

II. DERECHO CIVIL

LA INCIDENCIA DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO: PLAZO PACTADO Y PAGO DE LA RENTA. PROBLEMAS DE DERECHO TRANSITORIO¹

Henar Álvarez Álvarez

Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad de Valladolid

Resumen

El confinamiento de la población tiene un impacto social y económico muy grave que afecta a las relaciones de derecho privado. El presente trabajo pretende dar respuesta a los problemas que han surgido en los contratos de tracto sucesivo, en concreto en los contratos de arrendamiento con ocasión de la crisis provocada por el Covid-19. Se han dictado varias normas tendentes a regular de manera especial y excepcional las relaciones de las partes en el contrato, distinguiéndose entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos para uso distinto al de vivienda. Se trata de determinar las consecuencias del incumplimiento por un hecho imprevisible e inevitable como es la pandemia por Covid-19 tanto en ambos tipos de arrendamiento en lo relativo al plazo pactado de duración así como en el pago de la renta, cuestiones que inciden en el desahucio por falta de pago y por expiración del término.

Abstract

The confinement of the population has had a very serious social and economic impact, affecting private law relationships. This work aims to respond to the problems that have arisen in the successive tract contracts, specifically in the lease contracts due to the crisis caused by Covid-19. Several rules have been issued to regulate in a special and exceptional way the relationships of the parties to the contract, distinguishing between housing leases and leases for use other than housing. It is a matter of determining the consequences of non-compliance due to an unforeseeable and unavoidable event such as the Covid-19 pandemic in relation to the agreed term of duration as well as in the payment of rent, issues that affect the eviction for non-payment and expiration of the term.

Palabras clave: crisis sanitaria, incumplimiento de contratos, arrendamiento, fuerza mayor, cláusula rebus sic stantibus, imposibilidad, resolución del contrato, plazo pactado, reducción de renta, pago de renta.

Keywords: health crisis, breach of contracts, lease, force majeure, rebus sic stantibus, impossibility, contract termination, agreed term, rent reduction, rent payment.

¹ El presente trabajo se enmarca en el Proyecto de Investigación “Derecho transitorio, retroactividad y aplicación en el tiempo de las normas jurídicas” (Ref.: PID2019-107296GB-I00), dirigido por Andrés Domínguez Luelmo y Henar Álvarez Álvarez.

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Tras la pandemia mundial acaecida como consecuencia del Covid-19, con la declaración en nuestro país del estado de alarma por medio del RD (Real Decreto) 463/2020, de 14 de marzo², surge la duda de si es posible el incumplimiento, la suspensión, la reforma o la adaptación de los contratos de arrendamiento³. El primer RDL (Real Decreto Ley) que se encarga de regular una serie de medidas tendentes a evitar el desahucio por falta de pago y por expiración del término del contrato en los arrendamientos de vivienda es el RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

No existe ningún precepto en la LAU que permita la suspensión de la obligación del pago de la renta cuando deviene un hecho imprevisible o inevitable que propicia que el arrendatario no puede afrontar el pago de la renta, como puede ser la pandemia por Covid-19. En definitiva, la LAU no prevé ninguna solución para el caso de que el arrendatario no pueda hacer frente al pago de las rentas por la pandemia. Con este panorama se aplica la regla de que hay que estar a lo pactado (*pacta sunt servanda*), por lo que el arrendatario está obligado a pagar la renta⁴. Sin embargo, para los arrendamientos rústicos el CC sí que contempla un supuesto para poder rebajar la renta en el art. 1575, que determina que el arrendatario tendrá derecho a rebaja de la renta “por pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo pacto especial en contrario”. Dentro de esos casos fortuitos extraordinarios se contempla el incendio, la guerra, la peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever. Sin lugar a dudas, la pandemia provocada por el Covid-19 encaja perfectamente en lo previsto en este precepto, que pretende evitar que sobre una sola de las partes caiga el peso de afrontar los riesgos de una situación extraordinaria⁵.

² Se volvió a decretar nuevamente un estado de alarma mediante RD 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, prorrogado por el RD 956/2020, de 3 de noviembre.

³ El RDL (Real Decreto Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del Covid-19 no estableció ninguna medida al respecto. Solo contemplaba lo relativo al pago de las cuotas del préstamo hipotecario de vivienda habitual para colectivos desfavorecidos.

⁴ Para los supuestos por los que un arrendatario se ve impedido para el pago de la renta por caso fortuito o fuerza mayor (por ejemplo por enfermedad, por pérdida del trabajo, etc.) las partes suelen pactar una serie de garantías accesorias, como la fianza, el aval u otra modalidad de garantía real o personal. Cfr. CUENA CASAS, M.: “Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. Propuestas de solución”, *El Notario del Siglo XXI*, n° 96, marzo-abril 2021.

⁵ Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, A., TORIBOS FUENTES, F., *Practicum Proceso Civil*, Thomson Reuters - Aranzadi, Cizur Menor, 2020, p. 728.

El problema que surge tanto en los arrendamientos de vivienda como de uso distinto de vivienda en lo relativo tanto al pago de la renta como a la duración del contrato es determinar a qué parte del contrato le corresponde soportar el riesgo de un incumplimiento no culpable, pues el incumplimiento viene ocasionado por la situación imprevisible de una pandemia mundial, debido a la cual muchos arrendatarios no pueden afrontar el pago de las rentas.

En los arrendamientos de vivienda el riesgo por incumplimiento por caso fortuito lo sufre el arrendatario, pues el arrendador no está obligado a rebajarle la cuantía de la renta. La única solución pasaría por pactar entre las partes una suspensión del pago de la renta, pero imponerla legalmente es injusto para el arrendador, sobre todo si se tiene en cuenta que en nuestro país muchos arrendadores tienen como única fuente de ingresos esas rentas y que incluso con ellas afrontan el pago del préstamo hipotecario de dicha vivienda⁶.

Ahora bien, a diferencia de lo que ocurre como veremos en los arrendamientos de local de negocio, en los que el arrendatario durante las medidas restrictivas impuestas por las autoridades no han podido hacer uso de los locales, en el caso de arrendamiento de la vivienda el arrendatario sí que ha podido disfrutar de la misma, por lo que el problema se produce en el caso en el que no tenga ingresos. Para intentar solucionar este problema se publicó el **RDL 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes y complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19**, que se refiere precisamente a los arrendamientos de vivienda, dejando de lado a los de uso distinto de vivienda. El RDL 11/2020 está previsto para los arrendatarios que se encuentren en una situación de vulnerabilidad económica sobrevenida de acuerdo con lo previsto en el art. 5 del RDL. En esta situación se encontrarán los arrendatarios que hayan sufrido una pérdida de ingresos de la unidad familiar por circunstancias sobrevenidas a la celebración del contrato en el mes anterior a la solicitud de la medida. Para poder ser beneficiario de dicha medida, es preciso que los ingresos de la unidad familiar no alcancen el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM), y que asciende a unos 1650 euros al mes. También se establecen límites específicos teniendo en cuenta otras circunstancias, como hijos, personas mayores de 65 años o personas con discapacidad. Además, se precisa para poder solicitar tales medidas acreditar que la renta arrendaticia más los gastos por suministros básicos, como son gas, electricidad, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, gastos de comunidad de propietarios, etc., sea superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. También aclara el

⁶ Cfr. CUENA CASAS, cit., quien además afirma que la imposición de la suspensión del pago de las rentas por el legislador ataca el derecho de propiedad del art. 33 de la Constitución y de no mediar justiprecio podría llegar a ser una medida inconstitucional. Lo más justo sería establecer incentivos fiscales para que el propietario voluntariamente acepte una suspensión, tal y como sucede en Italia.

RDL que no se considera al arrendatario en situación de vulnerabilidad si es propietario o usufructuario de alguna vivienda en España, salvo que esta no sea disponible por causa de separación o divorcio o por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o bien cuando la vivienda sea inaccesible para el arrendatario o algún miembro de la unidad familiar por sufrir una discapacidad.

Cumplidos los requisitos anteriores, las medidas que establece el RDL de las que se puede beneficiar el arrendatario de vivienda serían las siguientes:

- Suspensión de desahucios y de lanzamientos para los hogares vulnerables que no tengan una alternativa habitacional (art. 1 RDL 11/2020). El plazo por el que se puede suspender el lanzamiento es de seis meses. Y se aplica a los contratos que finalicen en el plazo que dure el estado de alarma y hasta dos meses después. Sin embargo, en el BOE de 5 de mayo de 2021, se publicó el RDL 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el RD 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2. Este RDL de 4 de mayo modifica el RDL 11/2020, en el sentido que se prorroga la suspensión de los desahucios y lanzamientos de hogares vulnerables que constituyan vivienda habitual hasta el 9 de agosto de 2021.

- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual (art. 2 RDL 11/2020). En este sentido, los contratos en los que la prórroga forzosa del art. 9 LAU o la tácita del art. 10 finalicen tras la entrada en vigor del RDL y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma, se prorrogarán otros seis meses previa solicitud del arrendatario. En este sentido quedan fuera los contratos finalizados antes del 2 de abril de 2020. No hay unanimidad en cuanto a la obligatoriedad de esta prórroga extraordinaria para el arrendador. Para CUENA CASAS, es preciso aceptación del arrendador de esta medida, con lo cual se diluye la protección del arrendatario con esta medida, al no ser una prórroga forzosa u obligatoria para el arrendador⁷. Para GARCÍA RUBIO se trata de una prórroga voluntaria para el arrendatario, el cual ha de solicitarla y forzosa para el arrendador⁸. En mi opinión, considero que si la solicitud no excede del plazo de seis meses, pudiendo incluso ser inferior, el arrendatario tiene un auténtico derecho a que se le conceda esa prórroga, mediante comunicación al arrendador. Para el caso de que quisiera una prórroga por un plazo superior a esos seis meses, en ese caso sí sería necesario acuerdo entre las partes. Para poder aplicarse esta medida no es necesario que en el arrendatario concurra una vulnerabilidad económica, como en la medida anterior⁹.

⁷ Cfr. CUENA CASAS, cit.

⁸ Cfr. GARCÍA RUBIO, M.P.: "Medidas regladas en materia de contratos con motivo del Covid-19 en España", RDC, vol VII, núm. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, p. 21.

⁹ Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, TORIBOS FUENTES, cit., p. 725. Durante el periodo de prórroga extraordinaria legal de seis meses, los garantes continuarían obligados. En el plazo que excediera de dicha duración, quedarían liberados.

Esta medida consistente en una prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual también se ha modificado por el RDL 8/2021, de 4 de mayo, ya que desde la entrada en vigor del mismo (el 9 de mayo) y hasta el 9 de agosto, si durante ese periodo finaliza el tiempo de prórroga obligatoria o tácita del contrato, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato por un periodo máximo de 6 meses en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria debe ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes.

- Moratoria o condonación de la deuda arrendaticia. Solo puede aplicarse a la vivienda habitual, será preciso que el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, y dependerá, de acuerdo con el art. 4 RDL, de la condición del arrendador, dependiendo de si es gran tenedor¹⁰ o se trata de una empresa o entidad pública de vivienda. En este supuesto, si el **arrendador es un gran tenedor, o una empresa o entidad pública de vivienda**, el arrendatario puede solicitar al arrendador en el plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RDL el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta. Ese plazo de un mes se amplió a tres meses con la modificación realizada por el RDL 16/2020, de 28 de abril. Esta cuestión también ha sido objeto de modificación por el RDL 8/2021, de 4 de mayo, en el sentido de que se permite el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta hasta el 9 de agosto de 2021, siempre y cuando el aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo de las partes.

Si no hay acuerdo, el arrendador dispone de 7 días laborables¹¹ para comunicar al arrendatario una de estas dos opciones:

a) *Reducción del 50% de la renta* durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si el plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad económica, pero con un máximo de cuatro meses (téngase en cuenta que la referencia al 50% es una cifra concreta, no se establece “hasta un 50%”, por lo que el arrendador no tiene la posibilidad de modular la cantidad que puede reducir de renta, sino que la cantidad reducida será, para el caso de no haberse llegado a ningún acuerdo, a la mitad del montante total)¹².

b) Establecer una *moratoria en el pago de la renta* de aplicación automática durante el tiempo de duración del estado de alarma y las mensualidades siguientes

¹⁰ Según el art. 4 RDL, gran tenedor es la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados.

¹¹ El RDL no establece el día inicial del cómputo de los 7 días.

¹² Cfr. MARTÍN CONTRERAS, L.: *La incidencia de la Covid-19 en los arrendamientos urbanos*, Aferre, Barcelona, 2020, p. 72.

si aquel plazo fuera suficiente en relación con la situación de vulnerabilidad económica con un máximo también de 4 meses (las mensualidades se van prorrogando una a una sin que pueda superarse los 4 meses). Es decir, es una suspensión del pago de la renta, que podrá aplazarse a partir de la siguiente mensualidad, y el arrendatario deberá devolver las mensualidades atrasadas durante un máximo de tres años, cantidad que no devengará intereses¹³.

Por tanto, el arrendador debe elegir si prefiere condonar o reducir la deuda o bien un aplazamiento. Es obligatorio que opte por una de las dos. Para el caso de que no lo haga, ante el silencio del arrendador lo más lógico es que sea el arrendatario el que elija, aunque puesto que el art. 4 RDL11/2020 se refiere a “moratoria automática” en su rúbrica, ello hace pensar que se aplicaría la moratoria en el pago de la renta arrendaticia en lugar de reducir la renta al 50%.

En el caso de que el **arrendador no sea un gran tenedor ni empresa o entidad pública de vivienda** el arrendatario tiene un plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020¹⁴ para pedir al arrendador un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre y cuando no hubiera un acuerdo anterior entre las partes. El arrendador dispone de 7 días laborables para comunicar al arrendatario las condiciones del aplazamiento¹⁵. Si no hay acuerdo entre las partes sobre el aplazamiento o la condonación total o parcial de las rentas, el arrendatario está obligado al pago de la renta, y la única posibilidad que le queda al arrendatario es acudir al programa de ayudas transitorias de financiación, es decir, solicitar una financiación bancaria con aval del Estado siempre y cuando se encuentre en situación de vulnerabilidad (art. 4.4, 8 y 9 RDL). Las entidades financieras tienen la obligación de prestar a estos arrendatarios en situación de vulnerabilidad la renta, sin intereses, con un plazo de devolución de seis años prorrogables por otros cuatro. El préstamo solo puede concederse para el pago de la renta y por un máximo de seis mensualidades¹⁶.

¹³ Para el caso de que se produzca el impago el arrendador puede reclamar las cantidades debidas por medio del art. 250.1.1º LEC, mientras que para el caso de la reducción del 50% de la renta, las cantidades condonadas no podrán reclamarse.

¹⁴ El plazo inicial establecido en el RDL 11/2020 era de un mes, pero se amplió a tres meses con el RDL 16/2020, de 28 de abril.

¹⁵ En el caso de que haya acuerdo, los fiadores, avalistas, o aseguradores de rentas quedarán liberados porque no existe imposición legal de la moratoria (art. 1851 CC). Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, TORIBIOS FUENTES, cit., p. 725.

¹⁶ Para el caso de que el arrendatario no pudiera devolver el préstamo, se ha incorporado al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 de programa de ayudas al alquiler dirigidas a personas vulnerables por motivo del Covid-19. Con estas ayudas el Estado tendría que sufragar las cantidades impagadas por los arrendatarios.

2. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

2.1. Normativa tras la declaración del estado de alarma

La pandemia provocada por el Covid-19 y la declaración del estado de alarma conllevó el confinamiento generalizado de la población y el cierre obligatorio del comercio no esencial durante tres meses, por lo que el arrendatario tiene que pagar la renta de un local que no utiliza o que no puede explotar. Las posibilidades de explotación de los locales de negocio se vieron muy reducidas por la poca afluencia de público debido a las constantes restricciones de movilidad. En muchos casos el arrendatario no puede afrontar el pago de las rentas porque se ha paralizado su actividad debido a una imposición de las autoridades y no ha obtenido ingresos. Es sin duda una situación excepcional e imprevista en el normal devenir de la relación contractual, pues sin posibilidad de explotar el local arrendado no hay manera de generar ingresos con los que hacer frente a la renta pactada. El sentido común lo que indica es que las partes del contrato se sienten a dialogar para alcanzar un acuerdo, de forma que las consecuencias adversas derivadas de la pandemia no sean asumidas en exclusiva por una sola de ellas, sino por ambas, y habiliten mecanismos tales como una reducción de la renta, una suspensión del contrato o un aplazamiento en el pago en espera de tiempos mejores.

El art.10 RD 463/2020 de 14 de marzo suspendió la apertura al público de determinados locales y establecimientos minoristas y en base a él los arrendatarios comenzaron a comunicar a los arrendadores que dejaban de pagar la renta por fuerza mayor. **El RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo** trató de solucionar parcialmente el problema de los arrendatarios de estos establecimientos, como se verá a continuación.

Para el caso de los arrendamientos de local de negocio, de acuerdo con la LAU el arrendador no está obligado a rebajar la renta al arrendatario en los casos de incumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor. Es decir, el riesgo del contrato lo sufre el arrendatario. Para evitar el desahucio, lo conveniente es que el arrendatario llegue a un acuerdo con el arrendador sobre el pago de la renta.

El problema se produce cuando las partes del contrato no llegan a un acuerdo y la legislación no contempla soluciones a una situación tan excepcional, o las contempla de forma muy tímida. Este es el caso del RDL 15/2020¹⁷ que, para

¹⁷ De hecho el preámbulo de este RD Ley señala que la LAU de 1994 no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta de un local de negocio por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma. Por ello el objetivo del RD es aprobar una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus* que permita la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos siguientes: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual. No obstante, la medida que expresamente se adopta en la parte dispositiva del RD solo afecta a la moratoria en el pago, pero no a la reducción de la cuantía de la renta.

reducir los costes de pymes y autónomos en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda en que el arrendador no fuera un gran tenedor, en su art. 2 preveía la posibilidad de que el arrendatario pudiera solicitar del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario. También contemplaba, en el marco del acuerdo voluntario, la posibilidad de destinar el importe de la fianza prestada al pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia, con obligación del arrendatario de reponer el importe de la fianza. Y ello sobre la base de lo establecido en el Preámbulo del RDL 15/2020, donde se dice expresamente que teniendo en cuenta que muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma, “procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual”.

Se distingue, al igual que pasaba con el arrendamiento de vivienda en función de si el arrendador es o no un gran tenedor, otorgándose no un derecho a una suspensión de su obligación de pago de la renta mientras dure el cierre del establecimiento, sino a una moratoria, pues la renta se pagará pero con posterioridad. En el caso de arrendamientos para uso distinto del de vivienda con **grandes tenedores, empresa o entidad pública**, se prevé una moratoria en el pago de la renta. Es preciso para ello que el arrendador sea un gran tenedor o una empresa o entidad pública de vivienda¹⁸. La moratoria que prevé el RDL 11/2020 se aplicará cuando las partes no hubieran alcanzado ya un acuerdo de moratoria o de reducción de la renta y es de hasta cuatro meses. La solicitud de aplazamiento debe ser presentada en el plazo de un mes tras la entrada en vigor del RDL y aceptada por el arrendador y será de aplicación automática (art. 1.2 RDL), sin que sea posible el devengo de intereses. El pago de las cuotas se fraccionará en un plazo de dos años¹⁹.

¹⁸ Se entiende por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados.

¹⁹ Según el art. 1.2 RDL 15/2020, el aplazamiento tendrá lugar “a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en el plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas”.

Además a diferencia de lo que ocurre con los arrendamientos de vivienda, no se prevé una línea de ayudas de financiación a los arrendatarios (art. 9 RDL 11/2020).

Por otro lado, para los arrendamientos de local de negocio en el que los **arrendadores no sean un gran tenedor o una empresa o entidad pública**, el arrendatario puede solicitar al arrendador en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o rebaja de la renta no se hubieran acordado por ambas partes con carácter voluntario. En este caso el arrendador no está obligado a aceptar el aplazamiento²⁰. Y el arrendatario no puede dejar de pagar la renta porque en ese caso el arrendador está facultado para acudir al procedimiento de desahucio por falta de pago²¹. En estos casos, la única solución sería destinar libremente la fianza del art. 36 LAU (dos mensualidades de renta) a pagar total o parcialmente alguna de las mensualidades de la renta²². Si el acuerdo no se alcanzase, la única solución o vía que le queda al arrendatario es acudir a los Tribunales y solicitar la aplicación de la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*²³.

Regulación similar se contiene en el **RDL 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria**, habida cuenta del nuevo estado de alarma decretado en nuestro país mediante RD 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, prorrogado por el RD 956/2020, de 3 de noviembre. De igual manera, las medidas adoptadas por la Administración volvieron a limitar la apertura de los locales de negocio para frenar el incremento de los contagios por Covid-19, lo cual provoca una disminución de los ingresos económicos de los inquilinos de los locales de negocio. También este RD-Ley distingue si se trata de arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores o no.

En *primer lugar*, el art. 1 del RDL 35/2020 prevé que en ausencia de un acuerdo entre las partes para la reducción temporal de la renta o una moratoria en el pago de la misma, el arrendatario antes del 31 de enero de 2021 puede solicitar al **arrendador que sea gran tenedor, empresa o entidad pública** una de las siguientes opciones: o bien una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo

²⁰ En los arrendamientos de vivienda, la negativa del arrendador permite al arrendatario solicitar las ayudas transitorias de financiación (art. 8 RDL 11/2020), mientras que en los arrendamientos para uso distinto de vivienda nada se ha previsto al respecto.

²¹ Ahora bien, en este caso sería posible aplicar la doctrina de la cláusula de la *rebus sic stantibus*, pues de acuerdo con el art. 440.3 LEC, el Letrado de la Administración de Justicia puede requerir al demandado para que “comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación”. Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, TORIBOS FUENTES, cit., p. 732.

²² En ese caso, el arrendatario debe reponer el importe de la fianza dispuesto en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo de vigencia de contrato que reste, si el plazo fuera inferior a un año. Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, TORIBOS FUENTES, cit., p. 732.

²³ De hecho, ese intento de llegar a un acuerdo con el arrendador acreditaría su buena fe.

que dure el estado de alarma nuevamente decretado, o bien una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas, y podrá extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses. En este caso, el arrendador tiene que comunicar expresamente su decisión al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días hábiles desde la solicitud. A partir de la siguiente mensualidad al fin de ese plazo se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador, o en defecto de comunicación expresa en plazo, la que solicite el arrendatario.

En *segundo lugar*, tratándose de un **arrendador que no sea un gran tenedor ni una empresa o entidad pública**, el arrendatario podrá solicitar al arrendador antes del 31 de enero de 2021 el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o rebaja no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario²⁴.

2.2. La cláusula *rebus sic stantibus* y el problema de la moderación de las rentas

Por lo que respecta a la regulación contenida en la LAU y en el CC, de acuerdo con los art. 27 LAU y 1569 CC el arrendador está facultado para resolver el contrato de arrendamiento e instar el desahucio en los supuestos de falta de pago de la renta o de las cantidades asumidas por el arrendatario. Para evitar que prospere y se estime la acción de desahucio, es preciso que se pruebe haber pagado las rentas, pues la falta absoluta de pago ni siquiera puede justificarla la situación derivada de la declaración del estado de alarma el día 14 de marzo de 2020 por medio del RD 463/2020.

Ahora bien, para el caso de que no se acredite un acuerdo para rebajar la renta o el pacto para destinar la fianza al pago total o parcial de las rentas, ni la revisión legal de solicitud del aplazamiento en el pago de la misma por parte del arrendatario a su arrendador, el desahucio o de resolución contractual en esos casos debe proceder, ante un impago total de las rentas. Cuestión distinta es, una vez que prospera la acción de desahucio en estos casos y se resuelva el contrato de arrendamiento, lo relativo a la acción de reclamación de las rentas y cantidades asimiladas vencidas y no satisfechas. La situación tan excepcional que se derivó de la declaración del estado de alarma, en los casos de falta de acuerdo de las partes aconseja traer a colación lo dispuesto en el art. 1103 CC, en concreto la denominada cláusula “*rebus sic stantibus*” (estando así las cosas)²⁵. Para la aplicación de la

²⁴ Igual que recogía el RD-Ley 11/2020, también el RD-Ley 35/2020 permite que las partes dispongan de la fianza del art. 36 LAU para el pago total o parcial de alguna o algunas de las mensualidades de la renta arrendaticia.

²⁵ Se trata de una “cláusula implícita en los contratos de tracto sucesivo que obliga a su cumplimiento siempre que se mantengan las mismas circunstancias existentes en el momento de su establecimiento”. Así lo señala AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, quien además sostiene que en realidad

cláusula, la jurisprudencia exige que se den una serie de requisitos, siendo la modificación del contrato de aplicación preferente frente a su extinción (STS de 15 de octubre de 2014²⁶).

Está claro que el arrendatario no puede realizar su actividad, porque legalmente lo tiene prohibido por la situación de pandemia. Y por otro lado, el arrendador tiene la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554.3 CC). La suspensión del pago de la renta mientras existe la prohibición de apertura de los locales de negocio es defendible, e incluso se podría aplicar la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*.

En definitiva, cuando se produce una alteración sobrevenida de las circunstancias, o el surgimiento de circunstancias posteriores a la celebración del contrato, ello justificaría el incumplimiento del deudor perjudicado por dichas circunstancias. Es decir, esta cláusula permite la modificación del contrato por una alteración sobrevenida de las circunstancias en cuanto a la cuantía de la renta por condiciones extraordinarias de fuerza mayor (aunque en el caso del pago de las rentas al tratarse de una obligación dineraria no se trata de un supuesto de caso fortuito o fuerza mayor porque a las deudas pecuniarias no se les puede aplicar la imposibilidad del cumplimiento²⁷), y la equidad como justicia del caso concreto para reducir la cuantía de la renta a pagar por el arrendatario compensando así el desequilibrio de las prestaciones causado por la alteración sobrevenida. En efecto, lo justo para mantener el equilibrio contractual sería que durante el tiempo en el que el arrendatario no ha podido abrir el negocio por la existencia del estado de alarma, el arrendatario deba abonar la mitad de la renta, con lo que se facilita la recuperación del deudor al no tener que hacer frente al pago de unas rentas atrasadas. Con ello se reparte la asunción de los riesgos entre las partes del contrato de arrendamiento en una situación tan inesperada y excepcional como es

no es una cláusula, pues tal terminología implica una previsión por parte de los contratantes, que es precisamente lo que falta en estos casos, en los que se trata de algo implícito o sobreentendido. Ni su origen ni su fundamento, ni tampoco sus efectos tienen apoyo en la voluntad de las partes. AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ, C. de: *La cláusula rebus sic stantibus*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, p. 32. También se ha denominado “teoría de agobio del deudor”, ARTIÑANO MARRA, P. de: “Posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en las operaciones inmobiliarias a raíz de la Covid-19”, RCDI, n° 782, p. 3870.

Sin duda, *rebus sic stantibus*, junto con fuerza mayor e imposibilidad son las palabras que probablemente más se han utilizado en esta materia tras la declaración del estado de alarma. Vid. GREGORACI, B.: “El impacto del COVID-19 en el Derecho de contratos español, ADC, tomo LXXIII, 2020, fasc. II, p. 457.

²⁶ RJ 2014, 6129.

²⁷ En efecto, como pucho se podría contemplar un retraso o incumplimiento temporal, pero la fuerza mayor no sirve como causa de imposibilidad del cumplimiento de la obligación porque en las deudas pecuniarias se aplica el principio de la perpetuación de la obligación (“perpetuatio obligationis”).

la pandemia por Covid-19. Una vez que se pone fin al estado de alarma el *día* 21 de junio de 2020, la renta devengada y a pagar debería ser la del 100 por 100.

La jurisprudencia menor sin embargo ha aumentado el plazo para la reducción del pago de la renta al 50%. Así ha sucedido, por ejemplo, en la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona de 8 de enero de 2021²⁸, que considera que el 50% de la renta es justa y equitativa desde el 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, aplicando para ello la cláusula *rebus sic stantibus*, en un supuesto de arrendamientos de viviendas destinadas al alojamiento turístico (actividad suspendida por el RD 463/2020, de 14 de marzo, actividad que no pudo volver a realizarse hasta principios de mayo de 2020²⁹), tratándose el arrendatario de un gran tenedor de viviendas. El Juez destaca que la intención del legislador no era la de eliminar la posibilidad de dar otra solución, como puede ser la de reducir el importe de las rentas en lugar de establecer una moratoria como consecuencia de la pandemia.

En todo caso, se trataría de una rebaja o reducción de la renta, no una suspensión y con ello se ayuda al arrendatario a que no tenga que pagar una gran cantidad dineraria con motivo de las rentas atrasadas. La reducción de la renta sin duda es la mejor solución para repartir los riesgos en el cumplimiento del contrato de arrendamiento en una situación tan excepcional como la provocada por la pandemia por Covid-19.

Las recientes sentencias³⁰ se han dedicado a señalar cuáles son los requisitos que se exigen para aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*. Serían los siguientes:

En primer lugar, que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos que se tuvieron en cuenta en el momento de la celebración del contrato. Está claro que en ese momento las partes no podían prever la posible existencia de una situación tan extraordinaria y de gran impacto en la economía mundial pues no había sucedido nunca, al menos en tiempos recientes (la pandemia por la denominada “gripe española” data de principios del siglo XX y en aquellos momentos no cuentan con el desarrollo a todos los niveles que tenemos en la actualidad). Está claro que con la pandemia por el Covid-19 se produce una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad de las partes a la hora de celebrar el contrato y que dicha alteración produce un desequilibrio de las prestaciones en la parte arrendataria.

²⁸ Diario La Ley, nº 9802, Sección Jurisprudencia, 3 de marzo de 2021.

²⁹ La parte arrendataria acreditó que sus ingresos durante ese tiempo habían sido prácticamente nulos, reduciéndose su facturación en más de un 82,7%).

³⁰ Entre ellas destaca la pionera del Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Barcelona de 8 de enero de 2021.

Al respecto es muy significativo el AAP de Valencia de 10 de febrero de 2021³¹ que precisamente hace hincapié en el hecho de que nunca antes los tribunales habían tenido que afrontar las consecuencias de una situación sanitaria tan extraordinariamente grave en el ámbito contractual, con efectos tan negativos, devastadores y extendidos en la economía, sobre todo en el ámbito de la hostelería y el turismo. Ciertamente es que hasta este momento el TS había sido muy restrictivo a la hora de aplicar la doctrina de la *rebus sic stantibus*, pero eran otras circunstancias³², en ningún caso tan excepcional, imprevisible y extraordinariamente grave y catastrófica con unos efectos tan nocivos para la economía como nunca antes había pasado. La situación provocada por la pandemia debido al Covid-19 es totalmente distinta a la reducción de facturación de empresas en casos de crisis económica y ha tenido efectos devastadores sobre todo en el sector del turismo, por lo que la AP considera acertado el aplazamiento del pago del 50% de la renta mensual por el alquiler de un hotel. En definitiva, la situación causada por la pandemia se sitúa fuera del ámbito de los riesgos normales del contrato.

En segundo lugar, esa alteración produzca la frustración de la finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes. Evidentemente, si se tienen en cuenta los ingresos percibidos por los arrendatarios en 2019 y los obtenidos en 2020, con varios meses de cierre total y otros con restricciones horarias, ha producido una alteración de la base de los negocios, reduciéndose drásticamente los beneficios que se pretendían obtener, lo cual supone que el contrato sea excesivamente oneroso para los arrendatarios, sin que para ello haya intervenido una actuación culpable del arrendador. En definitiva, la aplicación de la cláusula *rebus* justifica una alteración de lo pactado basándose en la buena fe y en el principio de equidad.

En tercer lugar, es preciso que las partes hayan intentado una modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo (reducción de la renta, moratoria, etc.).

Finalmente, en cuarto lugar, es preciso que la solución que se busque sea poner fin al contrato o modificarlo, a los efectos de que las pérdidas y ganancias que se han producido se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

En este sentido, la jurisprudencia también se ha manifestado sobre la relación del principio general del derecho *rebus sic stantibus* con la buena fe en la contratación recogido en el art. 1258 CC. Al respecto, la STS 64/2015, de 24 de

³¹ ECLI ES:APV:2021:66A. Diario La Ley, nº 9809, Sección La Sentencia del día, 12 de marzo de 2021.

³² Por ejemplo, el TS no aplicaba la cláusula *rebus* considerando que se trataba de situaciones cíclicas y por ello previsibles, o que ya estaban previstas en el contrato, o que debieron serlo (como ocurre en los casos de fluctuaciones de la oferta y la demanda en relación con el producto objeto del contrato), o relativos a vicisitudes propias de las crisis económicas, o cuando se alegan dificultades de financiación del contratante, o en casos en los que el riesgo o la incertidumbre era implícita al mismo.

febrero³³, señala que dicha cláusula no constituye un enfoque dirigido estrictamente a plantear la interpretación del contrato (artículo 1281 y ss. CC), ni la integración objetiva del mismo (artículo 1258), sino que se dirige a ponderar su eficacia resultante tras la alteración sobrevenida de las circunstancias que conformaron la base negocial sobre la que se asentó la iniciación y el mantenimiento de la relación contractual llevada a cabo.

En aplicación de lo anterior, la jurisprudencia **modera** la responsabilidad derivada de la aplicación del art. 1103 CC aplicando la *regla rebus sic stantibus*, moderación que constituye una facultad discrecional del juzgador en aras de mantener el equilibrio en las relaciones obligacionales, siempre y cuando concurren las circunstancias que prevé el art. 1105 CC. Por tanto, en la determinación de las rentas debidas en un procedimiento de desahucio con motivo de la pandemia provocada por el Covid-19 el juez puede aplicar su facultad moderadora gracias al principio *rebus sic stantibus*.

El problema de la moderación de las rentas en los locales de negocio fue objeto de una gran e intensa controversia entre dos profesores (CARRASCO y PANTALEÓN) en pleno confinamiento estricto de los meses de marzo y abril de 2020, sobre a cual de las partes de un contrato de arrendamiento es la que debe soportar el riesgo de la utilidad de la cosa arrendada, con motivo del cierre de locales de negocio durante el estado de alarma. Para CARRASCO, el arrendador queda obligado a proporcionar el uso continuado y útil del local, mientras que para PANTALEÓN el art. 1554.3 CC no habla de uso útil, sino de goce pacífico, por lo que no puede justificarse la reducción o suspensión del pago de la renta en un incumplimiento del art. 1554 CC por parte del arrendador. En estos casos en los

³³ Esta Sentencia dispone lo siguiente: “Aunque, con carácter general, suele ser habitual configurar el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus* en consideración al principio de buena fe contractual del artículo 1258 del Código Civil, no obstante, conforme al desarrollo de la doctrina jurisprudencial expuesta, y en atención a la formulación que presentan los motivos planteados, conviene que se precise su distinta delimitación funcional respecto del marco de aplicación de la citada cláusula.

En este sentido, interesa resaltar que el principio de buena fe contractual que contempla el artículo 1258 del CC, cumple una clara función como fuente de integración del contrato celebrado que, más allá de la reglamentación dispuesta por la autonomía negocial de las partes contratantes, constituye un criterio de determinación del alcance que deba presentar, en su caso, la ejecución o cumplimiento de las respectivas prestaciones de acuerdo a una conducta negligente, no abusiva y razonable de los contratantes.

Sin embargo, y en un sentido diverso a este marco de integración del contrato, la aplicación del principio de buena fe como fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus*, junto con el citado principio de conmutabilidad, constituyen una plasmación de las directrices de orden público económico dirigida a valorar la incidencia de la alteración producida en la base del negocio que informó el contrato, como expresión de la conmutabilidad o razón económica del equilibrio contractual del mismo. De modo que, su función, fuera del estricto plano de la delimitación del alcance prestacional que deba ser observado, se centra en el ámbito de la eficacia derivada del propio contrato, bien modificando provisionalmente el vínculo obligacional, o bien, determinando su resolución”.

que con ocasión de la pandemia el arrendatario se ve materialmente privado del uso o del goce del local, el art. 1554.3 CC no debería desplegar sus efectos³⁴.

Está claro que el arrendatario no puede realizar su actividad, porque legalmente lo tiene prohibido por la situación de pandemia. Y por otro lado, el arrendador tiene la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554.3 CC). El arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo y el arrendatario no soporta el riesgo de las contingencias impositivas, cuestión que sí sucedería si se tratase de un contrato de tracto único. Por tanto, a mi juicio el arrendatario puede resolver el contrato o suspender el pago de la renta por una imposibilidad sobrevenida que debe soportar el arrendador, pese a que entiendo que el arrendador no está incumpliendo la obligación de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento, sino que la prohibición de apertura se debe a una imposición legal. En otras palabras, el arrendatario no tendría que pagar la renta mientras dure la prohibición de apertura al público, y además, el arrendador no podría desahuciarle por falta de pago.

Dicho lo cual no olvidemos que la cláusula *rebus sic stantibus* no se encuentra recogida de forma positiva en nuestro ordenamiento jurídico, sino que es una aplicación jurisprudencial de determinados principios generales del derecho³⁵, que ha sido fruto de una amplia doctrina jurisprudencial que ha definido sus características y supuestos de aplicación. Por ejemplo, la STS 5/2019, de 9 de enero afirma que la cláusula *rebus sic stantibus*, próxima en su fundamento a los art. 7 y 1258 CC, pretende solucionar los problemas que se producen tras una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, en aquellos casos en los que la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes, o bien acabe frustrando el fin del contrato.

³⁴ Cfr. GARCÍA GARCÍA, A.: “A vueltas con la naturaleza del derecho del arrendatario. Una reflexión a raíz de la crisis de la Covid-19 y la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, Diario La Ley, nº 9798, Sección Tribuna, 24 de febrero de 2021. En este sentido, sigue la tesis de PANTALEÓN el Auto 447/2020, de 25 de septiembre del Juzgado de Primera Instancia nº 81 de Madrid, que estima la medida cautelar de suspensión de la renta, entendiendo que “... no puede aceptarse que la prohibición de la apertura de los establecimientos o reducción drástica de horarios de apertura o de aforos en los negocios como consecuencia de la declaración del estado de alarma por el Covid-19 pueda ser considerado un incumplimiento por el arrendador de la citada obligación. Ciertamente, el arrendador asume los riesgos que derivan de la cosa (art. 1554 CC y 21 LAU) pues garantiza su uso, lo que implica la obligación de conservar y repararla y responde por la pérdida de la cosa o la imposibilidad temporal de uso, sea o no su culpa, pero el cierre como consecuencia de una pandemia parece caer fuera del ámbito de su responsabilidad”. Además, ninguna sentencia ha basado su decisión en la existencia de un incumplimiento del art. 1554.3 CC por la parte arrendadora.

³⁵ Cfr. MUÑOZ-PEREA PIÑAR, D.: *Coronarebus. La rebus sic stantibus y el Covid-19 en las obligaciones civiles*, Liber Factory, Madrid, 2020, p. 36.

Mantiene el TS en la sentencia 5/2019 que esta regla ha sido reconocida por la jurisprudencia siempre de una manera muy cautelosa, pues el art. 1091 CC preceptúa que los contratos deben ser cumplidos³⁶. Y también recalca el TS que la jurisprudencia ha insistido en que la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación, o en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y además, que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes, como sucede con la llegada de la pandemia por el Covid-19. En este orden de cosas, el TS en la sentencia 5/2019 sostiene que hay que tener presente la idea de la excesiva onerosidad que se deriva del cambio de circunstancias. Al respecto, su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. En definitiva, teniendo en cuenta la base económica del contrato, como parámetro de la relevancia del cambio producido, es decir, la excesiva onerosidad provocada por la situación de pandemia por el Covid-19, conlleva a que en la relación de equivalencia de las prestaciones entre las partes se tenga en cuenta la actividad económica de la prestación comprometida³⁷.

No cabe duda que la crisis sanitaria por el Covid-19 ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que en su día sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial de los contratos de arrendamiento, lo cual genera un desequilibrio de las prestaciones causando un grave perjuicio a los arrendatarios, por lo que la rebaja en el importe de la renta mensual es necesaria. En efecto, en el momento de celebrarse el contrato, ninguna de las partes podía prever la existencia de una situación tan extraordinaria e imprevisible y de gran impacto en la economía mundial provocada por la pandemia, pues nunca había

³⁶ Siendo aún más excepcional su posible aplicación a los contratos de tracto único, como es el caso de la compraventa.

³⁷ El TS en esta sentencia sostiene que a diferencia de otros ordenamientos jurídicos que han regulado los efectos de la alteración de la base del negocio –*geshäftsgrundlage* o base del negocio en el derecho alemán (parágrafo 313 BGB), y que se utiliza para el caso de desaparición de la base subjetiva u objetiva del contrato; la excesiva onerosidad del contrato en el Código civil italiano (LEG 1889, 27); o *frustration* o *hardship* del derecho anglosajón-, nuestro Código Civil no regula un mecanismo semejante que expresamente permita modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles para el cumplimiento del contrato³⁷.

Y siguiendo con este planteamiento, a su vez la ya citada STS 64/2015 de 24 de febrero, recogiendo lo expuesto por las STS 333/2014, de 30 de junio, y 591/2014, de 15 de octubre, considera que la mutación o cambio de circunstancias determina la desaparición de la base del negocio cuando:

1.- La finalidad económica primordial del contrato, ya expresamente prevista, o bien derivada de la naturaleza o sentido del mismo, resulta inalcanzable o se frustra.

2.- La conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, desaparece prácticamente o se destruye, de tal forma que no puede hablarse ya del juego entre prestación y contraprestación.

sucedido nada similar. Esta situación tan extraordinaria y a la vez imprevisible altera la base del negocio produciendo la frustración de la finalidad del contrato o bien un perjuicio grave y excesivamente oneroso para una de las partes, en concreto para el arrendatario, pues se reducen de una manera muy elevada los beneficios que racionalmente pretendía obtener, siendo el contrato excesivamente oneroso para la parte arrendataria. A estos efectos es indiferente que no se haya producido una actuación culpable por parte del arrendador.

Es por ello que en estos casos lo más conveniente es aplicar el principio *rebus sic stantibus* como elemento moderador de las contraprestaciones contractuales, puesto que la decisión imprevisible en el momento de la contratación y completamente ajena a la voluntad de las partes, cual es el confinamiento de la población y el cierre de los negocios, desembocó en una situación de absoluta carencia de ingresos para muchos arrendatarios, que por tanto alteraba de forma notable la propia sustancia del contrato, alquiler de un local para su explotación comercial. Ello provoca sin duda que las pérdidas hagan excesivamente gravoso el mantenimiento de una renta prevista para el supuesto de funcionamiento normal del negocio, afectando a la propia conmutatividad del contrato. La moderación, normalmente al 50%, es lo más adecuado, sin que pueda derivarse al arrendatario en su totalidad el sacrificio económico que supone el cierre de los comercios por decisión sanitaria, siendo justo y coherente que ese sacrificio repercuta también en quien obtiene ingresos indirectos de la explotación de dichos negocios, es decir, en el arrendador. La buena fe y el principio de equidad justifican una alteración de lo pactado en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* y por tanto en la reducción del importe de la renta³⁸.

La mayoría de resoluciones judiciales han optado por estimar medidas cautelares solicitadas por los arrendatarios consistentes en la suspensión o moderación de las rentas de los contratos de arrendamiento de locales. Y se ha impedido también cautelarmente a los arrendadores ejecutar las garantías por los importes en los que la renta se redujo³⁹. Incluso en algún caso se ha reducido a cero la renta fijada en el contrato, durante el cual la actividad arrendaticia se vio

³⁸ La *rebus sic stantibus* se ajusta mucho mejor que la fuerza mayor a la naturaleza de la pandemia por la covid 19 y “reequilibra adecuadamente los intereses de las partes”. ARGELICH COMELLES, C.: “Del cisne negro Covid-19 a la mediación arrendaticia de vivienda habitual”, Diario La Ley: Mediación y arbitraje, nº 5, febrero 2021.

³⁹ Los grandes tenedores de inmuebles (normalmente entidades bancarias y fondos de inversión inmobiliaria) tienen contratados seguros de rentas de arrendamientos con compañías internacionales. Sin embargo, las aseguradoras han optado por declarar que no son responsables, argumentando que las medias adoptadas por las distintas Administraciones que han ocasionado la suspensión o la moderación de las rentas en los contratos de arrendamiento no impiden a los arrendadores cumplir con sus obligaciones legales, incluidas las derivadas del art. 1554.3 CC. Cfr. al respecto GARCÍA GARCÍA, cit.

prohibida como consecuencia del estado de alarma y de las restricciones impuestas por las autoridades competentes al sector hotelero y por la propia caída drástica del turismo, circunstancia extraordinaria e imposible de prever. Así ocurrió en el Auto 424/2020, de 23 de diciembre, del Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Barcelona, en el que en un contrato de arrendamiento de una instalación hotelera se aplicó la cláusula *rebus sic stantibus* para no solo reducir a cero el importe de la renta durante la prohibición de realizar la actividad hotelera por la declaración del estado de alarma, sino que además, durante el resto del año 2020, debido a la existencia de distintos periodos de suspensión total de actividades de hostelería junto con otros en los que se permitía dicha actividad pero con limitaciones, con motivo de la sucesión de normas tanto del Estado como de la Generalitat Catalana, el Juez acordó la reducción de la renta teniendo en cuenta para ello el descenso medio de pernoctaciones producidas, tomando como comparativa o como referencia el año 2019, pues la facturación del sector se ha visto muy reducida pero se mantiene la obligación de pagar gastos, entre ellos la renta del alquiler. Con estas reducciones de la renta se consigue una adaptación a la nueva realidad social, económica y jurídica provocada por el Covid-19, dado que han sido numerosas las restricciones establecidas legalmente, desde un confinamiento severo de la población a otra serie de medidas como restricciones de movilidad y confinamientos perimetrales, que junto con las limitaciones y controles que afectan a los turistas provenientes de otros países así como el descenso de la demanda por factores tales como el medio a los contagios, a nuevos brotes y a mutaciones de la pandemia han hecho que se haya producido un descenso muy notable de la demanda de servicios en el sector turístico⁴⁰.

⁴⁰ En términos similares se pronuncia el Juzgado de Primera Instancia nº 39 de Madrid, en un Auto de fecha 23 de marzo de 2021 (Diario La Ley, nº 9837, Sección La Sentencia del día, 26 de abril de 2021), al reducir el alquiler que Duty Free debe abonar a Aena a consecuencia de la situación de crisis ocasionada por el Covid-19, adoptando una serie de medidas cautelares, entre otras, la suspensión cautelar de la obligación de Duty Free de abonar la renta de los contratos en todo lo que exceda del acuerdo modificativo alcanzado entre las partes, junto con la prohibición cautelar impuesta a Aena de instar acciones de desahucio de los locales arrendados y/o reclamar las rentas suspendidas y/o reducidas temporalmente durante la tramitación del procedimiento. Para ello el Juzgador acude a la aplicación de la doctrina de la *rebus sic stantibus*, basándose en la premisa fáctica de la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias existentes al tiempo de la contratación, debido a la fuerte caída en el tráfico aéreo de pasajeros con ocasión de la pandemia, cifrando tal caída en el 72% en relación con el año 2019 por el drástico descenso del tráfico de pasajeros muchas veces impuesto por reglamentación restrictiva ad hoc de obligado cumplimiento.

Del mismo modo, en un caso de arrendamiento de local de negocio destinado a gimnasio, el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Palencia, en Auto 26/2021, de 9 de febrero, suspendió cautelarmente la obligación del arrendatario del pago de las rentas desde el mes de febrero de 2021 y hasta que se pudiera reabrir el negocio, reconociendo además una reducción de la renta en un 40% desde que se reabra el negocio hasta que finalice la tramitación del procedimiento judicial, así como la suspensión de la ejecutividad de las cláusulas del contrato referidas a la responsabilidad solidaria de

3. CONCLUSIÓN

En definitiva, la pandemia ha afectado todos los ámbitos, especialmente el jurídico, impactando en el derecho de contratos, pues los condiciona, los aplaza, los interrumpe e incluso puede llegar a producirse una exoneración de cierta responsabilidad por incumplimiento de las partes, llegándose a decir que se ha entreabierto la puerta hacia la renegociación temporal de los contratos, e incluso una modificación de determinados preceptos del CC⁴¹. La declaración del estado de alarma y el confinamiento así como las posteriores fases sucesivas de desescalada provocaron la publicación de varios RD en los que se plantearon diversas soluciones para los contratos de arrendamiento de vivienda y de uso distinto de vivienda, aprobándose una normativa específica para adecuar la situación de los arrendatarios tras la variación de las circunstancias que se tuvieron en cuenta cuando se firmó el contrato de arrendamiento. Esta regulación es precisa porque ni la LAU ni el CC ofrecen un marco legal al que puedan sujetarse las partes del contrato de arrendamiento para excluir el pago de la renta por fuerza mayor o por declaración del estado de alarma⁴².

avalistas y al impago hasta que se permita la reapertura del gimnasio. Ello por considerar acreditado que se ha producido un desequilibrio en las prestaciones de las partes en beneficio de los arrendadores, que pretenden el devengo de las rentas mientras que el arrendatario no puede explotar el local, con la consiguiente disminución de ingresos con los que hacer frente al pago de la renta.

⁴¹ Cfr. VEIGA COPO, A.B.: “Introducción. La COVID-19 y su repercusión en el seguro”, en *Las responsabilidades derivadas de la COVID-19*, VV. AA., BADILLO ARIAS, J. A. (Dir.), Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2020, p. 37.

⁴² El art. 26 LAU se refiere a la exclusión del pago de la renta en casos de que la vivienda sea inhabitable por la ejecución de obras.