

BOLETÍN DIGITAL CIVIL

Publicaciones AJFV. Serie: Boletines Jurídicos



Especial COVID-19

Reflexiones sobre
el Derecho Civil en
tiempos de pandemia

INCIDENCIA DE LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Julio Luis Gallego Martínez

Magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 7 de Torrelavega

Magistrado Nacional adscrito en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea

LA CRISIS DEL CORONAVIRUS Y SU INFLUENCIA EN EL ÁMBITO DEL DERECHO CONTRACTUAL

José Antonio Baena Sierra

Magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Palma de Mallorca

Doctor en Derecho

ISSN: 2605-3055



www.ajfv.es

Dirección:

Gustavo Andrés Martín Martín

Coordinación:

Verónica Ponte García



RESUMEN VOCES

INCIDENCIA DE LA DECLARACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Julio Luis Gallego Martínez

Magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 7 de Torrelavega

Magistrado Nacional adscrito en el Tribunal de Justicia de la Unión Europea

RESUMEN: *El presente artículo tiene por objeto analizar las medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, adoptadas en el Real-Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, particularmente las medidas dirigidas al apoyo al alquiler de personas que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos, y por tanto, su capacidad económica para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares. Del mismo modo, se pretende analizar las medidas adoptadas en otros países de la Unión Europea.*

VOCES: *Estado de alarma; Real Decreto-ley 11/2020; contratos de arrendamiento de vivienda; prórroga extraordinaria; moratoria; suspensión del procedimiento de desahucio y lanzamientos.*

1. Introducción

El Real Decreto 463/2000, 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, fue publicado en el BOE, entrando en vigor en el mismo momento de su publicación, inicialmente, por un plazo de quince días. Posteriormente, se autorizó la prórroga del estado de alarma mediante resolución de 25 de marzo de 2020, del Congreso de los Diputados por el se ordenaba la publicación del Acuerdo de autorización de la prórroga hasta las 00:00 horas del día 12 de abril de 2020 sometiéndose esencialmente a las mismas condiciones establecidas en el mencionado Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. En base a la regulación aprobada, se publicó en el BOE, 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-19, entre las que destacan una serie de medidas para apoyar a las familias y colectivos más vulnerables, que tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

2. Ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, contiene una serie de medidas que pretenden implementar ayudas a personas vulnerables para hacer frente al pago del alquiler de la vivienda en la que residen habitualmente. El Decreto aprobado por el Gobierno adopta las medidas otorgadas al amparo de la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre, por lo que no afecta a los arrendamientos de vivienda concertados bajo otra regulación legal, ni a los arrendamientos para uso distinto de vivienda.

Las previsiones recogidas sobre arrendamientos son, como otras cuestiones reguladas en el ámbito de los alquileres de vivienda, dispositivas, es decir, se aplicarán de forma supletoria a los pactos y condiciones determinados por la voluntad de las partes.

El Real Decreto-Ley aprobado constata, en primer lugar, que en el 85 % de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, un pequeño propietario. En este sentido, el artículo 4 distingue entre si el arrendador de la vivienda es un pequeño propietario o si es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose por tal a la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie

construida de más de 1.500 m², ofreciendo una regulación distinta en uno u otro caso.

En relación a los arrendatarios, el Real Decreto dispone que las medidas se adoptan para apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables que, en vista de la paralización de la actividad económica, se vean afectados en sus ingresos y, por consiguiente, en su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

El artículo 5 define los requisitos personales que, conjuntamente, debe reunir el solicitante para considerar que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica:

En primer lugar, se requiere que se encuentre en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

En segundo lugar, se requiere que la renta de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite será de 4 veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos que puedan acumu-

larse por hijos a su cargo. Por otra parte, el límite se establecerá en 5 veces el IPREM cuando la persona obligada al pago de la renta fuera una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física y sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en el caso de enfermedad grave que incapacite a la persona, o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

En tercer lugar, es necesario que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por ciento de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entiende por gastos básicos, el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.

Por último, no se entenderá que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica, a efectos de obtener las ayudas en relación a la renta arrendaticia de la vivienda habitual cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita aquella, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptúa de este requisito a quienes, siendo titulares de una vivienda, acredi-

ten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por ser la misma inaccesible o por discapacidad de su titular o de alguna de las personas que forman la unidad de convivencia.

En consecuencia, son requisitos para tener acceso a las medidas aprobadas en el Real Decreto-ley; ser arrendatario de un contrato de vivienda firmado según lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y; encontrarse en situación de vulnerabilidad, conforme a los requisitos personales anteriormente descritos.

La nueva regulación introducida, a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, establece, además de medidas estrictamente económicas, la posibilidad de solicitar un aplazamiento del pago, o la condonación total o parcial del pago de la renta.

Las condiciones de solicitud por parte del arrendatario, de la moratoria se encuentran reguladas en el artículo 4 del Real Decreto, que establece que, una vez intentado el acuerdo entre las partes, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborales, su elección, escogida entre las siguientes alternativas:

Una reducción a la mitad de la renta arrendaticia, mientras dure el estado de alarma, y de las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera

insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad causada, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

Conceder el aplazamiento en el pago de la renta, que se aplicará de forma automática, y afectará al período en que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, si así lo requiere la situación de vulnerabilidad del arrendatario, aunque por un plazo máximo de 4 meses. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la arrendadora sin intereses.

En relación al cumplimiento de los requisitos para acreditar la situación de vulnerabilidad económica, el artículo 6 del Real-Decreto Ley realiza una enumeración de la documentación que permite acreditar las circunstancias antes mencionadas. Así, se debe aportar el libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho, certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, y en su caso declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral, así como cualquier otra prueba que certifique que se cumplen los requisitos para considerar que la persona solicitante se encuentra en situación de vulnerabilidad económica.

En caso de situación legal de desempleo, mediante certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, mientras que en el caso de cese de actividad de los trabajadores por

cuenta propia, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado

No obstante, si el solicitante de la moratoria no pudiera aportar alguno de los documentos detallados en el artículo 6, podrá sustituirlos por la presentación de una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, debiendo en el plazo de un mes, tras la finalización del estado de alarma y sus prórrogas, facilitar los documentos que no hubiere podido presentar.

Del mismo modo, en el artículo 2 se regula la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual. Así, en el caso en que se cumpla el término de un contrato de arrendamiento, como si se cumplen cualquiera de sus prórrogas (artículos 9.1 y 10), podrá aplicarse previa solicitud del arrendatario una prórroga extraordinaria por un máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidas por el contrato en vigor. La solicitud de la prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos y condiciones por acuerdo entre las partes.

Por último, el Real Decreto-ley, en su artículo 1, prohíbe de forma expresa los lanzamientos de personas que acrediten encontrarse en situación de vulnerabilidad social o económi-

ca sobrevenida como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19. En este caso, la persona arrendataria deberá acreditar que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad económica a que se refiere el artículo 5 del presente Real Decreto, acompañando su escrito de los documentos citados en el artículo 6. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad económica alegada, decretará la suspensión del lanzamiento, atendido el informe de los servicios sociales.

En el supuesto de que la paralización de la suspensión extraordinaria afectase a arrendadores que acrediten encontrarse igualmente en situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida, el Letrado de la Administración de Justicia deberá comunicarlo a los servicios sociales competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar.

3. Medidas adoptadas en otros países de la Unión Europea

Expuesta la regulación del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y analizadas las disposiciones adoptadas para responder a la situación de vulnerabilidad en que eventualmente puedan incurrir los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobreveni-

das debidas a la crisis sanitaria del COVID-19, puede ser interesante analizar a título de ejemplo las medidas que, en materia de arrendamiento de vivienda habitual, han adoptado otros países de la Unión Europea, como Alemania y Francia.

En relación a Alemania, es preciso tener en cuenta que aproximadamente 45 millones de ciudadanos (el 54 % de la población) viven de alquiler, habiendo adoptado una serie de medidas conducentes a que el impago del alquiler no sea causa de rescisión de los contratos de arrendamiento de vivienda. Así, el proyecto de ley aprobado por el Gobierno suspende la posibilidad legal de que los propietarios den por terminado un contrato tras dos impagos de alquiler consecutivos, incluyéndose del mismo modo, excepciones para el retraso en los pagos de las cuotas de electricidad y agua corriente. La obligación de abonar mensualmente el arrendamiento, sin embargo, se mantiene, contemplándose la posibilidad de aplazamientos de los pagos para los arrendatarios con problemas de liquidez a causa de la crisis sanitaria.

Por su parte, en Francia, por el momento sólo se han tomado medidas respecto de los locales de negocio. En relación a los arrendamientos de vivienda, únicamente existen una serie de recomendaciones del Ministerio de Cohesión territorial y de Relaciones con las colectividades territoriales. Las mismas consisten, en caso de existir dificultades de pago de los alquileres por parte de los arrendatarios, en ponerse en contacto con los respectivos propietarios con el fin de

explorar las posibilidades que puedan facilitar el aplazamiento de las rentas del alquiler. En caso de que no fuera posible llegar a un acuerdo, el arrendatario puede dirigirse a la Agencia Nacional de información sobre el alquiler, donde se pondrán a disposición de las partes con el fin de encontrar una solución.

4. Conclusiones

La crisis sanitaria actual y el confinamiento de los ciudadanos establecido por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, tienen un impacto económico y social grave. Los derechos y obligaciones de las partes que surgen de un contrato de arrendamiento de vivienda se ven también afectados por dichas circunstancias sobrevenidas. Así, el obligado cese de la actividad profesional de muchos arrendatarios puede ocasionar una imposibilidad de pago de la renta.

El efecto de las medidas acordadas sobre los derechos y obligaciones de los contratos civiles y mercantiles, y, particularmente, su relación con el artículo 1105 del Código Civil, que al regular la fuerza mayor, dispone que fuera de los casos expresamente mencionados en la ley y de los que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables. El Tribunal Supremo, en reiterada jurisprudencia, ha concretado que para que opere este supuesto, ha de tratarse de un hecho no imputable al deudor,

siendo las circunstancias totalmente imprevisibles en el momento de la contratación, y tener como consecuencia el incumplimiento de la obligación.

En vista de lo expuesto, la declaración del estado de alarma puede considerarse como un caso de fuerza mayor, al encontrarse limitada la movilidad de los ciudadanos, la suspensión de plazos, tanto judiciales como administrativos, así como el ejercicio de acciones judiciales, que pueden llegar a tener incidencia directa en el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los distintos contratos de arrendamientos.

Las diferentes y complejas consecuencias originadas por la declaración del estado de alarma, y de la aplicación del Real Decreto-ley 11/2020 propiciará la aplicación en su más amplia extensión del principio de buena fe regulado en el artículo 7 del Código Civil, que obligará a la renegociación de las diferentes cláusulas contractuales, pudiendo incluir el precio, pero también los plazos, las garantías y todas aquellas cláusulas destinadas a reducir las posibles incertidumbres que puedan surgir en el futuro, y que puede resultar beneficiosa para ambas partes.

LA CRISIS DEL CORONAVIRUS Y SU INFLUENCIA EN EL ÁMBITO DEL DERECHO CONTRACTUAL

José Antonio Baena Sierra

Magistrado del Juzgado de Primera Instancia número 5 de
Palma de Mallorca

Doctor en Derecho

RESUMEN: *Como consecuencia del Estado de Alarma decretado por el Gobierno para evitar la expansión del COVID-19 se ha producido una paralización casi completa del tráfico jurídico. Sin duda, esta situación excepcional habrá de provocar, en materia civil, abundantes problemas interpretativos, al haberse alterado sustancialmente las circunstancias en las que se otorgaron multitud de contratos. La legislación surgida durante el Estado de Alarma ha tratado de dar respuesta a la cuestión en determinadas materias que se consideran de orden público (arrendamientos,*

contratos de suministro o préstamos hipotecarios, entre otros), a lo que se une la suspensión de los plazos procesales en asuntos no urgentes; para en el resto de casos, la cláusula rebus sic stantibus puede constituirse en un mecanismo válido para evitar situaciones injustas y adecuar el contenido de la obligación a la realidad actual.

VOCES: *Coronavirus, rebus sic stantibus, contratos, obligaciones a plazo, fuerza mayor.*

1. Introducción

La pandemia provocada por el COVID-19 ha supuesto una alteración sin precedentes de las condiciones de vida de nuestra acomodada sociedad postmoderna. Para evitar la expansión del virus, el Gobierno ha hecho uso del mecanismo del Estado de Alarma para limitar la circulación de las personas y reducir en lo posible la actividad económica en aquellos sectores que no sean esenciales, con lo que, *de facto*, se ha producido una paralización muy importante de la actividad económica y social.

Además de la influencia de la aplicación de estas medidas en el día a día de las personas, la situación provocada por la lucha contra el COVID-19 ha tenido -y, con seguridad, tendrá en el futuro a corto y medio plazo- un efecto importante en materia contractual. Por parte del gobierno se han dictado normas en algunos sectores específicos que se consideran de orden público -arrendamientos y determinados contratos entre consumidores y particulares-, pero quedan en el aire cómo va a afectar a los contratos en vigor. En este punto, cobra una importancia central la cláusula “*rebus sic stantibus*”, como mecanismo para extinguir o modificar contratos en los que las condiciones inicialmente pactadas se ven alteradas por la situación de excepcionalidad provocada por la lucha contra la epidemia.

A ello se añade la decisión gubernamental, acorde con la paralización de la administración de justicia en materias no urgentes, de suspensión de los plazos procesales y materiales, lo cual puede tener influencia a la hora de determinar el cumplimiento o resolución de las obligaciones con condición resolutoria o sometidas a plazo.

En este artículo trataré de ofrecer algunas líneas interpretativas a la hora de diferenciar los supuestos en los que procede la extinción o modificación del contrato de aquellos en los que una de las partes, pretextando la situación excepcional, puede intentar resolver un contrato del que ya había decidido desvincularse. Y al final del artículo se ofrecerán algunas reseñas sobre los contratos en los que el Gobierno ha decidido intervenir por motivos de interés público.

2. La cláusula “*rebus sic stantibus*”

La posibilidad de extinguir o modificar un contrato en vigor es una excepción a la regla general establecida en el principio de conservación de los contratos contenido en el brocardo *pacta sunt servanda*, esto es, los contratos se cumplen conforme a lo pactado. Ya el artículo 1.105 del Código Civil establece una excepción a este principio en los supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, y, en sede de contratos en particular, se recogen algunos casos concretos para su aplicación¹. Ahondando en esta línea, la doctrina

ha elaborado la cláusula *rebus sic stantibus*, que parte de la base de que en todo contrato, sobre todo en los de tracto sucesivo, se incluye una cláusula según la cual las partes han prestado su mutuo consentimiento bajo unas determinadas circunstancias, y que lo mantienen “mientras las cosas permanezcan en ese estado” (*rebus sic stantibus*). Dicha estipulación se entiende incluida en el contrato aunque no se indique expresamente; por lo tanto, se configura una cláusula de cierre que permite, en caso de alteración sobrevenida e inesperada de dicho “estado de cosas”, la modificación o la extinción del contrato.

No obstante, para evitar el uso abusivo de dicha cláusula, los requisitos para la su aplicación son muy estrictos. La Sentencia del Tribunal Supremo, sección 1ª, del 18 de julio de 2019 (ROJ: STS 2831/2019 - ECLI:ES:TS:2019:2831) ha establecido los siguientes requisitos:

“(...) según la doctrina jurisprudencial de la rebus sic stantibus, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). Es condición necesaria para la aplicación de

la regla “ rebus” la imprevisibilidad del cambio de circunstancias. Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica lo no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)”.

Muy bien, esta es la teoría. Pero ¿cómo la aplicamos en las circunstancias actuales, donde la crisis del coronavirus ha paralizado la mayor parte del tráfico jurídico?

Aun con las lógicas cautelas -porque la evolución de la situación puede dejar obsoleta cualquier digresión jurídica en cuestión de horas-, podemos señalar las siguientes pautas:

a) En los contratos de tracto único

Como regla general, los contratos de tracto único no han de verse afectados por la crisis del coronavirus. No obstante, sí que puede tener alguna influencia en los supuestos de los precontratos o la compraventa en la que intervienen

arras. En estos casos, la cláusula *rebus sic stantibus* deberá aplicarse con un criterio particularmente estricto, a fin de diferenciar las situaciones en las que una de las partes realmente se ha visto afectada por el cambio inesperado de circunstancias de aquellas en las que, por motivos de oportunidad o simple incertidumbre genérica, pretende desvincularse de un contrato que ya no quiere cumplir.

b) En los contratos de tracto sucesivo

Es el ámbito natural donde se podrá aplicar la cláusula *rebus*. Se trata de contratos que las partes han otorgado bajo un cierto marco económico y jurídico, pero que se ha podido ver afectado por la excepcionalidad provocada por las medidas dictadas para evitar la propagación del COVID-19. El Gobierno, como se ha dicho anteriormente, ha tratado de regular las obligaciones respecto de colectivos vulnerables en materias que socialmente son más sensibles, como los arrendamientos urbanos, los contratos de suministro y los préstamos hipotecarios y de consumo. Es obvio que dichas previsiones, con vocación de provisionalidad, no cubren todos los casos posibles, por lo que habrá que examinar caso por caso, si bien en muchas ocasiones, a diferencia de las obligaciones de tracto único, la concurrencia de los requisitos para que pueda estimarse la cláusula sea notoria o apenas necesite de una mínima prueba.

3. La suspensión de plazos procesales y sustantivos y las obligaciones a plazo

Otra de las medidas que ha provocado el Decreto del Estado de Alarma 463/2020 de 14 de marzo ha sido la decisión de suspender los plazos procesales y de prescripción o caducidad (Disposiciones Adicionales 2ª y 4ª). Se trata de una norma excepcional, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.2 del Código Civil, no puede ser objeto de interpretación analógica. No obstante, podemos preguntarnos si la suspensión de plazos puede tener efecto en las obligaciones condicionales o las sometidas a plazo.

Recordemos que las obligaciones condicionales son aquellas donde la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición. En estos casos, es difícil que la crisis del coronavirus pueda afectar a la obligación, aunque es indudable que pueda retrasar su cumplimiento: pensemos en que el hecho que determina el nacimiento o extinción de la obligación sea un hecho o un acto jurídico (un divorcio, o la adquisición de la condición de heredero). Puede suceder que la crisis pueda influir en la existencia o imposibilidad de que el hecho se produzca, pero ello no afecta a la posibilidad o no de extinguir la obligación.

Más complejo debe ser el análisis en lo relativo a las obligaciones a plazo. La regla general debe ser mantener la fecha señalada. No obstante, no es inviable que, en determinados casos, como alternativa al incumplimiento o resolución contractual, el plazo pueda considerarse prorrogado si una de las partes se ve afectada por una causa de suspensión como consecuencia de la crisis del coronavirus (por ejemplo, una empresa que ha suspendido su actividad en los supuestos recogidos en los Decretos que regulan el Estado de Alarma). Como queda dicho, habrá que examinar el caso concreto para distinguir los supuestos justificados de los incumplimientos encubiertos.

4. Breve referencia a los contratos de arrendamiento y con consumidores

A fin de paliar los efectos que la paralización de la actividad económica puede producir en sectores particularmente sensibles, el Gobierno ha venido dictando normas complementarias al Decreto de establecimiento del Estado de Alarma en relación a algunos contratos en particular. Ciertamente se tratan de disposiciones de carácter provisional, pero indudablemente su impacto se prolongará en el futuro inmediato. En particular, se ven afectados los siguientes contratos:

a) Contratos de suministro

Durante el mes siguiente a la entrada en vigor de este real decreto-ley los suministradores

de energía eléctrica, gas natural y agua no podrán suspender el suministro a aquellos consumidores en los que concurra la condición de consumidor vulnerable, vulnerable severo o en riesgo de exclusión social definidas en los artículos 3 y 4 del Real Decreto 897/2017, de 6 de octubre, por el que se regula la figura del consumidor vulnerable, el bono social y otras medidas de protección para los consumidores domésticos (artículo 4.1 del RD-L 8/2020 de 18 de marzo).

Asimismo, las empresas proveedoras de servicios de comunicaciones electrónicas mantendrán la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas disponibles al público contratados por sus clientes a fecha del inicio de la aplicación del estado de alarma, de forma que no podrán suspenderlos o interrumpirlos por motivos distintos a los de integridad y seguridad de las redes y de los servicios de comunicaciones electrónica (artículo 18).

b) Préstamos hipotecarios

Se establece una moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual en los casos de personas en situación de vulnerabilidad. En estos casos se proscriben la posibilidad de aplicar intereses moratorios.

c) Personas jurídicas

También se flexibilizan determinados requisitos en relación a las formalidades de los órganos de administración de las personas jurídicas (artículo 40).

Dichas medidas se han visto complementadas con las recogidas en el Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo. En el mismo, además de tratar de aclarar disposiciones anteriores -no siempre con buen resultado-, se amplía la moratoria para el pago de las cuotas de los préstamos hipotecarios para las personas en situación de vulnerabilidad a los préstamos al consumo (artículo 21), y con la misma finalidad tuitiva se recogen las siguientes medidas en relación a los contratos de arrendamiento de vivienda regidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994:

- suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional (artículo 1)

- prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual hasta un máximo de seis meses (artículo 2)

- moratoria de deuda arrendaticia, de aplicación automática en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda. Si el arrendador no tuviera esta condición, podrá solicitarla el arrendatario, pero no será vinculante,

y en caso de negativa, el inquilino podrá acceder a un programa de ayudas.

Sobre los contratos de local de negocio, que son los más expuestos por la crisis del coronavirus, se guarda silencio, aunque las empresas pueden solicitar las ayudas previstas en el ámbito empresarial. No obstante, nada impide que se pueda solicitar la modificación del contrato precisamente mediante la invocación de la cláusula *rebus sic stantibus*, siempre que concurren los requisitos establecidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para su aplicación.

En cualquier caso, es indudable que la situación de excepcionalidad jurídica provocada por la pandemia del COVID-19 finalizará, pero las consecuencias jurídicas en los contratos en vigor al inicio del Estado de Alarma continuarán cuando cese su vigencia, y habrán de ser los tribunales los que tengan que decidir los efectos en cada contrato atendiendo a las circunstancias de cada supuesto.