



# ABOGA10

## #COVID19

**ALQUILERES. NO PUEDO PAGAR EL ALQUILER DEL LOCAL PORQUE TENGO EL NEGOCIO CERRADO. ¿QUÉ SUCEDE CON EL CONTRATO DE ALQUILER?**

Lo primero de todo hay que analizar el contrato de arrendamiento para saber si dice algo en caso de acaecer escenarios como el actual. En caso afirmativo, habrá que estar a ello.

Si no dice nada, el Covid-19 puede ser considerado un supuesto de **"fuerza mayor"** y, en consecuencia, hay defensa para optar por una modificación de las condiciones pactadas o incluso por su resolución alegando la falta de objeto o incluso causa en el contrato. No obstante, sea cual sea la situación, recomendamos dar prioridad a la renegociación de las condiciones contractuales entre ambas partes, con base en la buena fe y la libertad contractual, bien asesorados y que todo ello conste por escrito.

La "fuerza mayor" no está regulada de manera expresa en nuestro ordenamiento jurídico, pero sí tiene su amparo y "puesta en práctica" bajo el paraguas del artículo 1.105 del Código Civil, según el cual:

*"Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables".*

Han sido la Doctrina y la jurisprudencia quienes han dado una definición al concepto de "fuerza mayor" entendiéndolo como **"un acontecimiento imprevisible; que, aun cuando se hubiera previsto, habría sido inevitable; y que se origina fuera del ámbito de quien incumple, siendo algo ajeno a ello"**.

La figura de la "fuerza mayor" ha de ponerse en conexión con el principio **"rebus sic stantibus"**, que significa que **"las**



*estipulaciones de los contratos pueden modificarse ante alteraciones sustanciales de las circunstancias que los motivaron*"; o lo que es lo mismo, se permite la modificación o resolución judicial de un contrato por alteración sobrevvenida de las circunstancias que se tomaron en cuenta en el momento de su celebración, siempre que:

- a) esas nuevas circunstancias sean imprevisibles y,
- b) hayan supuesto una ruptura del equilibrio entre las partes contratantes que convierta en excesivamente gravosa la prestación para una de ellas.

En consecuencia, tanto para modificar lo inicialmente pactado como para aplicarlo en caso de controversia, habrá que atender al caso en concreto y podremos recurrir -con cautela- a estas figuras para paliar los efectos sobre un contrato que la situación actual pueda causar. Y digo "con cautela" porque no solo existe otro principio -el denominado "*pacta sunt servanda*", según la cual "*el contrato obliga a los contratantes y debe ser puntualmente cumplido*"-, sino que los tribunales sólo han venido reconociendo la existencia de ambas figuras ("fuerza mayor" y "rebus sic stantibus") de manera muy restrictiva, como por ejemplo:

- ciertos fenómenos de la naturaleza,
- huelgas prolongadas o hechos violentos ajenos a la empresa, y, en definitiva,
- hechos imprevisibles que hayan causado un gran desequilibrio en las prestaciones de las partes.

Los requisitos para poder aplicar el artículo 1.105 del Código Civil han sido tasados por nuestro Tribunal Supremo -ya desde los años 50- y se resumen en:

1. Que se haya producido una **alteración extraordinaria**. Esta alteración requiere una modificación profunda sobre la base del negocio que dio sentido y oportunidad al mismo. Además, el acreedor no debe pretender más de lo que le otorgue su derecho, ni el deudor dar menos.
2. Como consecuencia de dicha alteración, debe resultar una **desproporción (desequilibrio) exorbitante** y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas.



# ABOGA10

3. El **desequilibrio** que se haya producido por circunstancias sobrevenidas, debió ser **realmente imprevisible**.

4. Que **se carezca de otro medio para subsanar el referido desequilibrio patrimonial producido**.

5. Debe existir **compatibilidad entre su aplicación y las consecuencias de la buena fe que impone el Código Civil**.

Así las cosas, la imposibilidad de cumplir la obligación por "fuerza mayor" puede conllevar la suspensión de la exigibilidad de la obligación, lo cual no libera de un modo definitivo del cumplimiento de la misma una vez hayan desaparecido las circunstancias que motivaron la "fuerza mayor".

La jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo (sentencias de los años 2013 y 2014, consecuencia de la crisis de finales de 2007) ha dado un giro a favor de la resolución de los contratos respecto a la jurisprudencia más antigua.

No obstante, habrá que estar, en primer lugar, a la voluntad de las partes en aras de alcanzar una solución pacífica del nuevo escenario; y, en segundo lugar, a la particularidad de cada caso, previo análisis de los contratos y documentos anejos a los mismos.

Puede encontrar información sobre esta materia en <https://www.youtube.com/watch?v=vu4xowr4ASI&t=20s>.

Zaragoza, 15 de marzo de 2020.

**D. Nacho de Diego**  
**Socio**

ABOGA10 · [idn@reicaz.com](mailto:idn@reicaz.com)