

**COLEGIO UNIVERSITARIO DE ESTUDIOS FINANCIEROS
MASTER UNIVERSITARIO DE ACCESO A LA PROFESIÓN DE ABOGADO**

**LAS IMPLICACIONES DEL COVID-19 EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO Y MERCADO DE VIVIENDA**



Trabajo Final del Máster de Acceso a la Abogacía

Alumno: Jesús Adrián Álamo Chirila

Tutor: Prof. Carlos Cuadrado Pérez

Presentación: Madrid, junio de 2021

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN	4
2.- MARCO JURÍDICO	5
2.1.- ANÁLISIS SOBRE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS	5
2.1.1.- Desistimiento e indemnización	6
2.1.2.- Resolución e incumplimiento de las obligaciones	7
2.1.3.- Desahucio por impago de la renta	9
2.2.- ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA LOS CONTRATOS NO SOMETIDOS A LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU APLICACIÓN.....	10
2.2.1.- Arrendamientos sometidos al Código Civil.	10
2.2.2.- Los contratos de arrendamiento de habitación.....	12
2.3.- ANÁLISIS DEL PRINCIPIO "REBUS SIC STANTIBUS" EN RELACIÓN CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	13
2.3.1.-El concepto de la cláusula “Rebus Sic Stantibus”.....	13
2.3.2.- La aplicación de la cláusula “Rebus sic stantibus” a los contratos de arrendamiento de vivienda.....	14
2.4.- ANÁLISIS DEL PRINCIPIO "PACTA SUNT SERVANDA"	16
2.5.- ANÁLISIS DEL CONCEPTO DE “SEGURIDAD JURÍDICA” Y LA APLICACIÓN DE LA DISTINTA NORMATIVA CON LA CLÁUSULA REBUS	17
2.6.- ANÁLISIS DE LOS REALES DECRETOS APROBADOS PARA ADOPTAR MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE AL COVID-19 RESPECTO A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	19
2.6.1.- Desahucios	20
2.6.2.- Moratoria renta.....	22
2.6.3.- Prórroga.....	24
2.6.4.- Avales en el pago	25
3.- CONSIDERACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” Y LA APROBACIÓN DE LOS REALES DECRETOS APROBADOS PARA HACER FRENTE AL COVID-19	27
4.- JURISPRUDENCIA RELEVANTE.....	29
4.1.- Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia N°20 de Barcelona	30
4.2.- STS 791/2020 del 6 de marzo de 2020 y el cambio de criterio del TS	37
5.- CONCLUSIONES	39
6.- BIBLIOGRAFÍA.....	44
Bibliografía.....	44

Índice Jurisprudencial..... 46

1.- INTRODUCCIÓN

En el último año, la pandemia ha tenido una serie de cambios y consecuencias en las relaciones jurídicas de los ciudadanos, no solo con la imposición de medidas restrictivas de la movilidad, horarios, o limitación de sus libertades, sino también de manera clara en los contratos de arrendamiento, los cuales se han visto afectados de manera directa tras la aprobación de distintas medidas por el poder legislativo en los últimos meses.

A priori, esta situación puede suponer un caso de fuerza mayor, pues era totalmente imprevisible y poco pronosticable la situación de pandemia y como consecuencia, se pueden considerar inevitables los efectos jurídicos que ha generado esta crisis, la cual seguimos sufriendo sus efectos hoy día. Esta situación ha repercutido en que los contratos de alquiler celebrados anteriormente a la situación de pandemia se vean afectados por nuevas situaciones sobrevenidas.

Tras las cuestiones e inconvenientes jurídicos que se abren con la crisis sanitaria acaecida, en este trabajo se ha considerado de especial importancia analizar en qué medida se pueden ver los contratos afectados como consecuencia de los cambios y las circunstancias generadas por la situación de pandemia.

El presente Trabajo Final de Máster tiene como objetivos principales la explicación y análisis de la situación contractual acaecida por la pandemia generada por la COVID-19 en los contratos de arrendamiento suscritos en España, específicamente dentro del mercado de vivienda, realizando una explicación previa del esquema normativo y la aplicación de este para contemplar las soluciones y resultados de dichos contratos de arrendamiento, o finalización de estos, en su caso.

Para ello, se van a analizar las siguientes hipótesis:

- ¿En qué medida se ven afectados los contratos de arrendamiento como consecuencia de la actual crisis sanitaria?
- ¿Es posible aplicar la cláusula “rebus sic stantibus” o seguirá imperando el principio “pacta sunt servanda”?
- ¿Se vulnera la seguridad jurídica por las modificaciones legislativas que se han realizado en la Ley de Arrendamientos Urbanos por medio de los Reales Decretos-ley aprobados y mediante la aplicación de la cláusula Rebus?

Con el fin de dar respuesta a estas hipótesis, se va a llevar a cabo el análisis de la cláusula y principio del derecho conocido como la “rebus sic stantibus” para ver si esta tiene aplicación en los contratos de arrendamiento de vivienda, como consecuencia de los efectos negativos que ha desarrollado la crisis sanitaria provocada por la pandemia del Covid-19.

Asimismo, se va a comprobar y estudiar si las nuevas regulaciones aprobadas por el poder legislativo, los ya conocidos Reales-Decretos Leyes que ha ido creando y promulgando el Gobierno de España, chocan con la cláusula “pacta sunt servanda” y el principio de seguridad jurídica de nuestro ordenamiento.

Es por ello, que la intención y meta principal de este trabajo es lograr una mayor divulgación de la figura jurídica de la Rebus y hacer de manera genérica un análisis jurisprudencial de la aplicación del mismo principio, aplicado dentro del marco del arrendamiento de los contratos de vivienda durante la pandemia del COVID-19.

A la hora de desarrollar este trabajo se ha usado una metodología propia, que permite analizar el asunto desde un punto de vista teórico y práctico. Esto implica poder analizar la doctrina, la legislación y la jurisprudencia que opera sobre el tema, intentando aportar un análisis jurídico lo más completo posible al tema objeto de estudio.

En cuanto a la estructura y planteamiento de este trabajo, cuenta con tres epígrafes principales. El primero de ellos se encarga de analizar el marco jurídico que regula los arrendamientos de bienes inmuebles, y para ello se va a analizar la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil. Así mismo se analizará la cláusula “rebus sic stantibus”, el principio “pacta sunt servanda” y el concepto seguridad jurídica. Posteriormente se valorará en qué medida los Reales Decretos-Leyes aprobados han modificado el régimen legal vigente, así como los acuerdos celebrados entre las partes.

En segundo lugar, se va a proceder a analizar más en detalle aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, la cual va a estar presente de manera colindante con la aprobación de los reales decretos-leyes aprobados y que tienen como objetivo hacer frente a las diversas cuestiones y dificultades provocadas por la pandemia.

En tercer lugar, se va a analizar la jurisprudencia más relevante dictada en este aspecto en cuanto a los arrendamientos, y la postura más reciente del Tribunal Supremo en relación con la aplicación de la cláusula Rebus y el cambio de criterio que ha surgido a lo largo del tiempo, lo cual nos dará una visión clara de cómo están solventando esta controversia los jueces y tribunales.

Finalmente, el trabajo, contará con un apartado de conclusiones que darán respuesta a los asuntos planteados a lo largo del mismo y que permitirán determinar en qué sentido se concibe la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”, y la gran relevancia que ha tenido en el último año.

2.- MARCO JURÍDICO

En el presente epígrafe se va a proceder a analizar la normativa que opera en materia de arrendamientos de bienes inmuebles, para así poder concretar el régimen jurídico al que se encuentran sometidos. De esta forma se podrá analizar de qué forma desplazan las medidas aprobadas como consecuencia de la crisis sanitaria generada por la Covid-19 al régimen legal establecido.

2.1.- ANÁLISIS SOBRE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

En los siguientes epígrafes se van a analizar la regulación establecida en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. BOE núm. 280, de 25 de noviembre de 1994, en los aspectos más conflictivos y que pueda haber supuesto algún tipo de modificación como consecuencia de la crisis sanitaria generada por el Covid-19.

2.1.1.- Desistimiento e indemnización

El artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos reconoce el desistimiento del contrato por parte del arrendatario como un derecho que puede ejercitar siempre y cuando hayan transcurrido los seis primeros meses de duración. Este derecho consiste en que el inquilino puede renunciar a seguir cumpliendo con la duración pactada en su contrato.

Para poder ejercitar este derecho, es necesario que se haya comunicado al arrendador que va a desistir del alquiler con un plazo mínimo de treinta días. En cualquier caso, las partes objeto del contrato podrán indemnizar al arrendador con una cantidad pactada o el equivalente a un mes de renta por cada año que falte por cumplir o en su parte proporcional¹.

Por su parte, en esta situación el propio arrendador no tiene capacidad alguna para que el arrendatario no ponga en práctica ese derecho, sin embargo, es necesario que el arrendatario haga efectivo el aviso al arrendador de su voluntad de abandonar la vivienda, puesto que, de no hacerlo, deberá seguir abonando la renta correspondiente. Además, en este caso, de producirse tal aviso dentro del plazo anterior a los seis meses exigidos por el propio artículo 11, deberá proceder al abono de esas mensualidades en su totalidad, puesto que se entiende que esos seis meses son el cumplimiento mínimo exigido por la Ley para con su permanencia del contrato de arrendamiento.

En este sentido encontramos reiterada jurisprudencia en la cual se afirma que el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite que *“el arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Pues bien, dado que desistió del contrato a los 4 meses de suscribirlo y antes de que llegasen a transcurrir esos 6 primeros meses de obligado cumplimiento, debe abonar las rentas correspondientes a esos dos meses restantes, sin que hubiese acreditado la existencia de causa alguna por la que pudiera quedar eximida, siquiera sea parcialmente, de dicha obligación de pago”*².

Como veremos en los siguientes apartados, con la legislación generada para afrontar la crisis provocada tras la situación sanitaria del Covid-19, se trata de proteger al inquilino que queda en una situación de extrema vulnerabilidad. Esto implica que los derechos que se generan a favor del arrendatario no se vean afectados.

Es de vital relevancia mencionar la figura de la Indemnización en dicho desistimiento del contrato. La indemnización cobra una mayor relevancia en la gran parte de los contratos de arrendamiento de vivienda, y tiene su correspondiente lugar en la Ley de Arrendamientos Urbanos, específicamente en los artículos 11, 14, 19, 22, 23, 26 y 34...siendo esta de varios tipos y características, tanto de cara a la parte arrendadora como arrendataria, pero la

¹ Artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos “El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días.

Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.

² Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, rec. 151/2017, de 13 de junio de 2017. En este mismo sentido Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, rec. 175/2019, de 17 de diciembre de 2020 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, rec. 889/2020, de 14 de diciembre de 2020.

considerada indemnización otorgable al arrendador por el desistimiento anticipado del contrato, es la que viene reflejada en el artículo 11 anteriormente desglosado.

2.1.2.- Resolución e incumplimiento de las obligaciones

Como hemos visto anteriormente, el arrendatario una vez pasados los primeros 6 meses puede resolver el contrato cuando este lo desee cumpliendo con el plazo de 30 días. Esta situación no se da para el caso del arrendador, sino que para poder resolver el contrato se tiene que dar alguna de las causas que establece la Ley en el artículo 27, siendo estos los siguientes motivos:

- La falta de pago de la renta o cualquiera de las cantidades que corresponda pagar al arrendatario.
- La falta de pago de la fianza o de la actualización de la misma.
- El subarriendo o la cesión del bien cuando este no se había permitido previamente.
- La generación de daños de manera dolosa, o bien la ejecución de obras no consentidas.
- La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cuando la vivienda deje de ser usada como vivienda habitual del arrendatario y deje de satisfacer las necesidades por la que fue arrendada.
- La finalización del tiempo que se había acordado el alquiler por medio de contrato.
- Retraso en el pago del alquiler, en concreto el artículo 17 dispone que la renta tendrá que ser abonada con un carácter mensual y dentro de los siete primeros días de cada mes, salvo pacto en contrario entre las partes.
- La necesidad de ocupar la vivienda por parte del arrendador para su propio uso o disfrute o de alguno de sus familiares directos, tal y como se establece en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos³.

Por otro lado, el arrendatario puede proceder a resolver el contrato por alguna de las mencionadas razones:

- Falta de ejecución de las reparaciones necesarias referidas en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos por parte del arrendador.
- “La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la Vivienda”.

Una de las cuestiones que más interesa en lo que se refiere a este trabajo es la resolución del contrato para el caso en que no se haya producido el pago de la renta. Para este caso la propia Ley dispone en su artículo 27.4 que el arrendatario tendrá que poner a disposición del arrendador el inmueble de manera inmediata, una vez que el propietario haya solicitado la reclamación instándole a que efectúe el pago o entregue la vivienda⁴.

³ Una vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

⁴ “Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador,

La jurisprudencia reiterada dispone que se podrá *“procede a declarar la resolución del contrato por el impago del alquiler en el plazo previsto contractualmente y ello, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, declarándose que el arrendador no viene obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de rentas periódicas”*⁵.

En la misma situación nos encontramos cuando lo que se produce es el retraso en el pago de la renta, siempre y cuando ese retraso se corresponda con el impago de un mes de la misma. Este retraso es considerado como un incumplimiento grave de las obligaciones a cargo del inquilino, siendo un motivo suficiente para poder resolver el contrato de arrendamiento. El plazo para efectuar el pago de la renta será el dispuesto libremente por las partes en el contrato.

Este era uno de los principales motivos por los cuales se procedía a solicitar la entrega del bien inmueble, pues se daba el caso de que el inquilino no estaba corriendo con sus obligaciones y esto hacía que el propietario de la vivienda impulsara la acción de lanzamiento o desahucio contra el arrendatario.

Con la crisis de la Covid-19 este ha sido uno de los artículos que ha visto desplazada su aplicación, para evitar que las personas que no podían hacer frente al pago del alquiler se vieran desahuciadas en pleno estado de alarma. Es por ello por lo que se ha procedido a establecerse un sistema que permite garantizar el pago de la renta al arrendador mediante avales, ayudas o moratorias en el pago.

Igualmente, se trató de proteger a aquellos sujetos que veían como su contrato de alquiler expiraba en pleno estado de alarma, y para ello se establecieron medidas de prórroga de los contratos para así evitar el tener que firmar un nuevo contrato o tener que abandonar la vivienda en plena crisis sanitaria.

Al respecto de todo lo mencionado anteriormente, el artículo 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que el incumplimiento de alguna de las partes de las obligaciones del contrato permitirá a la otra parte resolver el contrato, exigiendo que la otra parte cumpla con la obligación impuesta o bien instar la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil⁶.

En concreto, y haciendo la correspondiente referencia al mismo, el artículo 1124 del Código Civil permite que aquella parte que se vea perjudicada por la actuación de la otra, podrá escoger entre dos opciones posibles, que son pedir que se cumpla con la obligación acordada (con el correspondiente abono de los daños e intereses si corresponden) o solicitar la resolución del contrato.

En caso de optar por la resolución del contrato de arrendamiento, de igual manera procederá el resarcimiento de daños y abono de intereses, asimismo con la correspondiente

la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento”.

⁵ Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona rec. 384/2020, de 14 de diciembre de 2020. En este mismo sentido Sentencia del Tribunal Supremo rec. 141/2011, de 27 de marzo de 2014.

⁶ TERMES VIÑAS, J. (2016). Incumplimiento del contrato de arrendamiento. Obtenido de El derecho: <https://elderecho.com/incumplimientodelcontratoarrendamiento>

indemnización pactada en el mismo contrato, a la cual se ha hecho referencia en el anterior epígrafe.

En este sentido, una de las principales causas por las que se genera la resolución del contrato de arrendamiento es por el impago de las cuotas o gastos que corren a cargo del arrendatario. Ese es el motivo por el cual se suele activar la acción de desahucio por impago de renta⁷.

Ha sido precisamente la acción dispuesta en el artículo 27.1, por medio de la cual se reconoce la posibilidad de activar el desahucio en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, la que ha quedado desplazada temporalmente por medio de la aprobación del Real Decreto-ley 11/2020, con el fin de evitar la activación de las acciones de desahucio como consecuencia del impago de la renta generada provocada por los efectos negativos de la crisis sanitaria.

2.1.3.- Desahucio por impago de la renta

El desahucio es la herramienta que dispone la Ley de Arrendamientos Urbanos a favor del arrendador cuando este deja de recibir la renta pactada y desea recuperar el uso y disfrute de su propiedad. Este viene reconocido en el artículo 27.2 a) de la Ley y asimismo en el artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la cual dispone que el arrendador tiene derecho a resolver el contrato de arrendamiento cuando se dé la falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades que había asumido el arrendatario⁸.

Con todo ello, la Ley establece que el arrendador puede dar por finalizado el contrato con el arrendatario cuando el mismo ya no abona la mensualidad de renta correspondiente en plazo y forma establecido, pero si es necesario interponer un procedimiento judicial de desahucio por impago de la renta, para obligar al inquilino a abandonar la vivienda y retomar la posesión de la misma. En ese caso, el Juzgado será el que proceda con el desalojo del inquilino.

Junto con la acción de desahucio se puede interponer una acción en la cual se condene al inquilino a pagar el importe de la renta que se le debe. Así mismo se podrá entablar acción contra alguno de los avalistas, para que estos paguen las rentas que se deben. En ese sentido se refleja en la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2015, en la que se expone que *“en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la*

⁷ Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife, rec. 802/2016, de 20 de julio de 2017. Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, rec. 6502/2010, de 7 de marzo de 2011.

⁸ Artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil “El desahucio por falta de pago de las rentas, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario en el arrendamiento de viviendas o en el arrendamiento de una finca urbana habitable en la que se realicen actividades profesionales, comerciales o industriales, podrá ser enervado por el arrendatario si en algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado o notarialmente el importe de las cantidades en cuya ineffectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante adeude”.

posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda”⁹.

Una vez que se ha instado por parte del arrendador el desahucio, el inquilino puede llevar a cabo cualquiera de las siguientes acciones¹⁰:

- No efectuar acción alguna y esperar a que el juez decrete el desahucio.
- Pagar la cantidad adeudada en el plazo de 10 días para poder seguir ocupando la vivienda.
- Pagar las rentas adeudadas y entregar el bien que posee.
- Entregar el inmueble, aunque no lleve a cabo el pago de las rentas adeudadas.
- Oponerse al desahucio, en los primeros tres días desde que recibió el Decreto.

La gran novedad que se introduce por medio del Real Decreto-ley 11/2020 en lo que se refiere a los desahucios, gira en torno a que una vez que el arrendatario se encuentra en una situación de vulnerabilidad económica y siempre y cuando no tenga posibilidad de vivir en otro sitio, podrá pedir que se suspenda el procedimiento de desahucio, en el caso de que estemos ante una falta de pago. Así mismo también puede pedir que se suspenda el lanzamiento y así evitar el ser desahuciado. Esta es la principal medida que se introduce para paliar los efectos negativos que pudiera tener la crisis sanitaria, de gran relevancia y controversia en los pasados meses.

2.2.- ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL PARA LOS CONTRATOS NO SOMETIDOS A LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y SU APLICACIÓN

2.2.1.- Arrendamientos sometidos al Código Civil.

En primer lugar, se ha de tener en cuenta que sólo se van a encontrar sometidos al Código Civil, aquellos arrendamientos que han sido excluidos de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Estos arrendamientos vienen regulados en el artículo 1542 del Código Civil, el cual dispone que los arrendamientos se pueden efectuar de cosas, obras o servicios. Posteriormente el artículo 1543 del Código Civil establece en que consiste el arrendamiento de cosas, el cual ha sido regulado del siguiente modo “*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*”. Esto implica que una parte cede a otra en base a un determinado precio una cosa determinada¹¹.

Por su parte, el Código Civil dispone que el arrendamiento presenta caracteres comunes como es el hecho de estar ante contratos consensuales, onerosos y de ejecución continuada. Por

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo rec. 386/2015, de 26 de junio de 2015. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, rec. 80/2018, de 23 de diciembre de 2020.

¹⁰ DUQUE TORRES, N. (2020). Desahucio por falta de pago de la renta o terminación del contrato. Obtenido de Ilustre Colegio de la Abogacía de Lanzarote: <https://confilegal.com/20200322-como-son-y-en-que-consisten-los-juicios-por-falta-de-pago-de-la-renta-o-por-terminacion-de-contrato/>

¹¹ FAUS, M. A. (2020). Arrendamientos regidos por el Código Civil. Obtenido de Contratos Civiles: <https://practicos-vlex.es/vid/civil-434798214>

medio de este contrato dos personas acuerdan el aportarse un bien a cambio del pago de un precio cierto.

En cuanto a la regulación a la que quedan sometidos estos contratos es necesario destacar que el Código Civil en su artículo 1256 establece que *“la validez y el cumplimiento de los contratos no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes”*. Esto implica, que estos se han de cumplir siempre y cuando el mismo haya sido consensuado entre ambas partes, siguiendo según lo pactado, pues estamos ante un contrato bilateral que obliga a las dos partes¹².

Actualmente, los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a vivienda habitual y los de uso distinto del de vivienda habitual, se encuentran sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por tanto, esta regulación sólo se aplicará en casos distintos como los siguientes¹³:

- Contrato de arrendamiento de habitación.
- Locales para casinos.
- Locales de industria o negocio.
- Solares sin construcción, aunque esté autorizada la construcción.
- Garajes.
- Los arrendamientos de finca rústica cuando se hayan celebrado entre parientes, se realicen por un tiempo inferior al año y estemos ante un trozo de tierra, rastrojeras, o espacios destinados a la caza.

Las causas por las que se puede extinguir este tipo de arrendamientos son las siguientes¹⁴:

- Por haber cumplido el límite temporal del contrato sin que se haya efectuado un posible requerimiento.
- Como consecuencia de que se haya perdido la cosa arrendada.
- Que se haya producido el incumplimiento en lo pactado por una de las partes.
- Se dé la extinción del derecho del arrendador.

En cuanto a los motivos por los cuales se puede desahuciar al arrendatario, estos vienen regulados en el artículo 1569 del Código Civil y son los siguientes: *“El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: 1.ª Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581. 2.ª Falta de pago en el precio convenido. 3.ª Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato. 4.ª Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del artículo 1.555”*.

Esto implica que en caso de que el arrendatario no cumpla con sus obligaciones el arrendador podrá instar una acción de desahucio con el fin de recuperar el uso y disfrute de su propiedad. Para ello, se aplicará el artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pudiéndose oponer al desahucio cuando este es por falta de pago o por espiración de la duración del mismo, la

¹² Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, rec. 157/2011, de 18 de enero de 2011. En el mismo sentido Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril 2012.

¹³ MARIÑO PARDO, F. M. (2014). El contrato de arrendamiento. Obtenido de Civil. Obligaciones y contratos: <https://www.franciscosmarinopardo.es/mis-temas/24-civil-obligaciones-y-contratos/70-tema-75-el-contrato-de-arrendamiento>

¹⁴ ESPIN CANOVAS, D. (2010). Arrendamientos Urbanos regulados en el Código Civil. Obtenido de Universidad de Murcia: <http://revistas.um.es/analesumderecho/article/download/104731/99661>

excepción aprobada en base al Real Decreto-ley 11/2020, por medio del cual se paralizará la acción de desahucio¹⁵.

2.2.2.- *Los contratos de arrendamiento de habitación.*

En primer lugar, se ha de indicar que los contratos de arrendamiento de habitación no están regulados en la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto se tendrá que aplicar el Código Civil.

Esto implica que la regulación de los arrendamientos de habitación se lleva a cabo de conformidad con lo pactado por las partes y para cubrir las lagunas que puedan surgir se usará el Código Civil en materia de arrendamientos. Encontrándose la misma regulada en los artículos 1554 y siguientes el Código Civil¹⁶.

En cuanto a la duración del contrato de arrendamiento de habitación, esta va a ser la expresamente dispuesta en el contrato, así mismo se tendrán que especificar los derechos y obligaciones que tiene cada uno de los sujetos mientras dure el contrato. En aquellos casos en que no se haga mención expresa a la duración del contrato será anual en aquellos casos en que la renta se paga anualmente, será mensual, si la renta se paga por meses y si la renta es pagada por días, la duración será diaria¹⁷.

En los contratos de habitación impera la regla dispuesta en el artículo 1255 del Código Civil, el cual establece que se aplica la libertad de pactos, de manera que las partes pueden acordar aquello que consideren adecuado, y en ese sentido que no sean contrarios a la Ley.

En cualquier caso, el arrendador podrá activar el procedimiento de desahucio en caso de falta de pago, y para ello se activará la acción recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil. En base a su artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil se puede activar la acción de desahucio cuando se dé la falta de pago¹⁸. Pues el objetivo del procedimiento es que el arrendador pueda recuperar la posesión de la finca.

Esto implica que se podrá aplicar la paralización de los desahucios aprobada por medio del Real Decreto-ley 11/2020, si el sujeto demuestra que como consecuencia de la crisis sanitaria se encuentra en una situación de especial vulnerabilidad. Lo cual llevaría a afirmar que el sujeto no sería desahuciado de la habitación, a pesar de estar ante un arrendamiento no regulado en la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues de no ser así, perdería efecto la

¹⁵ CUENA CASAS, M. (2020). Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Obtenido de Hay Derecho.: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-cause-de-la-pandemia-por-covid-19-legislado-para-la-foto/>

¹⁶ En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo rec. 853/2016, de 18 de marzo de 2016, Sentencia del Tribunal Supremo rec. 529/2017, de 3 de octubre de 2017, Sentencia del Tribunal Supremo rec. 74/2018, de 3 de abril de 2018.

¹⁷ BOTELLO HERMOSA, J. M. (2020). El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil? Obtenido de Estudios Jurisprudenciales: Derecho Civil. Obligaciones y Contratos (2013-2020): <https://www.revistacritica.es/estudios/el-contrato-de-arrendamiento-de-habitacion-la-problematica-de-su-regulacion-ley-de-arrendamientos-urbanos-o-codigo-civil/>

¹⁸ Artículo 250.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1. Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas siguientes:

1.º Las que versen sobre reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas y las que, igualmente, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento, ordinario o financiero o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca.

regulación aprobada por el Real Decreto-ley 11/2020. Esto se debe porque la causa para paralizar el desahucio viene recogida en la Ley de Enjuiciamiento Civil y por tanto se podría aplicar a todos los supuestos en que se reclame la ejecución del desahucio¹⁹.

2.3.- ANÁLISIS DEL PRINCIPIO "REBUS SIC STANTIBUS" EN RELACIÓN CON LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

2.3.1.-El concepto de la cláusula “Rebus Sic Stantibus”.

El principio del derecho o cláusula conocida como la “rebus sic stantibus”, coloquialmente referida a la misma como “Rebus”, es un aforismo proveniente del latín, y su significado se podría traducir literalmente a la situación actual del estado de las cosas, o, “estando así las cosas”²⁰.

Ese concepto tiene que trasladarse a una interpretación jurídica del mismo, que de manera muy general y en su principal esencia se puede entender como un cambio de las circunstancias, y este propio cambio daría lugar a otro, dentro del marco de los acuerdos, contratos o pactos llevados a cabo. Es decir, que las estipulaciones de los anteriores contratos podrán estar sujetas a cambios por razón de las nuevas circunstancias acaecidas.

Dicho principio es de absoluta relevancia jurídica debido al contexto de todo lo sucedido durante la crisis sanitaria originada por la Covid-19, tanto es así que se puede llegar a entender que la propia cláusula Rebus tendría a priori las características de ser un salvoconducto por el cual muchos contratos, obligaciones o pactos sometidos a Derecho pueden, y en definitiva, han podido dar lugar a alteraciones en esos mismos acuerdos.

Si consideramos el Derecho como un “*proceso dinámico de cambio y adaptación*”, la figura de la Rebus cobra la importancia de ser un instrumento clave, pues en ese contexto de conversión o transformación de las circunstancias, “*responde mejor que cualquier otra figura a esa trascendental característica y función del Derecho*”²¹.

Asimismo, esto tiene una relación intrínseca con las medidas y en general con las decisiones tomadas por nuestras instituciones, tanto públicas como privadas, así como en España y fuera de nuestro marco nacional.

Las características anteriormente mencionadas sobre ese cambio y adaptación específicas de la Rebus han dado lugar a que la Comisión Europea se desmarque de las políticas tan acusadas de rigor presupuestario y control del déficit fiscal que venían marcando su papel durante los últimos años, para activar la denominada “*cláusula de escape o salvaguarda*” con relación al pacto de estabilidad. Esto se podría considerar como una “gigantesca cláusula

¹⁹ CARRASCO PERERA, A. (2020). Las alteraciones de las relaciones arrendaticias de vivienda por el Real Decreto-ley 11/2020. Obtenido de Gómez Acebo y Pombo: <https://www.ga-p.com/publicaciones/las-alteraciones-de-las-relaciones-arrendaticias-de-vivienda-por-el-real-decreto-ley-11-2020/>

²⁰ COBO ARAGONESES, J. (2018). ¿*Rebus Sic Stantibus*? Obtenido de ILP Abogados: <https://www.ilpabogados.com/rebus-sic-stantibus-o-pacta-sunt-servanda/#:~:text=%E2%80%9CRebus%20sic%20stantibus%E2%80%9D%20y%20>

²¹ ORDUÑA MORENO, F. J. (2020). Cláusula Rebus y Modernización del Derecho Contractual: tratamiento doctrinal y jurisprudencial. Madrid: Claves prácticas, Francis LEFEBVRE. Pág. 14

Rebus” que ha dado lugar a las políticas de gasto y endeudamiento que los Estados de la Unión Europea llevan intentando poner en práctica durante el último año²².

Dentro de la concepción de la cláusula Rebus como un mecanismo dentro del Derecho que tradicionalmente siempre ha sido visto de manera menos relevante, hoy día cobra un enorme sentido por sus características basadas en el cambio y variación de las circunstancias.

Se puede considerar que el propio progreso jurídico deja fuera de lugar “*el carácter excluyente de una concepción del Derecho estrictamente formalista*”, basando toda su estructura del sistema jurídico en favor de “*la perspectiva normativa como única fuente de análisis y descripción del fenómeno jurídico*”²³.

Es por ello que, con respecto a la citada cláusula, se ha dado un proceso continuo para una moderna configuración de la misma, basada principalmente en varios factores sociales como puede ser la situación económica o política, así como una nueva manera de pensar y actuar dentro del marco jurídico, que en el caso de la pandemia producida por el Covid-19 es aún más acusada esta variación de los paradigmas preestablecidos.

Hay que hacer una mención específica al ámbito de aplicación de la propia cláusula, ya que se tiene que entender de manera menos restringida y más amplia en su contexto de adaptación al marco jurídico. Se puede entender a priori que es aplicable a los contratos de tracto sucesivo, de larga duración, tanto de arrendamiento de vivienda como de local de negocio, así como a viviendas y locales de industria.

Para poder aplicar la cláusula viene “*siendo suficiente que el cambio de circunstancias se proyecte sobre el cumplimiento de un contrato previamente existente y no consumado (de tracto sucesivo, con independencia de su duración...) de forma que se altere significativamente la base económica que informó su celebración. Un ámbito de aplicación abierto, propio de la categoría jurídica del contrato, que esté en la lógica jurídica de la nota general de imprevisibilidad del cambio de circunstancias como presupuesto inicial de la aplicación de la cláusula Rebus*”²⁴.

2.3.2.- La aplicación de la cláusula “*Rebus sic stantibus*” a los contratos de arrendamiento de vivienda.

La aplicación de la cláusula se puede dar en aquellos casos en que las circunstancias que acontecen son imprevisibles, pues en esos supuestos, se podría dejar sin efecto la obligatoriedad del cumplimiento de los contratos, de manera que se dejaría en manos de una de las partes que los contratos se cumplan o no. Esta situación es la que ha venido ocurriendo actualmente, pues es el arrendatario el que puede solicitar la paralización del desahucio en caso de que este se haya producido por el impago de la renta como consecuencia de la pérdida

²² ORDUÑA MORENO, F. J. (2020) ... Op. Cit. pág.14

²³ ORDUÑA MORENO, F. J. (2020) ... Op. Cit. pág.18

²⁴ ORDUÑA MORENO, F. J. (2020) ... Op. Cit. pág.18

del trabajo²⁵. Así mismo, el arrendatario puede solicitar la prórroga de manera forzosa del arrendamiento, sin que el arrendador pueda negarse a otorgarla²⁶.

Se ha de tener en cuenta que con anterioridad a esta crisis sanitaria se vivió la crisis financiera del 2008, de unas consecuencias económicas devastadoras, en la cual muchos de los grandes perjudicados solicitaron judicialmente la aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus”. Lo cual llevó a que los ciudadanos acudieran a la vía judicial con el fin de aclarar en qué sentido se podrían modificar los contratos cuando se generara un daño sobrevenido.

La respuesta del Tribunal Supremo en aquel momento fue tajante y reelabora el concepto de imprevisibilidad en base a lo siguiente *“la nota de imprevisibilidad no debe apreciarse respecto de una abstracta posibilidad de producción de la alteración o circunstancia determinante del cambio considerada en sí mismo, esto es, que la crisis económica es una circunstancia cíclica que hay que prever siempre, con independencia de las peculiares características y alcance de la misma en el contexto económico y negocial en el que incide”*²⁷.

De manera que, *“a la hora de evaluar esta imprevisibilidad es necesario valorar las circunstancias concretas de cada caso particular y específico, para así poder evaluar los riesgos que tenía el contrato de acuerdo a un criterio de razonabilidad. Esto implica, que la cláusula no iba a ser aplicada de forma sistémica, sino que sería necesario valorar la situación en la que se encontraba cada uno de los sujetos que pedía su aplicación”*²⁸.

Esto se debe a que la consideración para el Tribunal Supremo sobre la crisis económica no supone un suceso imprevisible, sino que al ser cíclica se podría haber previsto, más aún cuando el contrato se ha producido entre profesionales, los cuales cuentan con conocimientos suficientes para poder determinar que las crisis de mercado son cíclicas y, por tanto, no es un hecho imprevisible que permita la ruptura de lo pactado en base al cambio de las condiciones²⁹.

Con esta doctrina el Tribunal Supremo tenía como objetivo el modular la aplicación de esta cláusula, pues se puede entender que la finalidad de la misma no es resolver o extinguir el contrato, sino modificarlo. Esto se debe a que la cláusula busca el eliminar el desequilibrio que se ha generado entre las prestaciones, como consecuencia de un acontecimiento imprevisible y de carácter extraordinario que no existía en el momento en que se celebró el contrato.

²⁵ Artículo 1 del 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

²⁶ Artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 30 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid-19

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo rec. 412/2014, de 15 de octubre de 2014. En el mismo sentido Sentencia del Tribunal Supremo 223/2015, de 13 de marzo de 2015.

²⁸ CAPEL DORADO, P. (2020). El Tribunal Supremo mantiene su línea jurisprudencial sobre cláusula "rebus sic stantibus" y aclara: será aplicable en contratos de larga duración y no aplicable a contratos de corta duración. Obtenido de Revista Economist y Jurist: <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/el-ts-mantiene-su-linea-jurisprudencial-sobre-clausula-rebus-sic-stantibus-y-aclara-sera-aplicable-en-contratos-de-larga-duracion-y-no-aplicable-en-contratos-de-corta-duracion/>

²⁹ ALBIÑANA CILVETI, I. (2015). La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stántibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias. Obtenido de Uría Artículos: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

Es por ello que para poder aplicar la cláusula “rebus sic stantibus” se tienen que dar, entre otros varios puntos, lo siguiente con respecto a la onerosidad de carácter excesiva: *“La circunstancia que modifica la situación debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y considerando que se produce tal hecho 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 represente una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato)”*³⁰.

Más adelante, dentro del epígrafe tercero, se va a profundizar en un análisis más extenso sobre la aplicación práctica de esta cláusula, puesto que para obtener una imagen más real y extensa de su aplicación es necesario relacionar la misma con la doctrina ya establecida y que se va a tratar en los puntos relativos a la jurisprudencia.

2.4.- ANÁLISIS DEL PRINCIPIO "PACTA SUNT SERVANDA"

La cláusula conocida como “pacta sunt servanda”, uno de los principios fundamentales del Derecho Civil, es como tal un aforismo proveniente del latín, por cuyo significado podemos entender como “lo pactado obliga”, o que “los contratos tienen que cumplirse”.

Esta cláusula tiene su origen en lo dispuesto en el Código Civil, en concreto en los siguiente: el artículo 1.091 del Código Civil recoge que *“Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos”*. En este mismo sentido se articula el artículo 1.258 del Código Civil, el cual dispone que *“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, el uso y a la ley”*.

Asimismo, el artículo 1.256 del Código Civil añadiría que *“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de uno de los contratantes”*. Igualmente, el artículo 1.278 del Código Civil dispone que *“Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”*.

Como se puede ver, de este articulado se desprende que los acuerdos una vez consensuados tienen que ser cumplidos, o lo que es lo mismo, se da una situación de “pacta sunt servanda”. Todo esto se entiende en el marco jurídico, o más bien “contractual” de que no puedan dejar de ser cumplidos por una de las partes de forma arbitraria. En concreto, la idea de que *“los pactos deben ser respetados se aplicaba por el reconocimiento de la autonomía de la voluntad con ciertos límites, conceptuada como libertad del hombre para crear relaciones jurídicas y regular su contenido. En síntesis, lo que se ponía en práctica era la idea de que*

³⁰ Sentencia del Tribunal Supremo rec. 333/2014, de 30 de junio de 2014.

*la relación de hombre a hombre con fines de satisfacer necesidades y conveniencias tiene fuerza vinculante*³¹.

En base a este principio, los acuerdos tendrían que ser cumplidos con independencia de las circunstancias que se rodeen en el momento, cuestión que como veremos en este trabajo se ha visto tergiversada en base a la cláusula Rebus, que no sólo va a permitir que un contrato sea modificado por el cambio sustancial de las condiciones en las que se celebró, sino que también teniendo ya en cuenta una modificación legislativa, con lo que lo acordado no se va a cumplir de manera total o completa, en cuando a las prestaciones pactadas.

Asimismo, es importante considerar lo siguiente con respecto al factor antagónico y contradictorio de este principio con la cláusula Rebus: *“La cláusula rebus supone una flexibilización y factor mitigador del rigor del principio pacta sunt servanda, en virtud del cual el contrato es fuente de obligaciones que han de cumplirse con arreglo a lo convenido (arts. 1091, 1255 y 1278 del Código Civil), siempre con adecuación a las pautas de la buena fe (arts. 7 y 1258 del Código Civil); pues por aplicación de la (implícita) cláusula rebus se acepta que una profunda alteración de las circunstancias, operante como un aleas anormal dentro del contrato, pueda conducir a la resolución del vínculo obligatorio o a su acomodación a los nuevos módulos económicos y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones por esa imprevisible mutación fáctica”*.³²

Ahora bien, dicha consideración de la cláusula “pacta sunt servanda” hay que realizarla desde un punto de vista teórico, tal y como está relatada en el Código Civil, frente a una figura de origen jurisprudencial como es la Rebus, plasmada de manera efectiva por el ordenamiento jurídico y aplicando en cada caso las medidas correspondientes. Es por ello que más adelante en el propio análisis jurisprudencial llevado a cabo se toma como referencia todo lo relativo a esta figura, en su aplicación comparada con la figura de la Rebus.

2.5.- ANÁLISIS DEL CONCEPTO DE “SEGURIDAD JURÍDICA” Y LA APLICACIÓN DE LA DISTINTA NORMATIVA CON LA CLÁUSULA REBUS

El termino o concepto relativo a la seguridad jurídica garantiza el ejercicio por parte de los ciudadanos de sus derechos de forma efectiva. Este principio reconoce que todos los ciudadanos tienen derecho a ser iguales ante la ley y a ejercitar el derecho a la tutela judicial efectiva. Es un concepto que está incluido dentro del título preliminar, artículo noveno, de la Constitución Española y que podemos definir de manera más concreta mediante la aplicación de la jurisprudencia y la legislación consolidada;

Es la "suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, pero que, si se agotara en la adición de estos principios, no hubiera precisado de ser formulada expresamente. La seguridad jurídica es

³¹ GARRIDO GÓMEZ, M. I. (2011). Lo que queda del principio clásico Pacta Sunt Servanda. Obtenido de Derecho y cambio social: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5497978.pdf>

³² ALBIÑANA CILVETI, I. (2015). La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stántibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias. Obtenido de Uría Artículos: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

*la suma de estos principios, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad*³³

Este concepto de seguridad jurídica aplicado en el caso de los contratos de arrendamiento se tiene que impulsar desde el punto de vista de ambas partes: arrendador y arrendatario, pues el objetivo es salvaguardar los derechos de ambos.

Esto implica que el arrendador pueda reclamar al arrendatario cuando incumple el contrato de arrendamiento, para ello, es necesario que este acuda a los procedimientos que facilita nuestro ordenamiento jurídico, para así evitar que las consecuencias del incumplimiento sean gravosas. De esta manera, el ciudadano adquiere esa seguridad jurídica en lo que se refiere al tiempo como al coste y restitución de su prestación.

Es precisamente para conseguir seguridad jurídica por lo que en nuestro ordenamiento y régimen normativo se ha regulado esta materia de manera imperativa, con el fin de proteger los derechos del arrendador y del arrendatario. Esto implica que no solo nos encontramos ante una regulación de los derechos y obligaciones de las partes, sino que estamos ante un negocio jurídico, en el que la ley directamente considera nulas aquellos acuerdos que perjudiquen al arrendatario.

Esto implica que el legislador a la hora de regular tiene que respetar y poner en práctica la seguridad jurídica que permita impulsar y proteger los derechos del arrendador y del arrendatario para así conseguir que los ciudadanos confíen en el sistema.

En este contexto, es necesario hacer mención de la Sentencia del Tribunal Constitucional con fecha de 15 de marzo de 1990: *"la exigencia del artículo 9.3 relativa al principio de seguridad jurídica implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a qué atenerse, y debe huir de provocar situaciones objetivamente confusas (...). Hay que promover y buscar la certeza respecto a qué es Derecho y no ... provocar juegos y relaciones entre normas como consecuencia de las cuales se introducen perplejidades difícilmente salvables respecto a la previsibilidad de cuál sea el Derecho aplicable, cuáles las consecuencias derivadas de las normas vigentes, incluso cuáles sean éstas"*.³⁴

Es por ello que con la aprobación de los nuevos Reales Decreto-leyes se puede manifestar cierta animadversión de cara a la seguridad jurídica ya establecida, posiblemente más preocupante de cara al arrendador en un momento tan convulso de crisis sanitaria. Podría parecer que dicha seguridad jurídica peligraba frente a nuevas medidas que con tan pronta aprobación mediante la figura del Real Decreto-Ley se fueron promulgando. Sin embargo, como se verá más adelante en el análisis de los distintos Reales Decretos-Leyes que se han procedido a analizar, en todo momento se han respetado los derechos tanto del arrendador como los del arrendatario. Con todo lo anterior, se entiende que la finalidad de esta nueva normativa y medidas aplicables no es proteger a uno por encima del otro, sino dar respuesta a una situación anómala, con el fin de evitar inseguridades y garantizar un sistema jurídico dentro del marco de un Estado de Derecho.

³³STC 27/1981, de 20 de julio

³⁴ STC 46/1990 de 15 de marzo.

Antes de proceder a analizar en detalle dicha normativa, hay que establecer previamente que la aplicación de un principio como es la Rebus a una situación concreta, puede parecer que atente al principio de seguridad jurídica si se toma como referencia una posición garante sólida e inamovible de los contratos. Pero es que la aplicación de la misma responde a un cambio efectivo en los hechos y pactos que dan lugar a la obligación.

Es por ello que *“una excepcional aplicación de la cláusula rebus, frente a una relajación en dicha aplicación, no deja también de significar una pugna entre el principio de seguridad jurídica en el tráfico contractual frente al principio de justicia o, quizá mejor dicho, equidad en el orden económico.”*³⁵

Y con todo ello, se debe tener en consideración el carácter variable de nuestro ordenamiento jurídico, que tiene que adaptarse a las nuevas cuestiones y contrariedades ocurridas en nuestro día a día, y más aún en situaciones de cambios sobrevenidos y situaciones como las acaecidas por la COVID-19, como hace mención el Exmagistrado del Tribunal Supremo de la Sala Primera, D. Francisco Javier Orduña Moreno: *“Entendemos el derecho moderno como un proceso de cambio y de adaptación, y debe estar engrasado a través de mecanismos que permitan esa adaptación”*³⁶.

2.6.- ANÁLISIS DE LOS REALES DECRETOS APROBADOS PARA ADOPTAR MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE AL COVID-19 RESPECTO A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Tras la aprobación del estado de alarma por medio del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19, el Gobierno se vio en la necesidad de aprobar distintas medidas para proteger los derechos de los ciudadanos³⁷. Entre estas medidas se va a destacar aquellas que afectan de manera directa a los contratos de arrendamiento. Pues estas medidas desplazan la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el objetivo de dar cobertura a la situación sobrevenida³⁸.

Los Reales Decretos aprobados durante el estado de alarma con el fin de aminorar los efectos negativos de esta crisis son los siguientes:

- 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.
- Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.
- Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.

³⁵ ALBIÑANA CILVETI, I. (2015). La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stántibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias. Obtenido de Uría Artículos: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art011.pdf?id=8347>

³⁶ Comentario seminario Webinar sobre “la Rebus en tiempos de crisis”, D. Francisco Javier Orduña Moreno

³⁷ 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.

³⁸ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). *Nuevas medidas legales en contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda y de industria*. Obtenido de El Derecho: <https://elderecho.com/nuevas-medidas-legales-en-contratos-de-arrendamientos-de-uso-distinto-de-vivienda-y-de-industria>

- 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.

Por medio de estos cinco Reales Decreto Ley se han visto modificadas las regulaciones contenidas sobre la materia en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el Código Civil, quedando dicho régimen desplazado de manera temporal, con la finalidad de poder proteger a las personas que se encuentran en régimen de alquiler.

Entre la extensa batería de medidas que se han aprobado por medio de estos instrumentos podemos destacar las siguientes, de mayor relevancia en cuanto a los arrendamientos:

- Suspensión de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos.
- Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento en el caso de la vivienda habitual.
- Moratoria de deuda arrendaticia.
- Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.
- Aprobación de línea de avales.
- Medidas extraordinarias dirigidas a arrendamientos de locales de negocios.

2.6.1.- Desahucios

La suspensión de desahucios y de lanzamientos, y compensación a los arrendadores viene regulada en el 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, en su artículo 1 regula la suspensión del procedimiento de desahucios.

Esta regulación se vio modificada por medio del Real Decreto-ley 30/2020 de 29 de septiembre, que a su vez se modificó posteriormente por medio del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, en cuyo artículo 1 se recogen las siguientes medidas en aquellos casos en que el sujeto se encuentre en un procedimiento de desahucio de la vivienda habitual:

- El arrendatario que se encuentre ante un procedimiento de desahucio en el caso de que esta vivienda sea habitual, puede solicitar la suspensión extraordinaria del desahucio al encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica, que le impida no tener opción a adquirir otra vivienda para él y las personas que cohabite con este, como consecuencia de los efectos de la crisis sanitaria.
- Para lograr esta suspensión será necesario acreditar alguna de las situaciones económicas descritas en el artículo 5 en la letra a y b de este real decreto-ley, presentando los documentos exigidos en el artículo 6.1³⁹.

³⁹ Artículo 5.1, a y b del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo “a) Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:

b) Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario”.

- A la hora de valorar la situación de vulnerabilidad económica, esto será evaluado por los servicios sociales competentes, para aplicar las medidas de forma más rápida y eficaz, cuyo objetivo es facilitar una solución habitacional a los hogares vulnerables que no cuenten con una vivienda digna.
- El Juez una vez vista y comprobada la situación de vulnerabilidad procederá a dictar un informe de servicios sociales, por medio del cual acordará la suspensión del lanzamiento acreditando la vulnerabilidad del arrendador. Antes de que finalice el plazo de suspensión, las Administraciones públicas competentes tendrán que adoptar las medidas que recogen los servicios sociales, así como aquellas que permitan satisfacer la necesidad habitacional de la persona que se encuentre en una situación de vulnerabilidad.

Como se puede ver en el propio articulado, no sólo se establece la suspensión de los juicios de desahucio hasta la fecha del 9 de mayo de 2021, sino que también garantiza que las personas que se encuentran ocupando una vivienda como precario no sean desahuciadas.

Por su parte el artículo 1 bis del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, modificado por el Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, se recoge una nueva medida en la cual se establece que en aquellos casos en que el arrendatario sea una persona económicamente vulnerable, el Juez tendrá la facultad de suspender el lanzamiento, efectuando la valoración ponderada y proporcional del caso, hasta que los servicios sociales puedan obtener la solución al problema y satisfagan las carencias de las que dispone la vivienda, encontrándonos en un contexto de excepcionalidad del estado de alarma.

Además, en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-ley se recoge el derecho de los arrendadores y de los propietarios a recibir una compensación económica como consecuencia de la suspensión del desahucio por el impago de la renta.

Con la aprobación de estas medidas se establece la suspensión de los desahucios al finalizar el estado de alarma por medio del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre. Esto implica que no se podrán desahuciar a los arrendatarios que penden de un juicio verbal de desahucio en el que se le reclame la renta o cantidades debidas por el arrendatario o bien como consecuencia de haber expirado el plazo de duración del contrato de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴⁰.

Para ello el arrendatario tendrá que solicitar de acuerdo con el artículo 441.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la suspensión extraordinaria del desahucio en el Juzgado, por hallarse en una situación de vulnerabilidad económica y no tener posibilidad de obtener otra alternativa habitacional, se suspenderá dicho plazo o se llevará a cabo la celebración de la vista.

Se va a considerar que una persona se encuentra en situación de vulnerabilidad cuando cumple con los siguientes requisitos⁴¹:

- Encontrarse en situación de desempleo o si el sujeto es empresario o profesional, tener una pérdida sustancial de ingresos que reporte al menos al 40% de sus ingresos.

⁴⁰ TORRES LÓPEZ, A. (2021). *Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2021/01/rdl-37-2020-juicios-desahucio/>

⁴¹ COSTA DE VICENTE, B. (2020). *Suspensión del desahucio y lanzamiento de personas vulnerables sin alternativa habitacional: Nuevo plazo y ampliación de medidas*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/12/suspension-desahucio-lanzamiento-estado-alarma/>

- Y que el conjunto de los ingresos no supere los umbrales establecidos en artículo 5 en la letra a y b de este Real Decreto-ley.

Los sujetos que forman parte de la unidad familiar son: el sujeto que firmó el contrato de alquiler, su cónyuge o pareja de hecho y los hijos que residan en la vivienda con independencia de la edad que tengan estos.

En este proceso, es necesario presentar la documentación pertinente al Juez, que podrá suspender el desahucio si así lo considera mediante el cumplimiento de los debidos requisitos y los servicios sociales tendrán que disponer las medidas necesarias para atender el estado de vulnerabilidad en que se encuentra la persona. En ese caso, se daría la posibilidad de que las personas vulnerables puedan acceder a una vivienda digna.

Una vez que el Juez de turno ha constatado que estamos ante una situación de especial vulnerabilidad y el desahucio queda paralizado, el arrendador tendrá derecho a solicitar una compensación a la Administración del lugar en que se encuentra la vivienda, en el plazo de tres meses desde que se emitió el informe de los servicios sociales.

La compensación a recibir por el arrendador va a corresponder con el valor medio que tiene el alquiler de la vivienda en el entorno en que se encuentra el inmueble, calculado en base al precio del alquiler de vivienda medio en el mercado, más los gastos corrientes de la vivienda que haya asumido el arrendador. Esto se satisface en el periodo en el que se acuerde la suspensión y el momento en que se levante la misma y se proceda al desahucio. En cualquier caso, la compensación satisfecha no podrá ser superior a la renta que hubiera obtenido el arrendador⁴².

En efecto, tras la aprobación de esta medida, el desahucio puede quedar paralizado si el arrendatario dispone la excepción a su aplicación, evitando así que el arrendatario sea desahuciado de su vivienda habitual como consecuencia de haber expirado el tiempo de duración del mismo o bien por no estar al corriente del pago, como consecuencia de haber perdido su trabajo o otras causas debidamente dispuestas en la ley.

2.6.2.- *Moratoria renta*

La moratoria de la renta protege dos situaciones de arrendamiento de vivienda manera principal, cuando la misma es usada como vivienda habitual y cuando la vivienda es destinada para uso distinto del de vivienda habitual, pero pertenece a un gran tenedor de vivienda. Las medidas en origen fueron aprobadas por medio del Real Decreto-ley 11/2020, de 21 de marzo, posteriormente la medida fue ampliada por medio del Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre. Finalmente, se volvió a modificar por medio de la Ley 35/2020, de 22 de diciembre⁴³.

Los casos en los que se ha introducido dicha moratoria son los siguientes:

⁴² TORRES LÓPEZ, A. (2021). Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2021/01/rdl-37-2020-juicios-desahucio/>

⁴³ CARRASCO PERERA, A. (2020). Locales de negocio cerrados por Covid-19. Cebtri de Estudios de Consumo, 1-17.

- Aplicación automática de la moratoria cuando la vivienda es usada de manera habitual;
- Aplicación de la moratoria renta cuando la vivienda es usada para uso distinto.
- Aplicación de la moratoria en caso de grandes tenedores y empresa o entidades públicas de vivienda.

Aplicación automática de la moratoria en caso de vivienda habitual.

Por medio del artículo 3 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo dispone que *“Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19”*.

Asimismo, es muy importante establecer en qué consiste: *“La moratoria consiste en el aplazamiento de forma temporal del pago de la renta, siempre y cuando dicho aplazamiento o rebaja no se hubiera acordado de manera voluntaria. De manera que este aplazamiento se establece de forma obligatoria. De conformidad con el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, la prórroga de los seis meses del contrato de arrendamiento de la vivienda habitual se podía solicitar hasta la fecha del 31 de enero de 2021, siempre y cuando el propietario de la vivienda sea un gran tenedor, empresa o entidad pública de vivienda”*⁴⁴.

Asimismo, el Real Decreto-ley 8/2021 de 4 de mayo, vuelve a prorrogar los contratos de alquiler mediante el mismo mecanismo que había tomado con anterioridad, extendiendo por tres meses la prórroga original de seis meses que se estableció, con posibilidad de aplicar la misma a los contratos que finalicen entre la fecha del 9 de mayo hasta la fecha del 9 de agosto de este año. Hay que precisar que lo remitido en el propio Real Decreto-Ley no es exclusivo de cualquier colectivo, y se considera una prórroga de carácter general y universal, sin limitaciones a ciertos colectivos de la sociedad que estén en riesgo de exclusión, vulnerabilidad o pobreza.

Aplicación de la moratoria renta cuando la vivienda es usada para uso distinto de residencia habitual.

Como se ha indicado anteriormente, la moratoria también se ha establecido cuando estamos ante el alquiler para uso distinto del de vivienda. En este caso el objetivo es el mismo, conseguir el aplazamiento o la rebaja de la renta, siempre y cuando esto no se haya acordado por las dos partes de manera voluntaria.

Para ello, es necesario reunir los siguientes requisitos⁴⁵:

- Estar ante un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o industria.
- El arrendatario sea un autónomo y que cumpla con los requisitos de estar de alta en el Régimen Especial de Trabajadores por cuenta propia, que su actividad haya quedado suspendida por la entrada en vigor del estado de alarma, o que su producción se haya visto mermada en al menos un 75%.

⁴⁴ LOSCERTALES FUERTES, D. (2020). *Medidas sobre arrendamientos urbanos durante el coronavirus: olvido de arrendadores y locales*. Obtenido de Abogacía Española. Consejo General: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/medidas-sobre-arrendamientos-urbanos-durante-el-coronavirus-olvido-de-arrendadores-y-locales/>

⁴⁵ CUENA CASAS, M. (2020). *Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19*. Obtenido de Hay Derecho.: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-causa-de-la-pandemia-por-covid-19-legislando-para-la-foto/>

- El arrendatario sea una PYME, que reúna los siguientes requisitos, que el total de la partida no supere los cuatro millones de euros, que el importe neto no supere los ocho millones de euros, que el número medio de trabajadores no sea superior a cincuenta, que la actividad se haya visto cerrada o mermada en al menos un 75% de su producción.
- El arrendador no puede ser empresa o entidad pública de vivienda o que no sea titular de más de 10 inmuebles urbanos.
- Que no se hubiera acordado una rebaja de la renta o un aplazamiento con carácter previo.

En el caso de cumplir con estos requisitos el arrendatario podrá solicitar la moratoria, contando con un plazo de tres meses, presentando la solicitud antes del 31 de enero de 2021, solicitando el aplazamiento temporal y extraordinario a la hora de efectuar el pago de la renta.

Aplicación de la moratoria en caso de grandes tenedores y empresa o entidades públicas de vivienda.

Con esta medida, a diferencia del caso anterior, lo que se busca es proteger y ayudar a aquellos que tienen dificultades en el pago de la renta en el tiempo en el que dure el estado de alarma y sus prórrogas.

El plazo de tiempo en el que se puede aplicar esta medida es mientras dure el estado de alarma y sus prórrogas, así mismo si se considera que el plazo es insuficiente se podrá prorrogar durante cuatro meses más, siempre y cuando la pérdida sea debida al impacto del Covid 19.

Las características que tiene esa moratoria son las siguientes:

- Se reduce al 50% la renta arrendaticia mientras dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplica mientras dure el estado de alarma que ha sido aprobado por medio del Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre. Esta renta será aplazada sin penalización ni generará intereses. Este pago aplazado se tendrá que realizar durante un periodo de dos años desde que finalizó la moratoria, repartiendo los importes aplazados de forma proporcional en el siguiente periodo.
- Es necesario que estemos ante un contrato para uso distinto de vivienda y que el inmueble se encuentre afecto a la actividad económica que desarrollan los autónomos o una PYME.

Para todo lo anterior, en cuanto a la operativa para pedir la solicitud, se puede presentar frente a la parte arrendadora pidiendo la moratoria en el pago de la renta arrendaticia. Esta solicitud se podía presentar hasta la fecha de 31 de enero de 2021, y la moratoria se aplica de manera automática.

2.6.3.- Prórroga

La prórroga de los arrendamientos destinados a residencia habitual se estableció por medio del artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 30 de marzo, de esta manera se evita que el

contrato pueda quedar rescindido, así como también se elimina la posibilidad de aumentar de forma abusiva los precios, como consecuencia de la crisis sanitaria acontecida.

Este Real Decreto-ley fue modificado posteriormente por el Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, con el fin de establecer que la prórroga de los seis meses puede ser solicitada hasta el 31 de enero de 2021. Cuestión que anteriormente fue modificada por el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio, en el cual se solicitaba la prórroga de los contratos de arrendamiento hasta el 30 de septiembre de 2020⁴⁶.

Con esta prórroga se establece una continuidad en el contrato firmado, de manera que se continúan aplicando los términos y condiciones dispuestos en el contrato. De esa manera, se procede a eliminar el aumento de forma abusiva de los precios de los alquileres durante la crisis, lo cual es un fenómeno poco probable en ese contexto pero que genera garantías a la parte arrendataria. Esta prórroga tenía su efectiva aplicación en todos los contratos de alquiler vigentes entre el 2 de abril de 2020 y el 31 de enero de 2021.

Para poder ser beneficiario de esta prórroga es necesario que esta sea solicitada al arrendador del inmueble, y éste por su parte ha de aceptar la solicitud, salvo en aquellos casos que medie acuerdo entre el arrendatario y el arrendador por medio del cual ambos acuerdan de forma voluntaria otros términos.

En efecto, como se puede ver, esta prórroga no se genera de manera automática, sino que tiene que ser solicitada por el arrendatario. Esto implica que el arrendatario no tiene la obligación de permanecer en la vivienda más tiempo que el previamente pactado. Sin embargo, sí que es obligatoria para el arrendador, el cual no se puede negar a aceptarla y el contrato tendrá que continuar con las mismas condiciones que previamente se habían establecido. Esto implica que el arrendatario tiene la obligación de continuar satisfaciendo el pago de la renta⁴⁷.

Por su parte, la prórroga extraordinaria cuenta con un límite máximo de seis meses desde el momento en que se lleva a cabo la renovación del contrato, siempre y cuando lo haya solicitado así el arrendatario. Esto implica que entre arrendador y arrendatario se puede pactar un plazo más corto.

2.6.4.- *Avales en el pago*

El artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, permite que las personas y familias que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad por razones económicas derivadas del Covid-19 puedan recibir una ayuda transitoria de financiación del alquiler, el cual contará con un plazo de devolución de hasta seis años, plazo que se puede ver prorrogado por otros cuatro años. Siempre y cuando no se genere ningún gasto o interés a favor del solicitante.

⁴⁶ COSTAS DE VICENTE, B. (2020). *Prórroga extraordinaria en el arrendamiento de viviendas según el RDL 11/2020: plazo de solicitud hasta el 30 de septiembre por RDL 26/2020 de 7 de julio*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/06/prorroga-extraordinaria-arrendamiento-vivienda-rdl-11-2020/>

⁴⁷ LOSCERTALES FUERTES, D. (2020). *Arrendamientos urbanos y Covid-19*. Obtenido de Ilustre Colegio de Abogados de Madrid: <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-covid-19-preguntas-respuestas-daniel-loscertales>

Por todo ello, se considera lo siguiente: *“Estas ayudas tienen que ir destinadas de manera directa al pago de la renta del arrendatario de vivienda habitual y podrán conseguir cubrir el importe de seis mensualidades de renta. A estas ayudas de carácter transitorio pueden acceder los arrendatarios que se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que se haya generado por la covid-19”*⁴⁸.

Para poder acceder a estas ayudas, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser una persona física que está en especial vulnerabilidad como consecuencia de la crisis sanitaria.
- Tener problemas para atender al pago del alquiler.
- El arrendatario en ningún caso puede ser familiar directo del arrendador.

No se podrá acceder a estas ayudas en aquellos casos en que hayas sido condenado por un delito contra las Administraciones Públicas, o bien por haberse declarado insolvente o en concurso. Así mismo, el sujeto tiene que estar al corriente de sus obligaciones tributarias y del pago a la Seguridad Social, tampoco podrá tener fijada su residencia habitual en un paraíso fiscal.

El aval que recibirá el sujeto tendrá como cuantía máxima 900 euros al mes, sin que el pago total pueda superar los 5.400 euros. En cualquier caso, los gastos e intereses se encontrarán bonificados, al efectuar la concesión del préstamo al arrendatario que se encuentra en situación de vulnerabilidad.

Por medio de esta medida se permite que el arrendatario de una vivienda que se encuentre en una situación de especial vulnerabilidad, pueda acudir a los préstamos del Estado, así como a la posibilidad de acogerse a un programa de ayudas que permita contribuir de manera directa en la minimización del impacto económico y social del Covid-19.

En este supuesto nos encontramos ante ayudas que permiten la adjudicación directa de las viviendas que cuenten con problemas para atender al pago del alquiler, lo cual es una cuestión que además permitirá hacer frente a la devolución de distintos préstamos.

Para poder solicitar esta ayuda será necesario presentar la copia del contrato en vigor, añadiendo la forma de pago al arrendador, y, asimismo, se tendrá que acreditar el pago de un total de tres mensualidades o de las mensualidades que lleve ocupando el inmueble, si se produjo con fecha posterior⁴⁹.

El pago se podrá efectuar al arrendatario en el caso de que este estuviera pagando la renta o al arrendador, si el arrendatario dejó de pagar la renta. Estas ayudas se pagarán una sola vez por medio de abonos de acuerdo con los dispuestos en las Comunidades Autónomas o en las ciudades de Ceuta y de Melilla.

⁴⁸ COSTA DE VICENTE, B. (2020). *Préstamos y ayudas del Estado en el arrendamiento de vivienda*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/11/prestamos-ayudas-arrendamiento-vivienda-plazo>

⁴⁹ LOSCERTALES FUERTES, D. (2020). *Arrendamientos urbanos y Covid-19*. Obtenido de Ilustre Colegio de Abogados de Madrid: <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-covid-19-preguntas-respuestas-daniel-loscertales>

3.- CONSIDERACIÓN DE LA CLÁUSULA “REBUS SIC STANTIBUS” Y LA APROBACIÓN DE LOS REALES DECRETOS APROBADOS PARA HACER FRENTE AL COVID-19

A la hora de analizar cómo se está ejecutando en la práctica la cláusula “rebus sic stantibus” en nuestro ordenamiento jurídico, se ha de tener en cuenta que esta tiene encaje desde dos aspectos. El primero de ellos se refiere en lo relativo a la aplicación de la cláusula frente a los contratos celebrados. Por otro lado, el segundo se refiere al ser usada para modificar de manera temporal los efectos y consecuencias provocadas por la legislación que opera sobre la materia, para así conseguir proteger a las partes del contrato y evitar que estas se encuentren ante una situación de inseguridad y desamparo.

En el primer caso, contamos con que el Tribunal Supremo se pronunció sobre este aspecto en su sentencia del 6 de marzo de 2020 que sería posible aplicar la cláusula Rebus, al considerar que las circunstancias que se habían generado eran imprevisibles. En concreto el Tribunal Supremo expone que *“El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la rebus sic stantibus es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato”*⁵⁰.

De este modo el Tribunal Supremo se pronuncia y considera que esta cláusula es aplicable a los contratos de larga duración, sin embargo, los contratos de corta duración tendrían que ser cumplidos conforme lo dispuesto en la ley. Esto es así puesto que el Alto Tribunal llega a considerar que las condiciones económicas no habían cambiado tanto ni de manera tan acusada e incipiente como para generar una alteración en los contratos a corto plazo.

Para ello, *se basa en argumentar que la situación extraordinaria que se estaba produciendo como consecuencia de la crisis sanitaria generada por el coronavirus, aventuraba una nueva recesión económica, siendo este considerado un cambio imprevisible y extraordinario que implicaría un cambio en las bases del contrato. De manera que, la alarma social generada como consecuencia de la infección de la Covid-19, es una condición suficiente para activar la cláusula rebus sic stantibus*⁵¹.

Con esta nueva sentencia, no cabe duda de que el Tribunal Supremo va a aplicar la cláusula “rebus sic stantibus”, cuando se encuentre ante un problema generado entre el arrendador y el arrendatario, con el fin de dar seguridad jurídica al sistema y proteger a la parte más perjudicada del contrato, eliminando el desequilibrio que se produce con la crisis sanitaria.

Respecto a la segunda de las cuestiones, como consecuencia de la crisis sanitaria que se está viviendo generada por el Covid-19, desde el Gobierno de España se consideró necesario proceder a aprobar distintos Reales Decretos y Reales Decretos-Leyes con el fin de paliar los efectos económicos negativos que se estaban generando.

⁵⁰ Sentencia del Tribunal Supremo res. 156/2020, de 6 de marzo de 2020.

⁵¹ ZAMBUDIO CARRILLO, J. (2020). Suspensión de los efectos de los contratos a consecuencia del coronavirus. Cláusula rebus sic stantibus. Obtenido de Artículos Carrillo: <https://www.carrilloasesores.com/post/suspensi%C3%B3n-de-los-efectos-de-los-contratos-a-consecuencia-del-coronavirus-cl%C3%A1usula-rebus-sic-stanti>

Estas nuevas regulaciones han implicado que se dejen sin aplicación determinadas cláusulas establecidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, como es lo relativo a los desahucios o lanzamientos como consecuencia de la expiración del plazo de duración del contrato o por falta de pago de la renta. Siempre y cuando dicho impago se deba a las consecuencias negativas generadas por la crisis sanitaria.

A nivel jurídico el problema generado por la crisis sanitaria ha hecho que el ordenamiento jurídico tenga que aplicar la cláusula Rebus, lo que implica que los contratos, los acuerdos y la legislación que opera en cada caso ha dejado de ser aplicada, pasando a ser modulada para evitar los efectos negativos que podría generar su aplicación. Esto implica que se han modificado las prestaciones que se venían exigiendo y los acuerdos pactados⁵².

Sin embargo, el hecho de que acontezcan situaciones excepcionales o extraordinarias puede hacer que este principio quede sin aplicación en base a la cláusula “Rebus sic stantibus”.

Una vez que el legislador determina que se ha de modular el cumplimiento de los contratos, es necesario que este pondere de manera razonada cada uno de los supuestos y los efectos que genera la falta de cumplimiento de los mismo. Para conseguir así el equilibrio entre los problemas que se generan como consecuencia de la modificación de las circunstancias⁵³.

Sin embargo, el problema de la aplicación de la cláusula “Rebus sic stantibus” es que esta se pueda aplicar de forma injusta, de manera que una de las partes tiene que soportar todo el daño que ha generado la crisis ocasionada. Todo esto implica que se pueda romper con el principio de seguridad jurídica, que se basa en la reciprocidad de las obligaciones.

El principal objetivo del Gobierno, ello parece, ha sido aminorar los daños que podía generar el hecho de que la crisis sanitaria golpeará de lleno a gran parte de las familias que vivían en alquiler, en un momento en el que se reducía la movilidad y la actividad de manera drástica. Todo ello hacía que fuese de especial dificultad poder encontrar un nuevo espacio habitacional, y es por ello por lo que todas estas situaciones hicieron que el Gobierno considerara necesario promulgar dichos Reales Decretos-Leyes. De este modo, se daba al inquilino la tranquilidad que necesitaba, de saber que podría continuar viviendo en su habitáculo, mientras se encontrara vigente el estado de alarma⁵⁴.

Se ha de tener en cuenta de igual manera, que el régimen de alquileres aprobado en la Ley de Arrendamientos Urbanos fue suspendido como consecuencia del riesgo extremo y ajeno a las partes que se había generado. Esto genera una situación en la cual el negocio jurídico no sólo se veía parcialmente modificado, sino que la distorsión que se generaba en el mismo hacía imposible el cumplir con este por el cambio en las circunstancias.

Esto se debe a que los efectos devastadores de la pandemia eran de tal importancia que los sujetos que conformaban el contrato iban a sufrir algún tipo de daño de carácter extraordinario, motivo por el cual se consideró necesario el aminorar los efectos negativos. Para ello, se trató de proteger al arrendatario, pero también al arrendador. De manera que, se

⁵² SÁNCHEZ MARTÍN, C. (2013). La cláusula rebus sic stantibus en el ámbito de la contratación inmobiliaria. Aplicación a los supuestos de imposibilidad de financiación en la compraventa de viviendas. *La Ley: Revista Jurídica Española de Doctrina y Jurisprudencia*, 1-18.

⁵³ LÓPEZ-MENDEL BASCÓNES, J. (2020). La cláusula rebus sic stantibus. Modificación o resolución de contratos ante la crisis del coronavirus. *Abogacía Española. Consejo General*, 1-7.

⁵⁴ FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). Nuevas medidas legales en contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda y de industria. Obtenido de *El Derecho*: <https://elderecho.com/nuevas-medidas-legales-en-contratos-de-arrendamientos-de-uso-distinto-de-vivienda-y-de-industria>

garantiza que el arrendador cobre su renta durante ese plazo, mientras que el arrendatario tenía garantizado que este no iba a tener que dejar la vivienda que habita.

Esto implica que los efectos dañinos de esta crisis no sólo afectaban al arrendatario, como en un primer momento se podría pensar, sino que también dañaba al arrendador, pues se encontraba en la situación de que el arrendatario no podía ser desahuciado y este no estaba cobrando la renta.

Con el fin de cubrir ese problema se abrió la posibilidad de acordar una moratoria, de manera que pasado un tiempo el arrendatario pagaría una cantidad mayor al arrendador. Así como también se creó una línea de ayudas y avales que permitían satisfacer las necesidades del arrendatario.

En efecto, como se puede ver, la situación excepcional de crisis devino en la necesidad de aprobar medidas que dejaran en suspensión la aplicación de la normativa presente con el objetivo de permitir generar cierta seguridad jurídica y que fuera viable el cumplimiento de todas las medidas aprobadas por medio del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo (ya derogado) por medio del cual se reducía la movilidad de los ciudadanos y se paraba la actividad no esencial del país, para así poder parar o aminorar los efectos negativos que se estaban generando como consecuencia de la Covid-19 y la saturación hospitalaria que se había generado⁵⁵.

Por todo lo anterior tenemos que tomar como referencia que los propios Reales Decretos-Leyes han sido promulgados como unas medidas de derecho excepcional, por las circunstancias que ha provocado la pandemia, dando lugar a textos normativos cuya adaptabilidad y casuística difiere en los mismos, y aplicables a cada ciudadano en su caso correspondiente.

A continuación, se va a explicar dentro de la jurisprudencia relevante cómo ha podido establecerse una doctrina que aplica dicha cláusula Rebus, a la vez que seguían en vigor y plenamente vigentes y aplicables los Reales Decretos-leyes que correspondían a regular esa situación particular. En este caso concreto, se aprecia judicialmente el vigor de la cláusula Rebus, al igual que se puede observar el rechazo a su aplicación en determinadas situaciones.

4.- JURISPRUDENCIA RELEVANTE.

Habiendo transcurrido más de un año desde que fuera declarado el estado de alarma en fecha de 14 de marzo de 2020, como mecanismo para poder combatir la expansión y propagación del COVID-19, a fecha de hoy ya se han pronunciado diversos Jueces y Tribunales al respecto de la aplicación de la cláusula Rebus con respecto a los cambios en las condiciones de los arrendamientos que se habían formalizado con anterioridad a la pandemia.

Sin embargo, ha sido extremadamente difícil encontrar sentencias cuya aplicación se centre o enfoque en los contratos de vivienda habitual, y esta falta de jurisprudencia tiene lógica

⁵⁵ Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19. BOE núm. 87, de 29 de marzo de 2020.

debido a que los Reales Decretos-Leyes que el Gobierno ha ido promulgando han excluido de la ecuación los arrendamientos de vivienda, para los cuales no han hecho efectivas las medidas de desahucio, prórrogas, moratorias y similares, en los casos cuyos arrendadores no se consideren grandes tenedores de vivienda ni empresas o entidades públicas de vivienda. Es por ello que, en estos casos, se ha tenido que dar un proceso de negociación o un posible acuerdo entre los arrendadores particulares y los arrendatarios de dichas viviendas, sin forzar a esos arrendadores a verse perjudicados de manera aparente (bien distinta es la realidad jurídica y fáctica) y amparando al arrendatario con los mecanismos anteriormente mencionados, en la gran parte de los casos.

Sin embargo, desde el punto de vista de los locales de negocio, también sometidos a la Legislación correspondiente de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y en su defecto viéndose afectados y amparados por los Reales Decretos-Leyes promulgados, sí que han dado lugar a sentencias, aplicación de medidas cautelares, y variada cantidad de dictámenes jurídicos que ponen de manifiesto la aplicación práctica por los Jueces y Tribunales del principio de la cláusula Rebus.

Dentro de este epígrafe cabe mencionar la multitud de autos emitidos por varios Juzgados en relación a la aplicación de medidas cautelares, como mecanismo de protección al arrendatario, como la relativa al Juzgado de Primera Instancia nº81 de Madrid, en su Auto nº473/2020 de 25 septiembre de 2020, el cual aprueba la adopción de medidas cautelares por un contrato de arrendamiento de local, por haberse visto interrumpida la actividad del mismo, otorgando una suspensión de carácter temporal del pago de la renta y una reducción de la misma en su mitad cuando pueda volver a efectuar su actividad.

De igual manera se puede considerar el Auto nº668/2020 de fecha 27 de octubre de 2020 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº14 de Sevilla, efectuando la misma medida cautelar que la anterior. Pero es relevante mencionar que dicha medida cautelar fue moderada con respecto a las pretensiones del demandante (solicitando una rebaja al 35% de la cantidad previamente establecida), puesto que se tuvo en cuenta la posición predispuesta a pactar una reducción del de la renta y hasta la propia resolución del contrato por parte del arrendador, puesto que esa situación de carácter imprevisible podía resultar en una posición demasiado gravosa para el mismo, dando lugar finalmente a una suspensión del abono de la mitad de su renta.

Sin haber transcurrido un considerable tiempo material suficiente como para poder despachar y consolidar varias sentencias y jurisprudencia al respecto de este tema, se va a analizar en detalle las siguientes:

4.1.- Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia Nº20 de Barcelona

Esta sentencia de fecha 8 de enero de 2021, marca una referencia o un camino a seguir de los posibles criterios y consideraciones jurídicas que vamos a poder observar en los próximos meses, por parte de multitud de Jueces y Tribunales, puesto que pone en práctica ni más ni menos que la cláusula Rebus de manera directa y explícita.

En el contexto de la misma sentencia, se dan un total de 27 contratos de arrendamiento (de industria, en este caso concreto), por 26 viviendas y un local de negocio, los cuales eran destinados al alojamiento turístico por la parte arrendataria. Como consecuencia de la pandemia, la propia actividad que realizaba el arrendatario relativa al alojamiento turístico de esos inmuebles arrendados, fue prohibida mediante el Real Decreto 463/2020, ya anteriormente mencionado.

Es por ello que la parte arrendataria solicitaba al arrendador, en este caso, un gran tenedor de vivienda, la minoración del importe de la renta, en más de un 50% al respecto de las cantidades que tendría que abonar en el curso normal del contrato, como "petitum" o suplico principal de la demanda. De manera subsidiaria, la parte arrendataria procedió a solicitar la resolución de todos los contratos con fecha de 15 de marzo de 2020, sin dar lugar a indemnización alguna por la consideración de que se hayan resuelto de manera anticipada.

Pasados los antecedentes de hecho por los cuales ya se explica de manera ordenada la propia demanda, contestación, audiencia previa y juicio, lo más relevante de dicha sentencia se va a explicar mediante el desarrollo de sus fundamentos de derecho, en orden ascendente:

I. Comprobar si la existencia del RDL 15/2020 impide al arrendatario que no se acoge a las modificaciones del contrato que allí se prevén, instar una modificación objetiva diferente a la allí recogida en aplicación de la cláusula rebus sic stantibus. Si esto último es posible habrá que ver si por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus se puede en este caso rebajar la renta y, en su caso, en qué importe. Si se desestima la petición principal de rebajar la renta habrá que analizar si es posible la resolución contractual y sus consecuencias.

Dicho fundamento primero se expone a posteriori en la sentencia para dar prioridad a la explicación de la aplicación práctica de la cláusula Rebus, y

II. Concepto y requisitos para la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus

En este fundamento de derecho segundo se da lugar a establecer los requisitos por los cuales se determina la aplicación de la rebus. Como se ha explicado anteriormente, este principio tiene un origen jurisprudencial que choca con lo establecido por el principio "pacta sunt servanda", en el correspondiente art. 7.1 y 1258 del Código Civil.

Sin embargo, desde un punto de vista del ámbito del derecho comparado, el principio de "pacta sunt servanda" puede ser modificado bajo una situación excepcional de las circunstancias. Es de vital importancia mencionar el art. 6.111 PEDC sobre el cambio de circunstancias (Principios Europeos de Derecho de los Contratos), que tal y como se hace referencia en dicha sentencia, no llegan a tener la consideración de vinculantes, pero el TS sí que ha considerado los referidos como una base para su interpretación.⁵⁶:

⁵⁶ STS 5/2019, de 9 de enero de 2019 (ROJ: STS 13/2019), que, con citación de más jurisprudencia señala que "el origen común de las reglas contenidas en el texto de los Principios de Derecho Europeo de los Contratos

“(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.

(3) Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

a) Poner fin al contrato en los términos y fecha que considere adecuado.

b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa.

En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños causados a la parte que sufrió dicha negativa o dicha ruptura.”⁵⁷

Por todo lo anterior en base al precepto jurídico mencionado de la situación reflejada del art. 6.111 PEDC, y la consolidada doctrina del TS en su jurisprudencia, vemos que para la posible práctica y utilidad efectiva de la cláusula Rebus, esta se puede dar en favor de la aplicación del principio “pacta sunt servanda”, aplicándose extraordinariamente y concurriendo esos requisitos necesarios o pertinentes, que tienen su origen en esa extensa jurisprudencia del propio TS a la hora de la aplicación de la misma⁵⁸:

“1- Que se haya producido una alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de mane que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.

2- Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes, lo

(PECL) permite utilizarlos como texto interpretativo de las normas vigentes en esta materia en nuestro Código civil”.

⁵⁷ Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia N°20 de Barcelona, de 8 de enero de 2021, Proc. 444/2020, haciendo referencia a los Principios del derecho contractual europeo.

⁵⁸ STS 333/2014, de 30 de junio de 2014 (ROJ: STS 2823/2014), la STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015 (ROJ: STS 1698/2015), la STS 5/2019 de 9 de enero de 2019 (ROJ: STS13/2019), la STS 455/2019, de 18 de julio de 2019 ROJ: STS 2831/2019, o la STS 156/2020, de 6 de marzo de 2020 (ROJ: STS 791/2020)

que implica que no sea conforme a los criterios de buena fe y de equidad que esta excesiva onerosidad sea soportada exclusivamente por una de las partes contratantes.

3- Que las partes hayan intentado negociar la modificación del contrato y no se haya llegado a un acuerdo sobre la cuestión.

4- Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa”

III. Relación entre el real decreto ley 15/2020 y la cláusula rebus sic stantibus

Aquí yace un tema de vital importancia, debido a que primordialmente se hace referencia a la situación ya contemplada por la Ley y el ordenamiento jurídico “actualizado”, con todo lo previsto en el RDL 15/2020, el cual llega a contemplar una situación análoga a la juzgada en esta sentencia. (un contrato de arrendamiento de industria y un arrendador considerado gran tenedor de vivienda). En ese caso, el cual la legislación vigente ya contempla una serie de medidas preestablecidas con unos pasos a seguir, y puede parecer que la cláusula Rebus no tenga mucha cabida en la misma, pues siendo ésta considerada una doctrina basada en jurisprudencia consolidada, no parece que permita por esa parte generar nuevas situaciones, consecuencias o efectos jurídicos insólitos, si ya hay un ordenamiento conciso dentro de ese Real Decreto-Ley, no podrían generarse consecuencias distintas a las previstas en el propio ordenamiento jurídico.

Sin embargo, dicha sentencia establece de manera explícita *“que la cláusula rebus sic stantibus no es solo una creación jurisprudencial, sino que es la plasmación de un principio general del derecho en materia de obligaciones y contratos como se constata en el hecho de estar recogida la posibilidad de modificar el contrato ante un cambio sobrevenido e imprevisible de las circunstancias en el artículo 6.111 PEDC. Por ello, como principio general de las obligaciones también es fuente del derecho destacando que el artículo 1.4 Cc prevé que los principios generales del derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, “sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico”. Este carácter informador que se le atribuye a los principios generales del derecho hace que se tengan que tener en cuenta para interpretar la legislación, tanto la regulación del Código civil en materia de contratos como el RD Ley 15/2020. Además, dicha normativa se tiene que interpretar también teniendo en cuenta los criterios de interpretación que recoge el artículo 3 Cc y que se remite al sentido propio de sus palabras “en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas”.*

Por todo lo anterior, se establece en la propia sentencia que *“Tomando todos estos elementos en su conjunto y haciendo una interpretación finalista y conforme a los principios de buena fe y de equidad que son la base de las relaciones contractuales, entiendo que el RDL 15/2020 no impide que una parte, en este caso el arrendatario, solicite otra consecuencia jurídica distinta de la mora en el pago de la renta que establece el citado texto normativo, si entiende que con esa consecuencia no se produce el equilibrio contractual ni se restablece la base del negocio.”*

Es necesario adentrarse en el fondo de este razonamiento, y considerar los siguientes puntos que se explican asimismo en la propia sentencia:

1. La jurisprudencia que se ha mencionado y tenido en cuenta para la doctrina relativa a la aplicación de la cláusula Rebus no fija una única consecuencia por el cambio extraordinario de las circunstancias, pudiendo dar lugar a su modificación (en términos de equidad), resolución o demás medidas.

“El RD Ley 15/2020 regula una consecuencia que entiende que es idónea para evitar ciertas dificultades económicas de los contratantes, en especial del arrendatario, pero si se hace una interpretación sistemática con la regulación y jurisprudencia que permite aplicar la cláusula rebus sic stantibus, hay que entender que no excluye que se pueda aplicar otra consecuencia conforme a los principios que inspiran la cláusula rebus sic stantibus dado que es la única forma de garantizar los principios de buena fe, de equidad y de inmutabilidad de las prestaciones.”

2. La propia exposición de motivos, reflejo intrínseco y real sobre la voluntad del legislador y la finalidad de la promulgación de dicho Real Decreto-Ley 15/2020, establece en su apartado segundo *"medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos"*, por lo cual se puede entender que lo que se busca no es solo una estabilización o mejor ponderación de las condiciones contractuales, sino que directamente es una medida a la reducción de costes de PYMES y empresarios.

De igual manera, se hace referencia en la propia exposición de motivos a la normativa aplicable, la Ley de Arrendamientos Urbanos, así como el CC, explicando que las medidas en ellas incluidas no son suficientes para reducir esa probabilidad de quiebra o concurso, en definitiva, de problemas financieros para autónomos y pymes, a la hora de hacer frente al cumplimiento total o parcial de sus obligaciones (por la presumible falta de ingresos o minoración de los mismos durante la pandemia.) como el pago de la renta de locales. Es por ello que no excluye la aplicación de estas normas, sino que dicho Real Decreto-Ley 15/2020 establece una solución más diciendo de manera expresa en su Exposición de Motivos lo siguiente:

"Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual... Se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales.".

Con esto, el legislador pone de manifiesto la aplicación de una solución adicional, no exclusiva, y compatible con la figura de la Rebus, sin que sea esa la única consecuencia atribuible a la situación concreta.

3. Se pone de manifiesto que es posible aplicar la cláusula Rebus y conceder una consecuencia distinta a la moratoria por plazo de 4 meses en el propio marco normativo, como es el caso del Decreto-Ley 34/2020, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados.

En el mismo articulado del anterior Decreto-Ley se refiera en su exposición de motivos *“a la excesiva onerosidad de algunas de las prestaciones, al carácter imprevisible e inevitable del riesgo de donde deriva y a la necesidad de restablecer el equilibrio contractual para aplicar "con fundamento en la cláusula rebus sic stantibus" unas consecuencias de rebaja de la renta ligada a determinadas circunstancias que se enumeran en el artículo segundo si no se llega a un acuerdo entre las partes.”*

Con todo ello, la sentencia llega a efectuar la siguiente estipulación, remarcando que *“la interpretación más adecuada de dicho RD-Ley 15/2020 es que las consecuencias que fija no son excluyentes de otras modificaciones, sino que es una alteración del contrato que se puede aplicar por mor de la cláusula rebus sic stantibus. No obstante no impide que atendiendo a las circunstancias del caso se puede solicitar otra consecuencia diferente, como realiza el actor, en aplicación de la citada cláusula”*.

Si bien la moratoria es un mecanismo y una opción que daría un resultado aceptable en ciertos contratos, para llegar a ese llamado “equilibrio” dentro de lo que se ha pactado, en otros casos que pueden afectar numerosas regulaciones y restricciones a la actividad y ejercicio del negocio del arrendatario, daría lugar a problemas con el pago de esa renta en el periodo fijado por la moratoria. La sentencia llega a considerar que *“la promulgación del RD-Ley 15/2020 no impide acudir a la cláusula rebus sic stantibus como complemento del ordenamiento jurídico en aras a solicitar una medida que restablezca la equidad en el contrato si se considera que la moratoria que prevé dicha normativa no lo hace de una manera adecuada en el contrato en concreto de que se trate.”*

IV. Análisis de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en este procedimiento.

En este fundamento de derecho cuarto, y último, mencionado en la Sentencia, hace referencia ni más ni menos que a los cuatro requisitos del fundamento jurídico segundo de la misma, explicados anteriormente para considerar la aplicación efectiva de la cláusula Rebus.

Con respecto al **primer requisito**, se cumple debido a que no se podía prever la existencia de esa situación extraordinaria, de características imprevisibles, y que a la hora de celebrar dicho contrato no tenía cabida la posibilidad de tal alteración.

El segundo de los requisitos es el referente a la situación sobrevenida que altera esa base del negocio, produciendo en su caso la frustración de la finalidad del contrato o también un perjuicio grave y excesivamente oneroso por una de las partes. Para este punto es de especial relevancia observar en detalle los contratos de arrendamiento aportados como prueba (contratos cuyo objeto es el arrendamiento de tipo turístico con exclusión de vivienda

habitual), los cuales establecen un comienzo desde julio/diciembre de 2018 y marzo de 2019 hasta el 31 de marzo de 2021.

En aquellos contratos se presume necesario un flujo de ingresos del arrendatario producido por su transcurso normal del negocio, para abonar las cantidades pactadas al arrendador mediante esos contratos. Se aportan las correspondientes pruebas periciales y justificaciones no solo del descenso de los ingresos, sino de las pérdidas sufridas a fecha de septiembre de 2020, por valor de 924.661,00 euros.

Esta situación sobrevenida da lugar a la siguiente consideración: *“ha producido una alteración de la base del negocio al haberse reducido de una manera muy elevada los beneficios que racionalmente se pretendían obtener, lo que implica que el contrato sea excesivamente oneroso para la parte arrendataria, aunque en dicha onerosidad no haya intervenido ninguna actuación culpable por parte del arrendador. Esta situación de crisis global ha afectado, en términos generales, no solo al arrendatario sino también al arrendador como persona que tiene un negocio que se dedica a alquilar inmuebles para que otros los dediquen a pisos turísticos. No obstante, el arrendador no se ha visto perjudicado respecto a lo que pretendía obtener con estos inmuebles porque ya los tenía alquilados, pero si no los hubiese tenido arrendados o si el contrato hubiese expirado en marzo de 2020, hubiese sufrido también perjuicios al no encontrar arrendatarios que le alquilasen los 27 inmuebles para uso turístico y que le proporcionasen la renta que hay pactada en el contrato. Por ello, la buena fe y el principio de equidad justifica una alteración de lo pactado en aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.”*

El tercero de los requisitos hace referencia a las consecuencias de una negociación previa por las partes, en especial por la comunicación de la parte arrendataria, debido a que se hace constar su buena fe, como requisito imprescindible en este presupuesto de aplicación de la cláusula Rebus, y que se ha intentado negociar efectivamente una modificación de su contrato sin haber llegado a un acuerdo entre las partes. Entre otras cosas, *“se acredita que la parte actora, el 14 de mayo de 2020, cuando se empezaban a suavizar un poco las restricciones, comunicó al arrendador su situación y ofreció reducir la renta al 50%, petición que no fue aceptada por el demandado quien solo estaba dispuesto a ofrecer una moratoria en el pago de la renta (...) y se acredita que hasta la fecha se está abonando el 50% del alquiler, sin que se hayan sin que se hayan dejado de abonar las mensualidades, lo que acredita igualmente la existencia de buena fe en las negociaciones”*.

Por último, **el cuarto requisito** busca que la solución encontrada o formulada por las partes sea equitativa y justa para ambas. La parte actora propuso una disminución del 50% de la renta o la que se considere adecuada y, subsidiariamente, si esto no se estima pertinente, la resolución del contrato sin indemnización y recuperando las rentas que ha estado abonando desde la fecha de abril de 2020. El Magistrado llega a efectuar la siguiente consideración con respecto a este requisito, como mandato final conclusivo: *“Por todo ello considero que la modificación propuesta por la parte actora es justa y equitativa sin que el demandado en las negociaciones haya ofrecido ninguna otra alternativa más allá de una moratoria en el pago de la renta que, por las cifras que se indican en las periciales y a las que he hecho referencia, considero que es inviable para mantener la viabilidad de la mercantil actora.”*

Como conclusión, dicha sentencia falla de manera estimatoria a favor de la parte demandante, considerando lo siguiente sobre la parte actora: *“Declaro que se ha producido una alteración imprevisible de las circunstancias que sirvieron de base para la formación de la voluntad negocial y que dicha alteración genera un desequilibrio de las prestaciones a cargo de la actora”*⁵⁹

Asimismo, se establece un nuevo precio de la renta sobre los 27 contratos de arrendamiento, por un valor orientativamente representativo de la mitad de la renta original, de 600 EUROS más IVA, teniendo efectos dicha nueva contraprestación desde la fecha de 1 de abril de 2020 hasta el 31 de marzo de 2021, siendo estas dos las pretensiones originalmente requeridas por la parte arrendataria.

4.2.- STS 791/2020 del 6 de marzo de 2020 y el cambio de criterio del TS

El Tribunal Supremo se ha pronunciado reiteradas veces sobre la aplicación de la cláusula Rebus en varias ocasiones y con diversos criterios que han cambiado a lo largo del tiempo. Por ello, es de vital importancia mencionar la STS 791/2020 con fecha del 6 de marzo de 2020, con nº de resolución 156/2020, puesto que esta sentencia, cuya deliberación, fallo y votación ocurrieron en fecha de 13 de febrero de 2020, fue emitida solo unas pocas semanas antes de la efectiva puesta en vigor del estado de alarma, dando lugar a un criterio cuanto menos particular y cerciorado sobre la aplicación de la propia cláusula Rebus.

La correspondiente sentencia versa sobre un contrato relativo a la gestión, promoción y venta de espacios publicitarios, para la emisión de los correspondientes anuncios en los canales de televisión y radio de una de las empresas litigantes.

“Debe tenerse en cuenta que en el presente caso, referido a la pasada crisis económica del 2008, el contrato en cuestión tenía por objeto la cesión exclusiva a una empresa (ZGM) de la gestión y venta de espacios publicitarios para Televisión y Radiotelevisión de Galicia (TVG y RTVG); de forma que éstas abonaban a la primera una comisión porcentual y escalada sobre los ingresos brutos obtenidos de la publicidad, y la empresa gestora garantizaba una cantidad mínima de los futuros ingresos cada año”.⁶⁰

Asimismo, es relevante mencionar que la duración de ese contrato estuvo en vigor en el año 2006 y 2007, efectuando una prórroga correspondiente en el año 2008, y que efectivamente en ese mismo ejercicio es cuando se procedió a requerir la tutela judicial efectiva para poder aplicar la cláusula Rebus, precisamente en ese año que dio lugar a la crisis financiera de enorme calado, y de manera particular en relación al contrato, provocado por una caída de la demanda de la cantidad de publicidad.

El punto de vital relevancia a mencionar con respecto a esta sentencia es sin duda su fundamento de derecho cuarto, en cuanto a la formulación del motivo, pues *“aborda la alegada infracción del artículo 1258 del Código Civil y la jurisprudencia sobre la cláusula*

⁵⁹ Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia Nº20 de Barcelona, de 8 de enero de 2021, Proc. 444/2020.

⁶⁰ ORDUÑA MORENO, F. J. (2020). Cláusula Rebus y Modernización del Derecho Contractual: tratamiento doctrinal y jurisprudencial. Madrid: Claves prácticas, Francis LEFEBVRE. Pág. 88

«rebus sic stantibus», con cita de las sentencias de 25 de marzo de 2013 y 30 de junio de 2015, todo ello puesto en relación con el artículo 7.1 del Código Civil y la doctrina de los actos propios. El Tribunal Supremo estima el motivo de recurso y casa la sentencia sobre este particular.»⁶¹

En este sentido, la propia sentencia establece lo siguiente: *"pues según los hechos declarados probados no se dan los requisitos que exige la jurisprudencia para apreciar la mencionada cláusula, existiendo una fragante contradicción entre los hechos declarados probados y la atribución de las consecuencias jurídicas, pues no se ha producido, en el caso de autos, una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias concurrentes en la fecha de prórroga del contrato que permitan tener por cumplidos los requisitos para la aplicación de la mencionada cláusula al proceder ZGM con conocimiento de la situación económica y posteriormente actuar en contra de sus actos propios".⁶²*

Y con todo ello, se procede a estimación del motivo, dando lugar a la misma en base a la jurisprudencia sobre la denominada cláusula rebus sic stantibus, que se contiene en la reciente sentencia 455/2019, de 18 de julio:

"(...) según la doctrina jurisprudencial de la rebus sic stantibus, 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 finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevinidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). 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 sobrevinida que, por definición, implica lo no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)".⁶³

En consecuencia y por todo lo anterior, la sentencia analizada en este epígrafe establece la siguiente disposición por la cual estima el motivo de casación y deja sin efecto el pronunciamiento de la sentencia que se aplicaba dicha regla, dando lugar a que no resultaba de aplicación la regla "rebus sic stantibus": *"El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la rebus sic stantibus es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de*

⁶¹ BUADES FELIU, J., 2020. Dos posibles consecuencias de la más reciente doctrina sobre «rebus sic stantibus» (STS 156/2020 de 6 de marzo) y la pandemia del COVID-19. Diariolaley. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/04/29/dos-posibles-consecuencias-de-la-mas-reciente-doctrina-sobre-rebus-sic-stantibus-sts-156-2020-de-6-de-marzo-y-la-pandemia-del-covid-19-breve-reflexion>

⁶² STS 791/2020 con fecha del 6 de marzo de 2020, con nº de resolución 156/2020

⁶³ STS 455/2019, 18 de Julio de 2019

corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato.”⁶⁴

El contrato que se ha visto afectado por la referida demanda de publicidad en televisión, que se había visto reducida por el comienzo de los efectos de la crisis del 2008, al estar considerado y tratado dentro de un marco temporal corto, con un periodo de un año, no podría resultar de aplicación la cláusula Rebus, pues se entiende de esta sentencia con cierto criterio “restrictivo” que, al ser un contrato de corta duración, y no larga duración, no se vería afectado por esos cambios extraordinarios y sobrevenidos en las circunstancias.

Asimismo, hay que considerar que dicha sentencia puede llegar a tener un criterio restrictivo debido a que especialmente, por las causas que han venido sucediendo desde la situación de pandemia acaecida por el COVID-19, de extraordinaria involuntariedad y alteración imprevisible, puede dar lugar a una fijación de criterio basada en el tracto sucesivo o el tracto único de los contratos, y por tanto, en la duración de los mismos, sin haber tenido criterio similar previo en la jurisprudencia existente.

En ese contexto en el cual nos hemos visto sumidos, con una fuerte crisis social, económica y sanitaria, dichas medidas pueden haberse visto consideradas como una limitación a la aplicación de la cláusula rebus.

5.- CONCLUSIONES

Después de todo el análisis anteriormente establecido, es necesario llegar a una serie de conclusiones certeras y lo más acertadas posibles a la realidad jurídica que se ha producido en nuestra sociedad y contexto económico-social. Como consecuencia de la crisis sanitaria provocada por el Covid-19 el gobierno de nuestra nación consideró necesario decretar el estado de alarma, cuya consecuencia inevitable fue el cese de la actividad profesional, para así poder frenar la expansión del virus. Para ello, fue necesario aprobar el ya derogado Real Decreto-ley 10/2020, por medio del cual se procedía a cerrar la actividad no esencial y limitar la movilidad de las personas. Con dicha aprobación y para aminorar los efectos nocivos o perjudiciales con la entrada en vigor de la misma, fue necesario aprobar otros numerosos Reales Decretos-Leyes con el fin de evitar que los daños y la incertidumbre jurídica se incrementara aún más.

- I. Este trabajo se ha centrado en el análisis de las medidas adoptadas en relación con los arrendamientos tras la aprobación de los distintos Reales Decretos-Leyes que han ido modificando la regulación para adaptarlos a la circunstancia excepcional acaecida, de las cuales podemos destacar las siguientes:
 - Suspensión de desahucios y de lanzamientos y compensación a los arrendadores;
 - Moratoria de la renta cuando el bien inmuebles es usado como vivienda habitual y cuando es destinada para uso distinto del de vivienda habitual;
 - Prórroga de los arrendamientos destinados a residencia habitual

⁶⁴ STS 791/2020 con fecha del 6 de marzo de 2020, con nº de resolución 156/2020

- Y avales en el pago, cuya función es dar una ayuda transitoria de financiación del alquiler a las familias necesitadas.
- II. Todas esas medidas podrían haber puesto en peligro al principio “pacta sunt servanda”, así como el principio de seguridad jurídica establecido por la nuestra Constitución. Sin embargo, y tras efectuar un estudio en profundidad de esas nuevas medidas adoptadas, se ha detectado que las mismas no son contrarias al principio de seguridad jurídica pues esa nueva regulación tiene en cuenta tanto la situación del arrendatario como la del arrendador, formulando un mecanismo para que el arrendador pueda efectuar el cobro de sus rentas pertinentes, adecuado a la nueva situación sobrevenida, y así evitar los daños que se le pudieran generar en su situación, y que el arrendatario no tenga que abandonar su vivienda por cualquiera de las situaciones descritas, como es el impago de la renta o la expiración de la duración del contrato.

Con la aprobación de las medidas mencionadas, lo que el legislador ha buscado es efectuar un desplazamiento aplicativo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los aspectos regulados y durante el plazo de tiempo que ha perdurado el estado de alarma o en el plazo de tiempo que expresamente se ha prefijado por medio del Real Decreto-ley, promulgados para dar solución al rompecabezas jurídico que se había abierto como consecuencia de la crisis sanitaria. De esta forma, lo que se consigue es dar protección al arrendatario durante el tiempo que este se encuentra en una situación de inferioridad, como consecuencia de los efectos perniciosos de la crisis sanitaria, así como dar seguridad jurídica a ambas partes, garantizando la habitabilidad del arrendatario y el cobro del arrendador.

Estas medidas alcanzan su punto más controvertido con la paralización de los desahucios, pues mediante esta acción que tanto ha dado de que hablar en los medios, se trata de impedir que el arrendatario sea expulsado de su vivienda en un momento en el que es de especial dificultad encontrar una nueva, por la propia situación de estado de alarma. El mismo objetivo se busca con la prórroga de los arrendamientos, cuya finalidad era evitar el tener que encontrar una nueva vivienda en un momento como el que se estaba viviendo, pues la movilidad se encontraba restringida por todo el territorio y de manera inexcusable para la gran mayoría de los ciudadanos.

- III. Por otra parte, y respondiendo a uno de los puntos clave de este Trabajo, a la hora de determinar la posible aplicación de la cláusula “rebus sic stantibus” en un contrato de arrendamiento es necesario analizar cada uno de los casos y las circunstancias que acontecen, teniendo en cuenta los daños que se han generado, los efectos que este provoca, así como la ponderación del mismo. Para ello, será necesario analizar los motivos por los que se invoca su aplicación, para ejecutarlo en aquellos casos en que sea procedente, como se ha podido comprobar en la reciente Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia N°20 de Barcelona, de 8 de enero de 2021.

Podemos decir con tremenda rotundidad que dicha sentencia marca un punto en el tiempo, dando lugar a una aplicación práctica de la Rebus que sin duda será una

diferencia a considerar por todas las situaciones parejas que han acaecido durante la crisis sanitaria y económica generada por la COVID-19.

Sin embargo, no es suficiente con argumentar que estamos ante una crisis provocada por la pandemia ocasionada por la COVID-19 a la hora de aplicar esta cláusula, sino que se tendrá que demostrar que **verdaderamente existe una situación de desequilibrio, siendo necesario para ello argumentar y probar el daño sufrido**, tal y como se ha dado en el supuesto de la mencionada sentencia mediante pruebas de informes periciales al respecto de los ingresos de los arrendatarios. Asimismo, se tendrá que probar que estamos ante daños extraordinario e imprevisibles, por estar ante una situación excepcional e insólita.

En base al precepto jurídico mencionado de la situación reflejada del art. 6.111 PEDC, y la consolidada doctrina del TS en su jurisprudencia, para la posible práctica y utilidad efectiva de la cláusula Rebus, esta se puede dar en favor de la aplicación del principio “pacta sunt servanda”, aplicándose extraordinariamente y concurriendo esos requisitos necesarios o pertinentes:

1. Que se haya producido una **alteración extraordinaria e imprevisible de los elementos tenidos en cuenta al firmar el contrato de manera que la nueva situación haya implicado una alteración de la base del negocio**. Por ello se excluye la aplicación de esta cláusula cuando el contrato ya prevé una consecuencia ante una futura alteración o cuando el propio contrato ya lleva inherente la asunción del riesgo como puede ser un contrato de inversión.
 2. Que esa alteración de la base del negocio produzca o bien **la frustración de la propia finalidad del contrato o un perjuicio grave y excesivamente oneroso a una de las partes**, (falta de buena fe y equidad)
 3. Que haya habido intento de negociación previa por las partes, sin acuerdo.
 4. Que la solución que se persiga sea poner fin al contrato o modificarlo de manera que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuya entre las partes de forma equitativa y justa
- IV. En base a todo el análisis previo de la normativa y las sentencias relevantes a efectos de la aplicación de la cláusula Rebus, hay que tener en cuenta que la aplicación de la misma está sujeta a la tutela judicial efectiva de los Tribunales, y que, en cuanto a las relaciones contractuales afectadas por las nuevas situaciones sobrevenidas por alteraciones extraordinarias e imprevisibles, es recomendable que siempre que sea posible, **se llegue a una negociación o pacto entre las partes acordando unas nuevas medidas adaptadas a la nueva situación**.

Dicho acuerdo o pacto sería **mucho más beneficioso** para las mismas, puesto que, actuando con el principio de buena fe, si la parte arrendadora facilitara un nuevo importe a convenir, de acuerdo a la nueva situación por la cual se ve afectada su contrato, **facilitaría enormemente el transcurso habitual del negocio de su arrendatario**, el cual llegado a cierto punto de presión financiera y económica, podría llegar a no hacer frente a sus obligaciones por la consideración onerosa o

excesiva de la renta (en un contexto de crisis sanitaria aguda y con una situación de estado de alarma).

- V. Haciendo una breve referencia a la última sentencia emitida por el TS en relación con la aplicación práctica de la cláusula rebus y cómo afectaría al desarrollo de un contrato mediante una causa sobrevenida, pretende poner de relieve una doctrina atada a la consideración de la duración de los contratos, denegando su posible aplicación en los casos de tracto único y permitiéndola en los de tracto sucesivo.

Siendo esta resolución cuanto menos chocante en la fecha de su emisión, por toda la situación de crisis generada por la pandemia, pone de relieve una doctrina que puede dar lugar a una interpretación más restrictiva, pero que, poniéndolo en el contexto jurídico actual, no contradice el tema de este trabajo, pues en todo caso, los arrendamientos que se han estudiado y analizado en el mismo, ponen de relieve su duración prolongada en el tiempo.

- VI. **Por último, este trabajo quiere llegar a la conclusión principal siguiente, en contestación a las tres hipótesis que se habían planteado en su introducción:**

- ¿En qué medida se ven afectados los contratos de arrendamiento como consecuencia de la actual crisis sanitaria?

Se ha demostrado que dichos contratos de arrendamiento han sufrido drásticamente por las consecuencias producidas como efecto de la pandemia, no solo en el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda, sino los repercutidos en arrendamientos de industria sobre esas viviendas como hemos podido analizar en la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº20 de Barcelona (1/2021) y en la multitud de Autos emisores de medidas cautelares al respecto del cambio de las rentas en esos contratos, por una “alteración extraordinaria e imprevisible” de los elementos del mismo.

- ¿Es posible aplicar la cláusula “rebus sic stantibus” o seguirá imperando el principio “pacta sunt servanda”?

Por todo el análisis previo efectuado al respecto de la cláusula Rebus, podemos llegar a la conclusión de que la misma es aplicable bajo determinados preceptos, y que nuestro ordenamiento jurídico, a base de jurisprudencia consolidada por el TS, permite aplicar dicho principio jurídico.

- ¿Se vulnera la seguridad jurídica por las modificaciones legislativas que se han realizado en la Ley de Arrendamientos Urbanos y similares por medio de los Reales Decretos-ley aprobados y mediante la aplicación de la cláusula Rebus?

Se puede llegar a la conclusión en base a la jurisprudencia analizada, de que la seguridad jurídica de los contratos ha sido resguardada y protegida, y la aplicación de los nuevos Reales Decretos y Reales Decretos-Leyes, con la efectiva puesta en

práctica de la cláusula “rebus sic stantibus” es plausible y compatible dentro del marco jurídico englobado por esa nueva legislación surgida en el contexto de la pandemia, y que esta cláusula será de aplicación en aquellos supuestos en los que una de las partes considere necesario efectuar una modificación en sus condiciones o incluso impulsar la resolución del mismo, quedando así demostrado por las sentencias y jurisprudencia analizadas.

Con todo ello, se entiende que la promulgación de toda esa nueva normativa no es excluyente de la rebus, sino que la cláusula “rebus sic stantibus” representa un punto suplementario de nuestro sistema jurídico, para implantar esa igualdad y “vuelta a la equidad” de los contratos.

6.- BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía

- ALBIÑANA CILVETI, I. (2015). *La reciente doctrina jurisprudencial de la cláusula Rebus Sic Stantibus y su aplicación a las operaciones inmobiliarias*. Obtenido de Uría Artículos:
<https://www.uria.com/documentos/publicaciones/5895/documento/art0111.pdf?id=8347>
- BOTELLO HERMOSA, J. M. (2020). *El contrato de arrendamiento de habitación: la problemática de su regulación. ¿Ley de Arrendamientos Urbanos o Código Civil?* Obtenido de Estudios Jurisprudenciales: Derecho Civil. Obligaciones y Contratos (2013-2020): <https://www.revistacritica.es/estudios/el-contrato-de-arrendamiento-de-habitacion-la-problematika-de-su-regulacion-ley-de-arrendamientos-urbanos-o-codigo-civil/>
- BUADES FELIU, J., 2020. Dos posibles consecuencias de la más reciente doctrina sobre «rebus sic stantibus» (STS 156/2020 de 6 de marzo) y la pandemia del COVID-19. *Diariolaley*. <https://diariolaley.laleynext.es/dll/2020/04/29/dos-posibles-consecuencias-de-la-mas-reciente-doctrina-sobre-rebus-sic-stantibus-sts-156-2020-de-6-de-marzo-y-la-pandemia-del-covid-19-breve-reflexion>
- CAPEL DORADO, P. (2020). *El Tribunal Supremo mantiene su línea jurisprudencial sobre cláusula "rebus sic stantibus" y aclara: será aplicable en contratos de larga duración y no aplicable a contratos de corta duración*. Obtenido de Revista Economist y Jurist: <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/el-ts-mantiene-su-linea-jurisprudencial-sobre-clausula-rebus-sic-stantibus-y-aclara-sera-aplicable-en-contratos-de-larga-duracion-y-no-aplicable-en-contratos-de-corta-duracion/>
- CARRASCO PERERA, A. (2020). *Las alteraciones de las relaciones arrendaticias de vivienda por el Real Decreto-ley 11/2020*. Obtenido de Gómez Acebo y Pombo: <https://www.ga-p.com/publicaciones/las-alteraciones-de-las-relaciones-arrendaticias-de-vivienda-por-el-real-decreto-ley-11-2020/>
- CARRASCO PERERA, A. (2020). Locales de negocio cerrados por Covid-19. *Cebtri de Estudios de Consumo*, 1-17.
- COBO ARAGONESES, J. (2018). *¿Rebus Sic Stantibus?* Obtenido de ILP Abogados: <https://www.ilpabogados.com/rebus-sic-stantibus-o-pacta-sunt-servanda/#:~:text=%E2%80%9CRebus%20sic%20stantibus%E2%80%9D%20y%20>
- COSTA DE VICENTE, B. (2020). *Préstamos y ayudas del Estado en el arrendamiento de vivienda*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/11/prestamos-ayudas-arrendamiento-vivienda-plazo/>
- COSTA DE VICENTE, B. (2020). *Suspensión del desahucio y lanzamiento de personas vulnerables sin alternativa habitacional: Nuevo plazo y ampliación de medidas*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/12/suspension-desahucio-lanzamiento-estado-alarma/>

- COSTAS DE VICENTE, B. (2020). *Prórroga extraordinaria en el arrendamiento de viviendas según el RDL 11/2020: plazo de solicitud hasta el 30 de septiembre por RDL 26/2020 de 7 de julio*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2020/06/prorroga-extraordinaria-arrendamiento-vivienda-rdl-11-2020/>
- CUENA CASAS, M. (2020). *Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19*. Obtenido de Hay Derecho.: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-causa-de-la-pandemia-por-covid-19-legislando-para-la-foto/>
- CUENA CASAS, M. (2020). *Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. Propuestas de solución*. Obtenido de Hay Derecho: <https://hayderecho.expansion.com/2020/03/26/pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion/>
- DUQUE TORRES, N. (2020). *Desahucio por falta de pago de la renta o terminación del contrato*. Obtenido de Ilustre Colegio de la Abogacía de Lanzarote: <https://confilegal.com/20200322-como-son-y-en-que-consisten-los-juicios-por-falta-de-pago-de-la-renta-o-por-terminacion-de-contrato/>
- ESPIN CANOVAS, D. (2010). *Arrendamientos Urbanos regulados en el Código Civil*. Obtenido de Universidad de Murcia: <http://revistas.um.es/analesumderecho/article/download/104731/99661>
- FAUS, M. A. (2020). *Arrendamientos regidos por el Código Civil*. Obtenido de Contratos Civiles: <https://practicos-vlex.es/vid/civil-434798214>
- FUENTES-LOJO RIUS, A. (2020). *Nuevas medidas legales en contratos de arrendamiento de uso distinto de vivienda y de industria*. Obtenido de El Derecho: <https://elderecho.com/nuevas-medidas-legales-en-contratos-de-arrendamientos-de-uso-distinto-de-vivienda-y-de-industria>
- GARRIDO GÓMEZ, M. I. (2011). *Lo que queda del principio clásico Pacta Sunt Servanda*. Obtenido de Derecho y cambio social: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5497978.pdf>
- LÓPEZ-MENDEL BASCÓNES, J. (2020). *La cláusula rebus sic stantibus. Modificación o resolución de contratos ante la crisis del coronavirus. Abogacía Española. Consejo General, 1-7*.
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2020). *Arrendamientos urbanos y Covid-19*. Obtenido de Ilustre Colegio de Abogados de Madrid: <https://www.otrosi.net/analisis/arrendamientos-urbanos-covid-19-preguntas-respuestas-daniel-loscertales>
- LOSCERTALES FUERTES, D. (2020). *Medidas sobre arrendamientos urbanos durante el coronavirus: olvido de arrendadores y locales*. Obtenido de Abogacía Española. Consejo General: <https://www.abogacia.es/actualidad/opinion-y-analisis/medidas-sobre-arrendamientos-urbanos-durante-el-coronavirus-olvido-de-arrendadores-y-locales/>

- MARIÑO PARDO, F. M. (2014). *El contrato de arrendamiento*. Obtenido de Civil. Obligaciones y contratos: <https://www.franciscosmarinopardo.es/mis-temas/24-civil-obligaciones-y-contratos/70-tema-75-el-contrato-de-arrendamiento>
- ORDUÑA MORENO, F. J. (2020). *Claúsula Rebus y Modernización del Derecho Contractual: tratamiento doctrinal y jurisprudencial*. Madrid: Claves prácticas, Francis LEFEBVRE.
- SÁNCHEZ MARTÍN, C. (2013). La cláusula rebus sic stantibus en el ámbito de la contratación inmobiliaria. Aplicación a los supuestos de imposibilidad de financiación en la compraventa de viviendas. *La Ley: Revista Jurídica Española de Doctrina y Jurisprudencia*, 1-18.
- SEVILLA CÁCERES, F. (2020). *Retraso en el pago del alquiler*. Obtenido de Mundo Jurídico: <https://www.mundojuridico.info/retraso-en-el-pago-del-alquiler/>
- SEVILLA CÁCERES, F. (2021). *Desistimiento del contrato por el arrendatario*. Obtenido de Mundo Jurídico: <https://www.mundojuridico.info/desistimiento-del-contrato-por-el-arrendatario/>
- TERMES VIÑAS, J. (2016). *Incumplimiento del contrato de arrendamiento*. Obtenido de El derecho: <https://elderecho.com/incumplimientodelcontratoarrendamiento>
- TORRES LÓPEZ, A. (2021). *Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre: Bastante más que una simple prórroga en la suspensión de los juicios de desahucio*. Obtenido de SEPIN: <https://blog.sepin.es/2021/01/rdl-37-2020-juicios-desahucio/>
- TRIGO SIERRA, E., & PÉREZ PUJAZÓN, E. (2006). *Desahucio por impago de rentas*. Obtenido de Actualidad Jurídica Uría Menéndez: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1612/documento/art03.pdf?id=2122>
- VIVES, I. (2020). *La resolución del contrato de arrendamiento y la devolución de la fianza*. Obtenido de Revista a fondo, sección Inmueble: https://www.sanahuja-miranda.com/sites/default/files/prensa-adjuntos/revista_inmueble_i_vives_.pdf
- ZAMBUDIO CARRILLO, J. (2020). *Suspensión de los efectos de los contratos a consecuencia del coronavirus. Cláusula rebus sic stantibus*. Obtenido de Artículos Carrillo: <https://www.carrilloasesores.com/post/suspensi%C3%B3n-de-los-efectos-de-los-contratos-a-consecuencia-del-coronavirus-cl%C3%A1usula-rebus-sic-stanti>

Índice Jurisprudencial

- Sentencia del Tribunal Supremo rec. 412/2014, de 15 de octubre de 2014.
- Sentencia del Tribunal Supremo 223/2015, de 13 de marzo de 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo rec. 333/2014, de 30 de junio de 2014.
- Sentencia del Tribunal Constitucional con fecha de 15 de marzo de 1990
- STC 27/1981, de 20 de julio
- STC 46/1990 de 15 de marzo.
- Sentencia del Tribunal Supremo res. 156/2020, de 6 de marzo de 2020.

- Auto nº473/2020 de 25 septiembre de 2020, Juzgado de Primera Instancia nº81 de Madrid
- Auto nº668/2020 de fecha 27 de octubre de 2020 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº14 de Sevilla
- Sentencia 1/2021 del Juzgado de Primera Instancia Nº20 de Barcelona, del 8 de enero de 2021, Proc. 444/2020
- STS 333/2014, de 30 de junio de 2014 (ROJ: STS 2823/2014)
- STS 64/2015, de 24 de febrero de 2015 (ROJ: STS 1698/2015)
- STS 5/2019 de 9 de enero de 2019 (ROJ: STS13/2019)
- STS 455/2019, de 18 de julio de 2019 ROJ: STS 2831/2019
- STS 791/2020, del 6 de marzo de 2020, con nº de resolución 156/2020
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, rec. 157/2011, de 18 de enero de 2011
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril 2012.
- Sentencia del Tribunal Supremo rec. 386/2015, de 26 de junio de 2015.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, rec. 80/2018, de 23 de diciembre de 2020.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Tenerife, rec. 802/2016, de 20 de julio de 2017.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla, rec. 6502/2010, de 7 de marzo de 2011.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona rec. 384/2020, de 14 de diciembre de 2020.
- Sentencia del Tribunal Supremo rec. 141/2011, de 27 de marzo de 2014.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, rec. 151/2017, de 13 de junio de 2017.
- Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, rec. 175/2019, de 17 de diciembre de 2020 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, rec. 889/2020, de 14 de diciembre de 2020.