

## INCUMPLIMIENTOS DURANTE EL ESTADO DE ALARMA

La situación creada por la declaración del Estado de Alarma consecuencia de la pandemia provocada por el virus COVID-19, y agravada por la prórroga de, como mínimo, otros 15 días, nos obliga a hacernos eco de las preguntas de nuestros clientes, qué por reiteradas, consideramos es importante hacer públicas.

Todas ellas pueden ser resumidas, con matices, en una sola pregunta, ¿Qué ocurre con los incumplimientos contractuales en esta situación?

Con carácter general todos estamos obligados a cumplir las prestaciones a que nos hemos comprometido mediante los contratos convenidos con clientes y proveedores, incluso en situaciones como las actuales. (*pacta sunt servanda*)

No obstante lo anterior, hay una serie de prestaciones que, aun existiendo voluntad de ser cumplidas, no van a poderse prestar como consecuencia de la situación actual de fuerza mayor.

Por supuesto, cada situación tiene que ser analizada individualmente, y no pueden darse soluciones globales en un documento informativo como el presente, pero si podemos intentar dar unas pinceladas sobre incumplimientos muy recurrentes.

Antes de ello, dejar claro que, dada la excepcionalidad en la que nos encontramos, cualquier solución que podamos dar hoy, puede no servir los próximos días o ser matizada por los tribunales de justicia.

Asimismo, sin perjuicio de profundizar sobre otras problemáticas contractuales más adelante, en el presente documento nos centraremos en las siguientes:

## **1º.- IMPOSIBILIDAD MATERIAL DE CUMPLIR**

Por las limitaciones y las restricciones que establece el Decreto del Estado de Alarma no se han podido cumplir determinadas prestaciones. ¿Qué ocurre con dichas obligaciones? ¿tienen que cumplirse necesariamente?

Para dar respuesta a dichas preguntas, en primer lugar habrá que ir al citado Decreto, por si éste regula expresamente los efectos de la falta de cumplimiento en el ámbito que nos afecta. Así, lo hace por ejemplo, en materias como energía, contratos públicos, etc...

Por el contrario, si el Decreto no prevé nada, como en la mayoría de los casos, habrá que solucionar la cuestión acudiendo a la norma general.

Y en este sentido debe distinguirse entre si las obligaciones podrán cumplirse posteriormente, cuando termine el Estado de Alarma, sin ningún efecto negativo para las partes, limitándose los perjuicios a un mero retraso o si por el contrario, el paso del tiempo hará que no tenga sentido el cumplimiento de las mismas.

En el primer caso, las obligaciones se cumplirán cuando lo permitan las circunstancias, incluso aunque existiese un plazo máximo para el cumplimiento, pues éste habría quedado interrumpido por la situación excepcional derivada del Real Decreto declarando el estado de alarma, y cuando desapareciera la causa que imposibilitó el cumplimiento de la obligación debe procederse al mismo, aunque el citado Decreto no lo prevea expresamente.

Estaremos pues en un mero retraso no imputable a las partes y por tanto sin consecuencias.

Por tanto, si había un plazo máximo para el cumplimiento (arras, obligación entrega, etc...), entendemos que este se prorrogará todo el tiempo durante el

cual no ha podido cumplirse, siguiendo por analogía lo expresamente previsto en el Decreto-Ley para otros supuestos.

Por el contrario, el tema se complica si el plazo en que debía cumplirse la obligación era esencial para una de las partes, y una vez transcurrido el tiempo de duración del Estado de Alarma, ya no tiene sentido el cumplimiento de la prestación. En este caso, la cuestión la resuelve el artículo 1.105 del código civil, a saber:

*“Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, **nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables**”*

En estos casos, el que tenía que cumplir la prestación no estará obligado a ello y no podrá considerarse incumplimiento. Por ejemplo, no puede cumplirse arrendar un balcón para las fallas, si estas se han suspendido consecuencia del COVID- 19.

## **2º.- CUMPLIMIENTO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

¿Tienen que pagar las rentas arrendaticias los arrendatarios cuyos locales han tenido que cerrar obligatoriamente por el decreto de alarma, durante este período?

Nuestro derecho, en estos especialísimos casos, nos permite modificar las condiciones de un contrato en virtud de la denominada cláusula REBUS SIC STANTIBUS, que podemos resumirla como

*“el remedio al desequilibrio patrimonial que la alteración de las circunstancias contractuales comporta en caso de una extraordinaria modificación del entorno contractual”*

Aunque los tribunales son muy reacios a acogerse a esta cláusula, nosotros consideramos que la actual situación excepcional consistente en la

imposibilidad, por prohibición, de abrir los locales minoristas, debe acoger la mencionada cláusula y por ello, modificar las condiciones pactadas.

El alcance de la cláusula ya es más difícil de concretar, pues el propietario también tiene un perjuicio (IBI, gastos comunitarios, etc...). Al final, las concretas consecuencias las marcarán los juzgados y tribunales con las sentencias.

Pero hasta que no tengamos la solución por ley o jurisprudencia, nuestra recomendación será siempre intentar llegar a un acuerdo entre las partes contratantes, que podría, como mínimo, consistir en el mero aplazamiento o, más justo, en el no pago de parte o de la totalidad de la renta,

La siguiente pregunta a contestar será ¿Qué ocurre con aquellos arrendamientos de local que no han sido cerrados por el decreto de alarma?

Nos estamos refiriendo a aquellos supuestos en los que el arrendatario puede, por ley, realizar su actividad en el inmueble arrendado, pero las circunstancias de la actual situación hacen que el negocio no tenga rendimiento o incluso pérdidas.

En estos supuestos, no existe la fuerza mayor a que se refiere el caso anterior, pues los locales, aunque sea en condiciones no deseables, pueden abrir y gestionar su negocio.

Sin embargo, hay jurisprudencia que, en la crisis financiera del 2008, consideró que podía ser aplicable la cláusula REBUS SIC STANTIBUS, (STS 30/06/2014 y 15/10/2015, en ambas el ponente D. Javier Orduña), y que procedía aplicar una rebaja a la renta arrendaticia durante un plazo de tiempo.

En estos casos habrá que estar al caso concreto, pues influirá en la decisión la situación, las ventas, bajas médicas, imposibilidad de cumplir otros requisitos, etc...

### **3º.- VIAJES COMBINADOS.**

Anunciada la prórroga del Estado de Alarma hasta el 11 de Abril de 2020, es evidente que no habrá vacaciones de Semana Santa para los residentes en España.

Muchos de nosotros hemos contratado un viaje combinado y hay que dar respuesta a que va a ocurrir. ¿Nos van a devolver el dinero?

En estos casos concretos no hay duda alguna, pues esta circunstancia ya está expresamente prevista en el artículo 161 de la Ley de consumidores y usuarios.

*“No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando concurren circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino, el viajero tendrá derecho a resolver el contrato antes del inicio del mismo sin pagar ninguna penalización. En este caso, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualquier pago realizado, pero no a una compensación adicional.*

Lo mismo ocurrirá, si es el organizador o el minorista quien suspende el viaje por los mismos motivos.

La cuestión aquí es clara.

La siguiente pregunta será ¿si esta regla aplica a todas las reservas de viaje, aunque no sean viajes combinados.?

La respuesta es que no. Los efectos de la cancelación de la contratación de un hotel y/o un avión de forma independiente vendrá regulada por la normativa general.

#### **4º.-PAGO DE CUOTAS DE ABONO PERIÓDICO:**

En la misma línea de lo apuntado hasta el momento están todas aquellas situaciones en las que existía un contrato previo por el cual se prestaba periódicamente algún tipo de servicio a cambio del abono de una cuota, como por ejemplo los pagos de los colegios o las guarderías, o las cuotas de los gimnasios.

En todos estos casos resulta evidente que es imposible llevar a cabo el objeto del contrato, (en especial en lo que respecta a los centros educativos, cerrados por orden del Govern de la Generalitat desde antes incluso de que se decretase el estado de alarma), ya que, si los centros están cerrados, no puede prestarse el servicio.

Se plantea aquí quién debe asumir las consecuencias de la situación de cierre de los servicios, si el consumidor o el empresario. O dicho en otras palabras, si las cuotas ya abonadas deben devolverse, aunque no se haya prestado efectivamente el servicio o sólo se haya prestado parcialmente, y si deben seguir abonándose el resto de cuotas que se devenguen.

A simple vista, lo lógico desde el punto de vista del consumidor resultaría que se le devolviera la parte proporcional de la cuota mensual no disfrutada, ya que podría entenderse que es de aplicación la doctrina del “rebus sic stantibus” anteriormente apuntada, y que al tratarse de un caso en que han cambiado esencialmente las circunstancias en las que se prestó el consentimiento para un contrato determinado a causa de una Fuerza Mayor, éste debe entenderse rescindido, con la consecuencia de que esto supondría el reintegro total o parcial del dinero y la no obligación de seguir abonando las cuotas que en lo sucesivo se devenguen.

No obstante, desde el punto de vista del empresario éste también puede argumentar que al tratarse de un cierre por causa de Fuerza Mayor impuesto por el gobierno, el empresario no tendría responsabilidad y por tanto no

procedería el abono de las cuotas, ni la devolución de las abonadas hasta la fecha.

Y hay algo más: en el caso de los centros educativos, muchos de ellos no han cerrado totalmente, sino que los profesores siguen trabajando con medios electrónicos y desde casa para proporcionar a los alumnos un servicio, con lo que la prestación laboral no puede entenderse rescindida sino únicamente suspendida en parte.

Por tanto, al tratarse de una situación excepcional y no existir una normativa específica para este supuesto, de nuevo lo más recomendable es que ambas partes, el consumidor y el prestador de servicios, lleguen a algún tipo de acuerdo que satisfaga a ambas partes en la medida de lo posible, como el mantener el contrato en vigor con una reducción o una condonación parcial de las cantidades (suprimiendo por ejemplo los costes de servicios como el comedor o el material, pero manteniendo una cuota básica en el caso de las escuelas y guarderías), y con una reanudación del servicio desde el momento en que finalice el estado de alarma.

Eduardo Gúells Ventura  
Abogado  
ETL GLOBAL LINKS