

Adarve

ABOGADOS

POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DE LOS **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO**



La doctrina jurisprudencial REBUS SIC STANTIBUS
y la pandemia del COVID-19

Llámanos: (34)915 913 060 - eMail: info@adarve.com

La excepcional situación provocada por el COVID-19 ha afectado de manera decisiva a nuestras relaciones sociales y también a nuestras relaciones jurídicas.

Es el caso de los **contratos de arrendamiento que muchos ciudadanos, sociedades mercantiles y también profesionales y empresas tienen suscritos para su actividad profesional o empresarial**. Se trata de contratos de tracto sucesivo. Es decir que el contrato no se extingue con la mutua realización por ambas partes, en un solo momento determinado, de las prestaciones a que se han obligado, sino que sus recíprocas prestaciones se suceden a lo largo de un periodo más o menos largo de tiempo (pagar el precio vs. cesión de la posesión del inmueble, en los casos de arrendamiento).

LA SITUACIÓN ACTUAL

Sin duda alguna, en el momento en que dichos contratos se firmaron la situación económica de ambas partes era una muy concreta y específica que puede haberse modificado **por la pandemia del COVID-19 y las medidas que el Gobierno** se ha visto obligado a adoptar como consecuencia de la misma (Real Decreto 463/20 de 14 de marzo declarando el Estado de Alarma). La nueva situación para una de las partes puede ser tal que haga muy difícil y muy oneroso el cumplimiento de sus obligaciones contractuales derivadas de dicho



contrato (en el caso del arrendatario, el pago del precio) y que, por venir originada por unas circunstancias imprevistas e imprevisibles al momento de pactar, desequilibren el contrato y las prestaciones convenidas en el mismo de una manera que dicho contratante no tiene obligación de soportar.

Para hacer frente a este problema el propio Gobierno ha dictado una regulación (Real Decreto 15/2020 de 21 de abril) por el que obliga al propietario que sea "gran tenedor" (más de 10 inmuebles o una superficie mayor a 1.500m²) a conceder al arrendata-

rio que se haya visto afectado por la situación COVID (y cumpliendo determinados requisitos) una moratoria en el pago de la renta durante todo el tiempo que dure el Estado de Alarma y hasta cuatro meses después de su finalización, que le permitirá pagar fraccionadamente dicha renta en un plazo de dos años. Pero para el caso de los demás arrendadores la norma solo prevé la posibilidad de solicitar el aplazamiento sin compeler al arrendador necesariamente al mismo.

LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO Y SUS REQUISITOS

No obstante lo anterior, tanto para los primeros como sobre todo, para los segundos, nuestro Derecho ya ofrecía una solución a estos supuestos mediante una **doctrina jurisprudencial** que ha venido siendo elaborada por nuestro Tribunal Supremo (ya desde su Sentencia de 17/05/1957) en torno a la denominada cláusula “**rebus sic stantibus**” (mientras las circunstancias actuales permanezcan) y que ha sido también objeto de evolución y perfeccionamiento por nuestro Alto Tribunal a lo largo del tiempo. Esta doctrina jurisprudencial permite **tanto la moderación en las prestaciones** a que cada parte se obliga como consecuencia del contrato, **como también, en ciertos casos, la resolución de los mismos.**

■ **SU PRIMER REQUISITO** es la **alteración extraordinaria de las circunstancias**

existentes al momento de suscripción del contrato con respecto a las circunstancias existentes al momento de tener que cumplir una de las partes con alguna o varias de las prestaciones sucesivas que se obligó por dicho contrato (en este caso, y más típicamente, el pago del precio). Y ello debido a un evento externo, sobrevenido e imprevisto.

■ **EL SEGUNDO REQUISITO** es que la **prestación que deba realizar una de las partes le resulte excesivamente onerosa** a la luz de la nueva situación que ha sobrevenido.

■ **EL TERCER REQUISITO** es **que se trate de circunstancias imprevistas y, en consecuencia, que no se haya estipulado en el contrato expresamente esta circunstancia** (fuerza mayor). Porque en caso contrario, en base al principio de libre contratación de las partes (artículo 1.255 Código Civil) y al principio “*pacta sunt servanda*” (art 1.091 del Código civil: los contratos son ley entre las partes) aquella solución que se haya pactado para estos supuestos deberá respetarse.

■ **EL CUARTO REQUISITO** es una **vocación de permanencia por parte de estas circunstancias extraordinarias** que han venido a alterar la base del contrato. Es decir, que no se trate de una alteración puntual y momentánea de aquellas otras circunstancias que existían en el momento en que se firmó el contrato.



LA ALTERACIÓN EXTRAORDINARIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y LA EXCESIVA ONEROSIDAD

En cuanto al **primer requisito**, en el caso del COVID-19 resulta manifiesto el gran cambio en las circunstancias vitales, sociales, y sobre todo financieras y económicas que esta pandemia ha supuesto (p.ej: supuestos de contagio, de cuarentena preventiva, de aislamiento en virtud de protocolos de sanidad, cierre de locales y establecimientos abiertos al público, suspensión o reducción de jornada, etc).

En cuanto al **segundo de estos elementos necesarios**, también la reducción de la capacidad económica ha podido ser notoria para todas las personas físicas y jurídicas que hayan sufrido de

primera mano esta situación. Si bien esta situación deberá acreditarse en cada caso concreto, no parece que ello vaya a ser difícil en todos los casos en que así haya sucedido (disminución de ingresos, imposibilidad de apertura de local, pérdida o suspensión temporal de empleo, etc).

LA IMPREVISIBILIDAD Y LA INEVITABILIDAD

En cuanto a la imprevisibilidad de la aparición del COVID-19 (**tercer requisito jurisprudencial**), no es objeto de discusión, y el propio desarrollo sin control de la infección por casi todos los países del globo causando desgraciadamente cuantiosas muertes es la mejor prueba de ello.

En lo relativo a este requisito, cabe señalar que **con motivo de la crisis económica del año 2008 también tuvo mucho protagonismo en sede judicial la posibilidad de aplicación de esta doctrina** a muchos contratos privados en los que una de las partes se había visto enormemente afectada en su situación económica como consecuencia de la misma. Los asuntos, siguiendo doctrina jurisprudencial, fueron sentenciados de manera individual y atendiendo a las circunstancias concretas de cada supuesto de hecho específico (vid. STS 24/02/15). Si bien, de forma general, el Tribunal Supremo no consideró que el advenimiento de una crisis económica y financiera se tratase de un suceso de todo punto imprevisible por las partes contractuales, sino como un evento que los contratantes podía o debían haber imaginado como posible, al tratarse de una circunstancia cíclica en las sociedades económicas desarrolladas y modernas y también de una circunstancias que ya ha acontecido en el pasado (así lo manifestó por ejemplo en sus Sentencias de 27/04/12 y de 11/12/14).

Sin embargo, **en el caso del COVID-19 resulta manifiesta la imprevisibilidad (amén de inevitabilidad) del advenimiento de esta circunstancia**. Por lo que no puede caber duda de que en este caso los pronunciamientos del Tribunal Supremo, así como de los demás juzgados y tribunales en seguidismo del mismo, no pueden ser

similares al tratamiento que se dio a los supuestos de la crisis financiera del año 2008. Y, en consecuencia, para muchos de los contratos afectados por el COVID-19, tras el examen individual de las circunstancias de hecho concretas concurrentes en cada supuesto, **podrá sin duda ser aplicada la doctrina “rebus sic stantibus”**.

En cuanto a la existencia de una concreta estipulación pactada previendo estos sucesos, en estos contratos de alquiler será muy improbable que esta situación, aunque sea de forma genérica (aludiendo a causas de fuerza mayor) haya sido prevista en los mismos.

LA PERMANENCIA DE LA NUEVA SITUACIÓN

Y respecto al **último requisito del Tribunal Supremo** en torno a esta doctrina, la pandemia del Coronavirus ha originado una alteración tal de la situación financiera y económica que sus efectos se harán notar sin duda durante muchos meses, si no años. No obstante es la específica situación económica y financiera del concreto contratante afectado (de ordinario, el arrendatario) la que es valorable y deberá acreditarse. Si es así, si la situación en que dicha parte contractual se encuentra es susceptible de cierta permanencia, se cumplirá también con esta última exigencia para poder solicitar una reducción del precio del alquiler del local o establecimiento o una resolución del mismo.

Por tanto, las posibles situaciones económicas y financieras que tengan por causa la excepcional situación originada por el COVID-19 cumplen a primera vista todos los requisitos que el Tribunal Supremo exige para poder solicitar una modificación de las prestaciones contractuales que debe realizar la parte afectada o, en su caso, incluso la resolución del contrato.

CONCLUSIÓN

Antes de que se levante el estado de alarma, y se puedan presentar ante el Juzgado demandas, es buen momento

de **anticiparse y buscar el consejo jurídico** para solventar las situaciones individuales que a cada afectado le haya tocado padecer. Tanto si ambas partes se avienen a conciliar un acuerdo como si es necesario acudir a la vía judicial, será necesario que **cada parte contratante sepa cuáles son sus derechos y sus obligaciones antes esta nueva situación y las vías de acción** que tienen que adoptar para hacerlos valer.

JAVIER CABELLO

Socio

Javier.cabello@adarve.com

Adarve

ADARVE ABOGADOS SLP

C/ Guzmán el Bueno, 133, Edif. Germania,

4ª planta - 28003 Madrid

Phone: +34 91 591 30 60

Fax: +34 91 444 53 65

info@adarve.com

www.adarve.com