

Nota Informativa

Cuestiones prácticas sobre los contratos de arrendamiento y procedimientos de desahucio durante la crisis sanitaria del COVID-19

24 de marzo 2020

A propósito del Real Decreto-ley 8/2020, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19

El impacto económico del Covid-19 en las relaciones comerciales parece fuera de toda duda. Por ello, cabe analizar qué herramientas jurídicas existen para ofrecer solución a situaciones de índole extraordinaria producidas con motivo del brote de Covid-19 en relación a contratos suscritos.

El Derecho español regula dos instituciones clave que debemos tener en cuenta a la hora de analizar los distintos supuestos de las relaciones contractuales existentes: **(i)** la fuerza mayor –regulada en el art. 1105 del Código Civil–; y, **(ii)** la cláusula *rebus sic stantibus* –de creación doctrinal–.

A continuación, pasamos a responder algunas de las primeras cuestiones que comienzan a plantearse nuestros clientes ante la situación de incertidumbre legal sufrida desde que fue decretado el estado de alarma a través del 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 (en adelante, “**RD 463/2020**”).

1.- ¿Puede el arrendatario de un local de negocio interesar la suspensión de la obligación de pago de la renta como consecuencia de la declaración del estado de alarma?

El análisis de esta situación exige diferenciar entre dos supuestos de hecho: **(i)** que la actividad desarrollada en el local sea una de las que no ha sido suspendida por el RD 463/2020; o **(ii)** que la actividad desarrollada sea una de las que sí ha sido suspendida por el Referido RD 463/2020. Aunque en ambos casos se alcance una solución similar, existen matices que han de ser tenidos en cuenta en función del supuesto en el que nos encontremos.

1.1.- Actividades desarrolladas en el local de negocio que no han sido suspendidas por el RD 463/2020

En principio, en aquellos locales donde se desarrolla una actividad que no ha sido suspendida por el RD 463/2020, no existiría ninguna causa de exoneración de pago o modificación de la renta mensual, pues la explotación del local, oficina o nave industrial depende única y exclusivamente de la voluntad del arrendatario.

Sin embargo, lo cierto es que son muchas las actividades que, como consecuencia del alcance del contenido del RD 463/2020, se han visto directa y gravemente afectadas a pesar de no estar específicamente comprendidas dentro de las actividades cuyo cese ha sido ordenado.



Las distintas limitaciones impuestas a la mayoría de la ciudadanía han restringido de facto la actividad de muchos negocios.

Difícilmente puede defenderse que exista la posibilidad de explotar pacíficamente un local de negocio como una clínica de fisioterapia o una ortopedia, por poner algunos ejemplos, y a la vez dar cumplimiento al contenido del RD 463/2020. Tanto es así que el Gobierno español ha previsto prestaciones específicas para aquellos dueños de negocios que vean su facturación mermar en un 75% respecto del semestre anterior al momento de la adopción del estado de alarma.

En cualquier caso, lo razonable es que se estudien los casos de manera individual, sin que quepa proponer soluciones generales, aunque es posible que lo que se señala respecto a la cláusula *rebus sic stantibus* tenga aplicación asimismo para los negocios cuyas actividades no han sido legalmente suspendidas, pero cumplen los requisitos de la doctrina, tal y como veremos.

Téngase en cuenta, además, que la primera fuente de regulación es la *lex contractus*, siendo que las partes pueden haber repartido los riesgos contractuales de un modo determinado, al que habrá que estar en primer lugar. solución. Tampoco es baladí el perfil de arrendatario y el arrendador.

1.2.- Actividades desarrolladas en el local de negocio que sí han sido suspendidas por el RD 463/2020

Los supuestos de hecho donde la actividad desarrollada en el local de negocio sí ha sido suspendida por el RD 463/2020 resultan menos controvertidos por la propia declaración efectuada por el Gobierno.

Para determinar las soluciones aplicables a las contingencias que sobrevengan una relación contractual con motivo del Covid-19 debe atenderse siempre, en primer lugar, a los **términos y condiciones expresamente pactados** por las partes en el contrato de arrendamiento en relación con situaciones extraordinarias o de fuerza mayor.

Para el supuesto en el que las partes no hayan convenido nada en ese sentido, será entonces cuando debamos acudir a las distintas figuras desarrolladas en nuestra legislación y en nuestra jurisprudencia.

1.2.1.- De las normas que regulan los arrendamientos en CC

Se pueden encontrar argumentos para interesar la suspensión de la renta en las normas generales del CC en materia de arrendamientos. El art. 1554.3^a CC establece como obligación del arrendador la de mantener al arrendatario en la posesión útil y pacífica de la cosa, obligación que ahora resulta de imposible cumplimiento. El TS ha entendido que el arrendador responde de las perturbaciones causadas por él mismo tanto de hecho como de derecho y de las perturbaciones de derecho causadas por terceros - acciones judiciales, pero también resoluciones administrativas- (SSTS 24 de enero de 1992 (RJ 1992, 204); 11 febrero 2002 (RJ 2002\2889); 8 enero 2019 (RJ 2019\34). Desde el momento en que la imposibilidad es temporal y el pago de la renta deriva o depende del goce pacífico de la cosa (ex arts. 1555.1º y 1556 CC), podría legitimarse la suspensión de la renta durante el tiempo en que duren las medidas del estado de alarma. No obstante, hay que señalar que el art. 27.3.b) LAU establece que la perturbación de hecho o de derecho resolutoria es la que “realice el arrendador”.

1.2.2.- De la fuerza mayor

El art. 1105 de nuestro Código Civil (en adelante, “CC”) regula la figura de la **fuerza mayor**:

“Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.”

El brote del Covid-19 podría encuadrarse dentro de lo que la jurisprudencia viene entendiendo como “*acto de fuerza mayor*” al ser un suceso imprevisible e inevitable, y que resulta objetivamente irresistible para las partes, derivándose de un origen externo. Así se ha determinado en supuestos de emergencia sanitaria similares (aunque de menor amplitud) por nuestros Tribunales, como en el caso de la gripe A (véase por ejemplo la Sentencia de la Ilustrísima Audiencia Provincial de Madrid de 10 de diciembre de 2013).

Sin embargo, la aplicación de la fuerza mayor como causa que permita exonerar al arrendatario de la obligación de abonar la renta durante el tiempo que dure la suspensión de la actividad o la limitación de movimiento debe adoptarse con suma cautela a la vista del tratamiento excepcional que realiza la jurisprudencia de esta figura en el cumplimiento de obligaciones pecuniarias. Cierto es que no hay precedentes en la jurisprudencia de una crisis como la actual, por lo que no resulta fácilmente predecible cuál puede llegar a ser la doctrina que vayan a adoptar nuestros Tribunales.

Hay que pensar, además, que una aplicación generosa de la fuerza mayor en el pago de cualquier obligación determina la atribución del riesgo contractual por el suceso imprevisible solo a una parte, cuando en realidad afecta a los dos contratantes en muchas ocasiones. Como ejemplo de la aplicación restrictiva de esta figura puede verse el juego de la institución de la fuerza mayor en el arrendamiento rústico (art. 1575 CC), que solo permite la rebaja de la renta (no su exoneración) en caso de pérdida extraordinaria de la cosecha.

Es así que, aunque no es descartable que la fuerza mayor permita exonerar del pago de la renta a los arrendatarios, no se puede asegurar con plena certeza y, por tanto, de suspenderse el pago podría darse lugar a un incumplimiento contractual.

Finalmente, debe mencionarse que uno de los elementos que deberán tenerse en cuenta al enfocar este tipo de situaciones es el principio de buena fe contractual. Las partes de un contrato no solo deben actuar correcta y honestamente en el momento de negociar y celebrar un contrato; también deben comportarse de esa manera en la etapa de ejecución, de manera que, si finalmente es preciso dilucidar judicialmente las consecuencias de la crisis en el marco de un procedimiento judicial, no dudamos que la **buena fe de las partes (ex art. 7 y 1258 CC)** mostrada durante la crisis será un elemento fundamental a la hora de la valoración de la situación por parte de nuestros Jueces.

1.2.3.- De la cláusula *rebus sic stantibus*.

En directa relación con lo anterior cabría preguntarnos si es posible revisar las obligaciones y contratos como consecuencia de los efectos de la declaración de estado de alarma.

La cláusula *rebus sic stantibus* permite la modificación de las obligaciones de un contrato (e incluso la resolución en algunos casos) cuando, por circunstancias sobrevenidas se rompe el equilibrio económico del contrato y a una de las partes le resulta imposible o muy gravoso su cumplimiento. En el caso que estamos analizando, podría permitir una reducción o rebaja del importe de la renta, e incluso, en determinados casos, la suspensión temporal del pago de la misma durante un período determinado.

Para que pudiera resultar de aplicación es necesario que se aprecien de forma conjunta: **(i)** una alteración extraordinaria, imprevisible e inimputable de las circunstancias en el momento de cumplir las obligaciones en relación con las existentes al tiempo de la perfección del contrato; **(ii)** una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes que suponga el derrumbe del contrato por aniquilación del equilibrio de prestaciones; y, **(iii)** que se carezca de otro remedio para la resolución del problema –aplicación subsidiaria–.

Existe jurisprudencia en la que nuestro Alto Tribunal decide aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* con la finalidad de modular temporalmente la renta pactada todo ello por considerar que concurren los elementos de imprevisibilidad y de excesiva onerosidad. En concreto, la Sentencia nº 591/2014 dictada el 15 de octubre de 2014, dispuso que:

“Pero además, y en todo caso, el alcance modificativo también se corresponde mejor con la naturaleza y características del contrato celebrado, esto es, de un contrato de arrendamiento de larga duración.

En segundo término, en relación a la moderación de la renta inicialmente pactada, (...) las conclusiones de dicho informe resultan ajustadas a los parámetros básicos de la aplicación de esta cláusula.”

En definitiva, siguiendo la línea del Tribunal Supremo, **la aparición del COVID-19 como hecho imprevisible, podría permitir activar la cláusula *rebus sic stantibus*, siempre que se acredite la desproporción de las prestaciones del arrendatario. Las consecuencias inherentes a la aplicación de dicha cláusula consistirían, precisamente, en el restablecimiento del equilibrio entre las partes que podría ser, mediante una rebaja de la renta, repartiendo así el riesgo entre las partes, o incluso establecer la posible suspensión temporal del pago de la misma como fórmula modificativa de un contrato de arrendamiento de larga duración, dado el carácter explícitamente temporal de la alteración extraordinaria.**

A pesar de lo anteriormente expuesto, consideramos conveniente apuntar que el Tribunal Supremo también considera la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como un remedio extraordinario y excepcional. A modo de ejemplo, el Alto

Tribunal (STS nº 19/2019 de 15 de enero de 2019) rechazó la aplicación de la misma en un caso en el que se alegó la crisis económica como situación sobrevenida para modificar un contrato de arrendamiento porque se trataba de un “*riesgo propio de la actividad empresarial*”¹.

Así las cosas, resulta de extrema importancia que cuando las partes negocien la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se detallen las razones por las que motivan su aplicación al caso concreto. Es decir, deberá incidirse en que: **(i)** la modificación del precio de la renta o la suspensión temporal del pago de la misma se debe al riesgo expansivo de la pandemia, y en consecuencia la imposibilidad de prestar la actividad debido a la situación de emergencia sanitaria en la que nos encontramos, y a las medidas acordadas al respecto en el RD463/2020; y que, **(ii)** la referida modificación dejará de aplicarse en el momento en el que el Gobierno Español levante el estado de alarma y el resto de restricciones legales.

No obstante, y dadas las constantes y distintas medidas que está adoptando el Gobierno Español a lo largo de estos días, las respuestas anteriormente expuestas podrán llegar a verse modificadas.

2.-El arrendatario de vivienda que iba a firmar la resolución de su contrato de arrendamiento a fecha 31 de marzo y ha alquilado otro inmueble a fecha 1 de abril, pero no puede mudarse dadas las circunstancias. ¿Tiene obligación de abonar el nuevo alquiler? ¿Qué sucede con la resolución del anterior y la entrega de la posesión del nuevo?

Con la finalidad de dar respuesta a esta pregunta, cabe recordar las principales obligaciones contraídas por cada una de las partes. Por un lado, el arrendador se compromete a poner a disposición del arrendatario el inmueble arrendado de tal manera que este pueda usarlo y disfrutarlo. Por otro lado, el arrendatario se compromete a abonar mensualmente el pago de la renta.

Así las cosas, y tomando en consideración la explicación de los supuestos de aplicación de la “fuerza mayor” y la cláusula “*rebus sic stantibus*” así como la restricción a la libertad de circulación impuesta a la mayor parte de los ciudadanos por el art. 7 del RD 463/2020, se podría concluir que:

- (i)** En el caso de que se acredite que no se puede realizar la mudanza, el arrendatario no tendría la obligación de abonar el nuevo alquiler, dado que no puede utilizar y disfrutar lo que es objeto de arriendo debido a una causa de fuerza mayor –restricción a la libertad de circulación, y, por ende, a efectuar la mudanza–.

En ese caso el acceso al nuevo inmueble ha devenido imposible, por lo que no se incurre en la obligación de abonar el nuevo alquiler, al menos en tanto en cuanto dure el estado de alarma por los motivos anteriormente expuestos.

- (ii)** El arrendatario también podrá diferir la obligación de restitución del inmueble cuyo contrato iba a verse resuelto a partir del 31 de marzo de 2020 en base a la existencia de

¹ “En el presente caso, la parte recurrente (...) pero **no expresa las concretas razones por las que en el caso debe desplazarse a la parte demandada el riesgo de la disminución de los rendimientos de la explotación del hotel, riesgo que, al proceder del deterioro de la situación económica y a las variaciones del mercado, debe ser considerado como propio de la actividad empresarial de la arrendataria, una empresa dedicada a la gestión hotelera.**”

una causa de fuerza mayor (la misma restricción de libertad de movimiento a la que hemos aludido anteriormente) y ello durante todo el tiempo que se extienda el estado de alarma. Lo anterior no impide que se continúe abonando la renta de la vivienda que se ocupa.

Lo señalado parte de la base -tras consultar con las autoridades locales competentes- de la extraordinaria dificultad para realizar las mudanzas, que se recomiendan aplazar al momento en que se levante el estado de alarma, y siendo consciente de las serias y restrictivas medidas que impone el RD 463/2020 para la circulación de las personas.

En cualquier caso, como en las otras cuestiones, se trata de interpretaciones que requieren el análisis individualizado de los casos y circunstancias a valorar.

3.- ¿Debe entenderse suspendido el plazo de 30 días concedido al arrendatario deudor para que pague a efectos del art. 22.4 *in fine* Ley de Enjuiciamiento Civil?

La Disposición Adicional Segunda del RD 463/2020 establece la suspensión de los términos, así como la suspensión e interrupción de los plazos previstos en las leyes procesales, para todos los órdenes jurisdiccionales.

El artículo 22.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, “**LEC**”) dispone que el arrendatario no podrá enervar el desahucio instado por el arrendador cuando éste le hubiera **requerido de pago por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.**

Pues bien, a efectos de determinar si el plazo de 30 días previsto en el art. 22.4 *in fine* LEC puede entenderse suspendido, debe clarificarse si dicho plazo puede ser considerado, o no, como un plazo procesal.

El art. 132 LEC versa sobre “*los plazos y términos*”. La mentada disposición normativa señala que “*las **actuaciones del proceso** se practicarán en los términos o dentro de los plazos señalados para cada una de ellas*”. Es decir, la citada norma hace un especial hincapié en el hecho de que para que un plazo pueda tildarse de procesal, deberá llevarse a efecto en el marco de actuaciones procesales.

Ahora bien, atendiendo a la redacción literal del art. 22.4 *in fine* LEC, el plazo de 30 días recogido en el art. 22.4 LEC no puede calificarse como un plazo procesal. Dicho plazo se otorga en el requerimiento de pago que el arrendador efectúa al arrendatario por cualquier medio fehaciente con anterioridad a la presentación de la demanda de desahucio, de tal manera que estamos ante una actuación que se efectúa en un ámbito pre-contencioso e independiente del proceso.

Por lo expuesto, debe concluirse que el plazo de 30 días concedido al arrendatario deudor para que pague a efectos del art. 22.4 *in fine* LEC no puede entenderse suspendido por la declaración del estado de alarma provocada por la emergencia sanitaria derivada del virus Covid-19 en base a la suspensión de los plazos procesales decretada por la Disposición Adicional Segunda del RD 463/2020.

No obstante lo anterior, no cabe descartar que pudiera alegarse por el arrendatario que la posibilidad de enervar constituye un derecho específicamente regulado a su favor y que, como tal, conforme al contenido de lo dispuesto por la Disposición Adicional Cuarta del RD 463/2020, el plazo para ejercitar dicho derecho deberá quedar suspendido.

Esperamos que la información sea útil y de su interés. Desde Andersen Tax & Legal hemos creado un equipo multidisciplinar para atender todas las cuestiones que puedan surgir sobre este aspecto o en relación con el COVID-19 y todos los profesionales de la firma quedan a su disposición.

Para más información, puede contactar con:

[Iñigo Rodríguez-Sastre](#) | Socio del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje
inigo.rsastre@AndersenTaxLegal.es

[Benjamín Prieto](#) | Socio del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje
benjamín.prieto@AndersenTaxLegal.es

[Luis Cortezo](#) | Socio del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje
luis.cortezo@AndersenTaxLegal.es

[Elena Sevilla](#) | Directora del área de Derecho Procesal, Concursal y Arbitraje
elena.sevila@AndersenTaxLegal.es

Los comentarios expuestos contienen aspectos informativos, sin que constituyan opinión profesional o asesoramiento jurídico alguno, no incluyendo necesariamente opinión de sus autores. Si está interesado en obtener información adicional o aclaración sobre el contenido, puede ponerse en contacto con nosotros en el número de teléfono +34 917 813 300 o bien mediante correo electrónico a communications@andersentaxlegal.es.