

**ASUNTO: CONDONACIÓN DE ALQUILERES DURANTE LA DURACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA.**

**751/20**

**F**

\*\*\*\*\*

En relación con el asunto epigrafiado, y a petición del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de **XXXX**, se emite el presente,

## **INFORME**

### **I. HECHOS .ANTECEDENTES**

En su día, y mediante el procedimiento de licitación oportuno, se procedió a adjudicar el contrato privado de alquiler de chozos propiedad del Ayuntamiento.

Por aplicación del RD 463/2020 de declaración del estado de alarma este tipo de instalaciones no han podido estar abiertas al público. El contratista adjudicatario solicita le sea condonado el importe de los alquileres correspondientes a los meses en los que por aplicación de dicho RD no ha podido ejercer la actividad.

### **II. LEGISLACIÓN APLICABLE**

III. Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público

IV. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

V. Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

VI. Código Civil

### III. FONDO DEL ASUNTO

El 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, en su artículo 10.4 establece que *"4. Se suspenden las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio."*

La consecuencia es que desde el día 14 de marzo los chozos objeto del contrato de arrendamiento que nos ocupa han permanecido cerrados al público sin que en los mismos se pudiera ejercer actividad alguna de alojamiento de clientes.

Como se recoge en el Preámbulo del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, *"A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio vía artículo 30 de esta Ley."*

Ya en su artículo 2 regula el tratamiento de *"Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda"*, cuando el arrendador no sea un gran tenedor, regulado éste último en el artículo 1:

*"1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, **podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta** siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.*

*2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año."*

---

Este precepto sería aplicable al arrendamiento objeto del contrato que nos ocupa al no ser el Ayuntamiento un gran tenedor de inmuebles en alquiler. Sin embargo, como podemos observar, este precepto lo que posibilita es que el arrendatario solicite del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Sin embargo, lo que se plantea por el Ayuntamiento de XXXXX es la posibilidad de condonación de deuda al arrendatario de los chozos, cuestión ésta que no se encuentra regulada ni en la LAU ni en el mencionado RD Ley 15/2020.

No olvidemos que conforme a lo establecido en el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), se excluye de su ámbito de aplicación a, entre otros, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles; exclusión que ya existía en todas en todas las normas sobre contratación pública que han precedido a la vigente LCSP. Por otro lado, la propia LCSP en su artículo 26.2 determina respecto a los contratos privados que *"En cuanto a sus efectos y extinción les serán aplicables las normas de derecho privado, salvo lo establecido en los artículos de esta Ley relativos a las condiciones especiales de ejecución, modificación, cesión, subcontratación y resolución de los contratos, que les serán de aplicación cuando el contrato esté sujeto a regulación armonizada."* No estando sujeto a regulación armonizada el contrato de arrendamiento que nos ocupa, deberemos acudir al derecho privado para tratar de encontrar la solución a la cuestión planteada por el Ayuntamiento de XXXXX.

Conforme al artículo 1091 del Código Civil *"Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos."* Este precepto está basado en el viejo principio der derecho civil *"pacta sunt servanda"*, en base al cual toda convención debe ser fielmente cumplida por las partes de acuerdo con lo pactado. Por consiguiente, si libremente ambas partes consintieron en fijar una renta de alquiler determinada, ésta obliga durante la vida del contrato; sin que el arrendador participe en la suerte del negocio que soporta el bien arrendado, de tal manera que tampoco sería ajustada a derecho la pretensión del arrendador de incrementar la renta cuando aumenten los beneficios obtenidos por el arrendatario.

Ahora bien, es cierto que en los contratos de tracto sucesivo de cierta duración o en aquellos otros en los que la prestación es única, pero que ha de ser ejecutada con cierta posterioridad a la perfección del contrato, puede ocurrir que las circunstancias presentes en el momento de la celebración del mismo, y que se tuvieron en cuenta a la hora de configurar las recíprocas prestaciones,

experimenten modificaciones sustanciales durante la fase de ejecución del contrato o entre el tiempo de su perfección y el momento de la ejecución de las prestaciones, que provoquen un notable desequilibrio entre las recíprocas prestaciones a que se obligaron las partes (alteración sobrevenida de las circunstancias).

Tal alteración ocurre normalmente en tiempos de convulsiones o profundos cambios sociales o económicos o de crisis económicas generales o sectoriales.

En estos casos se considera que el Derecho debe dar una respuesta por la que se pueda alcanzar el restablecimiento del equilibrio perdido o, al menos, que reduzca en la medida de lo posible el desequilibrio causado por la alteración sobrevenida de las circunstancias. Se han construido una serie de teorías (doctrina de la cláusula "*rebus sic stantibus*", doctrina de la imprevisión, la teoría de la excesiva onerosidad de la prestación, la teoría de la base del negocio, etc.) dirigidas a tales propósitos. De entre ellas, la más aplicada por los Tribunales es la primera de las citadas, esto es, la llamada doctrina de la cláusula "*rebus sic stantibus*".

La cláusula "*rebus sic stantibus*" no tiene un reflejo expreso en nuestro Derecho, y su formulación es de corte doctrinal y jurisprudencial, sustentado en los principios generales de la buena fe y el justo equilibrio de las prestaciones. El fundamento objetivo de la cláusula "*rebus sic stantibus*" se ha buscado fundamentalmente a través del principio de la buena fe. La relación entre el problema de la modificación sobrevenida de las circunstancias y el principio general de la buena fe ha sido establecida, sobre todo, por la doctrina y por la jurisprudencia alemana. En la jurisprudencia española, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo (TS) de 23 noviembre 1962, ya se pronunciaba claramente en esta dirección sustentándose en la letra del artículo 1258 CC, en el que se contiene el principio general de cumplimiento de los contratos conforme a la buena fe, siendo la aplicación de la cláusula "*rebus sic stantibus*" una justa consecuencia de la buena fe en sentido objetivo, que se traduce en "*el restablecimiento de la base contractual con reciprocidad equitativa de las obligaciones*". Pero para que pueda entrar en juego la cláusula "*rebus sic stantibus*", además de tratarse de contratos de larga duración, tracto sucesivo o ejecución diferida, deben concurrir los siguientes presupuestos:

a) una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.

b) un desequilibrio exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes.

c) que todo ello acontezca porque sobrevengan de circunstancias radicalmente imprevisibles.

d) que no exista otro medio jurídico para compensar ese desequilibrio.

En cuanto al efecto que debe otorgarse a la alteración sobrevenida de las circunstancias tenidas en cuenta por las partes a la hora de contratar, la doctrina y la jurisprudencia oscilan entre la atribución de un efecto resolutorio o extintivo de la relación contractual o un efecto simplemente modificativo, de reajuste o de revisión, aunque la línea general de la jurisprudencia es favorable a la revisión encaminada simplemente a compensar el desequilibrio de las prestaciones.

Sin duda, las consecuencias provocadas por la crisis sanitaria del COVID-19 en el concreto contrato de arrendamiento sometido a nuestra consideración tiene perfecto encaje en la cláusula *rebus sic stantibus*. Ahora bien, el Ayuntamiento deberá valorar si acudir a ella y, por tanto, no cobrar al contratista la renta de los periodos en los que no ha sido posible ejecutar la actividad turística, destino del objeto contractual, o por el contrario aplazar y fraccionar dichas rentas.

Por último, debemos indicar que para la adopción de cualquiera de las dos medidas, condonación o aplazamiento y fraccionamiento, se exige acuerdo del órgano de contratación.

#### **IV. CONCLUSIÓN**

Las consecuencias provocadas por la crisis sanitaria del COVID-19 en el concreto contrato de arrendamiento de los chozos turísticos tiene perfecto encaje en la cláusula *rebus sic stantibus* que permitiría al Ayuntamiento la condonación de la renta de los periodos en los que no ha sido posible ejercer la actividad turística, destino del objeto contractual .

No obstante, el Ayuntamiento deberá valorar si acudir a esta cláusula y, por tanto, condonar estas rentas o por el contrario aplazar y fraccionar dichas rentas.

Para la adopción de cualquiera de los dos medidas, condonación o aplazamiento y fraccionamiento, se exige acuerdo al respecto del órgano de contratación. Acuerdo que deberá motivarse en atención a lo expresado en el presente informe, o, en su caso, en lo que en aquel se determine.

Este es el informe de la Oficialía Mayor en relación con el asunto de referencia, con efectos meramente ilustrativos y no vinculantes para con lo solicitado por el Ayuntamiento referenciado, advirtiéndose expresamente que su contenido no pretende, en modo alguno, sustituir o suplir el contenido de aquellos otros Informes que se hayan podido solicitar o que preceptivamente, y en su caso, se deban emitir para la válida adopción de acuerdos, motivo por el cual se somete este informe a cualesquiera otro mejor fundado en Derecho.

*En Badajoz*