



## COVID-19: IMPACTO EN LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

25 de marzo de 2020

A través de la presente nota informativa tratamos de dar respuesta a los efectos que la actual situación derivada del estado de alarma decretado por el Gobierno de España mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, (en adelante, el “RD 463/2020”), tiene sobre las obligaciones recíprocas de quienes son parte en contratos de arrendamiento de local de negocio.

Con carácter previo, hemos de poner de manifiesto que, ni el RD 463/2020, ni el posterior Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, establecen expresamente ninguna medida respecto a la cuestión tratada en la presente nota.

[www.confianza.es](http://www.confianza.es)

### ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO

COVID-19: Impacto en las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de local de negocio

Las siguientes líneas giran en torno a dos conceptos jurídicos que distinguiremos a continuación: **la fuerza mayor**, y **la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales (*rebus sic stantibus*)**, tratados desde la óptica de los contratos de arrendamiento de local de negocio en la situación en la que nos encontramos, ello como consecuencia de las numerosas consultas que estamos recibiendo sobre si existe posibilidad por parte de los arrendatarios de acogerse a alguno de estos supuestos (principalmente a la fuerza mayor) para dejar de abonar la renta arrendaticia o aplicar una reducción a su cuantía.

#### 1. Desarrollo de ambos conceptos.

Los efectos de la **fuerza mayor** sobre los contratos vienen regulados en los artículos 1.105, 1.184 y 1.258 del Código Civil, y su existencia determina liberación del deudor (en este caso el arrendatario) de cumplir las prestaciones pactadas debido a una imposibilidad sobrevenida.



Por su parte, **la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales (*rebus sic stantibus*)** es un concepto jurídico no regulado en nuestro ordenamiento, siendo de construcción jurisprudencial, y que tiene como finalidad la modificación de las prestaciones de un contrato con el objetivo de compensar un desequilibrio en las mismas causado por el evento que ha provocado dicha alteración sobrevenida.

**Estos dos conceptos pueden considerarse la excepción al principio general de nuestro Derecho que establece la obligatoriedad de cumplir con lo pactado entre aquellos que son parte de un contrato.**

Una vez descritos, procede determinar cuál de ellos resulta aplicable a la situación derivada del estado de alarma en relación con los contratos de arrendamiento de local de negocio, sabiendo que **(i) la fuerza mayor** determinaría la liberación automática del deudor (arrendatario), mientras que **(ii) la aplicación de la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales (*rebus sic stantibus*)** lo que hace es reconocer la existencia de un supuesto de hecho que, por su propia naturaleza, justificaría la modificación del contrato o la no aplicación de alguna/s de sus cláusulas, pero nunca de forma automática ni unilateral.



## 2. Naturaleza de la obligación que nos ocupa.

Es importante poner de manifiesto que el caso que nos ocupa gira en torno a una **obligación pecuniaria**, la relativa al pago de la renta arrendaticia. Al respecto, hemos de poner de manifiesto que la jurisprudencia se ha manifestado (en sentencias como la de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015) en el sentido de que **el concepto de imposibilidad de cumplimiento (fuerza mayor) no resulta aplicable a las deudas pecuniarias** pues éstas son una obligación de tipo genérico, cuya imposibilidad podrá ser en todo caso, temporal, como consecuencia de una situación de insolvencia y, aun siendo temporal, tampoco debería suponer una exoneración del deudor de su obligación, la cual quedará, en todo caso, aplazada al momento en que desaparezca la causa de la insolvencia temporal, pues conforme al aforismo "genus nunc quam perire consetur", la insolvencia del deudor no libera a este del cumplimiento de su obligación. Aparte, hemos de manifestar que la figura de la fuerza mayor tiene como consecuencia la extinción de la obligación sobre la cual se proyecta, sin que se prevea en nuestro derecho como consecuencia de la misma una mera suspensión de dicha obligación, siendo esto lo que se perseguiría al tratar de aplicarla a una exoneración o minoración del pago de la renta arrendaticia.

Para que la fuerza mayor sea aplicable a un contrato, debe tener como consecuencia la imposibilidad de realización del objeto de dicho contrato, lo cual no ocurre en el caso de un contrato de arrendamiento, cuyo objeto, la cesión del inmueble, no deja de producirse ni queda impedida en ningún momento y ello es, por otro lado, consecuencia de que la situación de fuerza mayor, entendiéndolo como tal la suspensión obligatoria de la actividad decretada por el gobierno, no se pronuncia sobre los contratos de arrendamiento de los negocios obligados al cierre, los cuales no se ven, por lo tanto, afectados por ninguna suspensión obligatoria, por lo que estos continúan vigentes y desplegando sus efectos.

## 3. Vía más adecuada.

En atención a lo expuesto, el supuesto de hecho que resulta del estado de alarma en relación con los contratos de arrendamiento de local de negocio tiende a encontrar solución no en la regulación de la fuerza mayor, sino en la teoría de la **alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales (rebus sic stantibus)**.

Como hemos indicado, esta figura es de construcción jurisprudencial, señalando las sentencias de nuestro alto tribunal que han tratado este tema que se trata de una figura respecto de la cual, para determinar su aplicación, han de tenerse en cuenta dos criterios:

- a) Que la incidencia o alteración frustre o haga inalcanzable la finalidad económica primordial de contrato y, además, provoque que no exista una prestación respondida con una contraprestación de igual equivalencia.
- b) Que el incidente o circunstancia constituya una circunstancia imprevisible en el marco de la relación contractual.

*Entendemos ambos criterios aplicables a aquellas situaciones derivadas de la imposibilidad de desarrollar la actividad por prohibición expresa del Real Decreto.*

En un contrato de arrendamiento, la obligación del arrendatario de un local de negocio destinado a un comercio que tiene prohibida su apertura por la crisis del coronavirus tiene como obligación esencial frente al arrendador el pago de la renta pactada, siendo esta una obligación pecuniaria que, como hemos indicado anteriormente, no resultaría de imposible cumplimiento y, por tanto, no es encuadrable en el marco de aplicación de la fuerza mayor, y menos aún en un contrato en el que el arrendador sigue cumpliendo plenamente con su obligación (cesión del inmueble), por lo que resulta injusto trasladar al arrendador las consecuencias derivadas de la suspensión de la actividad impuesta al arrendatario.



Ello nos conduce, como hemos dicho, al campo de aplicación de la **alteración sobrevinida de las circunstancias contractuales (*rebus sic stantibus*)**, debiendo comprobarse en cada caso si se dan los puntos a) y b) señalados más arriba, de cara a determinar si procede o no una adecuación de las cláusulas contractuales (en este caso las relativas a la renta) al objeto de adaptarlas al supuesto de hecho que ha dado lugar a la modificación de las circunstancias bajo las cuales nació el contrato, permitiendo al deudor exonerarse o minorar el impacto negativo de un riesgo que no ha podido asignarse en el contrato a ninguna de las partes por su carácter imprevisible y que hace excesivamente onerosa, o irrazonablemente desproporcionada, su obligación respecto de la contraprestación que recibe de la otra parte, tal como sería el caso, pues la actividad llamada a servir de base para el pago de la renta no estaría pudiendo ser desarrollada por el arrendatario por causas ajenas a su voluntad.

Es importante resaltar dos aspectos en relación con la doctrina *rebus sic stantibus*:

- No es de aplicación unilateral y exige, en caso de disconformidad entre las partes, un pronunciamiento judicial. De otra forma, nada impide que ante la decisión unilateral del arrendatario de no pagar la renta o de pagar menos renta, el arrendador pueda instar el desahucio por falta de pago.
- La jurisprudencia se ha inclinado por la aplicación preferente de un alcance meramente modificativo, no extintivo, de la obligación.

#### 4. **CONCLUSIÓN.**

Como hemos indicado, existen en nuestro Derecho dos figuras a través de las cuales se pueden alterar las obligaciones de las partes en relación a un contrato como consecuencia del acaecimiento de un hecho externo, ajeno a la voluntad de las partes, y que impide el cumplimiento de dicho contrato, o bien, imposibilita la prestación de una de ellas: la fuerza mayor y la doctrina *rebus sic stantibus*.

En relación con la fuerza mayor, su aplicación resulta dudosa de cara a exonerar del pago al

arrendatario que tiene alquilado un local de negocio y que, como consecuencia del actual estado de alarma se encuentra en dificultades para abonar la renta pactada.

Más acertada se muestra la vía de la doctrina *rebus sic stantibus*, porque entendemos que la situación de facto se ha dado, esto es, aquella que afecta negativamente a un contrato por haber cambiado las circunstancias o el contexto sobre el cual dicho contrato fue firmado. Sin embargo, esta vía (i) no supone una exoneración, o modulación, automática de las obligaciones de ninguna de las partes, (ii) en caso de disconformidad entre las partes exige pronunciamiento judicial y (iii) la jurisprudencia suele optar por que el resultado de la aplicación de esta doctrina vaya dirigido a modificar la prestación contractual de que se trate, no a liberar al obligado de llevarla a cabo.

En el caso de aquellos arrendatarios cuya actividad se ha visto suspendida por el RD 463/2020, entendemos que se dan las circunstancias que permiten la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, lo que supone que existe justificación legal para que las partes se sienten a negociar los términos del contrato para adaptarlos a la situación actual, sin que exista el derecho unilateral de ninguna de ellas a modificar el contrato ni tampoco a denegar su adecuación a las circunstancias actuales.

Por último, ponemos de manifiesto que, si con base a lo expuesto, se acuerda una exoneración o una reducción de la renta pactada, el daño patrimonial al propietario es innegable, pues estará dejando de ingresar cantidades sin que quepa achacar responsabilidad a nadie, pues el daño tiene su origen en un hecho externo y ajeno a la voluntad de las partes; en este caso, la decisión del ejecutivo de suspender la actividad que desarrolla el arrendatario. Por ello, el arrendador siempre podrá resarcirse del daño sufrido por la vía de la reclamación patrimonial a la Administración (artículo 3.2 de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de Alarma, Excepción y Sitio; y artículos 32 y 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público).



5. **Supuestos excluidos.**

Lo indicado en la presente nota resulta de aplicación exclusivamente a aquellos arrendamientos destinados al desarrollo de actividades que hayan sido objeto de suspensión por medio del RD 463/2020.

En el caso de los arrendamientos destinados a actividades que no hayan resultado suspendidas, no existirá ninguna situación que justifique la inaplicación temporal de lo pactado por ambas partes en el contrato, ya que el cese en la actividad dependerá de la sola voluntad de arrendatario, quien no estará siendo forzado por elementos externos y ajenos a las partes.

Si el arrendatario se encontrara sufriendo, directa o indirectamente, los efectos de contagios por COVID-19, ya sea él mismo o sus trabajadores, resultarían aplicables, no las normas relativas a fuerza mayor o *rebus sic stantibus*, sino las disposiciones generales en materia laboral y sanitaria que regulan las bajas por contingencias comunes o laborales, las cuales no suponen, ni posibilitan, una modificación de las condiciones pactadas por las partes en el contrato, cuyas disposiciones seguirán siendo de aplicación en su totalidad.

Quedamos a su entera disposición para ampliar la presente información.

Reciban un cordial saludo,

**Departamento Jurídico-Tributario**

**CONFIANZ, S.A.P.**

---

Esta reseña no constituye una opinión profesional, habiéndose elaborado por nuestros profesionales con el objetivo exclusivo de divulgar información que pueda resultar de su interés.

© CONFIANZ 2020

© CONFIANZ 2020. Confianza, S.A.P., quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de Confianza, S.A.P.

**NOTA:** Le informamos que los datos personales facilitados a través de nuestra relación comercial, pasarán a formar parte de un fichero automatizado propiedad de CONFIANZ, S.A.P., pudiendo ser conservados indefinidamente para el envío de información relacionada con nuestra actividad (por correo ordinario o por canales electrónicos) que pueda resultar de su interés, incluso una vez finalizada nuestra relación comercial siempre que no indique su manifestación expresa en contrario en el plazo de un mes.

Asimismo, le informamos que puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en: Colón de Larreátegui, 35-2º dcha. (48009) BILBAO.



confianz

since 1994

ASESORÍA DE EMPRESAS  
SERVICIO INTEGRAL