

El efecto del coronavirus en los contratos de arrendamiento

Autor: **López & Gómez Abogados**

www.lopezgomezabogados.es Telf. (+34) 690 16 85 86

App Fedelhorce – FEDELEGAL

La pandemia producida por el Coronavirus (covid-19) está produciendo un impacto económico muy significativo que está afectando, entre otras relaciones jurídicas, a los arrendamientos de local de negocio.

Este impacto se materializa en un grave perjuicio para el inquilino consistente en la imposibilidad o en la extrema onerosidad del pago de la renta inicialmente pactada, a consecuencia del desplome en la facturación del negocio del inquilino como consecuencia directa del *Coronavirus*.

Estamos ante una situación extraordinaria de fuerza mayor, dado que los efectos jurídicos perjudiciales para los derechos y obligaciones de las partes eran totalmente imprevisibles e inevitables en el momento en que se celebró el contrato.

Ante esta situación, se plantea la duda de si el arrendatario puede exigir una modificación del contrato consistente en un ajuste temporal de la renta inicialmente pactada, y en el peor de los casos, la suspensión del contrato o su resolución.

Posición de nuestros tribunales

Al hablar del Coronavirus y su posible incidencia en los contratos de arrendamiento de local, nos estamos refiriendo a una situación de fuerza mayor, al generarse de forma sobrevenida circunstancias que impiden el normal desarrollo del cumplimiento del contrato por causas no imputables a ninguna de las partes.

Aunque estas situaciones no están reguladas en nuestro ordenamiento, la doctrina jurídica y la jurisprudencia de nuestros tribunales han ido conformando unas reglas que permitirían al arrendatario exigir la modificación del contrato de arrendamiento de manera que pueda hacer

frente a su cumplimiento, restaurando el equilibrio entre la obligación y la contraprestación, o incluso podría exigir la resolución del contrato si fuese imposible el cumplimiento del mismo o se frustrase su finalidad.

Podemos resumir estas ideas con lo manifestado por el Tribunal Supremo en sentencia: *«resulta lógico, conforme al mismo principio, que, cuando, fuera de lo pactado y sin culpa de las partes y de forma sobrevinida, las circunstancias que dotaron de sentido la base o finalidad del contrato cambian profundamente, las pretensiones de las partes, lo que conforme al principio de la buena fe cabe esperar en este contexto, pueden ser objeto de adaptación o revisión de acuerdo al cambio operado».*

El presupuesto de hecho para su aplicación en la actualidad estriba en que fuera de lo pactado, y sin culpa de las partes, las circunstancias que dotaron de sentido a la base económica o finalidad del contrato cambien profundamente de forma sobrevinida (posterior al momento de su perfección), y este cambio causa un desequilibrio de las contraprestaciones, con excesiva onerosidad para una de las partes.

Requisitos necesarios

Los requisitos para poder exigir la modificación o resolución del contrato de arrendamiento de local, según esta doctrina jurisprudencial, los siguientes:

1º) Cambio de circunstancias: que exista un cambio de circunstancias, que conlleve un desequilibrio en las obligaciones de los contratantes, de forma que para una de ellas sea excesivamente onerosa.

2º) La imprevisibilidad: las partes contratantes no tuvieron en cuenta, porque no pudieron preverlo, el acontecimiento que da lugar al cambio de circunstancias.

3º) La excesiva onerosidad: se produce cuando de ese cambio de circunstancias imprevisible resulta que para una de las partes del contrato resulta muy difícil o imposible su cumplimiento. Según nuestros tribunales puede verse la excesiva onerosidad «en el incremento de los costes de preparación y ejecución de la prestación en aquellos supuestos en donde la actividad económica o de explotación, por el cambio operado en las circunstancias, lleve a un resultado reiterado de

pérdidas (imposibilidad económica) o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio (falta de carácter retributivo de la prestación)».

4º) La subsidiariedad: si las consecuencias del cambio de circunstancias imprevisible fueron reguladas en el propio contrato de arrendamiento, entonces habrá que atender a éstas y no podrán entrar en funcionamiento otras medidas diferentes a las acordadas en el mismo en virtud del principio de conservación de los negocios jurídicos.

Conclusiones

Aplicando todo lo expuesto al caso concreto de la pandemia del coronavirus, vemos que los arrendatarios afectados podrán exigir la modificación suspensión del contrato y, en el peor de los casos, incluso su resolución del contrato.



fedelelegal

Fedelhorce APP