

GRADO EN DERECHO

UNIVERSIDAD DE ALMERÍA



CONTRATOS:

ARRENDAMIENTO URBANO EN TIEMPOS DE PANDEMIA

CONTRACTS:

URBAN LEASING IN TIMES OF PANDEMIC.

AUTOR: AGUSTINA ANELEY ARGAÑARAZ DURAN

TUTOR: D. ÁLVARO NÚÑEZ IGLESIAS

El objetivo del siguiente estudio es realizar un análisis de las consecuencias sufridas debido a la COVID-19 en materia de contratos de arrendamiento urbano, y conocer cuál es la regulación jurídica actualmente vigente.

The objective of the following study is to carry out an analysis of the consequences suffered due to COVID-19 in terms of urban lease contracts, and to know what the legal regulation is currently in force.

ÍNDICE

<i>I. INTRODUCCIÓN Y ESTADO DE LA CUESTIÓN</i>	3
<i>II. CON CARÁCTER PREVIO</i>	4
<i>III. ARRENDAMIENTOS URBANOS DE VIVIENDA HABITUAL TRAS EL COVID-19</i>	6
1. Contrato de arrendamiento habitual: ideas generales y medidas.....	6
1.1. Primera medida. Suspensión de desahucios y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional	7
1.2. Segunda medida. Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento habitual.....	8
1.3. Tercera medida. Moratoria de la deuda arrendaticia y fraccionamiento del pago.....	9
1.4. Cuarta medida. Línea de avales y otras ayudas al pago de la renta.....	11
<i>IV. LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE LA VIVIENDA, Y OTROS CONTRATOS</i>	12
1. Locales de negocio e industria: requisitos y medidas.....	12
<i>V. CONTRATO DE CONSUMO</i>	18
<i>VI. CONTRATO DE PRESTAMO</i>	21
1. Especial mención a los contratos de tracto sucesivo.....	24
<i>VII. PRINCIPIOS E INSTITUCIONES GENERALES APLICABLES</i>	25
1. <i>Pacta sunt servanda</i>	25
2. Fuerza mayor o caso fortuito.....	26
3. Aplicación de la cláusula <i>rebus sic stantibus</i>	28
<i>VIII. MEDIDAS LEGISLATIVAS ADOPTADAS EN OTROS PAÍSES</i>	31
<i>IX. CONCLUSIONES</i>	36
<i>X. BIBLIOGRAFÍA</i>	39

I. INTRODUCCIÓN Y ESTADO DE LA CUESTIÓN

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró oficialmente pandemia internacional como consecuencia de la propagación del COVID-19.

La rápida evolución de esta enfermedad, tanto a nivel nacional como internacional, ha requerido la adopción de medidas urgentes para hacer frente a esta coyuntura en el plano sanitario, obviamente, pero también el campo social y económico. Este trabajo pretende analizar las medidas relativas a los contratos de arrendamiento, en la medida en que se han visto afectados por la pandemia del COVID-19.

El presente estudio analizará las disposiciones contenidas en los Reales Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo¹, 8/2020 de 17 de marzo², 15/2020 de 21 de abril³ y 37/2020, de 22 de diciembre⁴, así como las sucesivas modificaciones que se han ido adoptando como consecuencia y evolución de la pandemia en la sociedad. Estas medidas han sido prorrogadas el pasado día 4 de mayo por el Real Decreto-ley 8/2021⁵. El capítulo III establece que estas medidas extraordinarias se prorrogarán por un plazo de 3 meses desde la finalización de la vigencia del estado de alarma, es decir, hasta el 9 de agosto de 2021.

Además, para proceder a realizar este análisis se ha llevado a cabo un estudio jurisprudencial que permitirá complementar el desarrollo de estas medidas en España. En particular se ha analizado la aplicación de la aplicabilidad al caso de los arrendamientos en las circunstancias creadas por el COVID-19 y figuras del sistema jurídico español, tales como la cláusula *rebus sic stantibus*, la imposibilidad sobrevenida, la fuerza mayor, etc.

¹ Véase. Real Decreto-ley 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.

² Véase Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

³ Véase. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

⁴ Véase. Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes

⁵ Véase. Real Decreto-Ley 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 Real Decreto 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.

Así mismo, se ha realizado un estudio de las medidas similares que han sido adoptadas en otros países europeos con la misma función de paliar en lo posible las consecuencias económicas de la pandemia y sus efectos en la contratación arrendaticia. Medidas que, por ejemplo, servirán para mostrar aspectos constitucionales en el caso de no modificar (transformar) los decretos-leyes en leyes tras los 60 días a la promulgación, como es el caso de Italia.

En definitiva, este trabajo tratará de ofrecer una visión clara de lo acontecido en los contratos de arrendamiento urbano tras el impacto que la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 nos ha dejado.

Al tratarse de una coyuntura novedosa y una legislación muy reciente, la bibliografía existente de carácter específico sobre nuestro tema no es muy abundante. No obstante, a lo largo de este último año se han publicado varios trabajos en la Revista de Derecho Civil y en la revista CESCO, especializada en Derecho de Consumo, que nos han sido de gran utilidad, así como algunos artículos interesantes en el Blog Hay Derecho. Sin embargo, sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, que ha experimentado un renacimiento con ocasión de la crisis inmobiliaria, y que es aplicable al caso que nos ocupa, sí se han publicado algunas obras en los últimos años.

II. CON CARÁCTER PREVIO

El punto de inicio se localiza en la declaración del estado excepcional como es el estado de alarma provocado por el coronavirus COVID-19. Por su parte, hay que añadir que no se trata de una singularidad, sino que la Constitución contemplaba la posibilidad de declarar el estado de alarma⁶ mediante un decreto: el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo⁷.

A partir de entonces, se suspende toda clase de actividad para pasar a un confinamiento total: se limita la circulación de las personas, la suspensión de todo tipo de actividades

⁶ Art. 116 Constitución Española. «BOE» núm. 311, de 29 de diciembre de 1978.

⁷ Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. BOE núm. 67, de 14 de marzo de 2020.

laborales, comerciales, culturales, de hostelería, o la actividad en el ámbito educativo, todo ello con el fin de contener la pandemia.

Como consecuencia de las decisiones de confinamiento la población española ha sufrido directamente la reducción o pérdida de ingresos de trabajadores, ya sean autónomos, trabajadores por cuenta ajena, pequeños y medianos empresarios... No sólo eso, sino que muchos se han visto al borde de perder la vivienda en la que habitaban. Cómo es de lógica, si no hay actividad laboral, no hay ingresos, y por ende repercute en su capacidad para hacer frente a los gastos entre los que se encuentra el pago de la renta arrendaticia de su vivienda habitual.

Recordemos cómo al respecto, la Constitución garantiza que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* (art. 47 CE) y que *los poderes públicos establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho*. Tal ha sido el impacto en nuestra sociedad que se han tenido que adoptar urgentes medidas con el fin de hacer frente a la rápida propagación del COVID-19.

Como hemos hecho referencia con anterioridad, esta crisis sanitaria pone de manifiesto la necesidad de adopción de normas destinadas a paliar los efectos sociales y económicos para la protección de la sociedad. Por ello, se configuran textos legales como El Real Decreto Ley 11/2020, que introduce una serie de medidas cuyos beneficiarios son los arrendatarios calificados de vulnerables, o el Real Decreto Ley 8/2020 de 17 de marzo, o el Real Decreto 37/2020 de 22 de diciembre.

El Real Decreto-ley 11/2020 aprueba un conjunto de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables y, en segundo lugar, otras medidas de diversa naturaleza con impacto directo en el refuerzo de la actividad económica, así como actuaciones encaminadas a apoyar a empresas y autónomos. Se incluyen además otras que permiten ajustar el funcionamiento de la Administración a las necesidades actuales, acometiendo medidas en materia de cuentas anuales de las entidades del sector público, en materia de disponibilidades líquidas y donaciones, así como en la financiación otorgada por las entidades territoriales.

Adelantaré que dichas medidas son una moratoria en el pago de la renta o una condonación del 50% de la renta en caso de arrendadores “grandes tenedores” (en los que veremos la diferencia entre un arrendador y otro); la concesión por entidades de crédito

de préstamos subvencionados y avalados por el Estado para el abono de la renta; ayudas directas del Estado para el abono de estos préstamos, etc.

El Real Decreto Ley también prevé la suspensión extraordinaria de los lanzamientos y desahucios para el arrendatario vulnerable durante un periodo máximo de 6 meses a contar desde su entrada en vigor (2 de abril de 2020) y una prórroga extraordinaria de “todos” los contratos de arrendamiento de vivienda que finalicen “entre el 2 de abril de 2020 y los dos meses posteriores a la finalización del estado de alarma, por un periodo de hasta 6 meses desde la fecha de su vencimiento (siempre que lo solicite el inquilino)”.

III. LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA HABITUAL TRAS EL COVID-19

En este apartado, estudiaremos las medidas regladas en materia de contratos tras los Reales Decretos-Leyes en cuestión como consecuencia de la pandemia.

3.1. Contrato de arrendamiento de vivienda habitual: ideas generales y medidas

En primer lugar, conviene realizar una aproximación conceptual de la definición y objeto del contrato de arrendamiento. Si atendemos al Código Civil, observamos que el art. 1542-43 introduce que “*El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios*” y “*En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto*”. En este sentido, el art. 2.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (LAU, en adelante) define el arrendamiento de vivienda como “*el arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario*”. En relación con las partes, se distingue entre arrendador y arrendatario. Por un lado, el arrendador (o propietario) es la persona a la que se le obliga a ceder el uso de una cosa, en este caso la vivienda, mientras que el arrendatario (o inquilino) es quien se obliga a pagar un precio por un tiempo determinado.

Pues bien, el COVID-19 y las consecuencia a las que ha dado lugar (pérdida de empleo, estancamiento de la economía, etc.) ha creado un grave problema en los contratos de tracto sucesivo, como es el arrendamiento, porque las circunstancias actual no pudieron ser previstas en ningún caso (otra cosa son los contratos de arrendamiento que se hayan

podio firmar una vez declarada la pandemia), y porque existe el riesgo, para muchas personas y familias de no poder pagar la renta del alquiler.

La falta de pago de esta renta se justifica por hallarse en una situación de incapacidad de pago en vista del confinamiento de la población establecido por el RD-Ley 46/2020, y por ende del cese de la actividad profesional. El confinamiento no dejó más opción que continuar en posesión de la cosa arrendada sin que una de las partes pueda entregar la contraprestación objeto del contrato, incumpliendo con lo convenido en éste, y no por culpa, dolo o negligencia, sino por fuerza mayor⁸ En este sentido, *durante el confinamiento se habilitaron más de 7.300 nuevas plazas de alojamiento de emergencia para personas sin techo*⁹.

Las medidas de apoyo a los trabajadores, consumidores, familia y colectivos vulnerables dentro del Capítulo I del RD-Ley 11/2020 contienen las siguientes disposiciones:

- La suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.
- La prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.
- La moratoria de la deuda arrendaticia.
- Un programa de ayudas al alquiler y una línea de avales.

Analicemos las cuestiones:

1. Primera medida. Suspensión de desahucios y de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

Partimos de la base de que estas medidas están previstas para cuando se refiera a arrendamientos de vivienda en cuestión. Se trata de una medida excepcional ya que sólo podrá solicitarse el tiempo que perdure el estado de alarma vigente en nuestro país. Es importante recordar que actualmente, el estado de alarma permanece vigente hasta el 9 de mayo de 2021 de cara a las modificaciones que se han adoptado.

⁸ CUENTA CASAS, M. (2020, 5 abril). «Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. Propuesta de solución», Hay Derecho, 5 abril, 2020 (<https://hayderecho.expansion.com/2020/03/26/pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion/>)

⁹ <https://www.heraldo.es/noticias/nacional/2020/10/25/urgen-una-respuesta-para-mas-de-33000-personas-viven-en-la-calle-en-espana-sin-techo-coronavirus-1401913.html>

Ahora bien, en el caso de desahucios de viviendas, el art. 1 RD-Ley 11/2020 se establece que “una vez levantada la suspensión de los términos y plazos procesales para la finalización del estado de alarma” se podrán suspender los lanzamientos y desahucios por un periodo máximo de seis meses. Todo ello por la entrada en vigor del RD-Ley hasta que se adopten las medidas que los servicios sociales estimen oportunas.

Esta suspensión será posible cuando los arrendatarios acrediten que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica o social, contenidas en el art. 5 y que veremos más adelante, como consecuencia del COVID-19 y no puedan encontrar una alternativa habitacional para sí mismo y las personas con las que conviviera. Será el Letrado de la Administración de Justicia (en adelante LAJ) quien decretará la suspensión por el tiempo estrictamente necesario teniendo en cuenta el informe que emitan los servicios sociales.

En el caso en que los arrendadores se encuentren igualmente en una situación de vulnerabilidad¹⁰, tal circunstancia se comunicará por el LAJ y se tendrá en consideración para el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria. (art. 1.4 RD-Ley 11/2020)

Como señalamos más arriba, se ha de destacar que actualmente dicho artículo primero se ha modificado por el RD-Ley 37/2020 y se ha procedido a prorrogar su vigencia hasta el 9 de mayo de 2021¹¹.

2. Segunda medida. Prórroga extraordinaria de contratos de arrendamiento habitual

Respecto a la prórroga extraordinaria contenida en el art. 2 del citado precepto, se concede el derecho a solicitar una prórroga de seis meses en los que sigue aplicando el precio en los demás términos y condiciones del contrato existente cuando el plazo mínimo por su prórroga conforme a lo previsto en la LAU venza en el periodo comprendido entre el 2

¹⁰ Para QUICIOS MOLINA, S., «COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», no parece que sirvan para el arrendador los mismos criterios que para el arrendatario. Disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_covid_19_y_los_arrendamientos_de_vivienda-_medidas_excepcionales_del_Real_Decreto-ley_11-2020.pdf.

¹¹ El artículo 1 queda redactado como sigue: 1. *Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta la finalización del estado de alarma declarado por el Real Decreto 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 Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, que se extenderá desde las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020 hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021*

de abril de 2020 y los dos meses desde la finalización del estado de alarma. (plazo que dure el estado de alarma y hasta dos meses después).

Esta prórroga la debe de solicitar el arrendatario y es de obligada aceptación¹² (desprendido así en el precepto) por el arrendador salvo acuerdo entre ambos.

La objeto de esta prórroga es evitar la subida de precios de rentas, por lo que el alquiler se mantendrá¹³ y el contrato seguirá siendo el mismo.

Cabe destacar que en este caso, no se pide que sea acreditada la situación de vulnerabilidad por lo que a juicio de muchos parece sensato entender que el alcance de esta medida es general.

3. Tercera medida. Moratoria de la deuda arrendaticia y fraccionamiento del pago.

Se encuentra regulada desde el artículo 3 al 9 inclusive del RD-Ley 11/2020.

El Gobierno hace la distinción entre arrendadores de calificación “gran tenedor” de viviendas o empresa o entidad pública, y pequeños propietarios particulares¹⁴ que necesitan y viven de los ingresos de estas para su subsistencia para aplicar esta medida.

Antes que nada, conviene hacer un apunte sobre lo que el legislador entiende por “gran tenedor”, empresa o entidad pública. Es por ello, que el art. 4 establece: *“entendiendo 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 1.500 m²”*

Esta sección se aplica a personas arrendatarias de vivienda habitual que estén en situación difícil entendiéndose que se exige para ello los siguientes requisitos para obtener moratorias o ayudas:

- Que la persona obligada a pagar la renta haya pasado a estar desempleada o haya visto reducido su empleo por un ERTE o reducido su jornada por cuidados.

¹² GARCÍA RUBIO, M. P. (2020) Medidas regladas en materia de contratos con motivo del covid-19 en España. *Revista de Derecho civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 15-46, se inclina por entender que se trata de una norma semiimperativa en favor del arrendatario.

¹³ MARTÍNEZ ESPÍN, P., «Pandemia y moratoria arrendaticia», Cesco, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Pandemia_y_moratoria_arrendaticia.pdf

¹⁴ Crítica de CUENA CASAS, M., «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces», *Hay Derecho*, 5 abril, 2020

- Que la renta de alquiler más los gastos de suministros básicos representen el 35 % o más de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que la persona que debe pagar la renta o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no sean propietarios ni usufructuarios de una vivienda en España, salvo excepciones como en situaciones de herencia o divorcios

Como apuntábamos con anterioridad, los arrendatarios que reúnan la condición de vulnerables indicada, podrán solicitar al arrendador un aplazamiento o una reducción de la renta. El procedimiento para solicitar esta moratoria dependerá de si la persona arrendataria es una empresa o una persona física:

Si el arrendador es una empresa, o una entidad pública de vivienda o gran tenedor el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento o condonación total o parcial por acuerdo entre estos. Sin embargo, sigue el precepto diciendo que en caso de no pactar acuerdo *el arrendador comunicará expresamente al arrendatario en un plazo de siete días laborales su decisión* entre una reducción del 50% de la renta arrendaticia o una moratoria automática en el pago de la renta:

- Primero, una 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 (provocada por causa del covid-19) hasta un máximo de cuatro meses.
- Una moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes prorrogables una a una si el plazo fuera insuficiente, sin que pueda superar, en todo caso, cuatro meses. Dicha renta se aplaza así: se fraccionarán las cuotas durante al menos tres años que se contarán en el momento en el que se supere la situación de vulnerabilidad o a partir de las finalización de los cuatro meses antes citado y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. (art. 4.2)

Si se trata de un pequeño propietario, regulado en el art. 8, entendido como aquel que cuenta con menos de diez viviendas en propiedad podrá aceptar del inquilino

voluntariamente el aplazamiento del pago de la renta o la condonación total o parcial de la misma si no se hubiera acordado nada previamente entre las partes.

El propietario, en este caso, tendrá siete días laborales para aceptar y comunicar las condiciones, pero en el caso de no aceptar, el inquilino vulnerable tendrá acceso al programa de ayudas de financiación reguladas en el RD en el art.9.

a. Cuarta medida. Línea de avales y otras ayudas al pago de la renta

Se trata de medidas de naturaleza pública ajenas a la relación arrendaticia.

Se desarrolla una línea de avales con respaldo del Estado, de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) para poder ofrecer ayudas transitorias de financiación de las entidades bancarias a las personas que se encuentren en la referida situación de vulnerabilidad.

Con respecto a estos programas de ayudas, podrán cubrir un importe máximo de seis mensualidades de la renta de alquiler y se podrán beneficiar todos aquellos arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia del covid-19.

Un programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del covid-19 en los alquileres de vivienda habitual que se incorpora al plan estatal de vivienda estatal 2018-2021 y tendrá por objeto la concesión de ayudas de alquiler mediante adjudicación directa. *La cuantía de la ayuda será de hasta 900€ al mes y de hasta el 100% de la renta o en su caso de hasta 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito*

Las ayudas se concederán con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, pueda devengar ningún tipo de intereses o gastos para el solicitante.

Hemos de señalar en último término que se procede a la sustitución del programa de ayuda a las personas en situación de lanzamientos de su vivienda habitual o de desahucio por la opción del nuevo programa de ayuda para las víctimas de violencia de género, personas sin hogar, objeto de desahucio de su vivienda habitual y otras personas vulnerables¹⁵.

¹⁵ MARTÍNEZ ESPÍN, P., «Pandemia y moratoria arrendaticia», Cesco, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Pandemia_y_moratoria_arrendaticia.pdf cit.

IV. LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE LA VIVIENDA

No podemos olvidar que el impacto negativo de las consecuencias de la pandemia se ha reflejado también en los empresarios, que han tenido que reducir su actividad e incluso cerrar sus negocios. Como una gran parte de esos empresarios y de esos negocios se han desarrollado en establecimientos cuya base física era un local alquilado, se hacían necesarias también medidas urgentes que vivieran a paliar la imposibilidad de seguir vinculados a los contratos de arrendamiento, o a seguir en las condiciones pactadas.

4.1.Locales de negocio e industria: requisitos y medidas.

Antes de proceder a explicar las medidas adoptadas en el ámbito de este arrendamiento, hemos de recordar el contexto en el que se regulan. En este sentido, podemos hacer referencia al art. 3 LAU que dispone: *“en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.”*

Como es sabido, fruto de la restricción a la movilidad y confinamiento total se producía un importante cambio para los trabajadores autónomos y empresarios ya que se vieron impedidos de realizar su actividad laboral debiendo mantenerse confinados con el fin de contener la crisis. Muy diferente es el caso de los arrendamientos de vivienda, que aunque por causa del confinamiento, pueden seguir haciendo uso del inmueble. Por el contrario, en los arrendamientos de locales no se les puede proporcionar el uso y goce pacífico de la cosa dado el cierre total. (art. 1554.3 CC).

En este contexto, aunque muchos casos, estos arrendatarios de local de negocio se han visto protegidos en su impotencia de seguir haciendo frente a la renta pactada por los tribunales lo cierto es que los jueces tienen un cauce muy estrecho dentro de la legislación vigente, y se hacía necesaria una regulación específica.

En un primer momento, cuando se desarrolla la norma reglamentaria precedente para suplir los problemas planteados para el uso distinto de la vivienda, se produce una omisión por parte del legislador¹⁶, es decir, la regulación no es completa por existir lagunas en

¹⁶Crítica de GARCÍA RUBIO, M. P. (2020) Medidas regladas en materia de contratos con motivo del covid-19 en España. *Revista de Derecho civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 15-46.

cuanto al arrendamiento para uso distinto al de vivienda, ya que sólo regula los problemas suscitados alrededor de los otros. No obstante, y en un principio, con la publicación del RD-Ley 15/2020¹⁷ se pondrán “soluciones” a los problemas suscitados en torno a estos contratos.

En un primer momento, el Real Decreto- Ley 15/2020 para solventar la situación de los arrendamientos de locales de negocios, presenta muchas deficiencias¹⁸. Podría decirse que los arrendatarios de los locales se encuentran en la misma situación que antes de la publicación de este RD-ley: siguen en suspensión de sus actividades, y además obligados al pago de la renta para sus respectivos arrendadores¹⁹. Sin embargo, hay quienes opinan otra cosa, trasladando el problema a los arrendadores²⁰, y alegando que la prestación que se hace imposible no es la práctica del comercio como tal, sino que es la obligación del arrendador de proporcionar el goce útil de la cosa alquilada.

Ahora bien, dada la prolongación del estado de alarma, se hizo patente la necesidad de una mejora de este RD-ley, con una modificación de este que se producirá con la entrada en vigor del Real Decreto-ley 35/2020 de 23 de diciembre de 2020 *de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria*. Según su Exposición de Motivos, a fin de minimizar el impacto y facilitar que la actividad se recupere, sus medidas tienen como objeto aliviar la situación de empresas y autónomos especialmente, los relacionados con la actividad, turística, comercial y hostelera, y si se me permite, los relacionados con los arrendatarios, pues son quienes soportan el riesgo contractual, y al fin y al cabo los obligados al pago²¹.

¹⁷ Cfr., Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

¹⁸ Criticado el RD-ley por CUENA CASAS, M., «Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Legislando para la foto...», Hay Derecho, 27 abril, 2020

¹⁹ PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», Almacén de Derecho, 23 abril 2020, <https://almacendederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>

²⁰ Tesis de CARRASCO PERERA, A., «Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor», Cesco. Disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf.

²¹ CUENA CASAS, M., «De nuevo, los efectos de la pandemia por Covid.19 en los contratos de arrendamiento de local de negocio (A propósito del RDL 35/2020)», Hay Derecho, 27 de enero, 2021 <https://hayderecho.expansion.com/2021/01/27/de-nuevo-los-efectos-de-la-pandemia-por-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-a-proposito-del-rdl-35-2020/>

No obstante, las medidas se aplicarán de manera subsidiaria a la existencia de los pactos que pudieran llegar las partes.

Las medidas que se adoptan son para uso distinto de vivienda o de industria, y en concreto a autónomos y pymes. Se estructura en cuatro capítulos, cuyo contenido son los siguientes puntos:

- Reducción o moratoria de la renta arrendaticia
- Exención de cotizaciones a la Seguridad Social
- Medidas Tributarias.
- Incentivos Regionales
- El desempleo
- Comedor de empresa
- Ley del suelo
- Seguridad Social
- Ingreso mínimo vital

En el Capítulo I se establece una reducción o moratoria de renta que va desde el artículo 1 al 6. Asimismo, al igual que ocurre en los arrendamientos de vivienda habitual, se distingue entre “grandes tenedores” y resto de arrendadores (o “pequeños propietarios”) cuya definición y diferencia vimos en el punto X. En cualquier caso, deberá tratarse de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, o de industria, que cumpla con los requisitos contenidos en el art 3 de este RDL.

- En el caso de grandes arrendadores, empresa o entidad pública, se establece que en defecto de pacto entre las partes, el arrendatario inquilino podrá optar bien entre una reducción del 50% de la renta o bien una moratoria sin penalización ni devengo de intereses en hasta dos años. Se establece un sistema con el fin de perseguir la moratoria del pago de la renta a pyme y autónomos en situación de vulnerabilidad.

La elección de una de las dos alternativas es obligatoria para el arrendador y se aplicará el tiempo que dure el estado de alarma, además deberá comunicar en el plazo de siete días hábiles. Se ha de hacer referencia que si no contesta en el plazo señalado, se aplicará la

medida elegida por el arrendatario. Dicha medida se aplicará durante todo el tiempo que dure el estado de alarma²², pudiendo alargarse un máximo de cuatro meses.

- En el caso de arrendadores distintos de los mencionados (pequeños particulares) contemplado en el art. 2 de este RD-Ley el arrendatario, siempre y cuando no haya habido acuerdo entre ambos, podrá solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Además cabe destacar que no se señala por cuánto tiempo, por lo que no parece que sea obligatoria su concesión. Lo que sí tiene plazo es la solicitud, que deberá solicitarlo antes del 31 de enero de 2021.

En el Capítulo II, y dentro un único artículo, el 7, lo dedica a ciertos sectores, cuya actividad se clasifique en los códigos determinados por la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-09), tales como restaurantes y puestos de comida, actividades de jardines botánicos, parques, establecimiento de bebidas, actividades de juegos de azar y apuestas.

Se establece así que se aplicarán las exenciones a las empresas de los sectores arriba indicados, que han prorrogado sus expedientes de regulación temporal de empleo, respecto a las personas trabajadoras afectadas por tales expedientes, tanto con su actividad suspendida como reiniciada en el mes de diciembre de 2020 o que la hubieran reiniciado desde la entrada en vigor del RD Ley 18/2020, de 12 de mayo²³, en los términos de su artículo 4.2.a).

En el Capítulo III, artículos del 8 al 15, recoge una serie de medidas en materia tributaria ya vigentes, pero adoptar unas nuevas y mejores para sectores afectados especialmente, como el comercio o turismo.

Por un lado, se concede el aplazamiento del ingreso de la deuda tributaria, proporcionando durante seis meses esta facilidad de pago, correspondiente a aquellas “*declaraciones-liquidaciones y autoliquidaciones cuyo plazo de presentación e ingreso finalice desde el día 1 de abril hasta el día 30 de abril de 2021.*” Además, se señala como requisito

²² En principio hasta el 9 de mayo de 2021.

²³ Real Decreto-ley 18/2020, de 12 de mayo, de medidas sociales en defensa del empleo. «BOE» núm.

necesario para la concesión que “*el deudor sea persona o entidad con volumen de operaciones no superior a 6.010.121,04 euros en el año 2020*”. (art. 8)

Los artículos del 9 al 12 tienen relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) e Impuesto del Valor Añadido (IVA). De estos artículos debemos destacar:

- Se adapta la cuantía del rendimiento neto calculado en base al método de estimación objetiva a la realidad económica provocada por la situación de crisis sanitaria, elevando al 20% el porcentaje de reducción a aplicar al rendimiento neto de módulos en la declaración del Impuesto correspondiente al ejercicio 2020. Este porcentaje puede alcanzar 35% para actividades relacionadas con el sector turístico, el comercio y la hostelería.
- Con el fin de flexibilizar el régimen de autónomos y pymes de forma análoga a lo contenido ya en el RD-ley 15/2020 se elimina la vinculación obligatoria que durante tres años se establece legalmente para la renuncia al método de estimación objetiva del IRPF, del régimen simplificado y del régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca del IVA.
- Por otra parte, se declara, que no se compute como período en el que se hubiera ejercido la actividad, tanto los días en que estuvo declarado el estado de alarma, como los días en los que, estando o no declarado el estado de alarma, el ejercicio efectivo de la actividad económica se hubiera visto suspendido como consecuencia de las medidas adoptadas por la autoridad.
- Cabe señalar que se considera oportuno fijar un plazo nuevo a fin de presentar las renunciaciones o revocaciones a los mencionados regímenes y métodos especiales.

Por su parte el art. 13 establece un incentivo fiscal para fomentar la rebaja de la renta. Cabe añadir que se añade la disposición adicional cuadragésima novena a la LIRPF con efectos desde el 1 de enero de 2021.

Se pretende que las personas físicas que alquilan los locales en los que se desarrollan actividades vinculadas al sector turístico, la hostelería y el comercio acuerden voluntariamente rebajas correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de 2021, permitiendo computar como gasto deducible para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario la cuantía de la rebaja de la renta acordada durante tales meses.

En los artículos 14 y 15 se modifica la antigüedad exigida para deducir las pérdidas por deterioro de los créditos derivadas de las posibles insolvencias de deudores, de manera que los seis meses que se exigen se reducen a tres meses para las empresas de reducida dimensión.

Finalmente, en el Capítulo IV, bajo el título de “Flexibilización de los requisitos para el mantenimiento de los incentivos regionales” se incluyen los artículos 16, 17 y 18.

En estos artículos se introducen medidas que permitan el mantenimiento de incentivos y ayudas para la corrección de los desequilibrios ocasionados por la pandemia. Ahora bien, para ser beneficiario se debe cumplir lo siguiente:

- No se tomarán en consideración las pérdidas de los ejercicios 2020 y 2021 a los efectos de contar con un nivel mínimo de fondos propios.
- Las empresas beneficiarias podrán solicitar la modificación de los plazos para la ejecución del proyecto a fin de cumplimentar las condiciones de la concesión.

Si bien es cierto, que como consecuencia de la prolongación del estado de alarma se ha visto necesario adoptar nuevas regulaciones con el fin de ajustarse más a lo acontecido, pero no son pocos los que piensan que las medidas no contribuyen a mitigar los problemas suscitados en relación con estos contratos. Es más, en vez de eso, se deja todo en la voluntad de las partes y llegado el caso, en manos de Jueces y Tribunales

CUENA CASAS, M. al respecto, cree que el RD 35/2020 no hace nada por evitar los problemas que padecen los contratantes. Por ello, señala que sería adecuado poner en práctica una norma en línea del artículo 1575 del Código Civil, referente a los arrendamientos de predios rústicos:

“El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos, por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario”

El objetivo sería que el inquilino pueda exigir una reducción del alquiler en la misma proporción que la reducción de sus ingresos, más la ayuda proporcionadas por el Estado que podría recibir como consecuencia del covid-19. Por ejemplo, si el arrendatario recibe el 80% de sus ingresos, pagará el 80% del alquiler. Se debe establecer una especie de base

en la reducción que no podrá exceder el 50% de la renta, además de que el arrendatario deberá acreditar incapacidad económica para pagar el alquiler²⁴.

V. CONTRATO DE CONSUMO

5.1. Medidas de protección al consumidor.

Por lo que respecta a los contratos de consumo, la sección tercera “*Medidas de protección de los consumidores*” del RD-Ley 11/2020 recoge una serie de medidas en relación con los consumidores y usuarios. Y en particular, el artículo 36 “*Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*”.

De este modo lo que se pretende es que una vez terminado el estado de alarma, no se disparen en un corto plazo las reclamaciones que los empresarios recibirán de los consumidores en las que les exigirán tras la resolución, la inmediata devolución del precio.

El precepto se divide en cuatro apartados:

- El apartado primero regula el ámbito de aplicación y los supuestos en los que cabe exigir la resolución del contrato.
- El apartado segundo contempla una especie de efecto de la resolución.
- En el apartado tercero, veremos cómo funciona la resolución en los contratos de prestación de servicios de tracto sucesivo, en el que nos ocuparemos más a fondo en el siguiente punto.
- Y finalmente, en el cuarto, sobre los contratos de viaje combinado, de cómo afecta la cancelación de estos viajes a los derechos de los consumidores.

En lo referente al ámbito de aplicación, del apartado primero el art 36 se aplica a los contratos celebrados ante consumidores y empresarios, antes del estado de alarma o incluso durante y nueva normalidad, ya sea de compraventa o de prestación de servicios incluidos los de tracto sucesivo, e incluso los de transportes²⁵. Se aplica siempre que para

²⁴ Solución propuesta por CUENA CASAS, M., «De nuevo, los efectos de la pandemia por Covid.19 en los contratos de arrendamiento de local de negocio (A propósito del RDL 35/2020)», Hay Derecho, 27 de enero, 2021 cit.

²⁵ MARÍN, M., afirma que el ámbito de aplicación puede aplicarse a todo tipo de contratos con consumidores «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los

el empresario resulte de imposible cumplimiento para con el consumidor como consecuencias de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma.

Podría decirse que resulta imprescindible que tenga que producirse un incumplimiento del empresario durante el estado de alarma, o incluso cuando termine, y ello se deba a que las medidas que se han adoptado conlleven a ese incumplimiento.

Cuando se dé esta situación, establece el precepto que el consumidor, *tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días*. Añade inmediatamente que esta pretensión de resolución sólo *podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato*. Es decir, supongamos que el consumidor quiere resolver el contrato sin llegar a acuerdo, y lo más rápido posible. Este no podrá hacerlo si antes ambas partes no han intentado alcanzar una modificación del contrato que sea satisfaga el interés de ambos. Lógica semejante a la de *rebus sic stantibus*²⁶.

El precepto, antes de proceder a la resolución, invita al consumidor a negociar con el empresario para llegar a una solución pactada que puede consistir en ofrecimiento de bonos, vales sustitutorios al reembolso, etc, que en todo caso, se dejará a disposición del consumidor para que éste acepte.

Ahora la cuestión es ¿por cuánto tiempo tienen que negociar las partes para llegar al consenso? Según el precepto, se entenderá que no cabe obtener una propuesta de revisión cuando han transcurrido 60 días desde la imposible ejecución del contrato sin que las partes hayan alcanzado un acuerdo. Se aplaza por 60 días la posibilidad de extinguir el contrato.

En el apartado segundo se hace referencia a los efectos de la resolución del contrato del apartado anterior. Señala que en los casos en los que el cumplimiento del contrato resulte

consumidores», Cápsula civil,
<http://www.icab.cat/?go=eaf9d1a0ec5f1dc58757ad6cffdacedb1a58854a600312cceb548f19444db1ea7332eb0a89db5ce6d656ca4888cc49598de6b944af86da434bc802fda3750fc28414692b1957f680f33b1e33e26f91f1>.

²⁶ Señala GARCÍA-BOENTE DÁVILA, G., «Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus», que la aplicación de la rebus persigue el reequilibrio de las prestaciones, y no la resolución del contrato.

imposible de acuerdo, el empresario estará obligado a devolver las sumas abonadas por el consumidor. En otras palabras, si el empresario incumple, el consumidor puede pedir la devolución del precio, pero en realidad la devolución del precio es un efecto de la resolución del contrato. La única novedad, es que la restitución se produzca en la misma forma en que se realizó el pago y en un plazo de 14 días, con la salvedad de la aceptación de condiciones distintas propuestas por el consumidor.

El apartado tercero, se refiere a los contratos de prestación de servicio de tracto sucesivo²⁷. El artículo establece que cuando hay incumplimiento del empresario, la empresa podrá ofrecer al consumidor la opción de disfrutar del servicio posteriormente, o minorar la cuantía de las futuras cuotas a imputar por la prestación del servicio. De esto último debemos destacar que la facultad de decidir es del consumidor. Y que si el consumidor no acepta estas alternativas se le deberá de reembolsar los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo de servicio no prestado por dicha causa.

Además añade el precepto para finalizar que *la empresa prestadora de servicios se abstendrá de presentar a cobro nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda prestarse con normalidad sin que ello dé lugar a la rescisión del contrato*²⁸.

El apartado cuarto del art. 36 contiene medidas especialmente para contratos de viaje combinado. Primero, debemos destacar que ha de tratarse de un consumidor que ha contratado el viaje combinado y que haya sido cancelado como consecuencia por la pandemia del COVID-19²⁹. A tal efecto, el consumidor podrá optar por solicitar el reembolso o hacer uso del bono que le entregará el organizador, o en su caso, el minorista. Dicho bono lo podrá utilizar en plazo de un año desde la conclusión del estado de alarma.

²⁷ MARÍN, M., «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», cit., señalaba ejemplos tales como gimnasios, academias de idiomas siempre que no pudieran seguir prestando el servicio on-line o de manera telemática.

²⁸ GARCÍA RUBIO, M. P. (2020) «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del covid-19 en España», cit., que el término rescisión es incorrecto, resolución sería lo procedente.

²⁹ MARTÍNEZ ESPÍN, P., «Estado de alarma y cancelaciones de viajes combinados: ¿el fin de esos maravillosos años? (Comentario al art. 36.4 RD-Ley 11/2020)», Cesco, 11 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Estado_de_alarma_y_cancelaciones_de_viajes_combinados-.pdf, dice que el precepto no contempla las cancelaciones anteriores al estado de alarma, respecto de las que es aplicable el art. 160.2 TRLGDCU, pero lo cierto es que el precepto habla de «viajes combinados que hayan sido cancelados con motivo del COVID-19», lo que literalmente permite su aplicación a las cancelaciones de viajes a China, o a ciertas partes de Italia anteriores a la declaración en España del estado de alarma, el 14 de marzo de 2020.

Si por el contrario, en el caso de inutilizarse durante ese periodo, el consumidor podrá ejercer el derecho de reembolso “completo” de cualquier pago realizado³⁰.

5.2. Medidas respecto al sector de telecomunicaciones y limitaciones en la publicidad de juego online

Respecto al sector de telecomunicaciones, la suspensión de la portabilidad solo afecta a aquellas operaciones en las que exista necesidad de los usuarios de desplazarse físicamente a tiendas o de que se realicen intervenciones físicas en su domicilio, excepto en los casos de fuerza mayor.

Para evitar que el consumidor se vea afectado por la suspensión de las operaciones de portabilidad se establece que los usuarios no podrán ver sus tarifas incrementadas durante el tiempo en el que no puedan solicitar un cambio de compañía.

Finalmente, se establecen limitaciones en la publicidad y en las actividades de promoción de determinadas actividades de juego online para evitar la intensificación de su consumo durante las restricciones de movilidad del estado de alarma que puedan derivar en conductas de consumo compulsivo o incluso patológico.

VI. CONTRATO DE PRÉSTAMO

Comenzando por aclarar la regulación en torno al contrato de préstamo contemplada en el RD-Ley 8/2020 de 17 de marzo podemos considerar que no está completa, pues presentaba muchas dudas, por lo que fue modificada mediante el RD-Ley 11/2020 ampliando varios aspectos que conviene analizar.

Se ha de comprender que en la actual situación de emergencia (sobre todo en la fase de confinamiento y desescalada) muchas familias van a tener problemas de liquidez por lo que a la hora de pagar la hipoteca tendrán dificultades.

A tal efecto, a la entrada en vigor del RD-Ley 8/2020 se adopta una medida que permitirá aplazar las cuotas del préstamo hipotecario, una moratoria hipotecaria. (con la modificación se ampliará a préstamos personales).

³⁰ Añade el precepto que el eventual ofrecimiento de un bono sustitutorio temporal deberá contar con el suficiente respaldo financiero que garantice su ejecución.

Originalmente se establece la moratoria hipotecaria en el pago del préstamo para evitar la pérdida de la vivienda habitual³¹ y ahora, en la actualidad, se amplía a varios tipos de préstamos con el objetivo de aliviar a las personas más necesitadas de manera que a partir de la entrada en vigor del RD-Ley 11/2020 los contratos de préstamos afectados son los destinados para la adquisición de:

a) La vivienda habitual.

b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales.

1. *c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador de dichas viviendas, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del Estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo.*

ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA³² entiende que se debía admitir siempre que esté hipotecada la vivienda habitual, cualquiera que sea la finalidad del préstamo, ya que el preámbulo del RD-Ley 8/2020 dice que el objetivo es “*garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad*”.

Como adelantamos, otra novedad es que puede solicitarse la moratoria de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria vigente a la entrada en vigor del estado de alarma. Por su parte, se aplicará también a sus fiadores y avalistas.

Ahora bien, se exige para las dos moratorias que el deudor se encuentre en determinadas condiciones de vulnerabilidad, y además, dichos requisitos han de cumplirse todos cumulativamente. Se regula en el art. 16 RD-Ley 11/2020 las condiciones de los préstamos y son las siguientes:

³¹ GARCÍA RUBIO, M. P. (2020) «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del covid-19 en España», cit., entiende que queda comprendida la vivienda habitual de otros miembros de la unidad familiar distinta de la del deudor hipotecario que la precisen, por ejemplo, por razones laborales o de estudios más aún si cuando en la reforma operada por el RD-Ley 11/2020 se han incluido los préstamos destinados a viviendas distintas de la habitual en situación de alquiler.

³² ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA, «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?» Hay Derecho, 2 abril, 2020 <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/02/cuando-y-como-puedo-pedir-la-moratoria-hipotecaria-y-no-hipotecaria/#top>

- a) *“que el potencial beneficiario³³ hipotecario pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial de su facturación de al menos un 40%”*
- b) *“Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de tres veces el mismo indicador de renta previsto para el caso del art. 5 para los arrendamientos y con los posibles incrementos allí establecidos”.*
- c) *“Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar”.*
- d) *“Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, entendiéndose por tal el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3”.*

Los deudores podrán solicitar la moratoria en el pago de la deuda, hasta quince días después de la finalización del estado de alarma: *“Una vez realizada la solicitud de la moratoria ... la entidad acreedora procederá a su implementación en un plazo máximo de 15 días”* (art. 13.1 RD-Ley 8/2020). La solicitud debe ir acompañada de los documentos que se concretan en el art. 17 RD-Ley 11/2020.

En lo referente a los efectos, se aclara que la moratoria no se concede, puesto que no es una concesión, sino que es automática. A pesar de producir estos efectos se exige que se formalice en escritura pública y se inscriba en el Registro de la Propiedad³⁴.

³³ GARCÍA RUBIO, M. P. (2020) «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del covid-19 en España», cit., establece que es quien está haciendo frente al pago de la deuda hipotecaria y también, sin aparente conexión, que en ningún caso resultará de aplicación esta definición para los consumidores vulnerables en el ámbito del agua, el gas natural y la electricidad en los términos del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y de este real decreto-ley, ni para la moratoria de deuda arrendaticia a la que se refiere el artículo 3.

³⁴ Para ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA S, «La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencias del Covid», Notarios y Registradores, 15.04.2020, La finalidad es facilitar la ejecución a través del procedimiento especial de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial y también

Para muchos autores, entre otros GARCÍA RUBIO, M. P., consideran que estas condiciones no podrían estar al alcance de todas las familias que lo pudieran necesitar. Resultan requisitos exigentes y complejos a lo que se le añade el excesivo formalismo y burocratización.

Especial mención a los contratos de tracto sucesivo

¿Puedo dejar de pagar la renta de un contrato de arrendamiento? ¿Puedo no cumplir con los plazos de entrega de una obra de edificación, y de un contrato de suministro? ¿Puedo dejar de pagar las cuotas de un préstamo? Estas son algunas de las preguntas que GIMÉNEZ RICARTE, J. S.,³⁵ se plantea y en su opinión no se establecen medidas efectivas.

El problema radica cuando por causa del estado de alarma la falta de prestación de la obligación o el servicio se hace imposible, o el nivel de dicho servicio disminuye desconsiderablemente. No se me ocurre mejor manera de explicar lo sucedido con algunos ejemplos.

En el caso de contrato de consumo, el legislador especifica el destino de los pagos abonados o los que quedan por abonar en el art. 36 del RD-Ley 11/2020.

A tal respecto, el legislador alienta a las partes a llegar a un acuerdo para reanudar los servicios en el futuro en el caso de cuotas abonadas, o bien paralizar el devengo por servicios que no se van a recibir en relación con los impagos.

¿Qué pasa entonces cuando el contrato de servicio tiene una duración indefinida? ¿o si es por un periodo determinado? En el caso de los primeros, la ley concede al usuario el derecho a desistir siempre y cuando no sea incompatible con la buena fe y respetando los plazos de preavisos. En cuanto a los segundos, y sin posibilidad de separación de las partes, no es posible la resolución. Únicamente procede la suspensión del contrato por el

tienen por objeto la oponibilidad a los acreedores de ulterior rango a la hipoteca o prenda, sin necesidad de consentimiento.

³⁵ GIMÉNEZ RICARTE, J. S., «Incidencia de la pandemia por coronavirus Sars-Cov (Covid-19) en los contratos de tracto sucesivo. Especial referencia a los contratos de arrendamiento y financiación. Una interpelación a la ética y al sentido común.» Disponible en: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/14973-incidencia-de-la-pandemia-por-coronavirus-sars-cov-covid-19-en-los-contratos-de-tracto-sucesivo-especial-referencia-a-los-contratos-de-arrendamiento-y-de-financiacion-una-interpelacion-a-la-etica-y-al-sentido-comun/>

tiempo que dure la imposibilidad de ofrecer el servicio, es decir, se tendrá que cumplir el contrato cuando se reanude la normalidad y la prestación de los servicios³⁶.

Bien, en el caso de un contrato de arrendamiento de un local de negocio, por ejemplo, el problema es más difícil, puesto que como hemos analizado con anterioridad, el arrendador cumple plenamente con su obligación, es decir, el uso y disfrute se respeta y la posesión la tiene el arrendatario. Entonces, se dice que no es justo trasladar los daños al arrendador, por tanto, nos encontraremos ante la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*, que veremos en los siguientes apartados.

Entonces, ¿podría decirse que las soluciones más idóneas giran en torno a la buena fé, sentido común o *rebus sic stantibus*? Para GIMÉNEZ RICARTE, J. S³⁷., la respuesta es sí ya que nos enfrentamos a situaciones sociales y económicas que requieren entre otras soluciones, la solidaridad. Hacer un uso de la mediación entre las partes es necesario, dejando para los tribunales casos en los que se den circunstancias graves o imposibles de resolver.

VII. PRINCIPIOS E INSTITUCIONES GENERALES APLICABLES

7.1. Principio *pacta sunt servanda*

Aunque no es de especial trascendencia su análisis, en este contexto, y lo analizaremos muy brevemente, se ha de recordar que para los contratos en los que no se hayan visto perjudicados por las medidas adoptadas por la pandemia del COVID-19 regirá aplicando este principio.

Como todos sabemos, un contrato crea entre las partes una obligación que las partes están obligados a cumplir en los términos que acuerdan. Antes de celebrar un contrato las partes deben evaluar y medir los intereses para valorar si el contrato les es favorable. Sin embargo, una vez celebrado, están obligados a cumplirlo, aunque les resulte perjudicial.

³⁶ ÁLVAREZ OLALLA, P., «No me cobrarán devengos futuros de contratos de tracto sucesivo. Pero ¿tengo que haber resuelto antes?», CESCO, 28 de mayo de 2020. Disponible en http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/4._PILAR_ALVAREZ_OLALLA_-_No_me_cobraras_devengos_futuros_de_contratos_de_tracto_sucesivo.pdf

³⁷ GIMÉNEZ RICARTE, J. S., «Incidencia de la pandemia por coronavirus Sars-Cov (Covid-19) en los contratos de tracto sucesivo. Especial referencia a los contratos de arrendamiento y financiación. Una interpelación a la ética y al sentido común.» cit.

Según el art. 1091 del Código Civil, «*las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos*». *Pacta sunt servanda* significa “los contratos están para cumplirse”.

La función de este principio obliga no solo al cumplimiento sino que además implica que cada parte asume los riesgos que corresponden a su cumplimiento. Hay que añadir que se tiene que indemnizar de los daños causados por su incumplimiento.

Sin embargo, este principio sufre en el Derecho moderno algunas mitigaciones para casos en los que por causas imprevistas e imprevisibles y por razones de equidad, el contrato devenga excesivamente oneroso, quedando afectada la reciprocidad inicial³⁸.

7.2. Fuerza mayor o caso fortuito

La primera categoría aplicable a los contratos en la situación de crisis sanitaria provocada por el coronavirus COVID-19 es la fuerza mayor y el caso fortuito.

Cuando hacemos mención de la fuerza mayor hablamos de causas totalmente ajenas a nuestra voluntad. Esta concurrencia, por lo general, exime al deudor de responsabilidad. A tal efecto, dice el artículo 1.105 del Código Civil que “*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*”; es decir, cuando el incumplimiento se produce por causa no imputable al deudor, éste no incurre en responsabilidad.

Como es sabido³⁹, cuando la prestación resulte imposible por causa no imputable al deudor y, siempre y cuando no hubiese incurrido en mora, quedará el deudor liberado y extinguida la obligación. Pero si por el contrario, la imposibilidad surge como consecuencia del dolo, culpa o negligencia del deudor⁴⁰, o tiene lugar después de la mencionada mora, no se extingue la obligación, y además queda obligado a indemnizar daños y perjuicios.

³⁸ SÁNCHEZ CALERO, F., & MORENO QUESADA, B. (2020) *Curso de derecho civil II derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. cit. pág 185 y 186

³⁹ A tal efecto, se pronuncia SÁNCHEZ CALERO, F., & MORENO QUESADA, B. (2020) *Curso de derecho civil II derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos*. Cit.

⁴⁰ Sentencias de 2 enero 1976 y de 15 diciembre 1987, (RJ 1987, 9434)

No hace falta decir que la actual pandemia es imprevisible e inevitable, pero para ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA⁴¹ es necesario, además, que tenga un efecto directo sobre los contratos en concreto, que sea tan grave que altere el equilibrio de las prestaciones, y que el riesgo no estuviera asignado a ninguna de las partes para que se considere extinguida la obligación.

Pues bien, primero ha de interpretarse restrictivamente el concepto de imposibilidad y ver qué alcance tiene. Asimismo, como punto de inicio haremos referencia a lo que la jurisprudencia establece al respecto. Así, y siguiendo en la línea del autor antes mencionado, la jurisprudencia establece que ha de tratarse de una imposibilidad física, legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al deudor⁴².

Una situación como la que tenemos en la actualidad con la pandemia del COVID-19 no faculta al deudor para incumplir sus obligaciones, es decir, no llevan a que el contrato pueda extinguirse, pues prevalece el principio de conservación del negocio, más sí es posible una modificación adecuada para poder solventar y satisfacer a las partes contratantes.

Que no se pueda cumplir la obligación en el plazo pactado por la actual crisis de la pandemia, no quiere decir que no se pueda cumplir en un plazo que sea necesario, pues como hemos visto a lo largo de todo el estudio, el Gobierno habilita diversas medidas en relación con diferentes contratos con el fin de evitar consecuencia perjudiciales para las partes contratantes.

Pasando a ocuparnos del caso fortuito, hemos de señalar una distinción con respecto a la fuerza mayor y caso fortuito. La fuerza mayor, aunque sea previsible es inevitable, como por ejemplo, un terremoto, que se puede prever, pero no se puede evitar; mientras que en el caso fortuito los hechos no se podrían prever.

⁴¹ ÁLVAREZ ROYO-VILANOVA, S. “Pandemia, fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la Jurisprudencia”, Diario La ley, 2020
<https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAFXMMQqAMAx A0dt0TITUpYPYI3QXNSkEpSkWBW-vggj--fOEyDoPdyW0gGgO3rJotAUUABXUJiqxd73dI3GQyPQsEk6nsz8T2zCumQ1PqstPGj5BcpfSpgfTq2K DgNUFGarg8XsAAAA%3DWKE>

⁴² Sentencias del Tribunal Supremo de 15 febrero, núm. 98/1994, (RJ 1994\1315) y 21 marzo de 1994, (RJ 1994, 2560)

A la vista de lo expuesto, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves, por lo que a modo de conclusión la solución debería atender⁴³:

1. A lo que determine la ley o el contrato. En tal caso, se aplicaría lo pactado de forma expresa o implícitamente.
2. Ha de existir una causalidad directa entre la circunstancia y el incumplimiento. Así, la STS 423/2016⁴⁴ establece “*para apreciar la imposibilidad de cumplimiento que libera al deudor, la jurisprudencia exige que éste observe la debida diligencia haciendo todo lo posible para vencer la imposibilidad*”
3. Los efectos de la fuerza mayor, caso fortuito, y al igual que ocurre con la cláusula *rebus sic stantibus*, han de ser proporcionados a la situación, sin olvidar que el fundamento esencial es la buena fe.

7.3. Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*

La cláusula *rebus sic stantibus* que literalmente significa “mientras duren las cosas” es una moderación del principio, “*pacta sunt servanda*”, el cual hemos analizado en el apartado anterior. Se considera que la cláusula *rebus sic stantibus*, implícita en los contratos, es decir, sin necesidad de pactarse expresamente, conlleva que un cambio imprevisible en las circunstancias pueda llevar a la modificación contractual o incluso extinción de las obligaciones.

Es una antigua teoría consistente en sostener que aunque no se pacte expresamente, el contrato sólo se considerará obligatorio mientras subsistan las circunstancias de hecho en que las partes se encontraban al tiempo de celebrarse el contrato, y que si por el mero transcurso del tiempo y la alteración de estas mismas circunstancias, el contrato que inicialmente era justo se convierta en excesivamente oneroso para una de las partes.

Hemos de destacar que la jurisprudencia establece que no aplicará la cláusula en el caso de que ya existieran en el momento de celebración del contrato aunque fueran ignoradas

⁴³ ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S., «La epidemia y el cumplimiento de los contratos: fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus*», Hay Derecho, 17 de marzo de 2020. Disponible en <https://hayderecho.expansion.com/2020/03/17/la-epidemia-y-el-cumplimiento-de-los-contratos-fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/>

⁴⁴ Sentencia del Tribunal Supremo 24 de junio de 2016, núm. 423/2016, RJ 2016\2869

por las partes contratantes. En este sentido, la STS de 27 de diciembre de 2012⁴⁵ afirma que la cláusula *rebus sic stantibus* “tiene por objeto la revisión, no anulación, del acto o negocio jurídico que ha sufrido un hecho imprevisible posterior a su celebración, y no anterior”.

En cuanto a los efectos de la aplicación de la cláusula, en numerosas resoluciones se ha afirmado que la cláusula no produce efectos extintivos o resolutorios⁴⁶. En este sentido, por ejemplo, la STS de 20 de febrero de 2001⁴⁷ entendió que sí concurren los requisitos para la aplicación de la cláusula pero, aunque el perjudicado solicitó la resolución del contrato, la sentencia entendió *que si bien cabe que el tribunal realice una modificación del contrato no es posible que decrete la extinción o resolución del mismo*. Del mismo modo, afirma⁴⁸: «La doctrina y la jurisprudencia han aceptado la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula *rebus sic stantibus* que exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiariedad por no haber otro remedio. Lo cual puede dar lugar no a la extinción del contrato sino a su modificación y revisión. Así lo ha mantenido reiterada jurisprudencia, desde las sentencias de 14 de diciembre de 1940, 17 de mayo de 1941, 17 de mayo de 1957 recogidas, entre otras muchas posteriores, por la de 17 de noviembre de 2000 y la de 1 de marzo de 2007».

La cláusula *rebus sic stantibus* no se encuentra regulada en ningún precepto del ordenamiento. Sin embargo, a la vista de lo expuesto, se viene admitiendo por la jurisprudencia sólo en casos concretos y bajo requisitos, una de las primeras fue la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1984 que recalca “de manera restrictiva por afectar al principio general *pacta sunt servanda* y al de seguridad jurídica, y —continúa diciendo esa misma Sentencia— exigiendo para ello como requisitos necesarios para su aplicación:

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2012 (RJ 2013, 1625)

⁴⁶ Así lo señala ESTRUCH ESTRUCH, J. Aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 780 pg. 2037-2095 (vlex)

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2001 (RJ 2001, 1490)

⁴⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2009 (RJ 2009, 7296)

- a) que entre las circunstancias existentes en el momento de cumplimiento del contrato y las concurrentes al celebrarlo se haya producido una alteración extraordinaria;
- b) que, como consecuencia de dicha alteración resulte una desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones convenidas;
- c) que ello se haya producido por sobreveniencia de circunstancias realmente imprevisibles;
- c) que se carezca de otro medio para subsanar el referido desequilibrio patrimonial producido”.

En este contexto, existen autores⁴⁹ que sostienen que se ha producido un cambio en la cláusula cuyo alcance es más amplio. Asimismo, podemos señalar la Sentencia del Tribunal Supremo⁵⁰, en el que el objetivo es evitar que se cause un enriquecimiento injusto por parte del acreedor, y evitar que este ejecute los bienes del deudor y se adjudique los bienes en garantía, por eso se establece que se “*pretende ‘reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad el comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista’*”

Ante esta situación, y a propósito de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 se dice que lo ideal sería proceder a una regulación específica en línea con esta cláusula, ya que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos mencionados: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual. De hecho, el fundamento de esta cláusula es el artículo 7.1 del Código civil, que establece que los derechos deben ejercitarse en base a la buena fe.

Es evidente que la situación actual brilla por ser imprevisible, ya que nadie preveía en el momento de celebrar los contratos que se pudiera dar una situación semejante y de tal impacto, dado que no había sucedido nunca con anterioridad. (salvo la gripe española, a

⁴⁹ Podemos hacer referencia a PÉREZ-PUJAZÓN MILLÁN, M.E. Y TRIGO Y SIERRA, E., “El nuevo tratamiento jurisprudencial de la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus” (2015) Actualidad Jurídica (Uría y Méndez). p. 88 y ss.

⁵⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015 (RJ 2015, 267)

principios del s. XX). Es por ello por lo que la cláusula será un instrumento que se aplicará con el fin de salvaguardar los derechos de los deudores que se han visto afectados.

Queda claro, por tanto, que para acudir a esta cláusula, debe existir un desequilibrio para las partes del cual se tratará de solventar. Un arrendatario que ha visto suspendida su actividad, por ejemplo, que se encuentra en situación de incapacidad económica y no está percibiendo ingresos debe evitar incurrir en más gastos para resolver esta dura situación y ni qué decir sobre el hecho de contribuir aún más al ya tremendo atasco judicial que padecemos. Es por ello por lo que se debe aportar soluciones equilibradas, evitando abusos de poder, y ayudando a quienes verdaderamente lo necesiten⁵¹.

A modo de conclusión, se habrá de valorar en primer lugar las circunstancias en cada caso concreto, e intentar llegar a un acuerdo lo más pacíficamente posible entre las partes contratantes.

La buena fe, en ese sentido, juega un aspecto fundamental. Se debe mostrar una cooperación entre las partes, proponer vías de solución. No hay que olvidar que el efecto principal de estas figuras ha de ser la modificación del contrato para poder reequilibrar las obligaciones.

VIII. MEDIDAS LEGISLATIVAS ADOPTADAS EN PAÍSES EUROPEOS

En el ámbito de derecho civil, es llamativo ver países como Alemania y Francia, por ejemplo, no adoptan medidas significativas en los contratos de alquiler, y las pocas que se adoptan tienen mayor alcance que en España.

La ausencia de una prórroga en los contratos de arrendamiento en estos países se puede explicar debido a que el nivel de protección que tenían, incluso antes de la pandemia, era mayor que en España. Es por ello, que en España se han tenido que adoptar numerosos textos para paliar los problemas acontecidos como consecuencia del coronavirus. Aun así, hay un número significativo de hogares que viven de alquiler en una situación económicamente frágil en Alemania y Francia.

⁵¹CUENA CASAS, M., «De nuevo, los efectos de la pandemia por Covid.19 en los contratos de arrendamiento de ocal de negocio (A propósito del RDL 35/2020)», Hay Derecho, 27 de enero, 2021 <https://hayderecho.expansion.com/2021/01/27/de-nuevo-los-efectos-de-la-pandemia-por-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-a-proposito-del-rdl-35-2020/>

Resulta llamativo también, que, en Alemania, no se hayan suspendido los lanzamientos, mientras que en España son una de las primeras medidas en aplicarse. En todo caso, y como en todos los lugares, siempre hay pros y contras que deberemos valorar.

❖ ALEMANIA:

Las medidas legislativas alemanas se hacen destacables por la razón de que se adoptan con gran velocidad. A diferencia de España, por ejemplo, no se trata de decretos-leyes, sino que son leyes como tal. Sus medidas tienen un amplio alcance y afectan a ámbitos diferentes.

En el ámbito de derecho civil, el texto a analizar es la *Ley de 27 de marzo de 2020 para mitigar las consecuencias de la pandemia del COVID-19 en los procedimientos civiles, de insolvencia y penales*⁵². Las medidas alemanas más significativas⁵³ son las siguientes:

- Moratoria del cumplimiento de contratos. Se permite al consumidor suspender hasta el 30 de junio de 2020 la ejecución de un contrato (abarcando todos los contratos que creen obligaciones de “ejecución continuada”) si el cumplimiento no fuera posible a causa del COVID-19. Se aplica también a las microempresas suspender el cumplimiento del contrato.
- Exclusión del derecho de resolución de los contratos de arrendamiento. Se excluye la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda por falta de pago del alquiler. Se aplica a todos los contratos de arrendamiento de vivienda, locales, fincas o solares.
- Modificaciones especiales en los contratos de crédito. Se introduce una moratoria de tres meses que va desde el 1 de abril hasta el 30 de junio de 2020. La ley excluye la resolución del contrato de crédito. No se puede resolver ni a causa por causas de mora, ni del deterioro de las circunstancias.
- Se prevé una excepción en el caso de que el aplazamiento no sea razonable para el prestamista, teniendo en cuenta las circunstancias del caso.

⁵² Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, 27 de marzo de 2020, BGBl. (Boletín de Derecho Federal) 2020 I, p. 569.

⁵³ LEHMANN, M. (2020) LAS MEDIDAS LEGISLATIVAS ALEMANAS RELACIONADAS CON LA CRISIS DEL COVID-19 EN EL ÁMBITO DEL DERECHO CIVIL, *Revista de Derecho civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 3-7

- Ayudas a los alquileres de negocio, a autónomos de la hostelería y comercio, y cultura.
- Aplazamiento en el pago de impuestos, para dotar de mayor liquidez a los negocios⁵⁴.

❖ AUSTRIA:

Pasando a estudiar las medidas de Austria⁵⁵ En relación con el ámbito civil, se aprueban cinco leyes, las leyes COVID-19. De las cuatro leyes interesa la sección primera del art. 37 de la cuarta ley.

Las medidas adoptadas en Austria las analizaremos de la siguiente forma:

- En cuanto a los contratos de alquiler sobre viviendas: limitar las consecuencias jurídicas por el retraso en el pago de las rentas y prorrogar los contratos de duración determinada.

Medida prevista en la sección primera del art. 37 de la Ley 4 COVID-19 presenta que si a causa de la pandemia el inquilino no pagará total o parcialmente por motivos de incapacidad económica, el propietario no podrá resolver el contrato ni exigir su terminación.

Además no se podrá reclamar judicialmente las cantidades atrasadas hasta después del 31 de diciembre de 2020.

- En atención al pago de deudas en general: limitación de los intereses de demora así como exclusión de los gastos de ejecución y el cumplimiento de las penas convencionales.

En este caso, no se pagará más que el interés legal por los atrasos (un interés del cuatro por ciento anual) y no estará obligado a reembolsar los gastos de la ejecución extrajudicial de la deuda.

⁵⁴ GONZÁLEZ, A., Estas son las ayudas que habrías recibido durante la pandemia si fueras autónomo y trabajaras en Alemania, *Autónomos y Emprendedor.es*, (2020) disponible en: <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/actualidad/son-ayudas-habrias-recibido-pandemia-fueras-autonomo-trabajaras-alemania/20201217154204023554.html>

⁵⁵ MATEO VILLA, I. (2020) Medidas en materia de Derecho Civil por el COVID-19 en Austria, *Revista de Derecho civil*, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 9-14

- En cuanto a los créditos de consumo: aplazar la fecha de vencimiento de los pagos.

❖ FRANCIA:

Semejante a alguna de las instituciones españolas, la francesa cuenta con instituciones que pueden utilizarse frente a los efectos de la pandemia, tales como la alteración sobrevenida de las circunstancias y la teoría de la imprevisión, así como la fuerza mayor. Estas figuras son las más representativas, sin embargo existen otras figuras, entre otras:

- La excepción de contrato no cumplido. Se puede hacer uso de esta cuando la otra parte no cumple con la prestación y el incumplimiento es grave.
- Destaca la figura de la *caducité*, en el que se podrá aplicar cuando uno de los elementos del contrato desaparece.
- El *Code de la Consommation*, que regula un plazo de gracia tanto al crédito de consumo como al crédito inmobiliario.

Sin embargo, lo que interesa realmente, son las medidas adoptadas como consecuencia de la pandemia. A tal efecto, se aprueba el Decreto nº 2020-293, de 23 de marzo de 2020, que establece medidas generales necesarias para hacer frente a la epidemia de covid-19 en el marco del estado de emergencia sanitaria⁵⁶. Se hallan en el decreto normas sociales tales como, por ejemplo, medidas higiénicas, de distanciamiento social, de transporte y entrega de mercancías. (apartado II del art.6)

En el caso de estas dos últimas, en lo referido al transporte, tanto la entrega como la firma de los documentos se deberán realizar sin tener contacto personal, y en el caso de las mercancías, se realizará en el sitio nombrado por el ordenante.⁵⁷

De acuerdo con las prórrogas de los plazos será la *Ordonnance n° 2020/306 de 25 de marzo de 2020, relativa a la prórroga de los plazos vencidos durante el período de emergencia sanitaria y a la adaptación de los procesos durante este mismo período*⁵⁸ quien se ocupará de recoger todas estas medidas, que no serán de carácter obligatorio, sino que será opcional. Un ejemplo es el contenido en el art. 4 que establece que «se considerará que las multas coercitivas, las cláusulas penales, las cláusulas resolutorias

⁵⁶ NOR: SSAZ 2008253D.

⁵⁷ PAZOS CASTRO, R. (2020) “La respuesta del derecho y obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19” Revista de Derecho Civil, vol. VII, name. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, pp. 47-74

⁵⁸ NOR: JUSX2008186R

y las cláusulas que prevean la pérdida de un derecho, cuando tienen por objeto sancionar el incumplimiento de una obligación en un plazo determinado, no han comenzado a correr ni desplegar efectos, si dicho plazo ha expirado durante el período definido en el artículo 1.» (entre el 12 de marzo de 2020 y el plazo de un mes a contar desde la fecha del cese del estado de emergencia) o el art. 5 que recoge una medida con dos posibles opciones; la primera alternativa se trata de resolver un contrato durante un periodo de tiempo determinado, y la segunda, renovar el contrato pero en ausencia de denuncia dentro de un tiempo determinado.

Pasando a ocuparnos sobre las medidas relativas a los contratos de arrendamiento de vivienda se puede decir que el legislador francés opta por acudir al derecho común. De hecho, en Francia la mayoría de las medidas adoptadas con motivo de la crisis sanitaria son para los locales de negocio. Igualmente analizaremos las pocas medidas específicas para este tipo de contrato:

- Se prorrogó por medio de una ordenanza, la n° 2020-316 del 25 de marzo de 2020 la suspensión invernala de lanzamientos, la denominada <<tregua invernala>> hasta el 10 de julio de 2020, prórroga del estado de alarma. Cabe destacar que dicha suspensión afecta únicamente al lanzamiento, y no a los procedimientos de desahucio.
- En cuanto a la finalización del contrato no se han tomado medidas específicas. Tampoco con respecto a las ayudas.
- En lo referido a la renta de alquiler, no se introducen cambios en las condiciones del pago de la renta.

❖ ITALIA:

Finalmente, como último país por analizar, veremos las medidas adoptadas por el legislador italiano.

En el ámbito civil italiano, las medidas de mayor trascendencia son las adoptadas a tenor de los decretos-leyes. Cabe destacar que en base a lo dispuesto en el artículo 77 de la Constitución Italiana⁵⁹ estos decretos-leyes pueden ser adoptados por el gobierno en caso

⁵⁹ Art. 77 Cost. Italiana: «1. Il Governo non può, senza delegazione delle Camere, emanare decreti che abbiano valore di legge ordinaria. 2. Quando, in casi straordinari di necessità e d'urgenza, il Governo adotta, sotto la sua responsabilità, provvedimenti provvisori con forza di legge, deve il giorno stesso presentarli per la conversione alle Camere che, anche se sciolte, sono appositamente convocate e si riuniscono entro

de necesidad, con eficacia limitada pues de no convertirse en Ley (tras 60 días a su promulgación) perderían su eficacia⁶⁰. Los más destacados en el ámbito civil, son los siguientes:

- El Decreto-Ley N° 9, del 2 de marzo de 2020, sobre «*Medidas urgentes de apoyo a las familias, los trabajadores y las empresas relacionadas con la emergencia epidemiológica de COVID-19*»
- El Decreto-Ley N° 18, de 17 de marzo de 2020, sobre «*Medidas para reforzar el Servicio Nacional de Salud y el apoyo económico a las familias, los trabajadores y las empresas relacionadas con la emergencia epidemiológica de COVID-19*»

Sin entrar demasiado en el asunto, algunas medidas son: las de apoyo a las empresas y familias para fomentar el mantenimiento del empleo y la retención de ingresos, o la suspensión de los pagos de contratos de préstamo, y préstamo hipotecario. Por otro lado, en relación con el contrato de arrendamiento, el legislador italiano no adopta medidas sobre la reducción de alquileres. Además, se dispone la suspensión del pago de facturas de servicios domésticos, sólo para municipios concretos, los de zona roja. Para los arrendamientos de bienes de uso comercial, se establece que al arrendatario se le pueda conceder un crédito fiscal del 60% del alquiler.

A la vista de lo expuesto, no se puede discutir que las medidas adoptadas por Italia son semejantes a las adoptadas por otros países. VINCENZO BARBA⁶¹ dispone que las medidas benefician más a las empresas, es decir, se protege a la empresa más que al consumidor, pero como en todos los casos, siempre habrá consideraciones en contra y otras a favor.

IX. CONCLUSIONES

Del estudio realizado se pueden extraer las siguientes conclusiones:

PRIMERA

cinque giorni. 3. I decreti perdono efficacia sin dall'inizio, se non sono convertiti in legge entro sessanta giorni dalla loro pubblicazione. Le Camere possono tuttavia regolare con legge i rapporti giuridici sorti sulla base dei decreti non convertiti»

⁶⁰ BARBA, V. «*Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho Civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19 actualizado al 6 de abril de 2020*» Revista de Derecho Civil, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, pp. 75-87

⁶¹ BARBA, V. «*Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho Civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19 actualizado al 6 de abril de 2020*» cit.

La situación creada por la pandemia del COVID-19 ha quebrado de manera temporal e inmediata el equilibrio de los contratos. El Estado se ha visto obligado a dictar estas normativas para ayudar a que el impacto sea el menor posible.

SEGUNDA

Las medidas adoptadas en España en los diferentes contratos que hemos analizado han sido:

- Suspensión de lanzamientos y desahucios sin alternativa habitacional.
- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento
- Moratoria del pago del alquiler para personas en situación de vulnerabilidad.
- Línea de avales y ayudas concedidas por el Estado de acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial.
- Moratoria en el pago del préstamo o del contrato de crédito.
- Suspensión del pago de la deuda.
- Suspensión del contrato con consumidores por un plazo de 14 días.

Algunas de las medidas extranjeras adoptadas son:

- En Alemania: Moratoria del cumplimiento de contrato, exclusión del derecho de resolución de los contratos de arrendamiento, modificaciones especiales en los contratos de crédito, entre otras.
- En cuanto a Austria, prorrogar los contratos de duración determinada y limitar las consecuencias. No reclamar las cantidades hasta después del 31 de diciembre o limitación de los intereses de demora.
- En el caso de Francia la mayoría de las medidas van destinadas para locales de negocio. Cabe destacar la suspensión invernal de lanzamientos.
- Finalmente, en Italia, destacan: medidas de apoyo a las empresas y familias, suspensión de los pagos de contratos de préstamos y para los arrendamientos, la suspensión del pago de facturas de servicios domésticos para “zonas rojas”.

TERCERA

Se echan en falta soluciones en las que se proteja a las dos partes contratantes, es decir, a arrendador y arrendatario. Como hemos visto, el legislador opta por trasladar los

problemas a la contraparte, y en concreto parece señalarse que las medidas van dirigidas a los arrendatarios, pero también los arrendadores pueden encontrarse en situaciones críticas.

CUARTA

El principio de que un contrato crea entre las partes una obligación que están obligadas a cumplir en los términos que acuerdan puede sufrir algunas atenuaciones para casos en los que, por causas imprevistas e imprevisibles, el contrato devenga excesivamente oneroso, quedando afectada la reciprocidad. Es por esta razón por la que se pueden aplicar preceptos como la cláusula *rebus sic stantibus*.

La cláusula *rebus sic stantibus* es una moderación del principio, *pacta sunt servanda*, implícita en los contratos, conlleva que un cambio imprevisible en las circunstancias pueda llevar a la modificación contractual.

Hemos de destacar que la jurisprudencia establece que no aplicará la cláusula en el caso de que ya existieran en el momento de celebración del contrato aunque fueran ignoradas por las partes contratantes y que no produce efectos extintivos o resolutorios.

La cláusula *rebus sic stantibus* no se encuentra regulada en ningún precepto del ordenamiento. Sin embargo, si no se ha regulado es porque al igual que es necesaria es también arriesgada.

Corresponde a las partes, alcanzar un acuerdo atendiendo en todo momento a la buena fe y sin contrariar lo dispuesto en el contrato.

La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* supone en todo caso la buena fe, por lo que siempre habrá de buscar una vía de negociación entre las partes basada en esos términos.

QUINTA

Cuando hacemos mención de la fuerza mayor hablamos de causas totalmente ajenas a nuestra voluntad que por lo general, exime al deudor de responsabilidad.

No se podrá invocar la fuerza mayor si se pudiera cumplir o pagar, aún si fuere necesario hacer uso de los instrumentos y mecanismos que el Estado ha proporcionado.

No hace falta decir que la actual pandemia es imprevisible e inevitable, pero para algunos autores será necesario, que tenga un efecto directo sobre los contratos, en otras palabras, que sea tan grave que altere el equilibrio de las prestaciones, y que el riesgo no estuviera asignado a ninguna de las partes. Asimismo, resultará a veces imposible poder invocar la fuerza mayor en el marco de crisis sanitaria. Las consecuencias ponen a las empresas y a los particulares o consumidores entre la espada y la pared.

SEXTA

Por lo que respecta a algunos países europeos, tomaron medidas en base a sus marcos constitucionales y a su panorama nacional. Las medidas, en general son similares, pero existen países que ya incluían en sus constituciones normas en caso de un estado de emergencia, por ejemplo, Francia y Alemania.

Las soluciones italianas se dictan en forma de decretos-leyes, al igual que ocurre en España. La peculiaridad de Italia es que sus normas tienen eficacia limitada pues de no convertirse en Ley, tras 60 días a su promulgación perderían su eficacia.

8. BIBLIOGRAFÍA.

- ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «Concreción de la doctrina rebus sic stantibus en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», Blog Derecho mercantil, 22 de abril 2020, <https://derechomercantilespana.blogspot.com/2020/04/concrecion-de-la-doctrina-rebus-sic.html>
- ÁLVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia», Diario La ley, nº 9619, Sección doctrina, 23 de abril 2020.
- ÁLVAREZ ROYO-VILANOVA, S.
 - “Pandemia, fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus a la luz de la Jurisprudencia”, (2020), Diario La ley. Disponible en: <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/04/23/pandemia-fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus-a-la-luz-de-la-jurisprudencia>
 - «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?», Hay Derecho, 2 abril, 2020,

<https://hayderecho.expansion.com/2020/04/02/cuando-y-como-puedo-pedir-la-moratoria-hipotecaria-y-no-hipotecaria/>

- «La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencias del Covid», Notarios y Registradores, 15.04.2020
- BARBA, V. «Las intervenciones del legislador italiano en relación con los aspectos de Derecho Civil para hacer frente a la emergencia del COVID-19 actualizado al 6 de abril de 2020» Revista de Derecho Civil, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, pp. 75-87
- BERROCAL LANZAROT A.I. “La Cláusula Rebus Sic Stantibus. A Propósito De La Sentencia Del Tribunal Supremo, Del Pleno De La Sala Primera, De 17 De enero De 2013” (2017) Dykinson p. 223
- CARRASCO PERERA, A.,
 - «Primeros problemas aplicativos de las prórrogas, condonaciones y moratorias arrendaticias del RD 11/2020- COVID-19», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Primeros_problemas_aplicativos_de_las_prorrogas_condonaciones_y_moratorias_arrendaticias_del_RD_11-2020_covid_19.pdf
 - «Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permítame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf
 - «Locales de negocio cerrados por COVID: la barbarie o el lobby hacen su agosto (segunda versión, reforzada para los incrédulos)», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Locales_de_negocio_cerrados_por_covid_-_la_barbarie_o_el_lobby_hacen_su_agosto_-_segunda_version_reforzada_para_los_incredulos.pdf
- CRITILO, «¿Modificación por Real Decreto Ley del contenido de los contratos?», Hay Derecho, 6 abril, 2020; <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/06/modificacion-por-decreto-ley-del-contenido-de-los-contratos/>
- CUENA CASAS, M.,

- «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces», Hay Derecho, 5 abril, 2020 <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/05/medidas-urgentes-en-materia-de-alquiler-de-vivienda-en-el-rdl-11-2020-ante-la-pandemia-por-covid-19-mucho-ruido-y-pocas-nueces/>
- «Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Legislando para la foto...», Hay Derecho, 27 abril, 2020
- «De nuevo, los efectos de la pandemia por Covid.19 en los contratos de arrendamiento de ocal de negocio (A propósito del RDL 35/2020)», Hay Derecho, 27 de enero, 2021 <https://hayderecho.expansion.com/2021/01/27/de-nuevo-los-efectos-de-la-pandemia-por-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-local-de-negocio-a-proposito-del-rdl-35-2020/>
- ESTRUCH ESTRUCH, J. Aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Valencia, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario nº 780 pg. 2037-2095 (vlex)
- GARCÍA RUBIO M. P. “Cuadro comparativo. Contratos y COVID-1”. (2020), Revista de derecho civil. Disponible en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/566/415>
- GARCÍA-BOENTE DÁVILA. G. “Fuerza mayor y Cláusula Rebus sic stantibus” (2020). Notarios y registradores. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/fuerza-mayor-y-claus>
- Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, 27 de marzo de 2020, BGBl. (Boletín de Derecho Federal) 2020 I, p. 569.
- GONZÁLEZ, A., Estas son las ayudas que habrías recibido durante la pandemia si fueras autónomo y trabajaras en Alemania, Autónomos y Emprendedor.es, (2020) disponible en: <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/actualidad/son-ayudas-habrias-recibido-pandemia-fueras-autonomo-trabajaras-alemania/20201217154204023554.html>
- LEHMANN, M. (2020) Las medidas legislativas alemanas relacionadas con la crisis del covid-19 en el ámbito del Derecho Civil, Revista de Derecho civil, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 3-7
- MARÍN, M., «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», Cápsula civil, <http://www.icab.cat/?go=ef9d1a0ec5f1dc58757ad6cffdacedb1a58854a600312cceb548f19444db1ea7332eb0a89db5ce6d656ca4888cc49598de6b944af86da434bc802fda3750fc28414692b1957f680f33b1e33e26f91f1>.
- MARTÍNEZ ESPÍN, P.,

- «Pandemia y moratoria arrendaticia», Cesco, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Pandemia_y_moratoria_arrendaticia.pdf
- «Estado de alarma y cancelaciones de viajes combinados: ¿el fin de esos maravillosos años? (Comentario al art. 36.4 RD-Ley 11/2020)», Cesco, 11 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Estado_de_alarma_y_cancelaciones_de_viajes_combinados-.pdf
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M. “La moderna configuración de la cláusula Rebus Sic Stantibus.” (2017) Civitas. p. 208 y ss.
- MARTÍNEZ VELENCOSO, L.M. “La moderna configuración de la cláusula Rebus Sic Stantibus.” (2017) Civitas. p. 208 y ss.
- MATEO VILLA, I. (2020) Medidas en materia de Derecho Civil por el COVID-19 en Austria, Revista de Derecho civil, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 9-14
- PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», Almacén de Derecho, 23 abril 2020, <https://almacendederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>
- PAZOS CASTRO, R. (2020) “La respuesta del derecho y obligaciones y contratos francés ante la pandemia de COVID-19” Revista de Derecho Civil, vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020), Ensayos, pp. 47-74
- PÉREZ-PUJAZÓN MILLÁN, M.E. Y TRIGO Y SIERRA, E. “El nuevo tratamiento jurisprudencial de la doctrina de la cláusula rebus sic stantibus” (2015) Actualidad Jurídica (Uría y Méndez). p. 88 y ss.
- QUICIOS MOLINA, S., «COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», Cesco, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_covid_19_y_los_arrendamientos_de_vivienda-medidas_excepcionales_del_Real_Decreto-ley_11-2020.pdf
- SÁNCHEZ CALERO, F., & MORENO QUESADA, B. (2020). Curso de derecho civil II [Recurso electrónico]: derecho de obligaciones, contratos y

responsabilidad por hechos ilícitos / coordinador: Francisco Javier Sánchez Calero; Autores: Bernardo Moreno Quesada [y 8 más]. In *Curso de derecho civil II derecho de obligaciones, contratos y responsabilidad por hechos ilícitos* (10ª edición). Tirant lo Blanch.

- “La gestion des crises sanitaires”, Thèmes d'actualité économiques, politiques et sociaux, Vuibert,
<https://www.concours.vuibert.fr/sites/concours.vuibert.fr/files/9782311003444-gestion-crisesanitaire-themes-actu-sanitaire.Pdf>

SENTENCIAS

Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de enero de 1976

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 1987, (RJ 1987, 9434)

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1994, núm. 98/1994, (RJ 1994\1315)

Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1994, núm. 237/1994 (RJ 1994, 2560)

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio, núm. 423/2016, (RJ 2016, 2869)

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015 (RJ 2015, 267)

Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 2012 (RJ 2013, 1625)

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de febrero de 2001 (RJ 2001, 1490)

Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2009 (RJ 2009, 7296)

WEBGRAFÍA

<http://www.poderjudicial.es/search/openDocument/605ffc5e36e041e9>

<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

<https://hayderecho.expansion.com/2020/03/26/pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion/51>

[https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA
AAEAMtMSbF1jTAAAUMjc3NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-
ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE](https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA
AAEAMtMSbF1jTAAAUMjc3NDtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-
ckhlQaptWmJOcSoA4q2LTjUAAAA=WKE)

[https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAF
XMMQqAMAxA0dt0TITUpYPYI3QXNSkEpSkWBW-vggj--
fOEyDoPdyW0gGgO3rJotAUUABXUJiqxd73dI3GQyPQsEk6nsz8T2zCumQ1PqstPGj
5BcpfSpgfTq2KDgNUFGarg8XsAAAA%3DWKE](https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAF
XMMQqAMAxA0dt0TITUpYPYI3QXNSkEpSkWBW-vggj--
fOEyDoPdyW0gGgO3rJotAUUABXUJiqxd73dI3GQyPQsEk6nsz8T2zCumQ1PqstPGj
5BcpfSpgfTq2KDgNUFGarg8XsAAAA%3DWKE)

[https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-
doctrina/fuerza-mayor-y-claus](https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-
doctrina/fuerza-mayor-y-claus)