



## Rebus sic stantibus: se suprime el devengo de la renta mínima garantizada a una arrendataria de AENA durante todo el primer estado de alarma

El Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Palma de Mallorca ha declarado en su reciente sentencia de 1 de julio de 2021 que, conforme a la doctrina *rebus sic stantibus*, no se devengará durante el primer estado de alarma (es decir, desde el 15 de marzo hasta el 20 de junio de 2020) la renta mínima garantizada (RMGA) pactada contractualmente entre AENA y una arrendataria de un local de negocio sito en el aeropuerto de Palma de Mallorca.

"El arrendatario ha de pechar con el perjuicio en un **mayor porcentaje** que el arrendador"

El Juzgador desestima la fórmula de reequilibrio que propone la empresa pública y reconoce que deberá ajustarse el pago de la renta a la **evolución real del tráfico de pasajeros** que transcurran por la terminal en la que ubica el local arrendado.

### Hechos

En abril de 2018, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en relación a un local sito en la zona comercial del aeropuerto de Palma de Mallorca.

La renta allí acordada se determinaba como una renta variable en función de las ventas netas con una RMGA, que se devengaba en los supuestos en los que la renta variable fuera inferior a esa RMGA pactada.

El Aeropuerto de Palma de ...