

Estado de Alarma declarado a raíz del Covid-19

La declaración del estado de alarma del pasado viernes 13 de marzo y la aprobación 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, modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, y ampliado mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, ha traído consigo la aplicación de una serie de medidas extraordinarias y sin precedentes en el Estado Español. En especial, se han establecido restricciones a la libertad de movimientos y medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, que pueden alterar el normal cumplimiento de las obligaciones y relaciones contractuales bajo los contratos privados.

A este respecto, en esta reseña nos centraremos en las implicaciones que tales medidas excepcionales pueden tener en aquellos contratos que tienen por objeto el arrendamiento de inmuebles para uso distinto de vivienda y poniendo especial foco en aquellos arrendamientos de establecimientos que se hayan visto obligados al cierre temporal por imperativo legal (según el Artículo 10 del RD 463/2020) y mientras se mantenga el estado de alarma.

Aplicación del principio de autonomía de la voluntad de las partes

En primer lugar, en lo que a contratos privados se refiere, hay que tener presente que rige el principio de **voluntad de las partes**, dado que en nuestro

sistema jurídico, el artículo 1.255 del Código Civil Español ("CC") establece la libertad de pactos siempre que no sean contrarios a las leyes, moral u orden público. Por ello, y atendiendo también al art. 1.258 CC que establece que los contratos vinculan y obligan, habrá que realizar un estudio *ad hoc* de los contratos suscritos y si en estos se ha previsto algún supuesto excepcional que implicara la posibilidad de no cumplir con las obligaciones contractuales, así como qué condiciones se establecerían para las partes si se diera dicho supuesto.

En gran parte de los contratos suscritos es muy probable que nos encontremos con que no existe una cláusula específica que regule un supuesto asimilable a una pandemia –el Covid-19- o similar, y en algunos casos es posible que se haga solo una referencia genérica a supuestos de fuerza mayor. A este respecto, a continuación analizamos más en detalle la aplicación de la fuerza mayor a obligaciones pecuniarias, como por ejemplo el pago de una renta arrendaticia.



Aplicación de la fuerza mayor

La fuerza mayor está recogida en nuestro CC como **aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables**". Los requisitos, fijados jurisprudencialmente, básicos para que pueda apreciarse la fuerza mayor son la **imprevisibilidad** y la **inevitabilidad**. Además, la parte que alega la fuerza mayor deberá de actuar de buena fe.

Existe jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece que la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación (fuerza mayor) sólo afectaría a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, y no a las deudas pecuniarias distinguiéndolas del resto de obligaciones y (i) negando para ellas la imposibilidad del cumplimiento, pero admitiendo el incumplimiento temporal o retraso, así como que (ii) la falta de cumplimiento conlleva la condena al pago de dinero.

Por tanto, alegar la fuerza mayor para ser aplicada a los contratos que pudieran verse afectados por las medidas impuestas a raíz de la declaración del Estado de Alarma, será muy restrictiva, y más aún en las obligaciones que afectan al pago de la renta y cantidades asimiladas. En defecto de pacto, que será lo normal, habrá que atender a las precisiones jurisprudenciales antes apuntadas. A este respecto, además, referirnos a otros supuestos que hayan podido ser previstos en nuestro ordenamiento y que puedan ser extrapolables. Así, el CC prevé para los arrendamientos rústicos, en su artículo 1575: "*El arrendatario no **tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos, por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario***". Es decir, se ajustaría la renta, pero esta se seguiría pagando incluso concurriendo caso fortuito.

En consecuencia, de lo anterior, **la intención del arrendatario de suspender totalmente el pago de la renta, considerada como una obligación pecuniaria, no podría verse directamente amparada por la fuerza mayor.**

No obstante, veamos si como consecuencia de la alteración sobrevenida de las circunstancias

concurrentes podría aplicarse principio "*rebus sic stantibus*" que pasamos a analizar a continuación.

Aplicación del principio "*rebus sic stantibus*"

Este principio se centra en la posibilidad de suspender, **revisar o resolver un contrato por la alteración sobrevenida de las circunstancias** concurrentes o la rotura del equilibrio económico del contrato cuando a una de las partes le resulte imposible o muy gravoso su cumplimiento. Esta figura ("*Rebus Sic Stantibus*") es de origen jurisprudencial y su aplicación suele ser muy restrictiva por parte de los tribunales.

Partiendo del principio general de que el contrato obliga a los contratantes y debe de ser cumplido, sin excusa ni pretexto, la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, según el Tribunal Supremo, se aplicaría de forma muy restrictiva y en dos (2) presupuestos: la **(i) imprevisibilidad del riesgo** y la **(ii) excesiva onerosidad** en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, es decir, que se produzca una ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones de las partes (principio de conmutabilidad del contrato).

Si procede la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, habría que determinar las consecuencias que ello acarrearía: la suspensión, modificación o terminación del contrato. La solución que aplica de manera preferente la jurisprudencia, especialmente cuando se trata de contratos de tracto sucesivo o de larga duración, es la de **modificación del contrato, manteniendo, en la medida de lo posible, el tráfico comercial normal.**

En el supuesto que nos ocupa, y aplicación de esta figura a los arrendamientos afectados, ya sea directa o indirectamente por la declaración del Estado de Alarma, cabría diferenciar dos (2) supuestos: **(i) aquellos arrendamientos afectados por la suspensión de actividad** derivado de la obligación de cierre del establecimiento y **(ii) aquellos arrendamientos en los que el establecimiento no está obligado al cierre.**



En el **primer caso**, parece que la **aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* sí podría ser más directa**. No obstante, las soluciones podrían ser distintas según cada caso. Debería de tenerse en cuenta, en especial, el equilibrio del contrato, no pareciendo justo que sea únicamente la parte arrendadora la que deba asumir, y además íntegramente, las pérdidas provocadas por dicha situación. Debería apelarse en todo caso a la buena fe de ambas partes para la renegociación de las condiciones de los contratos de arrendamiento.

Respecto del **segundo caso**, la **aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* sería menos clara y requería de una actividad probatoria más intensa a cargo de la arrendataria (pensemos por ejemplo en el caso de un establecimiento –ya fuera una oficina o cualquier otro–, no afectado por la orden de cierre, y que puede seguir desempeñando su actividad con relativa normalidad).**

Respecto de los casos indicados en los que tiene cabida el uso de esta doctrina, resultaría procedente que las partes, en el marco de la autonomía de la voluntad que rige en contratos privados, intentasen buscar el equilibrio entre ambas para reducir las pérdidas y mitigar los daños derivados de la situación excepcional actual.

Conclusiones

La crisis del Covid-19, y en especial, la declaración del Estado de Alarma, han impuesto medidas extraordinarias que restringen la libertad de movimiento de las personas y suspenden la actividad comercial de determinados establecimientos.

Por ello, se ha abierto un escenario incierto con respecto a las posibles implicaciones que dicha situación puede tener respecto al cumplimiento de las obligaciones bajo los contratos de arrendamiento de establecimientos afectados, ya sea directa o indirectamente, por dichas medidas.

En cuanto a la intención del arrendatario de suspender o retrasar el pago de la renta alegando fuerza mayor, entendemos que esta no cabría dado que no resultaría aplicable a obligaciones de naturaleza pecuniaria como el pago de la renta.

No obstante, en aquellos supuestos en los que se ha ordenado por la autoridad competente el cierre temporal del establecimiento, sí podría considerarse la aplicación de la figura "*rebus sic stantibus*", entendida como la posibilidad de modificar las condiciones contractuales por la alteración sobrevinida de las circunstancias concurrentes o la rotura del equilibrio económico del contrato cuando a una de las partes le resulte imposible o muy gravoso su cumplimiento. Así, y sobre la base de la buena fe de las partes contratantes e intentando buscar el equilibrio entre ambas para reducir las pérdidas y mitigar los daños, cabría negociar la posibilidad (mientras se extienda la aplicación de las medidas restrictivas) de conceder de forma temporal una reducción parcial de la renta, un período de carencia o bonificación o una moratoria en el pago de la misma, intentando evitar soluciones más complejas o drásticas como la suspensión o resolución del contrato que únicamente beneficiarían el arrendatario en detrimento del propietario-arrendador, al que se trasladaría toda la pérdida económica, creando un claro desequilibrio de la relación contractual.

Respecto de los gastos que según contrato fueran a cargo de la arrendataria o repercutidos a esta (gastos de comunidad, IBI, etc.) parecería justo que estos siguieran siendo a cargo de la arrendataria ya que mantiene la posesión y uso del establecimiento.

En relación a aquellos casos en que no se haya ordenado el cierre del establecimiento, sin perjuicio de analizar caso por caso, sería más complicado a priori abrir la posibilidad de llevar a cabo las actuaciones previstas en el párrafo anterior, pues existirían mayores dificultades probatorias para acreditar una modificación sustancial de las condiciones en las que se suscribió el contrato.



Contáctenos

Isidro del Moral

Socio, Inmobiliario

Tel: +34917903242
isidro.delmoral@twobirds.com



Jacobo Sánchez-Andrade

Counsel, Inmobiliario

Tel: +34917903243
jacobo.sanchez-
andrade@twobirds.com



Patricia Pérez

Asociada senior, Inmobiliario

Tel: +34917903244
patricia.perez@twobirds.com



Gadea Pérez de Guzmán

Asociada, Inmobiliario

Tel: +34917903241
gadea.perezdeguzman@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dabi & Amsterdam & Berlín & Bratislava & Bruselas & Budapest & Copenhague & Dubái & Dusseldorf & Estocolmo & Frankfurt & La Haya & Hamburgo & Helsinki & Hong Kong & Londres & Luxemburgo & Lyon & Madrid & Milán & Múnich & París & Pekín & Praga & Roma & San Francisco & Shanghái & Singapur & Sídney & Varsovia

La información técnica, jurídica o profesional contenida en este documento es solo orientativa y no constituye asesoramiento legal o profesional. Consulte siempre a un abogado debidamente cualificado sobre cualquier problema o asunto legal específico. Bird & Bird no asume ninguna obligación con respecto a la información contenida en este documento y se exime de toda responsabilidad en lo que a dicha información se refiere.

Este documento es confidencial. Salvo que se indique lo contrario, Bird & Bird es el titular de los derechos de autor del presente documento y su contenido. Queda prohibida la publicación, distribución, extracción, reutilización o reproducción total o parcial de este documento bajo cualquier tipo de formato.

Bird & Bird es un bufete internacional, constituido por Bird & Bird LLP, sus afiliados y empresas asociadas.

Bird & Bird es una Sociedad de Responsabilidad Limitada, registrada en Inglaterra y Gales, con N° OC340318, autorizada y regulada por la SRA. Su sede y oficinas principales, se encuentran registradas en: 12 New Fetter Lane, Londres EC4A 1JP. En dicha dirección, podrá consultarse un listado de miembros de Bird & Bird LLP, así como de no miembros y socios designados, pudiendo comprobarse sus respectivas cualificaciones profesionales.