



OFICINA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR

INCIDENCIA DE LA PANDEMIA POR CORONAVIRUS SARS-COV (COVID-19) EN LOS CONTRATOS DE TRACTO SUCESIVO.

ESPECIAL REFERENCIA A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE FINANCIACIÓN.

(Fuente: Jose Salvador Gimenez Ricarte -Profesor Dº Mercantil Univ. Católica de Valencia-)

Desde que el gobierno declaró el Estado de Alarma en España se han disparado las consultas sobre la posibilidad de incumplir, suspender, adaptar o resolver todo tipo de contratos de tracto sucesivo:

¿Puedo dejar de pagar la renta del contrato de arrendamiento?

¿Tengo que seguir girando la renta a mi arrendatario?

¿Puedo incumplir los plazos de entrega de una obra de edificación o de un contrato de suministro?

¿Puedo dejar de pagar las cuotas del préstamo?

¿Puedo declarar vencido anticipadamente un préstamo en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas?

El Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, salvo en lo relativo al pago de las cuotas de préstamo de vivienda habitual para colectivos desfavorecidos, no establece ninguna medida respecto del resto de cuestiones que se plantean en este artículo.

NORMAS, PRINCIPIOS Y JURISPRUDENCIA APLICABLES A LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS EN LOS CONTRATOS AFECTADOS POR LA CRISIS DEL CORONAVIRUS

Dicho esto, la solución a las cuestiones planteadas gira en torno a dos figuras jurídicas, el caso fortuito o fuerza mayor, y la alteración sobrevenida de las circunstancias contractuales o “*rebus sic stantibus*”.

Por tanto, lo primero que hay que delimitar es el concepto de caso fortuito o fuerza mayor y el de “alteración sobrevenida de las circunstancias”, a fin reconocer a qué figura acudir en cada supuesto contractual concreto.

No pretende este artículo llevar a cabo un profundo y detallado estudio de la jurisprudencia sobre ambas figuras, sino tan sólo dejar claro su concepto y ámbito de aplicación.

Conforme a los **artículos 1.105, 1.182, 1.184 y 1.258 del Código Civil**, **el caso fortuito y la fuerza mayor suponen la liberación del deudor por imposibilidad sobrevenida de cumplir las prestaciones pactadas.**

Por el contrario, **la alteración sobrevenida de las circunstancias o cláusula “*rebus sic stantibus et aliquid novo non emergentibus*”**, tiene por finalidad, en principio, la modificación del contrato encaminada a compensar el desequilibrio de las prestaciones causado por dicha alteración sobrevenida, habiéndose negado tradicionalmente por la jurisprudencia efectos rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, salvo cuando no sea posible de otra forma el equilibrio de las prestaciones.

Se puede decir que ambas figuras suponen las excepciones admitidas en nuestro derecho respecto del principio de “*pacta sunt servanda*” contemplado en los artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil, aunque en la actualidad la cláusula *rebus sic stantibus* tiende a considerarse como un elemento integrador de dicho principio en virtud de las exigencias del orden público económico, particularmente de la regla de la conmutatividad del comercio jurídico y del principio de buena fe.

Respecto al campo de aplicación del caso fortuito o fuerza mayor como causa de imposibilidad de cumplimiento de la obligación, siguiendo los fundamentos de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de mayo de 2015 (Tribunal Supremo (Civil), sec. 1ª, nº 266/2015, rec. 721/2013), que adquiere ahora una particular relevancia, se ha de indicar que, a las deudas pecuniarias, por tratarse de una obligación genérica, se les aplica el principio “perpetuatio obligationis” en el sistema de riesgos y, en consecuencia, no se les puede aplicar la imposibilidad del cumplimiento. Como mucho se podría contemplar un retraso o un incumplimiento temporal, pero la fuerza mayor no actuará como causa extintiva de la obligación.

En otras palabras, **cuando nos situamos ante un incumplimiento de una obligación dineraria no hay imposibilidad sobrevenida que extinga la obligación** sino insolvencia del deudor, por cuanto el dinero (género) no perece, conforme al aforismo citado en la Sentencia antes indicada “genus nunc quam perire consetur”.

Esto es, que la imposibilidad del cumplimiento de la obligación encuentra su campo de acción en las obligaciones de dar cosa determinada (artículo 1.182 CC) y en las obligaciones de hacer (artículo 1.184 CC), si bien cabe añadir, siguiendo reiterada jurisprudencia (SSTS de 21 de febrero de 1991, 29 de octubre de 1996 , 23 de septiembre de 1997 y 30 de abril de 2002) que los supuestos de liberación de las obligaciones de hacer del artículo 1.184, esto es, la imposibilidad legal o física, son extensible a las obligaciones de entregar cosa determinada.

En suma, la imposibilidad sobrevenida tan sólo resultará aplicable a las obligaciones de entregar cosa determinada:

1.- cuando ésta se perdiera o destruyera sin culpa del deudor y antes de haberse constituido éste en mora,

2.- cuando la entrega de esa cosa resulte legal o físicamente imposible, y a las obligaciones de hacer cuando se den estas dos últimas circunstancias.

El tablero de piezas jurídicas a barajar no quedaría completo si no lo ampliáramos con unas pinceladas relativas a la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, doctrina que encontró su desarrollo con motivo de la denominada “crisis de las hipotecas subprime” que abarcó el periodo 2008-2015.

Así, durante dicho periodo de crisis económica, tras unos inicios vacilantes que iban dejando pistas sobre el mayor campo de aplicación de la citada cláusula (Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 2012 y de 17 de enero de 2013), en la actualidad el estado de la cuestión viene contemplado en la fundamental Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014.

Dicha Sentencia, viene a establecer el carácter normalizado y no excepcional de la cláusula, objetivando la valoración de la incidencia que motiva el cambio de circunstancias en base a dos criterios:

1.- El primero viene referido a averiguar si tal incidencia o alteración frustra o hace inalcanzable la finalidad económica primordial de contrato y, además, quiebra la conmutatividad del contrato, expresada en la equivalencia o proporción entre las prestaciones, de forma que se pueda afirmar que no existe una prestación respondida con una contraprestación de igual equivalencia.

2.- El segundo criterio se refiere a la valoración de si el incidente o circunstancia sobrevenida entra dentro del riesgo normal del contrato (o está prevista expresamente en el contrato) o no, esto es, si realmente constituye una circunstancia imprevisible en el marco de la relación comercial de que se trate.

La jurisprudencia, respecto de la cláusula *rebus sic stantibus*, se ha inclinado por la aplicación preferente de un alcance meramente modificativo (SSTS 15-I-2013, 30-IV-2014, 15-X-2014, etc.), solución que además se corresponde con el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos al que se refiere, entre otros, el artículo 1284 del Código Civil.

APLICACIÓN DE LAS ANTERIORES CONSIDERACIONES JURÍDICAS A LAS INCIDENCIAS EN TIPOS CONTRACTUALES CONCRETOS. EJEMPLOS.

Teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas expuestas, parece claro que cada vez que nos encontremos ante una relación jurídica de tracto sucesivo afectada en su cumplimiento por la crisis del coronavirus, la primera cuestión a plantearnos es si estamos ante una imposibilidad de cumplimiento de la prestación o ante una alteración sobrevenida de las circunstancias del contrato.

CASO 1.-

Imaginemos un **contrato de abonado a un gimnasio** en el que ambas partes se han comprometido por seis meses, uno a prestar el servicio y el otro a pagar la cuota mensual (valdría lo mismo para un **curso académico en un colegio, máster y, en general, para cualquier tipo de prestación de servicios**).

Es evidente que desde el punto de vista del propietario del gimnasio existe una imposibilidad de prestar el servicio por cuanto las autoridades le han impuesto el cierre:

Por tanto, el propietario del gimnasio quedará exonerado de su obligación de poner a disposición de sus socios el gimnasio sin que pueda solicitársele responsabilidad alguna por tal circunstancia.

Ahora bien, desde la perspectiva del abonado cabe preguntarse si tiene derecho a dejar de pagar la cuota de abonado e incluso a solicitar la parte satisfecha y que no ha podido disfrutar como consecuencia del cierre del gimnasio.

En este caso no podemos afirmar que el contrato se haya extinguido por cuanto su duración fue de seis meses y cabría exigir su cumplimiento una vez desaparecida la causa de fuerza mayor que impide temporalmente la prestación

y, por tanto, el abonado no puede dejar de satisfacer la prestación por causa de extinción del contrato y, además, su prestación, pago del cuota, no es imposible, por tanto, nos situaremos en el campo de aplicación de la *rebus sic stantibus* y se deberá evaluar si la causa sobrevenida al contrato, esto es, el cierre del gimnasio por fuerza mayor, es motivo suficiente para modificar las condiciones de la prestación (pago mensual de la misma) o no.

Parece claro que, en este caso, existe esa alteración porque una de las partes no puede pretender dejar de prestar el servicio y, además, cobrarlo íntegramente.

CASO 2.-

En el marco de un contrato de **arrendamiento de uso distinto al de vivienda o de local de negocio** la cuestión se antoja más complicada.

La obligación del arrendatario de un local de negocio destinado a un comercio que tiene prohibida su apertura por la crisis del coronavirus tiene como obligación esencial frente al arrendador el pago de la renta convenida (que puede haberse convenido de forma mensual, anual o en otros plazos).

Se trata de una obligación dineraria que no resulta de imposible cumplimiento y, por tanto, no estaremos ante el caso fortuito o la fuerza mayor.

Más aún, se da la circunstancia que en estos contratos el arrendador está cumpliendo plenamente con su obligación, esto es, se respeta la posesión, uso y disfrute del arrendatario del local, por lo que no parece razonable trasladar al arrendador las consecuencias de la imposibilidad de la apertura o imponerle una suspensión del contrato.

Al margen de que la suspensión del contrato no está contemplada en ninguna norma civil, parece evidente que un contrato de arrendamiento en el que el arrendatario sigue detentando la posesión, uso y disfrute del local no puede suspenderse. Téngase en cuenta que lo que las autoridades han prohibido no es la posesión y ocupación del local sino su apertura al público.

Por tanto, nos encontraremos ante la cláusula *rebus sic stantibus* y habrá que valorar si la imposibilidad de apertura del local al público durante un espacio temporal determinado:

- (i) Es un incidente de tal magnitud que altera las bases del negocio de tal forma que frustra o hace inalcanzable la finalidad económica primordial de contrato y, además,
- (ii) Quiebra la conmutatividad del contrato, esto es, se produce un desequilibrio importante entre las prestaciones y, además, no se trata de una circunstancia (la no posibilidad de apertura al público) que sea un riesgo normal de este tipo de contratos o esté contemplada en el contrato.

Es evidente, que en la decisión de aplicar dicha cláusula o en la fijación de la modificación a operar en el contrato, será determinante la casuística concreta del caso.

Serán factores determinantes, entre otros, la duración de la prohibición de apertura, si el arrendatario se ha visto mermado en sus ingresos o no por esa falta de apertura y su magnitud (piénsese en establecimientos de ventas por internet, o que, de cualquier otra forma, han podido seguir desarrollando su actividad sin merma de ingresos), las posibilidades de recuperación de ingresos por el arrendatario una vez cese la prohibición de apertura, e incluso las propias circunstancias del arrendador (no puede evaluarse de la misma forma una actividad empresarial de arrendamiento, que conlleva su propio riesgo, que un puntual arrendamiento no empresarial).

El problema en los contratos de arrendamiento y **la doctrina de la *rebus sic stantibus* es que ésta no es de aplicación unilateral** y exige, en caso de disconformidad entre las partes, un pronunciamiento judicial.

De otra forma, nada impide que ante la decisión unilateral del arrendatario de no pagar la renta o de pagar menos renta, el arrendador pueda instar el desahucio por falta de pago.

CASO 3.-

Las mismas consideraciones expuestas respecto de los contratos de arrendamiento serían aplicables a los **contratos de financiación de tracto sucesivo (contratos de préstamos, crédito, etc..)**.

Esto es, la devolución del préstamo a través de cuotas periódicas es una obligación de pago dineraria al que no le resulta de aplicación la imposibilidad del cumplimiento de la obligación, pero no encontramos ningún motivo (salvo que el propio contrato lo excepcione) para no aplicar la cláusula *rebus sic stantibus* a dichos contratos, obviamente, si concurren los requisitos anteriormente expuestos para ello.

Es más, parece razonable que una reducción de la renta de un contrato de arrendamiento por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* pudiera ser trasladada por el arrendador, aplicando esa misma cláusula a una pretensión de modificación del plazo de devolución, o de las condiciones, del préstamo obtenido para la financiación del local objeto de arrendamiento (muy probablemente hipotecado en garantía del mismo).

Es cierto que en este tipo de contratos habrá que razonar de forma especial el traslado de parte del riesgo al prestamista, aunque no parece ofrecer esta cuestión mayor dificultad cuando este último conozca la base del negocio sobre las que se asentó la concesión de la financiación.

Igual que en el caso del arrendamiento, se dará la circunstancia de que la decisión unilateral del prestatario de no pagar la cuota o de hacerlo parcialmente, podría ser utilizado por el prestamista para declararlo vencido de forma anticipada y exigir su íntegra devolución.

CONCLUSIÓN.-

Como se observa, no existen soluciones jurídicas de aplicación unilateral directa, por tanto, nuestro consejo es apelar a la buena fe, a la ética y, sobre todo, al sentido común de las partes, por cuanto estamos ante una situación social y económica excepcional que requiere una especial sensibilidad a la hora de afrontar sus problemas.

Nuestro país, desgraciadamente, va a vivir una nueva recesión económica cuya duración estará marcada, entre otros factores, por la solidaridad de su tejido empresarial. Por ello, es necesario hacer uso de la mediación y actuar con los criterios antes indicados, dejando para los tribunales tan sólo aquellos casos en los que un agente económico trate de aprovecharse de la situación.

Marzo 2020.