una RMGA se interpreta, en este caso, como una garantía para la arrendadora del cobro de una renta mínima para el caso de la renta variable no alcance ese mínimo pactado por causas imputables, en alguna medida, a la arrendataria (por ejemplo, una mala gestión del negocio) o por circunstancias que las partes, en el momento de la celebración del contrato, hubiesen podido representarse, al menos, aunque sea remotamente. Por tanto, el pacto de la RMGA no impide, en este caso, la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en el supuesto de que concurran los requisitos exigidos para ello.

La actividad a desarrollar en los locales arrendados en el aeropuerto de Palma es de restauración (*CONTRATO DE CESIÓN DE LOCAL DE NEGOCIO PARA LA ACTIVIDAD DE RESTAURACIÓN*), por lo que resulta notorio que la restricción de la libertad de movimiento de ciudadanos de todo el mundo, producida por las medidas adoptadas consecuencia de la pandemia por COVID-19, con la consiguiente reducción del número de pasajeros que acceden al aeropuerto, supone una alteración completamente extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato respecto de las que había en el momento de su celebración.

Es más, las partes, en la cláusula 8.1 del contrato, ya previeron que, en el caso de que *la Dirección del Aeropuerto, como representante de Aena*, acordase el cierre o restricción al público del acceso al aeropuerto por motivos de seguridad, *por los períodos que estime convenientes, Aena procederá a efectuar la valoración del perjuicio material sufrido y ambas partes, de mutuo acuerdo, decidirán la forma y manera de compensar dichos daños*. Es decir, el propio contrato ya admite que una restricción de público al aeropuerto le ocasionaría daños a la actora, sin perjuicio de que la restricción del acceso de pasajeros al aeropuerto de Palma no ha sido una decisión de la demandada.

En este caso, también se cumple el que las partes hayan intentado, sin éxito, alcanzar un acuerdo para equilibrar el contrato respecto de las nuevas circunstancias. También es relevante que en las negociaciones ambas partes admitían que resultaba de aplicación la cláusula *rebus sic stantibus* y la imposibilidad de alcanzar un acuerdo vino determinada, únicamente, por las discrepancias relativas a la forma en que deberían equilibrarse las prestaciones, concretamente la RMGA.

Por lo anteriormente expuesto, se concluye que, en este caso, concurren todas las exigencias para la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, lo que justifica la modificación la cuantía de la RMGA a fin de hacerla más razonable y equitativa en las nuevas circunstancias.

CUARTO: MODIFICACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS OBJETO DE ESTE PROCEDIMIENTO

La actora pretende que se suprima la obligación de pagar la RMGA, pretensión que no se considera atendible pues la misma no equilibraría el contrato, sino que haría que fuese la demandada quien tuviese que soportar, en su integridad, las consecuencias perjudiciales de la pandemia. Resulta especialmente relevante que, tras el levantamiento del estado de alarma, tan sólo procedió a la reapertura de dos locales, durante dos meses, y **desde**

septiembre de 2020, todos los Locales se encuentran cerrados, por decisión unilateral de la actora, lo que impide que la demandada perciba, ni tan siquiera, la renta variable. Es decir, la propia decisión de la actora de mantener cerrados los locales hace que ni tan siquiera pueda entrar a valorarse su pretensión de que se suprima la RMGA.

Tanto la renta variable como la renta mínima anual garantizada se fijaron sobre un plan de viabilidad económica elaborado por _____ partiendo de una estimación de pasajeros anual proporcionada por AENA.

Por tanto, el número anual de pasajeros que pasan por el aeropuerto de Palma es el dato de mayor relevancia tenido en consideración por la actora cuando ofertó el importe de la RMGA y es un dato objetivo y del que se dispone cada año. Todo induce a pensar que en ese cálculo de la RMGA ofertada por la actora ya se han prorrateado meses en que el tráfico aéreo es más elevado (julio-agosto) con otros en que es más bajo.

Ajustar la RMGA reduciéndola en la misma proporción que se haya reducido el número de pasajeros, se considera que supone desplazar todo el riesgo/perjuicio del cambio en las circunstancias sobre el arrendador.

Por tanto, se considera más equilibrado calcular el porcentaje de reducción del número de pasajeros cada año respecto del año 2019, que fue el inmediatamente anterior a que se produjese la pandemia y, tras aplicar tal porcentaje reductor a la RMGA, incrementar la cantidad obtenida en un 20%, sin que, en ningún caso, la cantidad así obtenida pueda superar la RMGA.

Si bien, en principio, podría parecer que lo más equilibrado podría ser incrementar la cantidad rebajada en proporción al descenso de pasajeros en un 50%, se tiene en consideración que la actora debe soportar unos costes fijos mínimos solo por el hecho de abrir los locales y que la reducción en el consumo en los locales arrendados no viene determinado únicamente por el

descenso de número de pasajeros sino también por otras medidas adoptadas del tipo de reducción del número de comensales en una mesa, distancia de seguridad entre mesas, uso de mascarillas, etc.

En consecuencia, la demanda se estima, parcialmente, y se mantiene la obligación de la demandada de pagar una RMGA que se calculará en la forma siguiente:

- Renta Mínima Garantizada Anual 2020 = RMGA 2020 pactada en los contratos x (número de pasajeros 2020 / número de pasajeros 2019) x 1,20
- Renta Mínima Garantizada Anual 2021 = RMGA 2021 pactada en los contratos x (número de pasajeros 2021 / número de pasajeros 2019) x 1,20
- Renta Mínima Garantizada Anual 2022 = RMGA 2022 pactada en los contratos x (número de pasajeros 2022 / número de pasajeros 2019) x 1,20

QUINTO: COSTAS.

Al ser parcial la estimación de la demanda no se hace imposición de costas.

Visto el conjunto de la prueba practicada, las alegaciones de las partes, preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Estimo, parcialmente, la demanda presentada por

contra **AENA SME, S.A.** y, en consecuencia, DECLARO procedente la modificación de los contratos de arrendamiento suscritos por las partes en este procedimiento en el único sentido de reducir la cantidad pactada en concepto de renta mínima anual garantizada en los siguientes términos:

- Renta Mínima Garantizada Anual 2020 = RMGA 2020 pactada en los contratos x (número de pasajeros 2020 / número de pasajeros 2019) x 1,20
- Renta Mínima Garantizada Anual 2021 = RMGA 2021 pactada en los contratos x (número de pasajeros 2021 / número de pasajeros 2019) x 1,20

- Renta Mínima Garantizada Anual 2022 = RMGA 2022 pactada en los contratos x
(número de pasajeros 2022 / número de pasajeros 2019) x 1,20

La cantidad así calculada no podrá superar la RMGA pactada en los contratos.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia.

Modo de impugnación: mediante recurso de **APELACIÓN** que se interpondrá por medio de escrito presentado ante este juzgado en el plazo de VEINTE DIAS hábiles, contados desde el siguiente al de la notificación de la presente resolución. Es requisito para su admisibilidad la constitución de un único depósito de 50 euros, tal y como exige la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ (BOE 04/11/09), que deberá ingresarse en la cuenta de depósito y consignaciones de este Juzgado indicando que se hace concepto de “recurso”.

Así lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior resolución por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el día de la fecha. Doy fe.