

# COVID-19 EFECTOS SOBRE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Las medidas extraordinarias de lucha contra la pandemia del COVID-19 aprobadas por el Gobierno implican importantes consecuencias respecto del arrendamiento de locales comerciales. Mientras dure el estado de alarma decretado en toda España, muchos negocios y locales deberán permanecer cerrados y soportarán graves pérdidas financieras. La imposibilidad de utilizar los locales alquilados, unida a unos ingresos muy reducidos o incluso inexistentes, hace que muchos arrendatarios se planteen la cuestión de si los contratos de arrendamiento pueden modificarse, suspenderse o resolverse en vista de esta situación.

## 1. Libertad de pactos

Para responder a esta pregunta, en primer lugar deberá examinarse con detalle el concreto contrato de arrendamiento. De acuerdo con el principio de libertad de pactos, las partes pueden haber adoptado una gran variedad de acuerdos; en particular, habrá que comprobar si el propio contrato contiene soluciones aplicables a circunstancias extraordinarias, tales como la facultad de resolución o de modificación de las condiciones.

## 2. Fuerza mayor

Una cuestión importante es si la pandemia del COVID-19 puede considerarse un evento de fuerza mayor. Conforme al artículo 1105 del Código civil español, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables. La jurisprudencia y la doctrina coinciden en afirmar que las características definidoras de la fuerza mayor son la imprevisibilidad y la inevitabilidad. Ambas circunstancias están indudablemente presentes en la situación en la que en esta crisis se encuentran los arrendatarios de locales comerciales.

Ahora bien: la fuerza mayor sólo exime al deudor de responsabilidad por incumplimiento de una obligación de entregar una cosa determinada o de prestar un servicio. Por el contrario, no le exonera de la obligación de pagar una deuda dineraria. No concurre una imposibilidad total y definitiva de cumplir con la obligación de pago que pueda liberar al arrendatario de dicha obligación. Por consiguiente, el arrendatario no puede quedar eximido de sus obligaciones de pago por el hecho de que aparezcan circunstancias imprevisibles e inevitables, tales como la pandemia del COVID-19 y las medidas adoptadas por las autoridades para hacerle frente.

## 3. El principio *rebus sic stantibus*

La aplicación del principio *rebus sic stantibus* sí podría dar lugar a una modificación o incluso a la resolución del contrato de arrendamiento. Según este principio, que deriva del Derecho romano, los contratos pueden modificarse si cambian las circunstancias que fueron tenidas en cuenta como base del negocio, y si ese cambio impide a una de las partes o le hace excesivamente oneroso su cumplimiento.

Este principio, aplicado de forma muy restrictiva por los tribunales, constituye una excepción al previsto en el artículo 1258 del Código civil, según el cual los contratos deben cumplirse conforme a lo pactado (*pacta sunt servanda*). Una jurisprudencia consolidada hace depender la aplicación del principio *rebus sic stantibus* de cuatro condiciones: cambio de circunstancias, carácter duradero de dicho cambio (es decir, que no sea transitorio), imprevisibilidad del evento que lo produce y excesiva onerosidad para una de las partes como resultado del mismo.

A primera vista, todas las anteriores condiciones se cumplirían durante la actual crisis del COVID-19. Sin embargo, creemos que debe hacerse una distinción: aquellos arrendatarios que hayan tenido que cerrar sus locales comerciales como consecuencia de la declaración del estado de alarma se han visto directamente afectados por ésta y podrían invocar la aplicación del principio *rebus sic stantibus*. La situación es diferente para aquellos otros inquilinos que no han tenido que cerrar sus negocios: deberán aportar más argumentos para demostrar que, pese a la posibilidad de continuar con sus actividades empresariales, han resultado severamente afectados por la situación actual y que, por ello, ya no pueden cumplir con sus obligaciones como arrendatarios.

En cualquier caso, la solución no puede pasar por trasladar las pérdidas del arrendatario al arrendador y producir así un nuevo desequilibrio contractual.

#### 4. Conclusión

Como se ha expuesto, las consecuencias económicas del estado de alarma bien pueden dar lugar a una renegociación de los términos contractuales entre ambas partes sobre la base de la buena fe y la libertad contractual. Los contratantes deben tomar en consideración soluciones alternativas, tales como la reducción de la renta arrendaticia mientras dure el estado de alarma, el aplazamiento de su pago, la suspensión del contrato o incluso la concesión de un período de carencia durante el que el arrendatario no venga obligado al pago del alquiler.

Para cualquier consulta quedamos a su entera disposición:



#### Carlos Fernández

**Abogado**

Valencia

T +34 963 28 77 93

[c.fernandez@schindhelm.com](mailto:c.fernandez@schindhelm.com)



#### Axel Roth

**Abogado Barcelona**

Valencia

T +34 932 003 788

[a.roth@schindhelm.com](mailto:a.roth@schindhelm.com)