

“Legal Status” en España

8 ABR 20

- 1) Contratos
- 2) Energía
- 3) Inmobiliario



1. Contratos

Contratos

Obligaciones contractuales en tiempos de COVID-19:

La crisis sanitaria a la que nos enfrentamos actualmente ha tenido gran incidencia en las relaciones contractuales, de modo que en múltiples ocasiones el cumplimiento de las obligaciones de una de las partes del contrato resulta de imposible o excesivamente gravoso cumplimiento.

Una de las consecuencias directas más inmediatas es que algunas empresas no pueden hacer frente a las obligaciones que tenían asumidas con otros agentes económicos. En otras ocasiones, hacer frente a las mismas resulta excesivamente desproporcionado para una de las partes, pues la *causa* que llevó a las partes a suscribir dicho acuerdo comercial ha cambiado sustancialmente o ya no existe. Pensemos por ejemplo en aquellos comercios -de artículos no esenciales- que, por obligación legal, deben permanecer cerrados al público: ¿pueden cancelar sus pedidos realizados a sus proveedores? ¿Deben hacer frente al pago del arrendamiento del local comercial u oficina que tengan arrendado? ¿Qué pasa con las prestaciones de servicio, pueden éstas interrumpirse sin el previo aviso establecido inicialmente?

Si bien cada una de estas preguntas requiere un análisis de su situación específica, la ley, la jurisprudencia y la práctica jurídica ponen a nuestra disposición distintos mecanismos que pueden ayudarnos a neutralizar algunas consecuencias económicas.

1. Lo que negociaron las partes: el principio “*Pacta Sunt Servanda*”:

En primer lugar, en la búsqueda de posibles soluciones, debemos atender al principio “*Pacta Sunt Servanda*”. Dicha locución latina constituye uno de los principios básicos de nuestro derecho civil y viene a decirnos que “*los acuerdos entre las partes deben cumplirse*”, lo que significa que, desde el punto de vista práctico, las partes deberán atender a lo que hayan convenido inicialmente, es decir, que deberá analizarse si el contrato suscrito incluyó regulación a cerca de supuestos de fuerza mayor o situaciones especiales y, en su caso, cómo se regularon las consecuencias de las mismas.

2. Aplicación de supuestos de Fuerza Mayor:

Para aquellos casos en los cuales las partes no hayan establecido una regulación específica en el contrato, una posible solución podría encontrarse en nuestro Código Civil. Los artículos 1.105, 1.182 y 1.184 del Código Civil, regulan la fuerza mayor y la definen como aquellos acontecimientos extraordinarios que suponen la liberación del deudor por la imposibilidad sobrevenida de cumplir las prestaciones pactadas. Si bien, dicha figura jurídica requiere ciertos presupuestos para su aplicación:

- ❖ Que la prestación obligatoria devenga de imposible cumplimiento, esta imposibilidad podrá ser parcial o total, temporal o permanente, según el caso los efectos de una u otra serán distintos.

- ❖ Que se trate de circunstancias imprevisibles e inevitables, es decir: circunstancias que hubiera sido imposible prever en el momento de suscribir el contrato y que, en caso de haberlas previsto, fueran inevitables.
- ❖ Que quien pretenda alegar la fuerza mayor actúe de buena fe y que haya adoptado todas las medidas que estaban a su alcance para poder mitigar las consecuencias de su incumplimiento. En el mismo sentido, debe tratarse de un hecho no imputable al deudor.
- ❖ Entre el incumplimiento de la obligación y la circunstancia de fuerza mayor debe existir una relación de causalidad que vincule los dos hechos. En todo caso, será el deudor el encargado de probar que el motivo de su incumplimiento está directamente relacionado con la circunstancia de fuerza mayor, soportando así la carga de la prueba.

La exoneración de cumplimiento de ciertas obligaciones amparadas en la fuerza mayor no es absoluta, nuestra práctica jurisprudencial ha ido delimitando ciertos límites: por un lado, la fuerza mayor no puede aplicarse a obligaciones dinerarias, es decir, que el deudor no podrá generalmente alegar la imposibilidad de cumplir con el pago de sus obligaciones por motivos de fuerza mayor. Por otro lado, y en la mayoría de los casos, la fuerza mayor solo permite la suspensión temporal de las obligaciones, ello significa que el deudor no queda exonerado indefinidamente de cumplir con sus obligaciones, sino que se trata de una “suspensión” del cumplimiento de las obligaciones.

Además, la parte que invoque la fuerza mayor no será responsable de los daños y perjuicios que cause su incumplimiento.

3. Desequilibrio económico del contrato: La doctrina “*Rebus Sic Stantibus*”:

La doctrina “*Rebus Sic Stantibus*” es una construcción doctrinal basada en el principio de equidad, sobre la cual la jurisprudencia ha ido admitiendo y definiendo su aplicación. Esta doctrina permite restablecer el equilibrio de las partes del contrato cuando como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, a una de las partes le resulta imposible o excesivamente gravoso cumplir con su obligación. A su vez, se trata de un principio que debe admitirse con mucha cautela. De esta forma, la jurisprudencia ha ido configurando determinados requisitos para su aplicación:

- ❖ Que se produzca una alteración extraordinaria de las circunstancias iniciales del contrato previstas en el momento de su formalización, en relación con las concurrentes al momento de las circunstancias extraordinarias. Que dichas circunstancias generen una desproporción exorbitante fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes, que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilación del equilibrio de las prestaciones.
- ❖ Que las circunstancias hayan sido imprevisibles en el momento de suscribir el contrato y, por lo tanto, que las partes no hubieran podido tomar en consideración el cambio acaecido. Quedarán al margen de la aplicación de este principio aquellas circunstancias consideradas “incertidumbres normales” del negocio jurídico, es decir, aquellas que

fueron tomadas en consideración por las partes o que razonablemente debieran haberlo sido.

- ❖ Que se trate de circunstancias sobrevenidas, acaecidas con posterioridad a la constitución de la obligación, pero con anterioridad a su cumplimiento. A efectos prácticos, este requisito supone que, debe existir un período de tiempo entre el momento de celebración del contrato y el de cumplimiento de la prestación.

En resumen, el principio “Rebus Sic Stantibus” pretende restablecer o equilibrar las prestaciones de las partes contratantes cuando se dan circunstancias realmente extraordinarias que modifican de forma sustancial el equilibrio inicial del contrato. No obstante, hay que tener en cuenta que la aplicación de este principio ha sido tradicionalmente muy restrictiva por parte de los Tribunales Españoles, si bien en los últimos años se ha detectado cierta apertura.

Como conclusión, cada caso concreto deberá ser analizado de forma detallada para determinar cuál es la figura jurídica que mejor puede adaptarse a las circunstancias específicas.

En Cualquier caso, lo cierto es que nos enfrentamos a una situación sin precedentes que no solo conlleva problemas económicos prolongados en el tiempo, sino que también ocasionará una alta litigiosidad en el corto, medio y largo plazo. Por ello, entendemos que el derecho y nuestros tribunales deberán ofrecer una solución jurídica a aquellos operadores que han visto mermada su capacidad de cumplimiento de sus obligaciones como consecuencia de la actual crisis sanitaria.

Florencia Arrébola, Asociada Senior
farrebola@bartolomebriones.com

2. Energía

Energía

1. Introducción

La comercialización de energía eléctrica y gas natural son algunos de los ámbitos que se están viendo afectados por las medidas adoptadas por el Gobierno Español como consecuencia de la pandemia derivada del COVID-19 y, en particular, por la declaración del estado de alarma y las restricciones adicionales decretadas en el marco de la misma.

A continuación, analizaremos brevemente las obligaciones de las comercializadoras de energía eléctrica y gas natural y de los derechos de sus clientes en el marco de la normativa aprobada tras la declaración del estado de alarma en España.

2. Clientes domésticos

Las principales obligaciones establecidas a las comercializadoras de energía eléctrica y gas natural en relación con los clientes domésticos son:

- (a) Durante el mes siguiente a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo no podrán suspender el suministro a aquellos clientes en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social conforme estos se definen en el Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre (básicamente, consumidores domésticos con un bajo nivel de ingresos y familias numerosas).
- (b) Mientras esté en vigor el estado de alarma, no podrá suspenderse el suministro de energía eléctrica y gas natural a los clientes personas físicas en su vivienda habitual, por motivos distintos a la seguridad del suministro, de las personas y de las instalaciones.

3. Clientes no domésticos (empresas, PYMES y autónomos)

Excepcionalmente y mientras esté en vigor el estado de alarma, sobre los puntos de suministro titularidad **de autónomos y empresas** podrán aplicarse las siguientes medidas:

- **Suministros de energía eléctrica**
 - (a) En cualquier momento, los clientes podrán suspender temporalmente o modificar sus contratos de suministro, o las prórrogas de dichos contratos, para contratar otra oferta alternativa con el comercializador con el que tienen contrato vigente, al objeto de adaptar sus contratos a sus nuevas pautas de consumo, sin que proceda cargo alguno en concepto de penalización.
 - (b) Los distribuidores atenderán las solicitudes de cambio de potencia o de peaje de acceso, con independencia de que el consumidor hubiera modificado voluntariamente las condiciones técnicas de su contrato de acceso de terceros a la red en un plazo inferior a

doce meses, y aunque no se haya producido ningún cambio en la estructura de peajes de acceso o cargos que le afecte.

- **Suministros de gas natural**

- (a) Los clientes podrán solicitar a su comercializador la modificación del caudal diario contratado, la inclusión en un escalón de peaje correspondiente a un consumo anual inferior o la suspensión temporal del contrato de suministro sin coste alguno para ellos.
- (b) El comercializador podrá solicitar al distribuidor o transportista alguna de las siguientes medidas: (i) el cambio de escalón de peajes del término de conducción del peaje de transporte y distribución; (ii) la reducción de caudal contratado en productos de capacidad de salida de duración estándar o de duración indefinida, en este último caso sin que hayan tenido que transcurrir 12 meses desde la última modificación del caudal contratado y sin que dicha modificación se contabilice a los efectos del plazo mínimo para la solicitud de una nueva modificación; y (iii) la anulación de los productos de capacidad de salida contratados y la suspensión temporal de contratos de acceso de duración indefinida, sin ninguna restricción.

Excepcionalmente y mientras esté en vigor el estado de alarma, sobre los puntos de suministro de energía eléctrica y gas natural, titularidad de **autónomos y PYMES** podrán aplicarse las siguientes medidas:

- (a) Los clientes podrán solicitar la suspensión del pago de las facturas que correspondan a periodos de facturación que contengan días integrados en el estado de alarma, incluyendo todos sus conceptos de facturación.
- (b) En estos casos de suspensión del pago de las facturas, las comercializadoras: (i) quedarán eximidas de la obligación de abonar el peaje de acceso a las redes de transporte y distribución / el término de conducción del peaje de transporte y distribución correspondiente a las facturas aplazadas a la empresa distribuidora / transportista; (ii) quedarán eximidas de la liquidación del IVA, del Impuesto Especial de la Electricidad, en su caso, y del Impuesto Especial de Hidrocarburos, también en su caso, correspondientes a las facturas cuyo pago haya sido suspendido en virtud, hasta que el cliente correspondiente las haya abonado de forma completa, o hayan transcurrido seis meses desde la finalización del estado de alarma.
- (c) Una vez finalizado dicho estado de alarma, las cantidades adeudadas por los clientes como causa de la suspensión de pagos se regularizarán a partes iguales en las facturas emitidas por las comercializadoras de electricidad y gas natural, correspondientes a los periodos de facturación en los que se integren los siguientes seis meses.
- (d) Los autónomos y PYMES que se acojan a la suspensión de la facturación no podrán cambiar de comercializadora de electricidad o gas natural, según el caso, mientras no se haya completado la regularización de sus pagos.

3. Inmobiliario

Inmobiliario

Arrendamientos de Vivienda

A continuación, se detallan las principales medidas adoptadas por el gobierno en materia de contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos introducidas mediante el Real Decreto-ley 11/2020 por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico.

- 1. Prórroga extraordinaria de contratos:** en el supuesto de finalización de las prórrogas obligatorias o tácitas establecidas en los contratos de vivienda a las que se refieren los artículos 9.1 y 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos que se produzcan durante el período existente entre la fecha de entrada en vigor del RDL 11/2020 (2 de abril del 2020) y los dos meses posteriores al levantamiento del estado de alarma, el arrendatario podrá solicitar una prórroga extraordinaria del contrato de hasta seis meses de duración, la cual deberá ser aceptada por el arrendador salvo que las partes hubieran pactado otros términos o condiciones.
- 2. Moratoria de deuda arrendaticia:** la persona con especial situación de vulnerabilidad titular de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos suscrito con un arrendador que sea una empresa o entidad pública, o un gran tenedor (persona física o jurídica titular de diez o más inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²), podrá solicitar al arrendador en el plazo de un mes a computar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, siempre y cuando dicho aplazamiento o condonación no hubiera sido ya pactado entre las partes.

En caso de que no hubiera mediado pacto al respecto entre el arrendador y el arrendatario, el arrendador deberá escoger una de las siguientes alternativas la cual comunicará al arrendatario en un plazo de siete días laborables:

- (a)** una reducción del 50% de la renta arrendaticia hasta un máximo de cuatro mensualidades.
- (b)** una moratoria automática en el pago de la renta sin penalización ni intereses, también por un máximo de cuatro mensualidades las cuales serán repercutibles en las rentas correspondientes, cuando menos, a los tres siguientes años a computar de la finalización del periodo en el que se ha aplicado la moratoria y siempre dentro del período durante el cual continúe la vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

En el supuesto de que el arrendatario beneficiario de la moratoria lo sea de forma indebida, esto es, sin encontrarse en situación de vulnerabilidad económica, será este responsable no solo de los daños y perjuicios causados, sino que también de los gastos generados en virtud de la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio otras responsabilidades en las que pudiera haber incurrido.

3. **Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales:** la persona con especial situación de vulnerabilidad titular de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos suscrito con un arrendador que no reúna las características indicadas en el apartado anterior (empresa o entidad pública, o un gran tenedor), podrá solicitar al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que ello no hubieran sido ya pactado por las partes. El arrendador podrá aceptar las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento de la deuda o plantear alternativas a las propuestas por el arrendatario. En caso de que el arrendador no acepte las propuestas planteadas, el arrendatario tendrá el derecho de acceder a una serie de ayudas transitorias establecidas en el marco del RDL 11/2020.
4. **Procedimiento de desahucio y lanzamiento:** se habilita la posibilidad de suspender los procedimientos de desahucio tras el levantamiento de la suspensión de los términos y plazos procesales por la finalización del estado de alarma, en aquellos casos en los que el arrendatario de una inmueble destinado a vivienda y sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, acredite encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida como consecuencia de la excepcional situación actual.

Si el arrendador acredita encontrarse en la misma situación que el arrendatario, esta circunstancia será tomada en cuenta para determinar el plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar. La suspensión que se conceda tendrá carácter retroactivo a la fecha en que la situación de vulnerabilidad se produjo y por el tiempo estrictamente necesario, reanudándose el cómputo de los días cuando se alce dicha suspensión.

Arrendamientos de Local Comercial

En cambio, hoy en día, el Gobierno sigue sin aportar soluciones a la problemática de los arrendamientos de locales comerciales, un coste que está siendo crítico para muchas microempresas y autónomos.

La obligación de cese de toda actividad no esencial impide que se pueda usar el local comercial alquilado, lo que conduce a la cuestión de qué efecto legal tiene esta situación sobre el contrato de arrendamiento, y en concreto, si queda suspendida la obligación de pago de la renta o si puede aplicarse una reducción a la misma.

1. **Normativa.** Ante la falta de regulación de urgencia por parte del Gobierno durante el estado de alarma, debemos acudir a la normativa civil general.

La legislación vigente, Ley de Arrendamientos Urbanos y Código Civil, de poco van a servir para estos casos ya que no regulan esta circunstancia excepcional motivada por una causa tan imprevisible.

No obstante, la jurisprudencia del Tribunal Supremo sí ha venido a reconocer la posibilidad de modificar o suspender las obligaciones de un arrendamiento si se dan circunstancias de fuerza mayor, como una epidemia o pandemia, y ello conforme a la doctrina de la cláusula "*rebus sic stantibus*", que determina que ante un cambio de circunstancias imprevisible que altere la causa económica del contrato creando una excesiva onerosidad en una de las partes, puedan modificarse las obligaciones para crear el equilibrio más razonable.

Asimismo, la jurisprudencia también ha interpretado que esta circunstancia excepcional no permite en principio la resolución del contrato, sino sólo su modificación puntual. Sólo cabría la resolución en caso de frustración absoluta de su objeto imposible de reparar.

- 2. Solución a potenciales conflictos.** Ante esta incertidumbre, sí se puede afirmar que no existe una solución única para todos los contratos, por lo que debería depender de las circunstancias concurrentes en cada caso (duración pendiente de cumplimiento, gastos a pagar además de la renta, tipo de negocio que se desarrolle en el local y en concreto si parte del mismo podría subsistir -p.ej. un restaurante que realice entregas a domicilio o una panadería que puede seguir funcionando con una previsible merma de ventas).

En resumen, hoy en día la solución a esta problemática depende exclusivamente de la voluntad de las partes y de su predisposición a negociar un cambio de condiciones basado en los parámetros descritos mientras dure el estado de alarma y la paralización de la actividad económica.

En la práctica, como ya se está dando el caso, el arrendatario puede intentar negociar una modificación puntual de sus obligaciones de pago -sin pretender eso sí, la exoneración absoluta- buscando soluciones intermedias como por ejemplo una reducción temporal de la renta, una exoneración temporal de pago con obligación de pago a futuro o una prórroga del contrato con carencia.

En caso de negativa del arrendador a cualquier cambio de condiciones, sí cabría valorar una demanda judicial posterior, una vez superado el estado de alarma, que seguramente no mitigará los efectos perjudiciales para el arrendatario a corto plazo, pero sí podría ser un arma de negociación adicional en la situación actual, ya que, en base a la jurisprudencia, se podrían estimar ciertas pretensiones de éste.

Antoni Faixó, Asociado Senior afaixo@bartolomebriones.com

Gerard Llebot, Asociado Senior glllebot@bartolomebriones.com

