

# **EFFECTOS de la SUSPENSIÓN de la APERTURA AL PÚBLICO de los ESTABLECIMIENTOS y de las ACTIVIDADES del artículo 10 del Real Decreto 463/2020, sobre los CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO de los LOCALES de su ubicación**

Autor: Francisco Nemesio Casabán (abogado de NEMESIO ABOGADOS CVLP)

Fecha: 23/03/2020

## **1) PLANTEAMIENTO INICIAL DE LA CUESTIÓN**

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, ha declarado el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, incluyendo limitaciones a la libertad de circulación, requisas temporales, prestaciones personales obligatorias, y medidas de contención en el ámbito educativo, laboral, comercial, recreativo, o en lugares de culto.

Entre esas medidas de contención están **la suspensión de la apertura al público de los establecimientos a que se refieren los números 1 y 3 del art. 10 del citado Real Decreto, y la suspensión de las actividades de hostelería y restauración -salvo los servicios de entrega a domicilio- decretada en el número 4 de dicho artículo 10**. Aunque tales medidas se han dictado para 15 días a contar desde el 14 de marzo, se prorrogarán como mínimo hasta el 13 de abril, y no es descartable que si fuere necesario vuelvan a prorrogarse.

Esas suspensiones, ¿tienen algún efecto jurídico sobre los contratos de arrendamiento de los locales donde están instalados los citados establecimientos, y dónde se desarrollan las referidas actividades de hostelería y restauración? Y, concretamente:

- ¿Podrían calificarse como "**fuera mayor**" o "**caso fortuito**", que facultarían a los arrendatarios de esos locales a instar la resolución o la suspensión de los contratos de arrendamiento, o la suspensión del devengo de la renta?
- ¿O son una alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales o **rebus sic stantibus**, que permitiría a los arrendatarios únicamente exigir al arrendador la reducción del importe de la renta?

Estas cuestiones tienen gran trascendencia para los arrendamientos de los repetidos locales destinados al comercio minorista, a espectáculos, a actividades de ocio, deportivas, de juego, de apuestas, peluquerías, o a servicios de restauración o de hostelería, afectados por la suspensión del artículo 10 del Real Decreto 463/2020, **cuando la renta pactada en los contratos es una renta fija**

que no depende de los ingresos de las actividades a que se destinan esos locales, ni de los resultados económicos de las actividades. Obviamente la transcendencia es mucho menor para algunos arrendos de locales de Centros Comerciales cuya renta no es fija, sino variable, y depende exclusivamente de los ingresos de la actividad del local de que se trate; en esos arrendamientos, si el local está cerrado al público, o sus actividades están totalmente suspendidas, sus ingresos son 0 €, y la renta, obviamente, también es 0 €.

## 2) INEXISTENCIA DE NORMAS JURÍDICAS ESPECÍFICAS

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, **no** contiene ninguna disposición específica para responder a esas cuestiones. En el ámbito de las relaciones jurídico privadas el Real Decreto-ley sólo regula la moratoria de deuda hipotecaria para adquisición de la vivienda habitual (artículos 7 al 16).

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda del artículo 3 de La Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, se rigen imperativamente por lo que preceptúan los títulos I y IV de dicha Ley (art. 4-1), y, en todo lo demás, (art. 4-3) por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la repetida Ley 29/1994, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Los títulos I (ámbito de aplicación de la Ley 29/1994) y IV (fianza y formalización de los contratos de arrendamiento), de aplicación imperativa, y el título III, de aplicación supletoria en defecto de pacto entre las partes, **no** contienen ninguna norma especial sobre la resolución o suspensión de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, ni sobre la suspensión del devengo de la renta de esos contratos, ni tampoco sobre la reducción de su importe, para el caso de decretarse la suspensión de la apertura al público de los establecimientos instalados en los mismos, o la suspensión total o parcial de sus actividades.

El artículo 35 de la LAU de 1994 faculta al arrendador de finca urbana para uso distinto del de vivienda, a resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en las letras a), b), d) y e) del apartado 2 del artículo 27, y por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32, pero no faculta al arrendatario de finca urbana para uso distinto del de vivienda a resolver de pleno derecho el contrato por las causas del art. 27-3 (la no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21, y la perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda), ni tampoco por las causas del artículo 28 (la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador, y la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente), aunque obviamente la destrucción o la declaración de ruina determinarán la desaparición del local arrendado, y se extinguirá el arrendamiento por falta de objeto.

El artículo 30 de la LAU, relativo a la conservación, mejora y obras del arrendatario, establece que el artículo 26 de la Ley también será aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda. Este artículo 26 dice:

*Artículo 26. Habitabilidad de la vivienda. Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.*

El supuesto de hecho del artículo 26 es que la vivienda **sea INHABITABLE** durante la ejecución de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente. En tal caso, el arrendatario tendrá derecho, a su elección, a desistir del contrato sin indemnización alguna, o a suspenderlo hasta la finalización de las obras, en cuyo caso quedará paralizado el plazo del contrato y suspendida la obligación de pago de la renta.

La razón de ser de esa regulación es la INHABITABILIDAD de la vivienda durante la ejecución de las obras a que se refiere: si durante la ejecución de esas obras la VIVIENDA es inhábil funcionalmente para satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario, el arrendatario podrá desistir del arrendamiento sin indemnización alguna, o podrá suspender el contrato paralizando el plazo y suspendiendo el pago de la renta.

En mi opinión **no** cabe aplicar analógicamente el art. 30 en relación al art. 26, de la LAU de 1994, a los arrendamientos de locales afectados por la suspensión de apertura al público o por la suspensión de actividades de hostelería y restauración del art. 10 Real Decreto 463/2020, por las razones siguientes:

Primera: Los locales afectados por esas suspensiones no han pasado a ser legalmente "INHABITABLES", pues:

- El art. 10, números 1 y 3, del Real Decreto que regula el estado de alarma NO decreta el cierre total de esos establecimientos ni su desalojo por parte de sus titulares, sino únicamente la SUSPENSIÓN DE SU APERTURA AL PÚBLICO, de modo que sus titulares y trabajadores pueden acceder a los mismos para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento, reparación, inventario y cualesquiera otros que suelen realizarse fuera del horario de apertura al público del establecimiento.
- Y el art. 10, número 4, NO suspende todas las actividades de hostelería y restauración que puedan realizarse en esos locales, sino que autoriza que presten servicios de entrega a domicilio. En el interior de esos locales pueden recibirse pedidos de comidas y bebidas, y prepararse esas comidas y bebidas para entregarlas en los domicilios de los clientes; los pedidos NO podrán servirse ni consumirse en el propio establecimiento, sino que habrán de entregarse en los domicilios de los clientes, para que éstos los consuman allí.

Segunda: Como hemos visto, en todos los contratos de arrendamiento de los locales afectados por el artículo 10 del Real Decreto 463/2020, los arrendatarios continúan en la posesión arrendaticia de esos locales, y en su consiguiente uso y disfrute, pudiendo realizar en todos los casos trabajos de limpieza, conservación, mantenimiento, reparación, e inventario, para cuando se reabran al público; y en el caso de los locales en que haya establecimientos de hostelería y restauración, NO hay una suspensión total de sus actividades al público, sino que en el establecimiento pueden recibir pedidos de comidas y bebidas, y pueden prepararlas para entregarlas en el domicilio de los clientes que hagan esos encargos.

Tercera: Sólo cabe la aplicación analógica cuando las normas jurídicas no contemplan un supuesto específico, pero regulan otro semejante en el que existe similitud o identidad de razón (artículo 4.1 del Código Civil).

En el presente caso NO existe similitud o identidad de razón entre el supuesto del artículo 26 de la LAU de 1994, y el de la suspensión de la apertura al público o el de la suspensión de actividades del artículo 10 RD 463/2020, porque durante el estado de alarma el LOCAL continúa siendo habitable, a diferencia de lo que ocurre con la vivienda que NO es habitable durante la ejecución de las obras del artículo 26 LAU.

### **3) La FUERZA MAYOR y el CASO FORTUITO regulados en el Código Civil como CAUSAS que impiden absolutamente cumplir la OBLIGACIÓN, y, en consecuencia, EXTINGUEN la obligación y LIBERAN al obligado o deudor**

Es preciso atender a los artículos 1105, 1182, 1184 y 1258 del Código Civil, y a la doctrina jurisprudencial que los interpreta y aplica.

**I). Artículo 1105 del Código Civil:** *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.*

**STS de 11-05-2016:** fuerza mayor ha de ser un suceso que ocurre fuera del ámbito de las actividades del deudor, no sujeto a su control, imprevisible e inevitable.

**STS nº 814/2017, del 10-05-2017:** fuerza mayor son aquellos sucesos que no se hubieran podido prever o que, previstos, fueren inevitables.

**II) Artículo 1182 del Código Civil:** *Quedará extinguida la obligación que consista en entregar una cosa determinada cuando ésta se perdiere o destruyere sin culpa del deudor y antes de haberse éste constituido en mora.*

**III) Artículo 1184 del Código Civil:** *También quedará liberado el deudor en las obligaciones de*

*hacer cuando la prestación resultare legal o físicamente imposible.*

A propósito de los artículos 1182 y 1184 Código Civil:

**Los números 5, 6 y 7 del Fundamento de Derecho Séptimo de la STS nº 266/2015, del 19 de mayo de 2015, dicen:**

*5. En el presente supuesto nos encontramos en presencia de una obligación o deuda pecuniaria o dineraria que son aquellas que tienen por objeto el pago de una suma de dinero (el precio de la compraventa). La doctrina otorga a las deudas pecuniarias una fisonomía jurídica especial, que las distingue del resto de las obligaciones genéricas, a las que anuda una serie de características, entre las que destaca por su relevancia en el objeto del debate, la "perpetuatio obligationis" en el sistema de riesgos. Consecuencia de ello es que:*

*(i) niegue la imposibilidad del cumplimiento, admitiendo todo lo más el incumplimiento temporal o retraso, así como que*

*(ii) la falta de cumplimiento de la prestación dineraria conlleva la condena al pago del dinero.*

*No se les puede aplicar a ellas la imposibilidad sobrevenida de la prestación por tratarse de una obligación genérica al existir siempre el dinero como tal. Se trata de la obligación genérica por excelencia, pues el género nunca perece y, de ahí, que la imposibilidad sobrevenida no extinga aquella.*

*Conforme al aforismo "genus nunc quam perire consetur", la insolvencia del deudor no le libera del cumplimiento de su obligación, consistente en la genérica del pago de una suma de dinero.*

*Como señala la sentencia de 17 enero 2013, Rc. 1579/2010, el artículo 1.182 CC contempla la hipótesis de entregar una cosa determinada y el artículo 1.184 la de una obligación de hacer, ambos referidos a la pérdida de la cosa debida como causa de extinción de la obligación de entregarla, y a la liberación del deudor cuando la prestación de este resultase legal o físicamente imposible, lo que se compadece mal cuando lo pretendido es reclamar el pago de una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece.*

*Corolario de ello es que recoja que "cuando la jurisprudencia admite la aplicación analógica del artículo 1.184 CC a las obligaciones de dar a que se refiere su artículo 1182 (por ejemplo, SSTS de 21 de febrero de 1991, 29 de octubre de 1996, 23 de septiembre de 1997 y 30 de abril de 2002) no lo hace para ampliar el ámbito del artículo 1.182 a las deudas de dinero, sino para admitir la liberación del deudor de cosa determinada no sólo por la pérdida de esta sino también por la imposibilidad legal o fáctica de entregarla".*

*6. No pudiendo plantearse, pues, tratándose de deudas pecuniarias, la imposibilidad subjetiva -insolvencia- ni la objetiva o formal, concluye la doctrina que no es posible imaginar que si la imposibilidad obedece acaso fortuito pudiera tener como efecto la extinción de la obligación.*

*La exoneración del deudor por caso fortuito no es absoluta, tiene excepciones, conforme prevé el artículo 1.105 CC, y una de ellas, por aplicación del principio "genus nunquam perit", sería en supuestos de obligaciones de entregar cosa genérica. En tales circunstancias el deudor pecuniario viene obligado a*

*cumplir la prestación principal, sin que sus sobrevenidas adversidades económicas le liberen de ello, pues lo adeudado no es algo individualizado que ha perecido sino algo genérico como es el dinero.*

*7. Deviene necesario, pues, diferenciar entre la imposibilidad sobrevenida de cumplir la prestación, que sólo afecta a las obligaciones de entregar una cosa determinada o de hacer, pero no a las deudas pecuniarias, de aquellos supuestos en que la prestación resultase exorbitante o excesivamente onerosa, con encaje en la doctrina de la cláusula "rebus sic stantibus", que opera con independencia de cual sea el contenido de la prestación pactada.*

*Se trata de acciones diversas y, de ahí, la importancia y relevancia que tiene para las partes fijar el objeto del pleito, a fin de que el Tribunal ofrezca respuesta adecuada al mismo.*

**La STS nº 258/2018, del 26-abril-2018, de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, sobre imposibilidad legal de cumplimiento de un contrato de seguro,** calificada como caso fortuito, cuyo número 3 "Decisión de la Sala" de su Fundamento de Derecho Tercero dice:

*3.- Nos encontraríamos, pues, con un supuesto de **imposibilidad legal de cumplimiento del contrato, en cuanto al pago de la prima, por parte de la tomadora del seguro,** que nos reconduce a las previsiones de los arts. 1272, 1182 y 1184 CC. Aunque el art. 1184 se refiere a las obligaciones de hacer, se aplica también analógicamente a las obligaciones de dar, ex art. 1182 CC, según han admitido las sentencias de esta sala 820/2013, de 17 de enero, 266/2015, de 19 de mayo, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras. La regulación de los citados arts. 1272 y 1184 CC recoge una manifestación del principio de que no existe obligación respecto de prestaciones imposibles, cuya aplicación exige una imposibilidad física o legal, objetiva, absoluta, duradera y no imputable al deudor, que incluso guarda estrecha relación con el caso fortuito (sentencia 820/2013, de 17 de enero de 2014). La imposibilidad legal se extiende a cualquier imposibilidad jurídica, pues abarca tanto la derivada de una disposición legal, como de preceptos reglamentarios o mandatos de autoridad competente (sentencia 350/1991, de 11 de mayo).*

**IV) Artículo 1258 del Código Civil:** *Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.*

+ + +

Así pues, **cuando nos hallamos ante una OBLIGACIÓN DINERARIA,** salvo el caso fortuito contemplado en la STS nº 258/2018, del 26-abril-2018, en el que una ley posterior a la celebración del contrato ha prohibido la celebración de esos contratos y ha hecho imposible legalmente cumplir las obligaciones dinerarias derivadas de los mismos, **la imposibilidad sobrevenida de cumplir por la insolvencia provisional o definitiva del deudor,** aunque dichas insolvencias fueren consecuencia de sucesos ajenos a la voluntad y al ámbito de actuación del deudor, y no hubieren podido preverse

o que, previstos, fueran inevitables, **no opera como fuerza mayor ni como caso fortuito que extinga la obligación dineraria.**

**La imposibilidad sobrevenida de cumplir sólo se aplica como causa extintiva de las obligaciones:**

- **De entregar cosa determinada:**
  - cuando ésta se perdiera o destruyera sin culpa del deudor y antes de haberse constituido éste en mora (art. 1182 Código Civil)
  - O cuando la entrega de esa cosa resulte **físicamente imposible** (art. 1182 Código Civil)
- **De hacer**, cuando la prestación resulte legal o físicamente imposible (art. 1184 Código Civil)
- **Y a las obligaciones dinerarias, cuando una Ley posterior a la celebración del contrato de tracto sucesivo lo prohíba, o prohíba el cumplimiento de esas obligaciones dinerarias** (caso analizado por la STS nº 258/2018, del 26-abril-2018, invocando también el art. 1184 Código Civil)

Por tanto, la suspensión decretada en el artículo 10 del R.D. de declaración del estado de alarma, tiene muy difícil encaje en la regulación del Código Civil sobre la fuerza mayor y del caso fortuito.

**4) La ACTUAL GRAVE ALTERACIÓN SOBREVENIDA DE LAS CIRCUNSTANCIAS que se tuvieron en cuenta al celebrar el contrato de arrendamiento, podría invocarse por los arrendatarios de los locales a que se refieren los números 1, 3 y 4 del artículo 10 R.D. 463/2020, para solicitar la reducción del importe de la renta de esos locales durante la vigencia del estado de alarma, aplicando los criterios de la doctrina jurisprudencial o "REBUS SIC STANTIBUS" ("estando así las cosas")**

**4.1.- La Sentencia del Tribunal Supremo nº 333/2014, del 30 de junio**, abordó un contrato de explotación de publicidad entre la Empresa Municipal de Transportes de Valencia y una Empresa de publicidad. La sentencia del Juzgado de 1ª instancia nº 4 de Valencia estimó parcialmente la demanda de la Empresa de publicidad, declaró que se había producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial de aquel contrato y que dicha alteración generaba un desequilibrio de las prestaciones que surgen a cargo de la empresa de publicidad, y en consecuencia acordó modificar a la baja, con efectos desde enero de 2009, las bases para el cálculo del canon a abonar por la empresa de publicidad a la EMT, fijándolo en un 80 por ciento de la facturación neta mensual de la Empresa de publicidad, con un mínimo garantizado de 100.000 € mensuales; la Sección 7ª de la A.P. de Valencia estimó el recurso de

apelación de la EMT, revocó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, y desestimó la demanda de la empresa de publicidad; el T.S. casó y anuló la Sentencia de la AP de Valencia, confirmó en su lugar el fallo de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera instancia.

El nº 7 del Fundamento de Derecho SEGUNDO de esta STS, dice:

**7. Cambio de circunstancias: crisis económica y excesiva onerosidad.**

*Como se ha señalado, las citadas Sentencias de Pleno de 17 y 18 de enero de 2013 constituyen un punto de partida, o toma en consideración, hacia una configuración de la figura normalizada en cuanto a su interpretación y aplicación se refiere, de ahí que fuera de las trabas de la concepción tradicional, con una calificación de la aplicación de la figura como excepcional y extraordinaria, cuando no de peligrosa, se razone, conforme a los textos de armonización y proyectos europeos en materia de contratación (Principios Unidroit, PECL y propuesta de la Comisión General de Calificación), ya como tendencia, o bien como canon interpretativo, en pro de una normal aplicación de la figura sin más obstáculos que los impuestos por su debida diferenciación y el marco establecido de sus presupuestos y requisitos de aplicación que, de por sí, ya garantizan una prudente aplicación de la figura.*

*Ello se traduce, a diferencia de la doctrina jurisprudencial anterior, en la estimación, como **hecho notorio**, de que **la actual crisis económica, de efectos profundos y prolongados de recesión económica, puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido**. No obstante, reconocida su relevancia como hecho impulsor del cambio o mutación del contexto económico, la aplicación de la cláusula rebus no se produce de forma generalizada ni de un modo automático pues como señalan ambas Sentencias, y aquí se ha reiterado, resulta necesario examinar que el cambio operado comporte una significación jurídica digna de atención en los casos planteados, esto es, que la crisis económica constituya en estos casos un presupuesto previo, justificativo del cambio operado no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; de ahí, que ambas Sentencias destaquen que la crisis económica, como hecho ciertamente notorio, no pueda constituir **por ella sola** el fundamento de aplicación de la cláusula rebus máxime, como resulta de los supuestos de hecho de las Sentencias citadas, cuando confundiendo la tipicidad contractual de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevenida de la prestación (1182 a 1184 del Código Civil).*

*En relación a **la excesiva onerosidad** hay que señalar que **su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado**. Este hecho se produce cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando representa una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato). En este caso, las hipótesis son básicamente dos: que la excesiva onerosidad*



*refleje un substancial incremento del coste de la prestación, o bien, en sentido contrario, que la excesiva onerosidad represente una disminución o envilecimiento del valor de la contraprestación recibida.*

*En este contexto, y dentro de la fundamentación objetiva y de tipicidad contractual señalada, pueden extraerse las siguientes consideraciones de carácter general:*

*A) La base económica del contrato, como parámetro de la relevancia del cambio, esto es, de la excesiva onerosidad, permite que en el tratamiento de la relación de equivalencia sea tomada en cuenta la actividad económica o de explotación de la sociedad o empresario que deba realizar la prestación comprometida.*

*B) Desde esta perspectiva parece razonable apreciar la excesiva onerosidad en el incremento de los costes de preparación y ejecución de la prestación en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado de las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de pérdidas (imposibilidad económica) o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta del carácter retributivo de la prestación).*

*C) En ambos casos, por mor de la tipicidad contractual de la figura, el resultado negativo debe desprenderse de la relación económica que se derive del contrato en cuestión, sin que quepa su configuración respecto de otros parámetros más amplios de valoración económica: balance general o de cierre de cada ejercicio de la empresa, relación de grupos empresariales, actividades económicas diversas, etc.*

**4.2.-** Reproducimos a continuación algunos Fundamentos de Derecho de dos Sentencias de 2019, de la Sala 1ª del T.S., nº 5/2019, del 9 de enero, y nº 19/2019, del 15 de enero, que **NO** consideran aplicables a los casos enjuiciados la doctrina jurisprudencial "*rebus sic stantibus*":

- por falta del requisito de la IMPREVISIBILIDAD de las circunstancias fácticas en que se apoyaban quienes demandaban la recuperación de su inversión financiera, en el caso de la STS 5/2019,
- y por HABER PACTO entre las partes sobre los riesgos del arrendamiento de un hotel, en el caso de la STS 19/2019, que rechazó la petición del arrendatario de reducir la renta por debajo del mínimo convenido.

Son sentencias que, al explicar los motivos y razones por los que consideran inaplicables a esos casos la repetida doctrina jurisprudencial, nos ilustran -en sentido contrario- sobre los criterios exigibles para su aplicación.

La **STS nº 5/2019, del 9 de enero de 2019**, dice en su Fundamento de Derecho Segundo:

*Decisión de la Sala:*

1.- Como resume la sentencia del pleno de esta sala 820/2012, de 17 de enero de 2013, la cláusula *rebus sic stantibus* [estando así las cosas], próxima en su fundamento a los arts. 7 y 1258 CC, trata de solucionar los problemas derivados de una alteración sobrevenida de la situación existente o de las circunstancias concurrentes al tiempo de la celebración del contrato, **cuando la alteración sea tan acusada que aumente extraordinariamente la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes** o bien acabe frustrando el propio fin del contrato.

Aunque esta regla ha sido reconocida por la jurisprudencia, siempre lo ha hecho de manera muy cautelosa, dado el principio general, contenido en el art. 1091 CC, de que los contratos deben ser cumplidos. Y más excepcional aún se ha considerado su posible aplicación a los contratos de tracto único como es la compraventa.

La jurisprudencia ha insistido constantemente en que la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia 567/1997, de 23 de junio y las que en ella se citan). A diferencia de otros ordenamientos jurídicos que han regulado los efectos de la alteración de la base del negocio - *geshäftsgrundlage*, en el derecho alemán (§ 313 BGB); *eccesiva onerosità sopravvenuta* en el Código civil italiano (LEG 1889, 27); o *frustration* o *hardship* del derecho anglosajón-, **nuestro Código Civil no regula un mecanismo semejante que expresamente permita modificar el contenido de las obligaciones en función de cambios imprevisibles para el cumplimiento del contrato**. No obstante, en la actualidad existe una tendencia a que la regla se incorpore a propuestas o proyectos de textos internacionales (art. 6.2.2 de los principios UNIDROIT), de Derecho de la Unión Europea (art. 6.111 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, PECL) y nacionales (art. 1213 del CC en la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación). El citado art. 6.111 PECL, relativo al "Cambio de Circunstancias", señala:

"(1) Las partes deben cumplir con sus obligaciones, aun cuando les resulten más onerosas como consecuencia de un aumento en los costes de la ejecución o por una disminución del valor de la contraprestación que se recibe.

"(2) Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:

(a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.

(b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.

(c) A la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias".

*Aunque los Principios de Derecho Europeo de los Contratos no tienen carácter vinculante, la jurisprudencia de esta sala los ha utilizado reiteradamente como criterios interpretativos de las normas de derecho interno.*

*Verbigracia, la sentencia 1180/2008, de 17 de diciembre, señala que "el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos (PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro Código civil", y cita múltiples sentencias en las que se han utilizado estos principios con esos fines. Mientras que, en la Propuesta para la modernización del Derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación, se propone para el art. 1213 CC la siguiente redacción, inspirada tanto en la idea de la causa negocial, como en la de la asignación de riesgos: "Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá pretender su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución. "La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato".*

*2.- Respecto a la aplicación de la regla rebus sic stantibus a los contratos con incertidumbre sobre sus resultados económicos, la sentencia 626/2013, de 29 de octubre, declaró que: "para que sea aplicable esa técnica de resolución o revisión del contrato se exige, entre otras condiciones, como señaló la sentencia de 23 de abril de 1991, que la alteración de las circunstancias resulte imprevisible, lo que no acontece cuando la incertidumbre constituye la base determinante de la regulación contractual". Es decir, la regla rebus no puede operar en contratos cuyo ámbito de aplicación propio está constituido por los supuestos en los que no resulta del contrato la asignación del riesgo a una de las partes o una distribución del riesgo de una determinada manera.*

*3.- Tanto en la jurisprudencia como en las regulaciones internacionales antedichas es condición necesaria para la aplicación de la regla rebus la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo. En este caso, el rendimiento final de la inversión estaba vinculado directamente a la evolución del Net Asset Value (NAV) o valor patrimonial neto del fondo subyacente y en el folleto informativo se advertía expresamente que la inversión en tales condiciones era de alto riesgo y que los inversores estaban expuestos a la pérdida total de la inversión, lo que en este caso vino determinado por la quiebra del fondo. Se plantea, pues, si la mencionada quiebra del fondo subyacente tiene el carácter de hecho imprevisible a efectos de la aplicación de la regla rebus sic stantibus. Y la respuesta debe ser negativa, porque el riesgo de quiebra del fondo estaba previsto contractualmente e incluso puede*

considerarse un riesgo intrínseco en las notas estructuradas. E igual sucede con la suspensión de la publicación del NAV, por quiebra del fondo o por cualquier otra causa. Al no poder hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, y 64/2015, de 24 de febrero), no cabe aplicar la regla *rebus sic stantibus*.

Como dijimos en la sentencia 477/2017, de 20 de julio: "La sentencia 64/2015, de 24 de febrero, declara que **de los sucesos imprevisibles que sirven para sustentar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* deben excluirse los riesgos que deriven de la naturaleza y sentido de la relación obligatoria contemplada en el contrato, esto es, el "riesgo normal" inherente o derivado del contrato**. Y, como afirmamos en la sentencia 626/2013, de 29 de octubre, "para que sea aplicable esa técnica de resolución o revisión del contrato [la cláusula *rebus sic stantibus*] se exige, entre otras condiciones, como señaló la sentencia de 23 de abril de 1991, que la alteración de las circunstancias resulte imprevisible, lo que no acontece cuando la incertidumbre constituye la base determinante de la regulación contractual".

La **STS nº 19/2019, del 15 de enero**, dice:

En su Fundamento de Derecho PRIMERO, Antecedentes: "La cuestión jurídica que se plantea a través del recurso de casación versa sobre la aplicación de la regla *rebus sic stantibus*, que ha sido rechazada en las dos instancias.

Y en su Fundamento de Derecho TERCERO, sobre la decisión de la Sala:

El recurso va a ser desestimado porque, por lo que se dice a continuación, la sentencia recurrida explica de manera convincente las razones por las que en el caso no es de aplicación la regla "**rebus**".

**1.- Debe tenerse en cuenta que, si bien en las sentencias que cita el recurrente se aplicó con gran amplitud la regla "rebus", con posterioridad esta sala ha descartado su aplicación cuando, en función de la asignación legal o contractual de los riesgos, fuera improcedente revisar o resolver el contrato:**

i) Así, la sentencia 742/2014, de 11 diciembre, declaró "que la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable".

ii) La sentencia 64/2015, de 24 febrero, afirmó que "del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula "**rebus sic stantibus**" a partir de dicho periodo, sino que **es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate**".

iii) La sentencia 237/2015, de 30 abril, se apoya en la doctrina de la sala que, "aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla "**rebus sic stantibus**" en favor del comprador afectado por la crisis económica, previene no obstante contra el peligro de convertir esa posibilidad en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas del comprador".

*2.- En el presente caso, la parte recurrente realiza afirmaciones genéricas sobre la aplicabilidad de la regla "rebus" conforme a criterios de normalización y a los factores que hipotéticamente dan lugar a su aplicación, pero no expresa las concretas razones por las que en el caso debe desplazarse a la parte demandada el riesgo de la disminución de los rendimientos de la explotación del hotel, riesgo que, al proceder del deterioro de la situación económica y a las variaciones del mercado, debe ser considerado como propio de la actividad empresarial de la arrendataria, una empresa dedicada a la gestión hotelera.*

*Por el contrario, la sentencia recurrida, que sí conoce la doctrina jurisprudencial sobre la "rebus" (a cuya exposición dedica los fundamentos 6 a 12), explica las razones por las que no debe imponerse al propietario constructor del hotel y arrendador del mismo el desplazamiento del riesgo descrito.*

*i) De manera razonable, la Audiencia niega en primer lugar la desaparición de la base del negocio porque sigue resultando posible el cumplimiento del contenido del contrato, la explotación del hotel. Así lo muestra la pretensión de la propia demandante ahora recurrente de que se aplique una reducción de la renta, lo que confirma que esa es su verdadera pretensión, de acuerdo con las comunicaciones previas a la demanda que dio inicio a este procedimiento y de acuerdo también con el motivo del recurso de casación.*

*ii) La argumentación de la sentencia recurrida por la que se rechaza la pretensión de rebaja del precio pactado no es contraria a la doctrina de la sala, pues tiene en cuenta la distribución contractual del riesgo previsto en el propio contrato.*

*En la modificación del contrato pactada en 2002 las partes cambiaron el cálculo de la renta debida e introdujeron un mínimo garantizado y es convincente la apreciación realizada por la Audiencia Provincial en el sentido de que la razón por la que las partes fijaron un mínimo garantizado fue precisamente retribuir a Jardines tanto de los gastos de la previa construcción conforme a los criterios de la arrendataria como los gastos de la propiedad que asumía durante la vigencia del contrato. Este pacto se justificaba, precisamente en el propósito declarado expresamente de "mantener el equilibrio entre las partes".*

*La introducción en el contrato de un sistema combinado de retribución, variable según ingresos junto a un mínimo garantizado, muestra precisamente que las partes tuvieron en cuenta que mediante la aplicación del porcentaje variable en función del nivel de ocupación del hotel era posible que no se alcanzase en todos los ejercicios a lo largo de la vida del contrato los ingresos mínimos para satisfacer al propietario arrendador.*

*Esta previsión es perfectamente coherente con la celebración de un contrato en el que el arrendamiento iba a durar diecisiete años, a lo largo de los cuales previsiblemente el nivel de ingresos podía ser variable. La fijación de una renta mínima garantizada junto a una renta variable según ingresos demuestra, precisamente, que el riesgo de la disminución de ingresos quedaba a cargo de la arrendataria.*

*Junto a ello, la posibilidad pactada de que el arrendatario pudiera poner fin al contrato transcurridos los diez primeros años de vigencia muestra también que el contrato preveía un mecanismo*

*para amortiguar el riesgo del arrendatario de que, si el negocio no le resultaba económicamente rentable en las condiciones acordadas, pudiera poner fin al contrato. Para ello, el arrendatario debía pagar una indemnización consistente en tres anualidades de renta. Lo que pretende el arrendatario es, en contra de lo pactado, bien poner fin a la relación de manera anticipada y sin pagar tal indemnización, de la que no ha cuestionado su razonabilidad, bien lograr una rebaja del precio por un acontecimiento que no puede calificarse de extraordinario o imprevisto para las partes, que sí tuvieron en cuenta la posibilidad de que a la arrendataria no le interesara económicamente continuar con la gestión del hotel.*

*Estas son las verdaderas razones por las que la sentencia recurrida, de manera correcta a juicio de esta sala, desestimó la aplicación al caso de la doctrina "**rebus**". NH reprocha a la Audiencia alguna afirmación que considera contraria a la doctrina jurisprudencia sobre la regla "**rebus**" pero que realmente no constituye la "ratio decidendi" de la sentencia. Es verdad que la Audiencia hace mención al requisito del deber de negociar de buena fe, que algunos modelos de derecho comparado y propuestas académicas configuran como un presupuesto para exigir la pretensión de aplicación judicial de la regla "**rebus**". Se trata de un argumento (fundamentos 19 a 26) posterior a la exposición jurisprudencial sobre la "**rebus**" (fundamentos 6 a 12, con mención especial a las sentencias invocadas por la recurrente) y al análisis de la distribución de riesgos del contrato litigioso del que ya resulta la improcedencia de la aplicación al caso de la regla "**rebus**" al caso concreto (fundamentos 14 a 18). Con este razonamiento la sentencia se limita a dar respuesta a las afirmaciones de la demandante de que intentó negociar, y apunta por el contrario que ello no resulta de su comportamiento, dirigido a tratar de imponer unilateralmente la rebaja del precio.*

*iii) La argumentación de la sentencia recurrida por la que se rechaza la pretensión de rebaja del precio pactado tampoco es contraria al criterio legal que se desprende del art. 1575 CC, que en la regla que permite la rebaja de la renta en el arrendamiento de bienes productivos que no deriven de riesgos del propio negocio, exige además que la pérdida de rendimientos se origine por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, algo que por su misma rareza no hubiera ser podido previsto por las partes, y que la pérdida de frutos sea de más de la mitad de los frutos. En el caso no concurre ninguna de estas circunstancias. La disminución de las rentas procede de una evolución del mercado, las partes previeron la posibilidad de que en algunos ejercicios la rentabilidad del hotel no fuera positiva para la arrendataria y las pérdidas alegadas por NH en la explotación del hotel de Almería son inferiores al cincuenta por ciento, sin contar con que el resultado global del conjunto de su actividad como gestora de una cadena de hoteles es, según considera probado la Audiencia a la vista del informe de gestión consolidado, favorable.*

**4.3. Cabe mantener que la actual situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19, calificada como pandemia internacional, y el consiguiente estado de alarma declarado por el RD 463/2020, con la decretada SUSPENSIÓN de la apertura al público de los establecimientos y de las actividades que enumera su artículo 10:**

**a) Son acontecimientos IMPREVISIBLES e INEVITABLES, que estaban fuera del ámbito de actuación de los arrendadores y arrendatarios de fincas urbanas *para uso distinto del de***

**vivienda, cuando celebraron esos arrendamientos.**

b) **Han alterado de un modo MUY SIGNIFICATIVO la base económica que informó inicialmente el contrato de arrendamiento celebrado:** entonces esos locales podían destinarse a instalar establecimientos comerciales y de servicios de hostelería y restauración abiertos al público, donde pudieran realizarse tales actividades económicas. Ahora, en cambio, durante el estado de alarma, la ley **ha suspendido** la apertura al público y la inmensa mayoría de las actividades desarrolladas en esos locales.

c) **Si en las actuales circunstancias excepcionales de suspensión se mantuviera la cuantía de la renta vigente antes de declararse el estado de alarma, se causaría un gran desequilibrio económico en la relación contractual,** pues mientras el arrendador seguiría percibiendo idéntica renta, el arrendatario no podría desarrollar en el local ninguna o casi ninguna de sus actividades económicas.

d) Cabe calificar ese desequilibrio económico como excesivamente oneroso para el arrendatario, pues el arrendador continuaría percibiendo la misma renta -que habría de pagarle el arrendatario-, mientras que el arrendatario NO podría ejercer en el local ninguna actividad económica durante la vigencia del estado de alarma, y, a pesar de no obtener ningún ingreso por su forzado "cese" habría de satisfacer al arrendador el importe íntegro de la renta.

## **5) Posible APLICACIÓN ANALÓGICA del artículo 1575 del Código Civil, relativo a los arrendamientos de fincas RÚSTICAS.**

Los artículos del Código Civil sobre arrendamientos rústicos son aplicables supletoriamente a la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos, y a lo pactado por las partes.

El **artículo 1575 del Código Civil** establece:

*"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.*

*"Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, **peste**, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever".*

Si nos halláramos ante un arrendamiento rústico, salvo pacto contrario en el contrato, por aplicación de este artículo 1575 del Código Civil, si se hubieren perdido más de la mitad de los frutos por la peste u otra grave infección como el COVID-19, el arrendatario tendría derecho a exigir una reducción de la renta

## 6) ¿Qué reducción de la renta y cómo reclamarla?

### 6.1.- Sobre la cuantía de la reducción de la renta.

De entrada, cabría mantener con carácter general el criterio equitativo de repartir entre arrendador y arrendatario, a partes iguales, el coste de la decretada suspensión de la apertura al público y del ejercicio de todas las actividades: durante el tiempo de la forzosa suspensión se reduciría a la mitad la cuantía de la renta.

Pero, a falta de norma jurídica aplicable a cada caso concreto, en la negociación entre arrendador y arrendatario es legítimo que cada parte intente obtener un acuerdo más ventajoso para ella, destacando aquellas circunstancias fácticas que más la beneficien para conseguir un mejor resultado.

### 6.2.- ¿Cómo puede reclamar el arrendatario esa reducción de la renta durante la vigencia de la suspensión de la apertura al público del establecimiento o de sus actividades?

Antes de que finalice este mes de marzo el arrendatario debiera dirigir fehacientemente al arrendador una comunicación escrita, en los términos similares a los siguientes:

*1º) A partir de las 0:00 horas del 15-marzo-2020, en cumplimiento del artículo 10 del Real Decreto 463/2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, me he visto forzado a suspender la apertura al público del establecimiento de \_\_\_\_\_ que tengo instalado en el local sito en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_\_, objeto del contrato de arrendamiento que usted como arrendador y yo como arrendatario formalizamos el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y a cesar en la/s actividad/es económica/s que hasta entonces desarrollaba en ese local.*

*No podré reabrir al público mi establecimiento, ni volver a iniciar mi actividad económica en ese local, hasta que cese el estado de alarma y se alcen las suspensiones de apertura al pública y ejercicio de las repetidas actividades económicas.*

*2º) La repetida suspensión decretada por el Gobierno como consecuencia del estado de alarma, constituye una alteración imprevisible de las circunstancias que nos sirvieron de base para celebrar el aludido contrato de arrendamiento, y genera un desequilibrio excesivamente oneroso para mí si durante el tiempo de la suspensión tuviera que continuar pagando una renta de igual cuantía que cuando mi establecimiento estaba abierto al público y legalmente podía desarrollar allí mis actividades económicas.*

*3º) Para conservar durante el estado de alarma el equilibrio inicial entre nuestras recíprocas prestaciones contractuales, la de usted, de mantenerme en la posesión arrendaticia del inmueble arrendado, y la mía, de pagarle puntualmente la renta, le propongo que durante el tiempo del estado de alarma acepte una reducción del \_\_\_% del importe de la renta vigente.*

*Consecuentemente, puesto que antes del día 14 del corriente mes de marzo le pagué por*



*anticipado la renta íntegra de este mes, y va a prorrogarse la vigencia del estado de alarma al menos hasta las 24 horas del día 11 de abril de este año, le propongo que de común acuerdo fijemos la renta "reducida" del mes de marzo de 2020 en la cantidad de \_\_\_\_\_ € de Base Imponible; a dicha cantidad habrá de añadir el IVA al 21% y restar la retención fiscal del 19%. Así la declaración del IVA del 1º trimestre de 2020 ya se ajustará a los importes reales de la renta.*

*Lo que pagué de más en concepto de renta del mes de marzo, quedará a cuenta de la renta "reducida" del mes de abril.*

*3º) Le ruego tenga la amabilidad de contestar a mis propuestas en los próximos días, por correo postal o enviándome un mensaje a mi siguiente dirección de correo electrónico: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.*

*De antemano le doy las gracias.*

*Fdo: El/la ARRENDATARIO/A*

## **7) ¿Qué puede hacer el ARRENDATARIO si el ARRENDADOR no le contesta o le contesta rechazando su petición de reducir la renta?**

Mientras no se modifique la Ley, si el arrendador NO contesta o lo hace rechazando la petición del arrendatario, éste habrá de pagar la renta íntegra correspondiente al mes de abril, para no incurrir en causa de desahucio, pero comunicando al arrendador que se reserva el derecho a reclamarle la devolución de lo pagado de más, y enseguida que se alce la suspensión de los plazos procesales y que los Juzgados y Tribunales del orden jurisdiccional civil reabran sus puertas e inicien sus actuaciones, el arrendatario habrá de presentar una DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO contra el arrendador, para que el Juzgado dicte sentencia declarando que el arrendatario tenía derecho a la reducción de renta solicitada, y condene al arrendador a estar y pasar por dicha declaración y reembolsarle lo pagado de más, así como a pagar las costas del juicio.

## **CONCLUSIONES**

**Primera:** Los arrendatarios de locales u otras edificaciones urbanas afectados por la **suspensión** de la apertura al público de sus establecimientos y actividades del art. 10, números 1, 3 y 4, del Real Decreto 463/2020, de declaración del estado de alarma, **podrían solicitar** que esa suspensión se calificara como una "*alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para celebrar sus contratos de arrendamiento*", cuando genere un desequilibrio excesivamente oneroso entre la prestación del arrendador, de mantener al arrendatario en la posesión arrendaticia del local -ahora legalmente cerrado al público y sin actividad-, y la prestación del arrendatario de continuar pagando

una renta de igual importe que cuando la ley no prohibía la apertura al público, ni el ejercicio de la actividad.

### **Segunda: ¿En qué proporción reducir la renta?**

De entrada, cabría mantener con carácter general el criterio equitativo de repartir entre arrendador y arrendatario, a partes iguales, el coste de la decretada suspensión de la apertura al público y del ejercicio de todas las actividades: durante el tiempo de la forzosa suspensión se reduciría a la mitad la cuantía de la renta.

Pero, a falta de norma jurídica aplicable a cada caso concreto, en la negociación entre arrendador y arrendatario es legítimo que cada parte intente obtener un acuerdo más ventajoso para ella, destacando aquellas circunstancias fácticas que más la beneficien para conseguir un mejor resultado.

**Tercera:** Si, analizadas las circunstancias fácticas de cada caso, se llega a la conclusión de que dicha alteración genera un desequilibrio **excesivamente oneroso para el arrendatario**, éste habría de dirigir una comunicación escrita al arrendador en términos similares a los siguientes:

*1º) A partir de las 0:00 horas del 15-marzo-2020, en cumplimiento del artículo 10 del Real Decreto 463/2020, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, me he visto forzado a suspender la apertura al público del establecimiento de \_\_\_\_\_ que tengo instalado en el local sito en \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_, nº \_\_\_\_, objeto del contrato de arrendamiento que usted como arrendador y yo como arrendatario formalizamos el día \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, y a cesar en todas la/s actividad/es económica/s que hasta entonces desarrollaba en ese local.*

*No podré reabrir al público mi establecimiento, ni volver a iniciar mi actividad económica en ese local, hasta que cese el estado de alarma y se alcen las suspensiones de apertura al pública y ejercicio de las repetidas actividades económicas.*

*2º) La repetida suspensión decretada por el Gobierno como consecuencia del estado de alarma, constituye una alteración imprevisible de las circunstancias que nos sirvieron de base para celebrar el aludido contrato de arrendamiento, y generará un desequilibrio excesivamente oneroso para mí si durante el tiempo de la suspensión tuviera que continuar pagando una renta de igual cuantía que cuando mi establecimiento estaba abierto al público y legalmente podía desarrollar allí mis actividades económicas.*

*3º) Para conservar durante el estado de alarma el equilibrio inicial entre nuestras recíprocas prestaciones contractuales, la de usted, de mantenerme en la posesión arrendaticia del inmueble arrendado, y la mía, de pagarle puntualmente la renta, le propongo que durante el tiempo del estado de alarma acepte una reducción del \_\_% del importe de la renta vigente.*

*Consecuentemente, puesto que antes del día 14 del corriente mes de marzo le pagué por*



*anticipado la renta íntegra de este mes, y va a prorrogarse la vigencia del estado de alarma al menos hasta las 24 horas del día 11 de abril de este año, le propongo que de común acuerdo fijemos la renta "reducida" del mes de marzo de 2020 en la cantidad de \_\_\_\_\_ € de Base Imponible; a dicha cantidad habrá de añadirse el IVA al 21% y restarse la retención fiscal del 19%. Así la declaración del IVA del 1º trimestre de 2020 ya se ajustará a los importes reales de la renta.*

*Lo que pagué de más en concepto de renta del mes de marzo, quedará a cuenta de la renta "reducida" del mes de abril.*

*4º) Le ruego tenga la amabilidad de contestar a mis propuestas en los próximos días, por correo postal o enviándome un mensaje a mi siguiente dirección de correo electrónico: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.*

*De antemano le doy las gracias.*

*Fdo: El/la ARRENDATARIO/A*

**Cuarta:** Si el arrendador no contesta al arrendatario, o le contesta rechazando su petición de reducir la renta, el ARRENDATARIO habrá de pagar la renta íntegra correspondiente al mes de abril, para no incurrir en causa de desahucio, pero comunicando al arrendador que se reserva el derecho a reclamarle la devolución de lo pagado de más, y enseguida que se alce la suspensión de los plazos procesales y que los Juzgados y Tribunales del orden jurisdiccional civil reabran sus puertas e inicien sus actuaciones, habrá de presentar una DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO contra el arrendador, solicitando al Juzgado que, previos los trámites procesales de rigor, dicte sentencia declarando que el arrendatario tenía derecho a la reducción de renta solicitada, y condenado al arrendador a estar y pasar por dicha declaración y a reembolsar al arrendatario lo pagado de más, así como a pagar las costas del juicio.

---

**NEMESIO ABOGADOS Y ASESORES**

LABORAL · FISCAL · CONTABILIDAD · SEGURIDAD SOCIAL AUDITORÍA DE CUENTAS · PENAL · SOCIAL · MERCANTIL CONTENCIOSO  
ADMINISTRATIVO · CONCURSAL · CIVIL · MATRIMONIAL · FAMILIA · MEDIACIÓN

Avenida Al Vedat 11, pisos 1º y 3º. 46900 Torrent (Valencia) · 96 155 17 82 · 96 158 80 95 · [www.nemesio.legal](http://www.nemesio.legal)