

# RSM Alert



## ESTADO DE ALARMA Y SUS EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Desde el pasado 14 de marzo de 2020, con la aprobación del Real Decreto 463/2020, se ha declarado en nuestro país el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 que ha requerido de la adopción de distintas medidas y restricciones para hacer frente a esta situación tan extraordinaria y, ello, sin perjuicio de la normativa autonómica y local que, incluso de forma previa, ya había anticipado parte de las referidas decisiones.

Entre otras medidas adoptadas en el mencionado Real Decreto, en el artículo 10 se suspende la apertura al público de:

- Locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, etc.
- Museos, archivos, bibliotecas, monumentos, así como locales y establecimientos en los que se desarrollen espectáculos públicos, actividades deportivas y de ocio.
- Locales y establecimientos donde se realicen actividades de hostelería y restauración.

Como es lógico, estas imposiciones impiden por completo el desarrollo de la actividad comercial llevada a cabo en los establecimientos y locales de negocio afectados por la norma e impactan, de forma directa, en las circunstancias tenidas en cuenta por los titulares de aquellos en sus relaciones contractuales previas, entre las que destacan, por su alcance, los contratos de arrendamiento, provocando un grave desequilibrio de las prestaciones recíprocas asumidas en el momento de su firma.

### La cláusula «rebus sic stantibus»

La doctrina «*rebus sic stantibus*» - estando así las cosas - ha sido desarrollada jurisprudencialmente en España, siendo definida por ésta como la regla que permite al deudor exonerarse o aminorar el impacto negativo de un riesgo contractual no asignado en el momento de perfección del contrato, restableciendo el equilibrio de las prestaciones alteradas por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles acaecidos con posterioridad. Esta doctrina es aplicable solo en aquellos supuestos en los que no exista una previsión contractual expresa que regule este tipo de situaciones ya

que, en estos casos, primaría el principio de la autonomía de la voluntad regulada en los artículos 1.255 y concordantes del Código Civil.

El Tribunal Supremo entiende que para la aplicación de la mencionada cláusula se deben dar los siguientes requisitos: (i) que exista una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración, (ii) que resulte una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por desaparición del equilibrio de las prestaciones y (iii) que todo ello acontezca por el acaecimiento de circunstancias totalmente imprevisibles que no hayan sido causadas por la parte afectada (iv) que no quepa otro remedio alternativo.

Sin embargo, en cuanto a los efectos de la aplicación de la mencionada cláusula, el Tribunal Supremo ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato otorgándole los modificativos del mismo, encaminados a compensar el equilibrio de las prestaciones de las partes. Esta doctrina, por ejemplo, ha sido aplicada por el Tribunal Supremo como consecuencia de determinados efectos derivados de la última crisis económica, donde hace prevalecer el principio de los actos y negocios jurídicos.

En el caso concreto de los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda – locales de negocio – entendemos que **la referida doctrina «rebus sic stantibus» es de plena aplicación en aquellos supuestos concretos en los que la actividad desarrollada haya sido objeto de suspensión**, ya sea por la normativa estatal, autonómica o local, y no exista una previsión concreta en el contrato, de tal manera que los arrendatarios podrán instar a la propiedad de los locales a modificar las prestaciones pactadas inicialmente –principalmente el pago de la renta - a fin de reestablecer, temporalmente, el equilibrio afectado por la excepcional situación. También es importante indicar que la referida cláusula rebus no opera de manera automática por lo que debe ser, en todo caso, puesta de manifiesto de forma expresa – por escrito - por la parte que la pretenda aplicar y que, en todo caso, debe estar amparada siempre por el principio de buena fe (art. 7 y 1258 del CC), de equidad (art. 3.2 del CC) y de proporcionalidad (1289 del CC).

# RSM Alert



El problema surge a la hora de determinar el alcance de la modificación ya que tampoco debe darse por sentado que el restablecimiento del equilibrio en las prestaciones debe pasar en todo caso por la suspensión total de la obligación de pago de la renta si no, también, por la reducción parcial de ésta en el porcentaje que, en cada caso, corresponda. Por este motivo, es recomendable, en todo caso, huir de la adopción de decisiones unilaterales e intentar por todos los medios alcanzar un acuerdo entre las partes que evite la previsible litigiosidad a la que se verán sometidos los Tribunales una vez se alcen las actuales restricciones.

Por su parte, los propietarios afectados, según cada caso particular, podrían exigir la responsabilidad patrimonial de la Administración, para obtener un resarcimiento por los daños causados, en atención a lo dispuesto en el artículo 3.2 de la LO 4/1981, de 1 de junio, de los estados de alarma, excepción y sitio.

Por último y según las últimas noticias, parece ser que el Gobierno ya está estudiando la posible adopción de medidas concretas relativas a los arrendamientos si bien, dada la situación de extrema gravedad en la que se encuentran multitud de empresarios y comerciantes, así como desconociendo el alcance y profundidad de esas hipotéticas medidas, a día de hoy, se deben tomar las decisiones en función de la realidad jurídica existente.

**TELEFONO ATENCIÓN CONSULTAS  
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y  
FINANCIERAS CRISIS COVID-19**

Madrid T +34 91 457 02 39  
Barcelona T +34 93 418 47 47

**DIRECCIÓN EMAIL ATENCIÓN CONSULTAS  
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y  
FINANCIERAS CRISIS COVID-19**

[ready@rsm.es](mailto:ready@rsm.es)