

Georgiana Adelina Croitoru

**EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO EN
TIEMPOS DE CLAUSURA**

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Dirigido por el Dr. Héctor Simón Moreno

Grado de Derecho



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona

2022

El siguiente Trabajo de Fin de Grado se ha desarrollado en modalidad de:

Trabajo de Investigación

La investigación se presenta siguiendo las normas para autores estipuladas por la Revista La ley, actualidad civil cuya editorial es WoltersKluwer. Puede consultarse las instrucciones mencionadas en el siguiente enlace:

<https://landings.wolterskluwer.es/revistas-laley/actualidad-civil/>

Simulación judicial

Dictamen/ Informe

APS

TFG vinculado a prácticas externas

RESUMEN

Este Trabajo de Fin de Grado muestra un análisis detallado del número de desahucios que ha habido en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, durante la pandemia mundial generada por la Covid-19, y las medidas legales que se han tomado para evitar-lo.

PALABRAS CLAVE: Covid-19 – desahucios – lanzamientos – medidas de suspensión

RESUM

Aquest Treball de Fi de Grau mostra un anàlisi detallat del nombre de desnonaments que ha hagut als contractes d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge durant la pandèmia mundial generada per la Covid-19, i les mesures legals que s'han pres per a evitar-ho.

PARAULES CLAU: Covid-19 – desnonaments – llançaments – mesures de suspensió

ABSTRACT

This Final Degree Project shows a detailed analysis of the number of evictions that have been in the leases for a different use of housing during the Covid-19 pandemic and of the legal measures that have been adopted to solve it.

KEY WORDS: Covid-19 – evictions – releases – suspension measures

ÍNDICE

RESUMEN.....	3
SIGLAS Y ABREVIATURAS.....	5
SIGLAS JURÍDICAS	5
ABREVIATURAS.....	5
INTRODUCCIÓN.....	6
1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	8
1.1. TIPOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	10
1.1.1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA.....	13
1.1.2. CONTRATOS EXCLUIDOS.....	14
2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS.....	14
2.1. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES	15
2.1.1. ARRENDATARIO	15
2.1.2. ARRENDADOR	16
2.2. PROTECCIÓN DE TERCEROS DE BUENA FE.....	16
2.3. GARANTÍAS.....	19
2.4. EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	20
3. IMPACTO DE LA COVID-19 EN EL ARRENDAMIENTO	22
3.1. MEDIDAS TOMADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA	22
3.1.1. ÁMBITO ESTATAL	25
3.1.2. ÁMBITO AUTONÓMICO	29
3.2. MEDIDAS TOMADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA.....	31
4. EFECTOS JURÍDICOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO	33
5. CLÁUSULA <i>REBUS SIC STANTIBUS</i>	35
CONCLUSIONES.....	42
BIBLIOGRAFÍA.....	44
JURISPRUDENCIA	48

SIGLAS Y ABREVIATURAS

SIGLAS JURÍDICAS

- CC = Código Civil
- LEC = Ley de Enjuiciamiento Civil
- LH = Ley Hipotecaria
- LAU = Ley de Arrendamientos Urbanos
- RDL = Real decreto ley
- DL = Decreto ley

ABREVIATURAS

- SAP = Sentencia de la Audiencia Provincial
- STS = Sentencia Tribunal Supremo
- Op. Cit. = Obra citada
- Infra = Mirar más abajo
- Pág. = Página
- PYMES = Pequeñas y medianas empresas

INTRODUCCIÓN

Una gran cantidad de medios de información han dejado constancia de la multitud de efectos colaterales que ha generado la crisis sanitaria en España. Sin embargo, actualmente, la Covid-19 ya no inspira el temor o la incertidumbre que solía generar, el conjunto general de la sociedad desplegó una serie de medidas, metodologías y nuevos conceptos para conseguir una adaptación real e ideal ante este nuevo problema; una pandemia mundial. Y, como no iba a ser distinto, el sistema judicial también acuñó una nueva jurisprudencia, nueva legislación y nuevas formas de resolver los problemas derivados de los efectos de la COVID.

Por este motivo, este trabajo se centra concretamente en analizar los efectos negativos que se han producido en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y en mostrar como el sistema judicial ha podido hacer frente dando una resolución a los conflictos generados.

La metodología emprada ha estado la interpretación de la nueva legislación para paliar los problemas surgidos. Además, se ha utilizado gráficos y datos exactos para analizar la cantidad de lanzamientos que ha habido, tanto anterior como posteriormente a la pandemia, observando si estas medidas han dado su fruto o no.

Por otra parte, se ha hecho uso de diferente jurisprudencia y doctrina, con el objetivo de ofrecer una visión más próxima y más comprensible de los diferentes casos de desahucios que se han dado en los locales de negocio y, asimismo, de observar que tan profunda ha estado dicha afectación como para poder introducir una cláusula bastante discutida por esta jurisprudencia y doctrina; la cláusula *rebus sic stantibus*.

De esta manera, este trabajo se divide de la siguiente manera. En primer lugar, se hace una breve introducción al concepto de contrato de arrendamiento, especificando sus características así como sus modalidades. En segundo lugar, se hace una remisión a las diferencias que hay entre los arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda, las cuales han estado presentes también durante las medidas tomadas a causa de la pandemia. Por último, se menciona la cláusula *rebus sic stantibus*, una excepcionalidad del principio *pacta sunt servanda* muy discutida por la doctrina.

Con esta ocasión, quiero agradecer al Dr. Héctor Simón Moreno, mi tutor del Trabajo, dado que me ha comprendido en todo momento y lo ha dirigido de una manera muy próxima y alentadora para que siga adelante y no me rinda.

A su vez, me gustaría dar las gracias a los profesores que me han acompañado durante estos años de Universidad, que han intentado prepararme para la vida que me espera fuera de ésta y, asimismo, han logrado que aprenda un poco de sus conocimientos.

También quisiera agradecer a mi familia y a mis amigos, por su paciencia, por los ánimos que me han dado durante todas las fases de este Trabajo y por acompañarme desde siempre en este camino.

Y por último, quiero agradecerme a mí misma, por haber sido capaz de superar los diferentes retos que se me han presentado al largo de estos años y de este proyecto.

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El arrendamiento es un tipo de contrato¹ regulado en el Título VI del Código Civil. El artículo 1543 de este cuerpo legal lo define como aquél donde una de las partes, llamada arrendador y la cual suele ser propietaria, cede la posesión de su bien a la otra parte, denominada arrendatario, a cambio de un pago periódico.

En determinados casos, el propietario es titular de un derecho de usufructo y, por tanto, es el usufructuario el que tiene la facultad de usar y disfrutar del inmueble, así como cobrar la renta y cumplir con todas las obligaciones que se deriven al firmar el contrato de arrendamiento como parte arrendadora.

En términos jurídicos, y según dice la doctrina, este tipo de contrato tiene una naturaleza personal, de crédito, dado que el arrendatario no tiene un derecho real sobre la cosa, sino uno personal. Y, al ser un derecho personal, se produce una limitación al derecho de la propiedad, ya que, aunque el arrendador siga siendo el titular del bien, será el arrendatario quien tenga el goce y uso de éste. Aun así, en ningún momento pasa a ser un derecho personalísimo, puesto que el subarriendo está permitido en este contrato y, por tanto, es transmisible.²

Sin embargo, desviándonos de la tesis tradicional sobre que el derecho de arrendamiento es personal, hay varios autores³ que afirman que, al estar inscrito en el Registro de Propiedad, los arrendamientos tienen carácter real en relación con el nuevo adquirente.

Por tanto, desglosando el concepto ya explicado, hay que tener en cuenta estas dos partes:

- El arrendador, el cual se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio.⁴

¹ Popularmente conocido como alquiler.

² Artículo 1550 del Código Civil. (BOE [en línea] núm. 206, de 25/07/1889). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>].

³ Lacruz, Bedejo, J.L. y otros, “Derechos Reales, Vol. I; Posesión y Propiedad”, Dykinson, Madrid, 2003, pp. 9-10; DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., en op. cit.; LUCAS FERNÁNDEZ, F., en op. cit.

⁴ Tal como dice el artículo 1542 del Código Civil, el arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios.

- Y el arrendatario, el cual adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar.

Asimismo, para que pueda existir el arrendamiento, debe existir el contrato, el cual se puede perfeccionar tanto de forma escrita como verbal⁵, siempre que concurren las condiciones esenciales para su validez. Dicho contrato deberá contener las siguientes características:

- a) Tendrá carácter consensual. Éste se perfecciona con el consentimiento de las partes, aunque se deberá tener en cuenta la Ley de Arrendamientos Urbanos⁶, más adelante citada.
- b) A su vez, es bilateral, puesto que es un contrato entre dos partes que se obligan a cumplir con las obligaciones interpuestas.
- c) El uso y goce del bien dura un período de tiempo determinado, el cual puede ser pactado libremente o, en su defecto, regulado por la Ley. En este caso se deberá dividir el contrato de arrendamiento entre el de vivienda y el para uso distinto de vivienda, dado que la ley se pronuncia diferente en cada caso.

Para los arrendamientos de vivienda, concretamente el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁷ cita que se hace caso a la autonomía de la voluntad de las partes, aun así, se imponen ciertas limitaciones con el fin de proteger al arrendador. Por tanto, aunque las partes pacten la duración del arrendamiento, si dicho plazo es inferior a los límites mínimos fijados por la ley, que para las personas físicas es de cinco años y para las jurídicas de siete⁸, cuando llega el plazo para vencer el contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que llegue a su duración mínima legal.⁹

Pero, para la duración de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, la LAU no estipula nada acerca de este tema. Por tanto, se tendrá que aplicar de forma supletoria lo establecido en el Código Civil español, el cual menciona en su artículo

⁵ Artículo 1278 Código Civil. (BOE [en línea] núm. 206, de 25/07/1889). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>].

⁶ A partir de ahora LAU.

⁷ Artículo 9 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

⁷ SAP Madrid núm. 226/2008, de 30 de abril de 2008.

⁸ Fuentes Lojo, J.V. *Comentarios a la nueva ley de arrendamientos urbanos*. Vlex. De los arrendamientos de vivienda.

⁹ LAU. *Artículo 9 Ley de Arrendamientos Urbanos: plazo mínimo*. [Recuperado de: <https://ley-de-arrendamientos-urbanos.com.es/articulo-9-ley-de-arrendamientos-urbanos-plazo-minimo/#:~:text=El%20art%C3%ADculo%209%20de%20la,la%20voluntad%20de%20las%20partes.>].

1581 CC que, en caso de no haberse fijado ningún plazo al arrendamiento, permitiéndose así la autonomía de la voluntad, el contrato se entenderá hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario.

- d) Tiene carácter oneroso, puesto que el arrendatario deberá pagar una renta por gozar y usar dicha propiedad. Dicha retribución económica debe ser necesaria para hacer un contrato de arrendamiento, dado que, sin ésta, entraríamos en diferentes modalidades de contratos, como el comodato,¹⁰ donde no hay la obligación de pagar, o el arrendamiento en precario, en el cual no se estipula ningún contrato ni el pago de una renta¹¹.

Según dice Calixto Valverde:

El precio, la merced o el alquiler, que todos estos nombres toma, ha de reunir la condición de cierto, si bien el concepto de certeza es muy amplio. No obsta a la certeza del precio, que éste no sea en numerario, más aún, aunque no medie precio, si éste es sustituido por una equivalencia también cierta, incluso la de servicios personales, o un aprovechamiento de otra finca, se está en el caso de un arrendamiento.¹²

1.1. TIPOS DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Tal como cita el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se puede hablar de arrendamientos cuanto a fincas urbanas destinadas a vivienda o a usos distintos del de vivienda, entendiéndose por éstos últimos, y los cuales son objeto principal de este trabajo, los locales de negocios.

Aunque el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para uso distinto del de vivienda compartan el mismo título para sus definiciones, éstos son muy diferentes.

El arrendamiento de vivienda viene regulado en el artículo 2 LAU, definiéndose como ese arrendamiento que recae sobre una edificación habitable con la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Es decir, es la residencia habitual de una persona, la cual tiene una voluntad de permanencia. Dicha modalidad de contrato

¹⁰ Artículos 1741 a 1752 Código Civil. (BOE [en línea] núm. 206, de 25/07/1889). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>].

¹¹ Se suele dar en arrendamientos familiares, donde los propietarios ceden su vivienda a su familia.

¹² Valverde y Valverde, C. Tratado de Derecho Civil Español. T. III, parte especial: Derechos Personales o de Obligaciones, pp. 466-467.

encuentra su regulación en el Título II, referente a los arrendamientos de vivienda, donde se especifican los requisitos para que sea considerada una vivienda¹³, la cesión del contrato¹⁴, la duración¹⁵, y las causas de resolución del contrato¹⁶, entre otros.

Y así es como lo ha afirmado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 226/2008, de 30 de abril de 2008¹⁷, la cual cita que, aunque sea una persona jurídica la arrendataria, lo importante es la finalidad del contrato, la cual debe ser explícitamente el destino del arrendamiento a una vivienda de carácter permanente.

La regulación de los arrendamientos de vivienda tiene un carácter tuitivo y protector dadas su realidad económica subyacente, pretendiéndose dar medidas de protección al arrendatario únicamente en el caso que la finalidad del arrendamiento sea la de satisfacer la necesidad de vivienda.¹⁸

Se debe tener en cuenta, asimismo, que los accesorios de la vivienda también vienen englobados en el régimen de arrendamiento de vivienda. El problema se dará en determinar si dichos accesorios deben estar situados en la finca o pueden encontrarse en otra distinta, bajo el término contractual *cedidos como accesorios*.¹⁹

Bien, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, de 6 de julio de 2006²⁰ se ha pronunciado sobre el caso citando que el arrendamiento de vivienda que se extiende a los accesorios debe estar expresamente pactado en el contrato por las partes. Pero, en posición contraria, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 27 de enero de 2012²¹, indica que los accesorios deben entenderse incluidos con el arrendamiento principal.

¹³ Artículo 7 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

¹⁴ Artículo 8 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

¹⁵ Artículo 9 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

¹⁶ Artículo 13 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

¹⁷ SAP Madrid núm. 226/2008, de 30 de abril de 2008.

¹⁸ Hölder Frau, H.A., Sala Sanjuá A.J. *Notas sobre las diferencias entre el régimen jurídico del contrato de arrendamiento de vivienda y el de local de negocio*. [Recuperado de: <https://noticias.juridicas.com/conocimiento/articulos-doctrinales/4451-notas-sobre-las-diferencias-entre-el-regimen-juridico-del-contrato-de-arrendamiento-de-vivienda-y-el-de-local-de-negocio/>].

¹⁹ Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2013). *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Sexta edición. Aranzadi. Pág. 94.

²⁰ SAP de Alicante, de 6 de junio de 2006 (JUR 2006, 270632).

²¹ SAP de Madrid, de 27 de enero de 2012 (JUR 2012, 96223).

Por otra parte, para poder entender qué son los locales de negocios arrendados, se debe hacer referencia, en primer lugar, a la versión anterior de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, concretamente la del año 1964, la cual citó lo siguiente:

“Otras edificaciones habitables con destino diferente a la vivienda, con finalidad de ejercer en éstas una actividad industrial, de enseñanza o de comercio con un fin lucrativo²²”.

Sin embargo, la modificación de esta Ley por la de 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos excluyó de su regulación el significado de locales de negocios como tal, especificando solamente los arrendamientos de fincas urbanas que se destinan a viviendas o a usos distintos de vivienda.

Asimismo, se observa el artículo 3 de la presente Ley, donde se afirma que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda será aquellos que tengan un diferente destino a aquél de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario²³. Por tanto, esta nueva modificación define el concepto de local de negocio como aquellos arrendamientos de fincas urbanas que tengan el fin de ejercer una actividad industrial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.²⁴

Algunos ejemplos de dichas actividades son: agencias de viajes, gestorías administrativas, despachos de abogados, compañías aseguradoras, farmacias, clínicas veterinarias, administración de loterías, oficinas de entidades bancarias, talleres de reparación de coches (excepto los arrendamientos de industria), colegios y guarderías infantiles, etc. Estas actividades tienen carácter enunciativo, tal como citan Juan Ventura y Alejandro Fuentes Lojo en su obra *Novísima suma de arrendamientos urbanos*.²⁵

A su vez, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 454/2020, de 8 de junio de 2020²⁶ y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 72/2016, de 19 de febrero de 2016²⁷ establecieron que los locales de negocios son arrendamientos

²² Artículo 1 Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE núm. 312, de 29/12/1964). [Recuperado de: https://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/d4104-1964.html#a1].

²³ Remisión al artículo 2.1 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

²⁴ Artículo 3.2 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

²⁵ Fuentes Lojo, A. Fuentes Lojo, J. (2007). *Novísima suma de arrendamientos urbanos*. Tomo I, Parte Primera, pág. 30.

²⁶ SAP Barcelona núm. 454/2020, de 8 de junio de 2020.

²⁷ SAP Alicante núm. 72/2016, de 19 de febrero de 2016.

que recaen sobre una edificación, con un destino primordial que no encuadre en el artículo 2 de la LAU, el cual exige satisfacer la necesidad permanente de vivienda. Por otra parte, también se pronunció a favor la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona núm. 24/2019, de 29 de enero de 2019²⁸, la cual menciona que los locales de negocio serán construcciones dedicadas al ejercicio de una actividad de fin lucrativo, que presenten una ausencia de edificación habitable.

Y de esta forma Rodrigo Bercovitz, en su obra Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, distingue dos elementos:

1. La edificación como objeto del arrendamiento. El arrendamiento para uso distinto del de vivienda debe caer sobre una edificación, la cual debe ser una finca urbana con características que cumplan con las necesidades del uso pactado, sin una exigencia de habitabilidad (distinto al arrendamiento de vivienda, donde la habitabilidad es un requisito fundamental).
2. El destino primordial del arrendamiento. El arrendamiento debe tener como objetivo primordial uno distinto del de satisfacer la necesidad de vivienda.

Por ende, tal como se ha dicho anteriormente, la regulación del contrato de arrendamiento de local de negocio se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes y los pactos que éstas expresen en el contrato. En segundo lugar, por lo citado en el Título III de la LAU, el cual nos remite en la mayor parte a los mismos artículos encargados de regular el arrendamiento de vivienda, siendo estos el artículo 21, 22, 23 y 26, relativos a la conservación, mejora y obras del arrendatario, y al artículo 25 respecto el derecho de adquisición preferente. Por último, subsidiariamente, se regulará por lo dispuesto en el Código Civil.

1.1.1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TEMPORADA

Cabe mencionar que, aunque este trabajo se centrará en el arrendamiento de locales de negocios, hay otra modalidad de contratos para uso distinto del de vivienda, dado que también existen los arrendamientos de temporada. Este tipo se da cuando el arrendador

²⁸ SAP Tarragona núm. 24/2019, de 29 de enero de 2019.

arrenda un piso sin tener la intención de quedarse de manera permanente. Un ejemplo de este tipo suelen ser los arrendamientos de pisos para estudiantes.

1.1.2. CONTRATOS EXCLUIDOS

De la misma manera, el artículo 5 LAU cita los arrendamientos que están excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

- Viviendas que se utilizan por porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios por razón del cargo desempeñado.
- Viviendas militares.
- Arrendamientos de fincas con casa-habitación para fines agrícolas, pecuarios o forestales.
- Viviendas universitarias, cuando la Universidad es propietaria.
- Cesión temporal de la totalidad de una vivienda amueblada para uso inmediato y comercializada con fines lucrativos.

2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIOS

Bien, como ya se ha mencionado en varias ocasiones, el arrendamiento de local de negocios, denominado legalmente como arrendamiento para uso distinto del de vivienda, es aquel contrato que recae sobre edificaciones urbanas habitables, con un destino primordial distinto al de la vivienda, y con el objetivo de ejercerse en ellas un tipo de actividad.

La regulación de este tipo de contratos gravita en torno al principio de autonomía de la voluntad de las partes, tal como cita la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona, de 29 de septiembre de 1997²⁹ en virtud de lo mencionado en el artículo 4.3 LAU, se deberá acudir a la voluntad de las partes como norma de preferente aplicación. En esta se explica que el legislador optó por una no protección del arrendatario en los casos de arrendamientos distintos del de vivienda.

²⁹ SAP de Girona, de 29 de septiembre de 1977, Sección 2ª.

2.1. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

De todo contrato de arrendamiento, ya sea de vivienda o de local de negocio, como es en este caso, se derivan unas obligaciones y unos derechos para las partes de éste que se deberán respetar y cumplir en cada caso.

No obstante, es la misma LAU la que establece que se debe cumplir estrictamente la prevalencia de la voluntad de las partes, es decir, el contrato deberá seguir lo pactado en el contrato por el arrendatario y el arrendador, con las excepciones que establece esta misma ley.

2.1.1. ARRENDATARIO

En primer lugar, el arrendatario deberá pagar la renta que se haya pactado en el contrato. Por regla general, el pago de dicha renta se hará entre los siete primeros días de cada mes, de la forma en que las partes lo hayan convenido en el contrato. Aun así, en la práctica, han sido muchos los arrendamientos de locales de negocios que se han visto resueltos por la falta de pago de la renta por parte del arrendatario, y así se observa en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida núm. 289/2020, de 15 de mayo de 2020.³⁰ En dicha sentencia se resuelve el contrato de arrendamiento sobre local de negocio porque el arrendatario no pagó las respectivas rentas que se debían del contrato.

Por otro lado, el arrendatario en ningún caso podrá realizar obras en el local que modifiquen la forma del local sin consentimiento del arrendador y, tampoco, que estas obras supongan una disminución en la estabilidad del local en cuestión. En caso de que dichas obras se lleven a cabo sin previa aprobación del arrendador, se le exigirá al arrendatario la reposición de las cosas a su estado anterior.

Del mismo modo, el arrendatario está obligado a soportar la ejecución de obras por parte del arrendador cuando éstas no puedan posponerse hasta la finalización del contrato.

³⁰ SAP Lleida núm. 289/2020, de 15 de mayo de 2020.

Asimismo, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente sobre el local de negocio, en caso de venta del local arrendado. En este concepto se pueden observar dos derechos; tanteo y retracto:

- Se podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre el local arrendado, en un plazo de treinta días a partir de la notificación de la decisión de venta del local, con la finalidad de ofrecerle cierta preferencia sobre los demás posibles compradores.
- Se podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se hubiese notificado al arrendatario de la venta del local. Entonces el arrendatario tendrá 30 días naturales para anular la compraventa realizada.

Otro de los derechos del arrendatario sería el de cesión y subarriendo del local sin la necesidad de que el arrendador de su consentimiento. Aun así, cabe la posibilidad que en el propio contrato se pacte la renuncia de dicha cesión sin autorización.

2.1.2. ARRENDADOR

La obligación principal del arrendador será garantizar el goce pacífico del local arrendado. De esta manera, para poder garantizar tal goce, el arrendador deberá realizar las obras que se consideren necesarias para la adecuación del local y, también, para poder desarrollar la actividad objeto del contrato de arrendamiento. Cuanto las obras de mejora, éste deberá notificar por escrito al arrendatario, con una antelación de tres meses, el comienzo, su duración y su coste.

En caso de cesión de contrato o subarriendo del local, el arrendador tiene el derecho de elevar la renta a pagar un 20% o un 10%, dependiendo si el subarriendo es total o parcial, respectivamente.

2.2. PROTECCIÓN DE TERCEROS DE BUENA FE

En todo contrato prevalece la buena fe de las partes. Por eso mismo, se debe prever una protección a los terceros adquirentes de buena fe, la cual se presume siempre mientras no se pruebe lo contrario, en caso de venta de la vivienda por el propietario o, también,

frente a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda que no estén inscritos en supuestos de ejecución hipotecaria.

Según la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 214/2003, de 22 de mayo de 2003, “*la buena fe en los contratos de arrendamiento no implica solamente el desconocimiento de la inexactitud del Registro de la Propiedad, sino también la posibilidad de conocer esa discordancia*”³¹.

Si se analiza estrictamente dicho artículo en relación con la LAU 1964 y su modificación de 1994, se puede observar una laguna legal en referencia a la regulación de la materia, dado que hay una ausencia de claridad en complementariedad con su artículo 29.

Dicho artículo, referente a la enajenación de la finca arrendada, cita que el que adquiere una finca arrendada queda subrogado a los derechos y obligaciones del arrendador, con excepción que el adquirente tenga los requisitos establecidos por la Ley Hipotecaria.³²

Dicha protección y requisitos están regulados al artículo 34 LH³³, el cual cita textualmente lo siguiente:

- *El tercero de buena fe que adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el Registro.*

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 803/2019, de 18 de julio de 2019³⁴ especifica que el régimen establecido es la subrogación del adquirente del inmueble, en la condición de parte arrendadora, salvo que, no deseando la subsistencia del arriendo, acredite tener los requisitos establecidos en el artículo 34 LH.

Asimismo, este artículo no ampara la persona de buena fe que inscribe por primera vez en el Registro, al que adquiere a título gratuito o al que no llega a inscribir su derecho.

³¹ SAP de Alicante núm. 214/2003, de 22 de mayo de 2003.

³² A partir de ahora, LH.

³³ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE [en línea] núm. 58, de 27/02/1946). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>].

³⁴ SAP Barcelona núm. 803/2019, de 18 de julio de 2019.

Por tanto, como consecuencia, el contrato de arrendamiento de local de negocio no será oponible a terceros.

En este caso, la legitimación activa para la reclamación de rentas devengadas, según la Sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña núm. 268/2009, de 18 de septiembre de 2009³⁵, la eficacia de la transmisión se perfecciona con el mero consentimiento, por tanto, la subrogación de la compradora en la posición del originario arrendador se produce *ex lege* desde que adquiere la finca. Por tanto, el anterior propietario carece de legitimación activa para la reclamación de rentas devengadas con anterioridad.

En el caso del arrendamiento de vivienda, cabe remarcar que esta situación se da de manera diferente, dado que, tal como se establece en el artículo 8 LAU, el contrato no se podrá ceder por el arrendatario sin previo consentimiento del arrendador. Entonces, en caso de cesión, el cesionario se subrogará en la posición frente al arrendador. Además, la vivienda arrendada solamente se puede subarrendar parcialmente y dicho derecho se extinguirá cuando lo haga el del arrendatario que subarrendó.

De esta manera, el adquirente de la vivienda queda subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años del contrato (siete años en caso de ser persona jurídica), aunque concurran los requisitos del artículo 34 LH. Pero, si se supera la duración pactada, el adquirente queda subrogado por la totalidad de dicha duración, excepto si se establecen los requisitos del anterior artículo.³⁶

Volviendo al arrendamiento para uso distinto del de vivienda, si se trata de un arrendamiento de local de negocios no inscrito, dicho arrendamiento podría ser desconocidos. En este caso hay una diferencia entre lo establecido por el Código Civil y por la LAU.

En el artículo 1571 CC, se menciona que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo. Pero, en el artículo 29 LAU, se cita que el adquirente queda subrogado salvo que concurran los requisitos del artículo 34 LH. De esta forma,

³⁵ SAP la Coruña núm. 368/2009, de 18 de septiembre de 2009.

³⁶ Artículo 14 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

tanto la jurisprudencia como la doctrina han establecido que estos artículos no ponen fin automáticamente al arrendamiento, sino que se necesita del adquirente para resolverlo.³⁷

En ese sentido, se considera inaplicable el artículo 29 LAU a la ejecución hipotecaria. Dicho artículo remite a la conclusión que el arrendatario con título no inscrito con posterioridad a la hipoteca merece mejor protección que el usufructuario, también posterior a la hipoteca, con título inscrito, dado que la inscripción del derecho del último será cancelada en base a los artículos 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal³⁸ o 219 del Reglamento Hipotecario.³⁹

En otras palabras, hay un derecho personal no inscrito que, por ley, debería estar mejor protegido que un derecho real inscrito, siendo ambos posteriores a la hipoteca.

2.3. GARANTÍAS

Este contrato está garantizado mediante diferentes garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones que se asumen por parte del arrendatario.

De acuerdo con el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁴⁰, la prestación de fianza será obligatoria en dos mensualidades en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda y en una mensualidad para el de vivienda. Dicha fianza deberá ser devuelta a la finalización del contrato, si la vivienda no presenta desperfectos. Sin embargo, aunque se asegure la prestación de la fianza, para el arrendador ésta resulta insuficiente para cubrir diferentes impagos que no se pueden asumir como responsabilidad del arrendatario.

Otro mecanismo es el aval, el cual se hará responsable del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario. Aun así, haciendo caso a la limitación del apartado 5⁴¹ del

³⁷ Azofra, F. Malkki, S. *La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda*. [Recuperado de: https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1375/documento/007EjecHipotecaria.pdf?id=1887_es].

³⁸ A partir de ahora, LEC.

³⁹ Azofra, F. Malkki, S. *La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda*. [Recuperado de: https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1375/documento/007EjecHipotecaria.pdf?id=1887_es].

⁴⁰ Artículo 36 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

⁴¹ Artículo 36.5 Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

anterior artículo, el cual cita que las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía adicional a la fianza en metálico y que, en el caso del arrendamiento de vivienda, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta, en este tipo de arrendamientos, firmados a partir del 6 de marzo de 2019, el arrendador recibirá el importe de un mes en concepto de fianza, pero tan solo con dos mensualidades.

Así mismo lo indica el RDL 7/2019⁴² el cual menciona que se fijará la cuantía máxima de las garantías adicionales a la fianza en dos mensualidades de renta.

Por otra parte, también existe el depósito, en el cual se inmovilizará una determinada cantidad de capital a favor del propietario para asegurar el cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

Y, a su vez, se puede hacer un seguro de caución, a través del cual el asegurador se obliga a indemnizar al asegurado por los perjuicios sufridos en caso de que se incumplan las obligaciones por parte del arrendatario.

2.4. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

La extinción del contrato de arrendamiento de un local puede darse por diferentes motivos los cuales dependerán del sujeto que lo extinga, especificados en el artículo 27.2.a) b) d) e).

- a) Por una parte, el arrendador podrá resolver el contrato por la falta del pago de la renta o por la de cualquier cantidad sobre la que el arrendatario haya asumido su pago. Por tanto, ante la situación de impago de los gastos y de las rentas, teniéndose en cuenta también las actualizaciones y los incrementos que dichas supongan, supondrán la resolución del contrato. En este caso, se deberá restituir inmediatamente el inmueble al arrendador. Entonces, la resolución del contrato se dará cuando se haya instado al pago de las rentas al arrendatario mediante requerimiento judicial o notarial, y éste en el plazo de diez días no haya contestado. Haciendo referencia al artículo 250.1 LEC, la reclamación de las cantidades por impago de rentas y cantidades debidas por el arrendatario, se decidirán en juicio

⁴² Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (BOE [en línea] núm. 55, de 5/03/2019). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>].

verbal, cualquiera que sea su cuantía. De este modo se permite al arrendatario oponerse a este hecho, alegando solamente un único motivo, el cual es el de haber pagado las rentas y, además, probarlo, siendo que la cláusula *rebus sic stantibus* no se considera un motivo de oposición.

Asimismo, el impago de las rentas requeridas, considerado como incumplimiento grave, permiten al arrendador a iniciar el procedimiento de desahucio para la recuperación del inmueble.

- b) Otra causa sería el impago del importe de la fianza o de sus actualizaciones, dado que, como bien se sabe, ésta será obligatoria con una cuantía de dos mensualidades de renta.
- c) Del mismo modo, se considerará extinto el contrato cuando el arrendatario haya subarrendado o cedido el local sin previa notificación en el plazo de un mes al arrendador y, además, cuando se haya dañado dolosamente el local o se haya realizado obras no consentidas por el arrendador. A su vez, la resolución del contrato se dará cuando la actividad objeto del contrato se considere molesta o nociva.
- d) Por otra parte, el arrendador podrá extinguir el contrato cuando en el local se realicen actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
- e) Además, se darán las causas típicas de extinción del contrato de arrendamiento cuando se haya perdido el local arrendado por causa no imputable al arrendador y por la declaración firme de ruina, siempre que sea acordada por la autoridad competente.

Si nos dirigimos al texto refundido de la LAU de 1964, ésta menciona, en su artículo 62, la prórroga forzosa cuanto a la ocupación por parte del arrendatario de dos o más viviendas en la misma población cuando éstas no sean necesarias para satisfacer sus necesidades. A su vez, la LAU 1994⁴³ se manifiesta sobre esta cuestión definiendo la prórroga forzosa como una cláusula legal que permite prorrogar la duración del contrato en caso de que dicha duración pactada libremente por las partes fuese inferior a tres años.

En este punto, y una vez explicada toda la regulación que la LAU abarca, nos debemos preguntar si dicha ley tiene plenitud o no. Es decir, ¿la LAU es suficiente para afrontar

⁴³ Artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

todos los problemas que se deriven de los arrendamientos de vivienda o para uso distinto del de vivienda, o es más bien insuficiente?

Bien, sí que es verdad que esta Ley regula de manera amplia todos sus conceptos e intenta evitar la mínima posibilidad de que haya alguna laguna legal, sin embargo, no está dotada de plenitud.

Recientemente hemos vivido un periodo de pandemia, el cual no lo había previsto nadie, y, por tanto, tampoco la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ante la inestabilidad que la crisis sanitaria de la Covid-19 ha provocado, se ha visto la necesidad de introducir una legislación específica para regular estos dos tipos de arrendamientos. A su vez, dicha Ley no tenía previsto ningún cambio de circunstancias en sus contratos, imposibilitando de esta manera alegar dicha causa y, por tanto, salvar a las partes perjudicadas.

La aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, una excepción al principio de *pacta sunt servanda*, no estaba ni siquiera prevista en las causas de extinción citadas en la Ley. Por tanto, aunque la LAU ofrezca garantías como mecanismo de asegurar el cumplimiento de sus obligaciones y aunque se preste una lista de causas de resolución del contrato tasada, no se prevé ningún tipo de solución para solventar el problema de, en este caso, la pandemia generada por la Covid-19.

3. IMPACTO DE LA COVID-19 EN EL ARRENDAMIENTO

3.1. MEDIDAS TOMADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

El 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la situación de pandemia internacional generada por el coronavirus SARS-CoV-2, que consecuentemente derivó en un estado de alarma para muchos países, entre ellos España⁴⁴.

Dicha pandemia generó una crisis mundial sanitaria, económica y social, la cual conllevó a la implantación de una serie de medidas urgentes y extraordinarias para

⁴⁴ 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 [en línea] núm. 67, de 14/03/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>].

disminuir las consecuencias de este impacto. La paralización de todos los sectores no considerados necesarios para sobrellevar la pandemia, mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo de 2020, llevó a una situación económica desagradable para muchas empresas y para muchos trabajadores autónomos, ya sean pequeños o grandes empresarios.⁴⁵

- a) Se cerraron los locales y establecimientos minoristas, a excepción de aquellos que se consideraron de primera necesidad.
- b) Se cerraron locales o instituciones culturales, deportivas y de ocio.
- c) Se suspendieron las actividades de hostelería y restauración, siendo permitido solamente los servicios de entrega a domicilio.
- d) En materia de transporte se redujeron la oferta total de operaciones en determinados servicios.

Como consecuencia de gran relevancia de esta crisis, las PYMES⁴⁶ han padecido duramente dicha circunstancia, dado que en muchas ocasiones se les ha imposibilitado cumplir con sus obligaciones contractuales. En el año 2020 hubo una reducción de un 14,3% referente a la facturación del conjunto de empresas de la Central de Balance Integrada (CBI), suponiendo la mayor caída en esta base de datos históricamente hablando,⁴⁷ y así se observa en los siguientes gráficos:

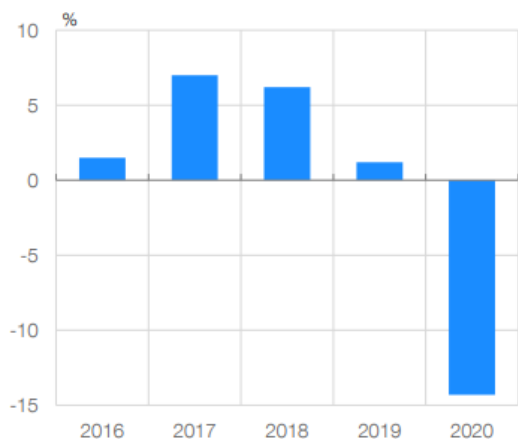


Gráfico 1: Imprime neto de la cifra de negocios. CBI. Tasas de variación (%). Fuente: Banco de España

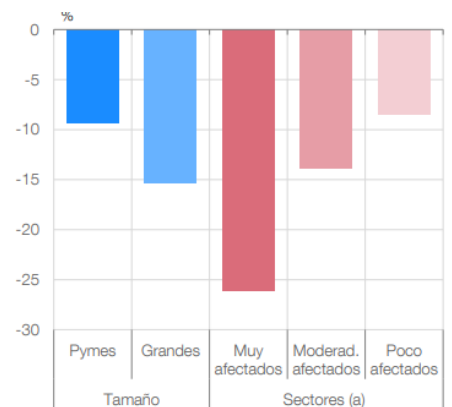


Gráfico 2: Imprime neto de la cifra de negociaciones en 2020. Desglose por tamaño y sector. Tasas de variación (%). Fuente: Banco de España

⁴⁵ García Pita y Lastres, J.L. (2021). *Contratos y Covid. El principio “Pacta Sunt Servanda” y la Regla “Rebus Sic Stantibus”*. Tirant lo Blanch. Pág. 29.

⁴⁶ Real Academia Española (RAE). Empresa mercantil, industrial, etc., compuesta por un número reducido de trabajadores, y con un moderado de facturación. [Recuperado de: <https://dle.rae.es/pyme>].

⁴⁷ Banco de España (2021). *La evolución económica y financiera de las empresas españolas en 2020 y 2021 según la central de balances*. Dirección General de Economía y Estadística. [Recuperado de: <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/arce020221.pdf>].

En 2019, el año anterior a la crisis sanitaria, los desahucios estaban muy elevados sobre todo en las comunidades autónomas de Cataluña, Andalucía y Comunidad Valenciana.

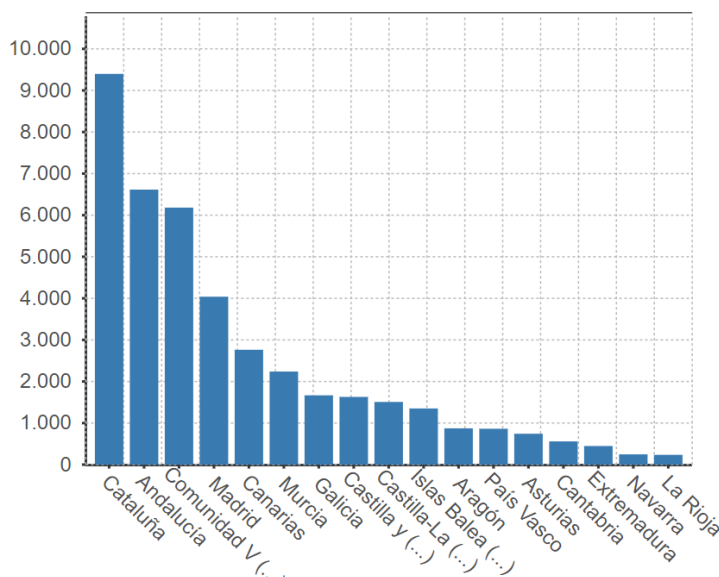


Gráfico 1: Números de lanzamientos por comunidades autónomas en 2019. Lanzamientos (unidades). Fuente: Epdata.

Tal como se observa, Cataluña llegó a tener más de 9000 lanzamientos en el cuarto trimestre de 2019, seguida por Andalucía y por la Comunidad Valenciana, ambas con más de 6000 desahucios. Siendo así La Rioja la comunidad con menos desahucios, al tener solamente 235 lanzamientos.

Jordi Ruíz de Villa, líder de la Plataforma de Afectados por el Covid-19 (PAC) explica que los pequeños negocios han intentado conseguir una reducción de la renta arrendaticia, pero no fue posible⁴⁸:

Estábamos a punto de alcanzarlo. Nosotros estábamos dispuestos a retirar todas las demandas que teníamos y dejar de coger clientes (negocios afectados), pero su respuesta fue negativa a nuestra proposición. No están dispuestos a llegar a ningún tipo de acuerdo, salvo en casos muy excepcionales.

Dicha situación ha implicado una insostenibilidad para los empresarios de las PYMES, tanto como para considerar la opción de abandonar el negocio y unirse a otros locales o cerrar. Según el líder de PAC, las propuestas que ofrecen los grandes tenedores no son justas y tampoco equilibradas para las empresas, y, por supuesto, tampoco ayudan a poder hacer frente a los costes del mantenimiento de su actividad.

⁴⁸ Autónomos y emprendedores. *La falta de acuerdo con los centros comerciales puede provocar el éxodo de las pequeñas tiendas.* [Recuperado de: <https://www.autonomosyemprendedor.es/articulo/tu-negocio/falta-acuerdo-centros-comerciales-puede-provocar-exodo-pequenas-tiendas/20210209182659023844.html>].

Por tanto, observando los datos, y teniendo en cuenta que la LAU 1994 no observa ninguna causa por fuerza mayor o por estado de alarma, como es el caso, para excluir al arrendatario del pago de la renta al que se es obligado. Y que, paralelamente, el artículo 1105 del Código civil establece que nadie responderá de los sucesos que no se hayan previsto o que su previsión fuese inevitable, se implementaron nuevos decretos y leyes tanto a nivel estatal como a nivel autonómico, con el objetivo de poder sobrellevar esta situación extraordinaria.

3.1.1. ÁMBITO ESTATAL

Cuanto a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, para hacer efectiva la protección de los autónomos y de las PYMES, dada la imposibilidad de seguir con las obligaciones del pago de las rentas arrendaticias, también se aprobaron diferentes normas legislativas.

Sin embargo, estas medidas fueron adoptadas mucho después de las que se interpusieron para los arrendamientos de vivienda⁴⁹, dado que no fue hasta la aprobación del Real Decreto ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo⁵⁰.

- a) El Real Decreto Ley 15/2020, el cual sigue en vigor, va dirigido exclusivamente para esas personas físicas o jurídicas que sean arrendatarias de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. Este permite que el arrendatario solicite al arrendador, que sea gran tenedor⁵¹, empresa o entidad pública de vivienda el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que no tenga un carácter voluntario y esté pactado por las partes.

Los requisitos establecidos son⁵²:

En caso de ser autónomo:

⁴⁹ Infra. A partir de la página 22. Medidas que se han tomado para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

⁵⁰ Real Decreto Ley 15/2020, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. (BOE [en línea] núm. 112, de 22/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4554>].

⁵¹ Se entiende por gran tenedor aquél que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros.

⁵² Artículo 3 Real Decreto Ley 15/2020, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. (BOE [en línea] núm. 112, de 22/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4554>].

- Estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del RD 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-19.⁵³
- Acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, un 75% menos, si la actividad no se ha visto suspendida de manera directa.

En caso de ser una pyme:

- Que no se supere los límites establecidos en el artículo 257.1 del RD legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del RD 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes de la Autoridad competente.
- Si la actividad no se ve directamente suspendida, que se acredite la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en un 75% menos.

Alejandro Fuentes-Lojo Rius ha calificado este RDL como cortoplacista, alegando que era inidóneo para dar cobertura a la problemática contractual proveniente de la alteración de circunstancias contractuales por causa de la pandemia.⁵⁴ Alude la ineficacia de las medidas legales dada la litigiosidad tan alta que se ha causado después de su implementación.

- b) Por otra parte, también se adoptó el Real Decreto – ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el

⁵³ 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 [en línea] núm. 67, de 14/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>].

⁵⁴ Fuentes-Lojo Rius, A. (2021). *Últimas novedades legales en arrendamientos de uso distinto de vivienda e industria en tiempos de pandemia. Comentarios a la RDL 35/2020*. Diario la ley. [Recuperado de: https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE1QwU7DMAz9muUSaQqdAHHIZesFaUJoVNy9xrQWaTJip6x_j7desGTZ8Xt-efJPxbJ0eBW_qc4FiEITsE15xgAB2UYcIGrFZKEUTAEmwiSZbUBbOdtALKSD23ummW4Ui5ZSqCyF4LYphNNIXblACjgRbO0hTyoEhRSAaE_t0e4eN81X4xpneEk5LZPvSkUjcGbvNs_9g2ZjoJcKsc29v_c0Ywdn70wuAct-0U6yQDwhK4HH_PsGMw0glnMeyipJIfi2cxo7_e_lycxYWAN-kwZ1hWakYTxqyspnhNKP7zCgf03UU94CX64mpm_18XEh_xP3VUTFzpJWzPRRawuCB72mXmi18Of5p9RxfgEAAA==WKE].

comercio y en materia tributaria⁵⁵ los cuales han adoptado una regulación específica introduciendo la cláusula *rebus sic stantibus*, más adelante explicada.⁵⁶ El que cita el RD-L 35/2020, el cual sigue en vigor a excepción del artículo 8 y, a su vez, el cual este se puede aplicar a todos los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda, siempre que cumplan con los requisitos establecidos por la LAU.

Este explica que, en ausencia de un acuerdo entre las partes para una reducción temporal de la renta arrendaticia, el arrendatario puede solicitar al arrendador gran tenedor, empresa o entidad pública, una de las siguientes opciones:

- Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante la duración del estado de alarma, pudiendo extenderse hasta un máximo de cuatro meses.
- Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia durante el estado de alarma. Dicha renta se aplaza sin ningún tipo de intereses y, el pago de las rentas aplazadas se podrá realizar durante un periodo de dos años a contar desde la finalización de la moratoria.

El jurista Vicente Margo Servet, en su artículo⁵⁷, ha citado que dicho RD ha estado favorable en la prestación de una solución mediadora entre las partes del contrato. Asimismo se ha pronunciado también Francisco Manuel Echeverría Summers, alegando que el Decreto tiene un carácter tuitivo respecto la posición arrendataria⁵⁸ dado que desamparan totalmente al empresario que se gran tenedor por interponer medidas suspensivas o restrictivas, en vez de dar ayudas o proponer medidas de apoyo directo.

Echeverría también asegura que aunque la ministra anunciase que la medida estaba prevista para beneficiar a 190.000 locales comerciales, según dicen los

⁵⁵ Real Decreto Ley 35/2020, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria. (BOE [en línea] núm. 334, de 23/12/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-16823>].

⁵⁶ Abad Lloria, I., Castillo Echevarría, R. (2021). *Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del Covid-19*. Foro de actualidad. [Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/7437/documento/foro-esp02.pdf?id=12265>].

⁵⁷ Margo Servet, V. (2021). *Particularidades del Real Decreto Ley 35/2020 de 22 de diciembre en materia de arrendamientos de local de negocio*. Diario la ley. [Recuperado de: <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2021/01/14/particularidades-del-real-decreto-ley-35-2020-de-22-de-diciembre-en-materia-de-arrendamientos-de-local-de-negocio>].

⁵⁸ Echeverría Summers, F.M. (2021). *Alcance de las medidas de apoyo al sector turístico*. Lefebvre. [Recuperado de: <https://elderecho.com/alcance-de-las-medidas-de-apoyo-al-sector-turistico>].

representantes de los gremios de la hostelería, solamente el 3% de los arrendadores reúnen la condición de gran tenedor.⁵⁹

Además, el requisito de que el arrendatario haya visto suspendida de forma total su actividad por causa del Estado de Alarma desampara a muchos arrendatarios, dado que se toma como referencia la facturación efectiva del mes anterior a la solicitud de las medidas.

Por otro bando, Alejandro Fuentes-Lojo Rius alega, en compenetración de Echeverría, que este RDL tiene un carácter muy limitado, desamparando a muchos arrendatarios. Citando también y llegando a lo mismo explicado por el líder de la PAC, Jordi Ruiz de Villa, siendo así que ambos aluden a la imposibilidad de negociación que ofrece este Real Decreto.

- c) A su vez, se ratificó el Real Decreto – ley 23/2020⁶⁰, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica, el cual sigue en vigor, mencionando en su artículo 10 cita lo siguiente:
 - *Las entidades del sector ferroviario podrán acordar con los arrendatarios de sus inmuebles arrendados para uso distinto de vivienda una moratoria o reducción de la renta por el impacto provocado por el COVID-19.*
- d) Y, también, se aprobó el Real Decreto – ley 25/2020⁶¹, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y de empleo, el cual sigue en vigor, por el cual se permite que los arrendatarios de inmuebles destinados a determinadas actividades turísticas pueden pedir a los arrendadores a solicitar la moratoria hipotecaria para que éstos les trasladen el 70% de la moratoria hipotecaria obtenida de las entidades financiadoras.⁶²

Estas medidas se vieron mostradas en el siguiente gráfico, donde el año 2020 el número de lanzamientos se redujo drásticamente tras la implementación de medidas de suspensión para los desahucios. Y, posteriormente, el año 2021, aunque se observa una

⁵⁹ Echeverría Summers, F.M. (2021). *Las críticas a las medidas del Gobierno de reducir del 50% de los alquileres de locales tienen mucha base*. [Recuperado de: <https://confilegal.com/20201227-las-criticas-a-las-medidas-del-gobierno-de-reducir-del-50-de-los-alquileres-de-locales-tienen-mucha-base/>].

⁶⁰ Real Decreto Ley 23/2020, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica. (BOE [en línea] núm. 175, de 24/06/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-6621>].

⁶¹ Real Decreto Ley 25/2020, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo. (BOE [en línea] núm. 185, de 06/07/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-7311>].

⁶² Abad Lloria, I., Castillo Echevarría, R. (2021). *Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del Covid-19*. Foro de actualidad. [Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/7437/documento/foro-esp02.pdf?id=12265>].

subida tras la reanudación de los lanzamientos, se ha mantenido en un número inferior al que había en años posteriores a la pandemia.

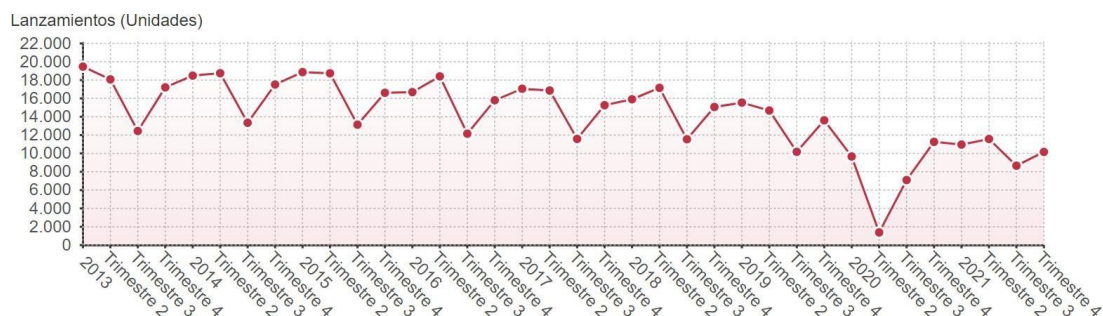


Gráfico 2: Evolución del número de desahucios en España. Número de lanzamientos (unidades). Fuente: Epdata.

3.1.2. ÁMBITO AUTONÓMICO

En Cataluña, se decretó el Decreto – ley 34/2020⁶³, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados, dando la posibilidad a los arrendatarios afectados por órdenes de suspensión de actividad obtener reducciones parciales de renta.

La aprobación de este D-L incentiva la autonomía de voluntad, dado que el arrendatario puede pedirle al arrendador una modificación de las condiciones del contrato, y trata de ofrecer una solución expeditiva, en concordancia con la cláusula *rebus sic stantibus*. Pero, si en el plazo de un mes no llegan a un acuerdo, se imponen las modificaciones implementadas por este decreto ley⁶⁴:

- a) Si el local se ha visto afectado por una medida pública de suspensión, se reduce en un 50% la renta.
- b) Si el local ha sido afectado por una medida de restricción parcial de su aprovechamiento material, se reduce la renta de manera proporcional a la mitad de la pérdida de aprovechamiento del inmueble.

⁶³ D-L 34/2020, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendado. (BOE [en línea] núm. 303, de 18/11/2020). [Recuperado de: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-14371].

⁶⁴ Alti Sánchez-Aguilera, J., Gómez Pomar, F. (2021). *Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español*. Pág. 18.

Éste opera en contratos celebrados a partir del 1 de enero de 1995 que hayan estado afectados por medidas de suspensión que se hayan adoptado en esta crisis. Aún así, la vigencia este D-L hoy en día sigue siendo un tema muy discutido, dado que, este no tiene ninguna fecha de finalización, además de que las medidas estipuladas por este Decreto Ley son efectivas desde el primer requerimiento solicitado por el arrendatario y estas modificaciones de las condiciones contractuales se mantendrán mientras duren las medidas de suspensión de la actividad o de restricción del aprovechamiento material del inmueble.⁶⁵ Aun así, actualmente el Decreto Ley 34/2020 ha estado derogado, por el Decreto Ley 5/2022, de 17 de mayo, de medidas urgentes para contribuir a paliar los efectos del conflicto bélico de Ucrania en Cataluña y de actualización de determinadas medidas adoptadas durante la pandemia de la Covid-19⁶⁶.

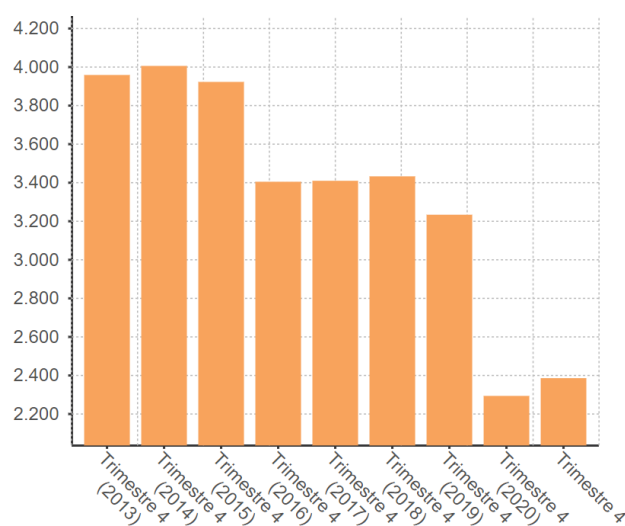


Gráfico 3: Evolución de desahucios en Cataluña. Lanzamientos (unidades). Fuente: Epdata.

Tal como se observa en el anterior gráfico, la cantidad de lanzamientos en los años anteriores a las medidas impuestas para solventar la crisis sanitaria era mucho más elevada de la que fue en 2020, año en que los desahucios en Cataluña fueron no superaban los 2400, dadas las suspensiones que se hicieron. Y, aunque el número de lanzamientos

⁶⁵ Espinet Advocats. (2021). *Sobre la vigencia del Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de soporte a la actividad económica desarrollada en locales de negocios arrendados*. [Recuperado de: <https://espinetadvocats.cat/noticias/sobre-la-vigencia-del-decreto-ley-34-2020-de-20-de-octubre-de-medidas-urgentes-de-soporte-a-la-actividad-economica-desarrollada-en-locales-de-negocio-arrendados/>].

⁶⁶ Decreto Ley 5/2022, de 17 de mayo, de medidas urgentes para contribuir a paliar los efectos del conflicto bélico de Ucrania en Cataluña y de actualización de determinadas medidas adoptadas durante la pandemia de la Covid-19 (DOGC [en línea] núm. 80) de 18 de mayo de 2022. [Recuperado de: https://noticias.juridicas.com/base_datos/CCAA/728149-dl-5-2022-de-17-may-ca-cataluna-medidas-urgentes-para-contribuir-a-paliar.html#disde].

se elevó en 2021, este se mantuvo por debajo de la cantidad de desahucios que había anteriormente.

A su vez, en el siguiente gráfico se observa como las comunidades autónomas de las Islas Baleares y de las Islas Canarias son las que mayor número de desahucios por 1000 habitantes por no pagar el alquiler en el último trimestre del año 2021.

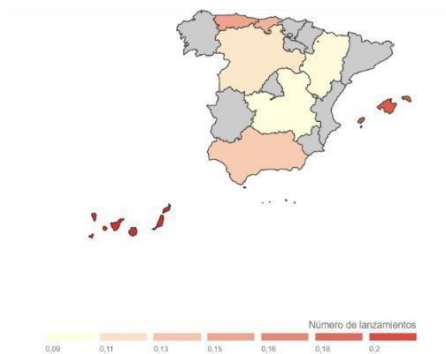


Gráfico 4: Desahucios por no pagar el alquiler, comunidad a comunidad. Fuente: Epdata.

De esta manera, se puede hacer una valoración sobre si dichas medidas implantadas han estado realmente efectivas o no.

En el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 291/2021, de 23 de septiembre de 2021⁶⁷, se observa como el arrendatario pide una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato, en virtud de lo decretado por la autoridad competente respecto las medidas de suspensión del desarrollo de la actividad.

3.2. MEDIDAS TOMADAS PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Para los contratos de arrendamientos de vivienda, las medidas proporcionadas por el estado fueron anteriores a las que se dieron para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

La primera medida que se tomó fue 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-19⁶⁸. El cual tiene como objetivo suspender hasta el 30 de

⁶⁷ Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 291/2021, de 23 de septiembre de 2021.

⁶⁸ 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. (BOE [en línea] núm. 91, de 01/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>].

septiembre de 2022 el procedimiento de desahucio y los lanzamientos para esas personas que son vulnerables económicamente y las cuales no tienen una alternativa de vivienda. Además, también se pronuncia en aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal. Este menciona que para que se dé dicha suspensión, las personas beneficiadas deberán ser dependientes de acuerdo con el artículo 2 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia⁶⁹ víctima de violencia sobre la mujer o tener a su cargo, conviviendo en la misma vivienda, alguna persona dependiente o menor de edad. Asimismo, otro requisito interpuesto es que dichas personas acrediten que se encuentran en una situación verdadera de vulnerabilidad económica, según el artículo 5.1 de este RD-L.

Por otra parte, se dictó la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 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-19.⁷⁰ En este caso, la finalidad es implantar ayudas para dar soluciones habitacionales y fomentar el incremento del parque público y social de viviendas destinadas al alquiler o cesión en uso. Además, pretende dar mecanismos necesarios a las diferentes comunidades autónomas para que éstas puedan hacer frente a la crisis cuanto los arrendamientos de vivienda habitual.

Y, también, se estableció el 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.⁷¹ A través de este RD-L se permite a los arrendatarios solicitar una compensación que consiste en el valor medio que correspondería a un alquiler de vivienda en el entorno que se encuentre el inmueble, con

⁶⁹ Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. (BOE [en línea] núm. 299, de 15/12/2006). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-21990>].

⁷⁰ Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 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. (BOE [en línea] núm. 101, de 11/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4412#:~:text=1.-.Objeto%20del%20programa.,y%20a%20otras%20personas%20especialmente%20vulnerables.>].

⁷¹ 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. (BOE [en línea] núm. 334, de 23/12/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-16824>].

la excepción que dicho valor no sea superior a la renta que perciba el arrendador. La fecha final de presentar dicha solicitud será el 31 de octubre de 2022, siendo necesario que para que se presente haya una exposición razonada y justificada de la compensación, sobre la base de criterios indicados en el presente Real Decreto Ley.

Una vez observados las medidas que se implantaron, tanto para los arrendamientos de vivienda como para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se puede llegar a una clara conclusión. El trato legislativo que recibieron el primer tipo de arrendamiento fue más favorable que en el caso del segundo tipo, no solamente porque su implantación fue mucho más anterior, sino porque en el caso de la vivienda, las medidas fueron más permisivas en cuanto la suspensión de las obligaciones del contrato.

4. EFECTOS JURÍDICOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Bien, después de analizar las diferentes normativas establecidas fundamentalmente para evitar la conclusión de algunos contratos de arrendamiento de locales de negocios, se debe cuestionar si éstas han sido realmente útiles cuanto a intentar solucionar la situación provocada por el estado de alarma.

Contestando a esta pregunta, se puede observar que éstas han sido insuficientes y, además, han supuesto una aplicación más restrictiva de la cláusula *rebus sic stantibus*.⁷²

Tal como menciona el Abogado Jesús Sánchez García⁷³ al decretarse el Real Decreto – ley 11/2020, adoptando medidas para los arrendamientos de vivienda, se olvidan de regular los locales de negocio, y no fue hasta la regulación del RD-L 15/2020, de 21 de abril, que se legisló sobre este tema imponiendo medidas para reducir los costes de PYMES y autónomos.

Aun así, esta redacción legislativa se puede considerar incorrecta cuanto a sus artículos 1, referente a grandes tenedores, y 2, referente a pequeños tenedores, puesto que en el

⁷² Vallejo Ros, C. Vlex. *Efectos jurídicos del estado de alarma en los contratos de arrendamiento de local de negocio*. Revista jurídica sobre consumidores. [Recuperado de: <https://vlex.es/vid/efectos-juridicos-alarma-contratos-844583230>].

⁷³ Sánchez García, J. (2020). Vlex. *El Real Decreto – ley 11/2020, de 31 de marzo, y la falta de regulación para los arrendatarios de locales de negocio*. Revista de Derecho. Nbr. 191. [Recuperado de: <https://app.vlex.com/#vid/842544954>].

primero se ordena al arrendador a aceptar la moratoria, mientras que en el segundo dicha obligación es inexistente.

El hecho de que la obligación de aceptar la moratoria no exista, le permite al arrendador interponer demanda de desahucio por falta de pago, encontrándonos en una situación bastante injusta frente a un arrendatario sin ingresos por una actividad suspendida.⁷⁴

Tanto la jurisprudencia como la doctrina han afirmado que la fuerza mayor exonerará de responsabilidad por incumplimiento de las obligaciones del deudor en caso de ser una obligación de entrega de una cosa determinada o de hacer, pero, en cambio, si la entrega es de cosa genérica, como el dinero, se excluye la fuerza mayor. De esta manera, al haber la posibilidad de un retraso en el pago, pero no una imposibilidad definitiva de cumplir con las obligaciones pecuniarias, el arrendatario no podrá quedar exento de dichas obligaciones aun estando en una crisis económica como la actual.

Entonces, el arrendatario en cuestión tendrá una única posibilidad de interponer demanda de juicio ordinario para poder alegar su situación y el perjuicio que dicha regulación le está generando.

Por tanto, se observa que las medidas interpuestas por el RDL 15/2020, de 21 de abril, ofrece unas medidas mínimas para solucionar los daños provocados a los arrendatarios más vulnerables, pero, aun así, dicha insuficiencia no genera incompatibilidad con la posibilidad de reclamar protección judicial para el perjudicado.

Sin embargo, si nos centramos en el principio jurisprudencial *Rebus Sic Stantibus*, más adelante desarrollado en profundidad, éste hace posible la suspensión, modificación o resolución del contrato en caso de circunstancias extraordinarias e imprevistas⁷⁵.

Así mismo, se puede observar que la Sala Primera del Tribunal Supremo, en sus sentencias STS 2823/2014, de 30 de junio⁷⁶, STS 5090/2014, de 15 de octubre⁷⁷ y STS

⁷⁴ Vallejo Ros, C. Vlex. *Efectos jurídicos del estado de alarma en los contratos de arrendamiento de local de negocio*. Revista jurídica sobre consumidores. [Recuperado de: <https://vlex.es/vid/efectos-juridicos-alarma-contratos-844583230>].

⁷⁵ March, C. (2020). *Implicaciones de las crisis del COVID-19 en los contratos de arrendamiento de locales de comercio*. LegalToday. [Recuperado de: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/arrendamientos/implicaciones-de-la-crisis-del-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-locales-comerciales-2020-03-26/>].

⁷⁶ STS núm. 2823/2014, de 30 de junio de 2014.

⁷⁷ STS núm. 5090/2014, de 15 de octubre de 2014.

1698/2015, de 24 de febrero⁷⁸, utilizó el principio *Rebus Sic Stantibus*. Es más, en la primera sentencia mencionada, alegó que “*la crisis de 2008 puede ser considerada como un fenómeno que puede generar un grave trastorno de las circunstancias y alterar el desarrollo de las relaciones contractuales*”. Esta citación se puede transcribir idénticamente en la situación actual, por tanto, dicha doctrina resulta correcta a la hora de cambiar alguna circunstancia contractual.

5. CLÁUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

En consecuencia, de la crisis ocasionada por la pandemia mundial, se ha dado paso a la cláusula *rebus sic stantibus*. Este hecho ya sucedió con la crisis del año 2007, donde se dificultó tanto el cumplimiento de los contratos que se tuvo que introducir dicha cláusula, cuya relevancia no era mucha hasta ese momento.

Este aforismo latino es una figura que ha sido invocada frecuentemente en los periodos de mayor incertidumbre y crisis económica.

Sin embargo, antes de hablar de esta cláusula, se debe hacer referencia al principio *pacta sunt servanda*, regulada en todos aquellos artículos del Código Civil que hacen referencia al cumplimiento de los contratos.

- *Artículo 1091 CC. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos.*
- *Artículo 1256 CC. La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.*
- *Artículo 1258 CC. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.*
- *Artículo 1278 CC. 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.*

⁷⁸ STS núm. 1698/2015, de 24 de febrero de 2015.

La definición de este principio es bastante clara; los pactos deben ser siempre cumplidos en sus propios términos. Es decir, a través de este principio obliga a las partes de un contrato a cumplir con lo estipulado en éste.

Bien, una vez entendido esto, se debe alegar que la cláusula *rebus sic stantibus* es una forma de oposición a dicho principio, dado que el significado literal de ésta es *mientras continúen así las cosas*. De este modo, si se junta el principio con la cláusula en una misma frase, del siguiente modo: *pacta sunt servanda rebus sic stantibus*, se pretende decir que será obligatorio cumplir con el contrato mientras las circunstancias que había en el momento de pactar el contrato no cambien.

Asimismo, la cláusula *rebus sic stantibus* también encuentra su regulación a lo largo del Código Civil:

- *Artículo 7.1 CC. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.*
- *Artículo 1258 CC. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.*

Dichos artículos mencionan la buena fe, por tanto, en caso de haber una modificación significativa de las circunstancias contractuales, la legislación no considera que haya buena fe si se aplica dichas normas a lo pactado anteriormente, sin tener en cuenta el cambio de este contexto contractual.

Por tanto, la cláusula *rebus sic stantibus* se puede entender como una excepción del principio de *pacta sunt servanda*, la cual se introduce para dar equidad en el contrato, con una duración no especificada pero definida como un plazo razonable. Para entender su definición, hay que apelar al artículo 1262 del Código Civil, el cual cita que los requisitos para que sea válido un contrato son el consentimiento, el objeto y la causa, de forma que un vicio que afecte a alguno de estos elementos puede dejar nulo un contrato, ya sea de manera total como parcial⁷⁹.

⁷⁹ De Artiñano Marra, P. (2021). *Posible aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en las operaciones inmobiliarias a raíz de la Covid-19*.

De esta manera, la doctrina de la *rebus sic stantibus* establece un mecanismo para solventar un contrato que ha quedado viciado intrínsecamente por motivos ajenos a las partes.

Por otra parte, cabe mencionarse el principio prestacional, declarado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo como un principio general del derecho y como una regla de la economía contractual que justifica la posibilidad de desarrollo de la cláusula *rebus*.⁸⁰

Aun así, para que pueda aplicarse, se exige la concurrencia de ciertos requisitos⁸¹:

- a) Persecución y permisión al deudor de reducir el impacto negativo de un riesgo no previsto en el contrato a una de las partes. En la Sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de enero de 2019⁸², se sostiene que al pactar un sistema de determinación de precio con un importe mínimo garantizado y otro variable, el cual viene vinculado a los ingresos del arrendatario, el riesgo de disminución de ingresos quedará a cargo del arrendatario.
- b) Debe haber necesariamente una modificación extraordinaria de las circunstancias. Se exige que el contexto contractual en el que las partes del contrato pactaron se haya visto alterado gravemente, suponiendo que, si se hubiese sabido dichas circunstancias en ese momento, el contrato no se hubiese celebrado.
- c) Se necesita una desproporción desorbitante entre las prestaciones. Es decir, que haya un desequilibrio entre las partes, siempre demostrando un nexo de causalidad entre la nueva circunstancia y el incumplimiento de las obligaciones.
- d) Asimismo, las circunstancias deben ser emergentes e imprevisibles, y se debe carecer de otro medio de reequilibrar la relación contractual. Por tanto, si existe una opción alternativa a solventar dicho vicio en el contrato, la cláusula será inaplicable.

El cumplimiento de estos requisitos es fundamental para saber si se aplicará o no la cláusula. Así se observó en el Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 31 de Barcelona núm. 348/2020, de 21 de septiembre de 2020⁸³, referente a la aplicación o no

⁸⁰ De Artiñano Marra, P. (2021). *Posible aplicación de la cláusula rebus sic stantibus en las operaciones inmobiliarias a raíz de la Covid-19*.

⁸¹ Alti Sánchez-Aguilera, J., Gómez Pomar, F. (2021). *Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español*. Pág. 8.

⁸² STS, de 15 de enero de 2019 (RJ 2019, 146).

⁸³ Auto Juzgado Primera Instancia núm. 31 de Barcelona núm. 348/2020, de 21 de septiembre de 2020.

de unas medidas cautelares, acudiendo a la *rebus sic stantibus*, por razón de alteración sobrevinida e imprevisible de circunstancias. En este, se rechaza dicha aplicación al considerarse que, aunque la empresa fuese una pyme, ésta gozaba de una buena ratio de solvencia y era muy fuerte financieramente. Por tanto, no constaba ningún *periculum in mora* y, por tanto, ningún desequilibrio.

A su vez, para analizar de manera correcta la afectación o la incidencia que han provocado las nuevas circunstancias en el contrato, el Tribunal Supremo ha citado que se debe hacer de manera objetiva, a través de dos criterios de tipicidad.

Uno de los criterios es aplicando la doctrina de la base del negocio, para saber si la mutación de las circunstancias ha provocado que la base del negocio desaparezca, se frustre o que devenga inalcanzable. El segundo criterio es comprobando el riesgo normal del contrato para averiguar si dicha circunstancia estaba prevista expresamente o si proviene de la naturaleza del contrato.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 447/2017, de 13 de julio⁸⁴, menciona lo siguiente:

En Derecho español no existe una formulación legal de la doctrina de la cláusula rebus ni tampoco una regla que permita al deudor librarse de sus obligaciones cuando empeora su situación económica. Sin embargo, es indiscutida en la doctrina jurisprudencial la existencia de un principio que permitiría a un contratante desligarse del contrato, exonerándose de toda responsabilidad, como consecuencia de la aparición de hechos sobrevinidos imprevisibles.

Análogamente, cabe remarcar que no se debe confundir la cláusula *rebus sic stantibus* con un caso fortuito, dado que, aunque ambos compartan el requisito de una concurrencia de circunstancias extraordinarias y no previsibles, la cláusula no alega en ningún momento la imposibilidad de cumplimiento del contrato, simplemente una modificación en los términos pactados para equilibrar la nueva circunstancia.

Por esto mismo, no se puede aludir fuerza mayor en los contratos de arrendamiento de locales de negocio. Si fuese este el caso, su efecto sería la liberación del arrendatario del cumplimiento de sus obligaciones, es decir, de pagar la renta arrendaticia. Pero la jurisprudencia ya se ha pronunciado a favor, especificando que solamente se podrá valer

⁸⁴ STS núm. 447/2017, de 13 de julio de 2017.

la fuerza mayor en los contratos con obligaciones de hacer. Así que, se deberá hacer una clara diferencia entre que haya una imposibilidad de cumplir con el contrato y que haya una circunstancia que altere las obligaciones en tanto que no se puedan cumplir del modo pactado.

En la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Barcelona, núm. 1/2021, de 8 de enero⁸⁵, se estima la demanda hecha por un arrendatario para declarar la procedencia de una reducción de la renta arrendaticia en un 50%, debido a las circunstancias alteradas e imprevisibles que causaron un desequilibrio contractual.

Aplicando la doctrina de la *rebus sic stantibus* en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se pueden renegociar las condiciones contractuales que se pactaron en su día por las partes, teniendo como base la buena fe y la libertad contractual.

La solución que se pretende dar a los arrendatarios, para hacer frente a la crisis sanitaria, y así evitar el incumplimiento total de sus obligaciones frente el arrendador, y en consecuencia, los desahucios, es la reducción parcial de la renta mientras haya existencia de dicha excepcionalidad, una moratoria en el pago de la renta o una suspensión del contrato para eliminar los devengos del impago de las rentas arrendaticias.

El Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoctava, núm. 166/2021, de 11 de junio de 2021⁸⁶, aprueba las medidas cautelares relativas a la reducción de las rentas derivadas de los contratos que vinculaban al arrendador con el arrendatario en un 50% y en un 25%, dado que se considera que no se ha encontrado ninguna otra alternativa para reequilibrar la situación económica entre las partes.

Por otra parte, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra núm. 311/2021, de 07 de julio de 2021⁸⁷, ha desestimado la acción de desahucio por falta de pago del arrendamiento para uso distinto de vivienda, aplicando así la cláusula *rebus sic stantibus* para la minoración de rentas arrendaticias.

Si se analiza un caso práctico, a fin de ofrecer propuestas de cara al futuro, en el caso de un arrendatario al que se le han visto alteradas las circunstancias en las que se pactó

⁸⁵ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Barcelona, núm. 1/2021, de 8 de enero de 2021.

⁸⁶ Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 166/2021, de 11 de junio de 2021.

⁸⁷ SAP Pontevedra núm. 311/2021, de 7 de julio de 2021.

inicialmente el contrato, la mejor opción que se podría aplicar es la figura jurídica de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que dicha cláusula es solamente una doctrina jurisprudencial, que se implementa para renegociar la base económica del contrato, en ningún caso para incumplirlo⁸⁸. Asimismo, la *rebus sic stantibus* podrá interponerse de manera subsidiaria y después de haber valorado todos los mecanismos legales que pueda reequilibrar las condiciones contractuales.

Para saber si aplicar la cláusula o no, no basta con la simple alteración de circunstancias, sino que se necesita que haya un riesgo atribuido de forma explícita a uno de los contratantes. Si concurren los requisitos para aplicarla, hay que tener presente que no ha habido una suspensión del contrato, por tanto, las demás obligaciones seguirán en pie.

Entonces, si no hay ninguna norma legal que dé una solución, hay que pactar un acuerdo entre las partes para poder modificar las obligaciones, el cual debe ir acompañado de una carta justificando dichas circunstancias.⁸⁹

Aun así, al margen de la aplicación doctrinal de la *rebus sic stantibus*, la jurisprudencia ha hecho uso de otros mecanismos alternativos a esta cláusula. Estas otras soluciones son⁹⁰:

- a) La doctrina de la presunción o condición tácita. Se utiliza en aquellos casos en los que hay una imposibilidad de cumplimiento de la obligación de una de las partes, dado que tácitamente dicha obligación se encontraba sometida a una condición que, por causas ajenas a la voluntad del contratante, no se podrá cumplir.
- b) La doctrina de la desaparición de la base del negocio. Permite la modificación o la extinción de un contrato cuando su base contractual se encuentra en un conjunto de circunstancias cuya existencia es necesaria para que se cumpla lo pactado en el contrato. Por tanto, se necesita una alteración de la base contractual.

⁸⁸ Sánchez García, J.M. Vallejo Ros, C. *Consejos prácticos del abogado frente al arrendamiento/arrendador ante la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus*.

⁸⁹ Peláez Sanz, F.J. (2020). *Soluciones frente a las dificultades en el cumplimiento de los contratos por el Covid-19*. VLex. (Law School ESADE).

⁹⁰ Aranzadi (2014). *La cláusula <<rebus sic stantibus >> y otras fórmulas alternativas utilizadas en la jurisprudencia. Especial referencia a los recientes pronunciamientos judiciales*.

- c) La doctrina de la frustración del fin del contrato. No se aplicará la cláusula *rebus sic stantibus* cuando la alteración de las circunstancias produce una frustración en el contrato, la cual conlleva a la resolución de éste.

Por último, tal como se ha visto, la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* está siendo observada muy cautelosamente por los tribunales, de tal modo que se analiza restrictivamente el cumplimiento de los requisitos necesarios para su aplicación y la posibilidad de aplicar otras alternativas diferentes, y, en caso de aplicarse, la jurisprudencia prefiere aplicar la reducción de la renta.

CONCLUSIONES

Para cerrar esta investigación, es relevante destacar el papel que tiene la legislación para afrontar los nuevos retos que plantea el paso del tiempo, sin que pueda existir una regulación propia y concreta para cada supuesto.

Por su parte, también se debe resaltar la importancia de la jurisprudencia para aplicar la legislación vigente en situaciones de emergencia o necesidad, los cuales llegan a suponer un desajuste y un desequilibrio tanto económico como jurídico para alguna de las partes. En este caso, este desajuste se ha observado sobre todo en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, dado que por causa de la pandemia muchos locales de negocios se han visto desahuciados, ante la dificultad por parte del arrendatario de cumplir con sus obligaciones.

Por esta causa se han implementado medidas para solventar este desajuste y evitar así que más personas se vieran en esta situación terrible. Pero ¿estas medidas tomadas por el gobierno han podido reequilibrar la situación contractual entre arrendadores y arrendatarios?

Bien, si se observa desde un punto doctrinal, muchos han sido los autores los que han criticado estas medidas de una manera muy severa. Alejandro Fuentes-Lojo, Francisco Manuel Echeverría y Vicente Margo Servet alegan que las medidas implementadas únicamente benefician a un pequeño porcentaje de arrendatarios; los que hayan visto suspendida totalmente su actividad, y de los cuales arrendadores sean un gran tenedor.

Aun así, estas críticas no implican que estas medidas hayan tenido ninguna repercusión, siendo que anteriormente la cantidad de lanzamientos superaba los 14000 casos, y, después de la nueva normativa implementada, dicha cantidad ha disminuido valientemente, tal como se ha mostrado a lo largo de este trabajo y según los datos indicados en los diferentes gráficos.

Por tanto, se demuestra claramente que la justicia ha sabido afrontar los diferentes retos que se le ha interpuesto estos años, ya sea mediante la normativa que ha ido implementando para alcanzar los objetivos deseados, como a través de la jurisprudencia. Sin embargo, cabe resaltar que la necesidad que estas medidas se dotasen de un carácter no tan tuitivo ni tan limitado. De esta manera, se habría conseguido beneficiar a un porcentaje de arrendadores mucho más elevado.

Por último, se ha mostrado la insuficiencia que presenta la Ley de Arrendamientos Urbanos ante la no regulación de situaciones desprevénidas para los arrendamientos de vivienda y para uso distinto del de vivienda o ante la no regulación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

Pero, según cita Fernando Gómez Pomar y Juan Alti Sánchez-Aguilera, en su obra *Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil* se redactara una ley donde se regulase específicamente la doctrina *rebus sic stantibus*, esta regulación sería abstracta e incapaz de explicar las consecuencias concretas que la *rebus sic stantibus* trae. Además, si hubiese una codificación de esta doctrina, no se podría usar como “instrumento de alivio” para las partes contratantes que tengan problemas de liquidez. “La cláusula *rebus sic stantibus* no es ni puede ser un medio eficaz para intervenir con carácter directo y sistemático en favor de los contratantes muy seriamente afectados en estas circunstancias.”

BIBLIOGRAFÍA

Wolters Kluwer. *Arrendamiento de local de negocio*. Guías jurídicas. [Recuperado de: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjI2NjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoAuzls-DUAAAA=WKE].

Joaquim Martí. *La tenencia de otra vivienda por parte del arrendatario (prórroga forzosa)*. Bufete diagonal. [Recuperado de: <https://www.bufetediagonal.com/jmarti-articulo4.html>].

Lefebvre. *La resolución del contrato por acción de <<necesidad del arrendador>> en el art. 9.3 LAU*. [Recuperado de: <https://elderecho.com/la-resolucion-del-contrato-accion-necesidad-del-arrendador-art-9-3-lau>].

VIEX. *Efectos jurídicos del estado de alarma en los contratos de arrendamiento de local de negocio*. [Recuperado de: <https://app.vlex.com/#vid/844583230>].

Guillermo Westreicher. *Contrato de arrendamiento*. Economipedia. [Recuperado de: <https://economipedia.com/definiciones/contrato-de-arrendamiento.html>].

Wolters Kluwer. *Arrendamiento y subarrendamiento*. Guías jurídicas. [Recuperado de: https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNDM0NjtbLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoANUqhvjUAAAA=WKE#:~:text=Es%20un%20contrato%20bilateral%2C%20al,por%20el%20uso%20o%20goce].

Josep María Espinet Asensio. (2017). *Particularidades del contrato de arrendamiento otorgado por el usufructuario*. Espinet Advocats. [Recuperado de: <https://espinetadvocats.cat/arrendamientos-urbanos/particularidades-del-contrato-de-arrendamiento-otorgado-por-el-usufructuario/>].

El Blog legal. (2022). *¿Qué es un comodato y para qué sirve?* [Recuperado de: <https://elbloglegal.com/comodato/#:~:text=La%20principal%20diferencia%20con%20el,propiedad%20de%20la%20cosa%20prestada>].

César Fernández García-Balmaseda. (2017). *Arrendamiento en precario. ¿En qué consiste?* González Sastre Abogados. [Recuperado de: <https://gonzalezsastre.com/arrendamiento-en-precario-en-que-consiste/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20el%20arrendamiento%20en,y%20sin%20pagar%20ninguna%20renta>].

Begoña Costas. (2019). *Límites en las garantías adicionales a la fianza en el arrendamiento de vivienda. ¿Cuál es la fecha de tu contrato?* Editorial jurídica Sepín. [Recuperado de: <https://blog.sepin.es/2019/07/limites-garantias-adicionales-arrendamiento-vivienda/>].

Wolters Kluwer. *Prenda*. Guías jurídicas. [Recuperado de: <https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1>

[jTAAAUNjM3MztlUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUtckhIQaptWmJOcSoAKFKAHZUAAAA=WKE](#)].

Solunion. *Seguro de caución: qué es, finalidades y ventajas*. [Recuperado de: <https://www.solunion.es/blog/seguro-de-caucion/>].

Fernández Ruiz-Gálvez, E. (2017). *Rebus sic stantibus* y crisis económica. Orden público económico *versus* especulación. (Universidad de Valencia, 2017).

De Artiñano Marra, P. Posible aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en las operaciones inmobiliarias a raíz de la Covid-19. (Universidad Rey Juan Carlos, Madrid).

Sáenz de Jubera Higuero, B. Cláusula *rebus sic stantibus*: fundamento y doctrina jurisprudencial sobre su aplicación, presupuestos y efectos. (Universidad de La Rioja).

Espinet Advocats. (2021). Sobre la vigencia del Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de soporte a la actividad económica desarrollada en locales de negocios arrendados. [Recuperado de: <https://espinetadvocats.cat/noticias/sobre-la-vigencia-del-decreto-ley-34-2020-de-20-de-octubre-de-medidas-urgentes-de-soporte-a-la-actividad-economica-desarrollada-en-locales-de-negocio-arrendados/>].

Vallejo Ros, C. Vlex. *Efectos jurídicos del estado de alarma en los contratos de arrendamiento de local de negocio*. Revista jurídica sobre consumidores. [Recuperado de: <https://vlex.es/vid/efectos-juridicos-alarma-contratos-844583230>].

March, C. (2020). Implicaciones de las crisis del COVID-19 en los contratos de arrendamiento de locales de comercio. LegalToday. [Recuperado de: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/arrendamientos/implicaciones-de-la-crisis-del-covid-19-en-los-contratos-de-arrendamiento-de-locales-comerciales-2020-03-26/>].

Sánchez García, J. (2020). Vlex. El Real Decreto – ley 11/2020, de 31 de marzo, y la falta de regulación para los arrendatarios de locales de negocio. Revista de Derecho. Nbr. 191. [Recuperado de: <https://app.vlex.com/#vid/842544954>].

Fuentes Lojo, J.V. Comentarios a la nueva ley de arrendamientos urbanos. Vlex. De los arrendamientos de vivienda.

Fuentes-Lojo Rius, A. (2021). Últimas novedades legales en arrendamientos de uso distinto de vivienda e industria en tiempos de pandemia. Comentarios a la RDL 35/2020. Diario la ley. [Recuperado de: https://diariolaley.laleynext.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE1QwU7DMAz9muUSaQqdAHHIZesFaUJoVNy9xrQWaTJip6x_j7desGTZ8Xt-efJPxbJ0eBW_qc4FiEITsE15xgAB2UYcIGrFZKEUTAEmwiSZbUBbOdtALKSD23ummW4Ui5ZSqCyF4LYphNNIXblACjgRbO0hTyoeEhRSAaE_t0e4eN81X4xpneEk5LZPvSkUjcGbvNs_9g2ZjoJcKsc29v_c0Ywdn70wuAct-0U6yQDwhK4HH_PsGMw0glnMeyipJIfi2cxo7_e_lycxYWAN-kwZ1hWakYTxqyspnhNKP7zCgf03UU94CX64mpm_18XEH_xP3VUTFzpJWzPRRawuCB72mXmi18Qf5p9RxfgEAAA=WKE].

Lacruz, Bedejo, J.L. y otros, “Derechos Reales, Vol. I; Posesión y Propiedad”, Dykinson, Madrid, 2003, DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., LUCAS FERNÁNDEZ, F.

Alti Sánchez-Aguilera, J., Gómez Pomar, F. (2021). *Cláusula rebus sic stantibus: viabilidad y oportunidad de su codificación en el derecho civil español*.

Código Civil. (BOE [en línea] núm. 206, de 25/07/1889). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>].

Ley de Arrendamientos Urbanos. (BOE [en línea] núm. 282, de 25/11/1994). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>].

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (BOE [en línea] núm. 58, de 27/02/1946). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1946/BOE-A-1946-2453-consolidado.pdf>].

Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia. (BOE [en línea] núm. 299, de 15/12/2006). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-21990>].

Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 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. (BOE [en línea] núm. 101, de 11/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4412#:~:text=1.-,Objeto%20del%20programa.,y%20a%20otras%20personas%20especialmente%20vulnerables.>].

Real Decreto Ley 35/2020, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria. (BOE [en línea] núm. 334, de 23/12/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-16823>].

Real Decreto Ley 23/2020, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica. (BOE [en línea] núm. 175, de 24/06/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-6621>].

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 [en línea] núm. 67, de 14/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>].

Real Decreto Ley 15/2020, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. (BOE [en línea] núm. 112, de 22/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4554>].

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. (BOE [en línea] núm. 334, de 23/12/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-16824>].

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. (BOE [en línea] núm. 91, de 01/04/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>].

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 [en línea] núm. 67, de 14/03/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-3692>].

Real Decreto Ley 25/2020, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo. (BOE [en línea] núm. 185, de 06/07/2020). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-7311>].

D-L 34/2020, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendado. (BOE [en línea] núm. 303, de 18/11/2020). [Recuperado de: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-14371].

Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. (BOE [en línea] núm. 55, de 5/03/2019). [Recuperado de: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>].

Echeverría Summers, F.M. (2021). Alcance de las medidas de apoyo al sector turístico. Lefebvre. [Recuperado de: <https://elderecho.com/alcance-de-las-medidas-de-apoyo-al-sector-turistico/>].

Echeverría Summers, F.M. (2021). Las críticas a las medidas del Gobierno de reducir del 50% de los alquileres de locales tienen mucha base. [Recuperado de: <https://confilegal.com/20201227-las-criticas-a-las-medidas-del-gobierno-de-reducir-del-50-de-los-alquileres-de-locales-tienen-mucha-base/>].

Valverde y Valverde, C. Tratado de Derecho Civil Español. T. III, parte especial: Derechos Personales o de Obligaciones, pp. 466-467.

Margo Servet, V. (2021). Particularidades del Real Decreto Ley 35/2020 de 22 de diciembre en materia de arrendamientos de local de negocio. Diario la ley. [Recuperado de: <https://diariolaley.laleynext.es/dli/2021/01/14/particularidades-del-real-decreto-ley-35-2020-de-22-de-diciembre-en-materia-de-arrendamientos-de-local-de-negocio/>].

Azofra, F. Malkki, S. *La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda*. [Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1375/documento/007EjecHipotecaria.pdf?id=1887> es].

Abad Lloria, I., Castillo Echevarría, R. (2021). *Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del Covid-19*. Foro de actualidad. [Recuperado de: <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/7437/documento/foro-esp02.pdf?id=12265>].

JURISPRUDENCIA

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 20 de Barcelona, núm. 1/2021, de 8 de enero de 2021.

Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, núm. 166/2021, de 11 de junio de 2021.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra núm. 311/2021, de 7 de julio de 2021.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 447/2017, de 13 de julio de 2017.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 226/2008, de 30 de abril de 2008.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 226/2008, de 30 de abril de 2008.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 454/2020, de 8 de junio de 2020.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 72/2016, de 19 de febrero de 2016.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona núm. 24/2019, de 29 de enero de 2019.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida núm. 289/2020, de 15 de mayo de 2020.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante núm. 214/2003, de 22 de mayo de 2003.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona núm. 803/2019, de 18 de julio de 2019.

Sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña núm. 368/2009, de 18 de septiembre de 2009.

Auto Juzgado Primera Instancia núm. 31 de Barcelona núm. 348/2020, de 21 de septiembre de 2020.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 2823/2014, de 30 de junio de 2014.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 5090/2014, de 15 de octubre de 2014.