

### 1. EL CAMBIO EXTRAORDINARIO DE LAS CIRCUNSTANCIAS CONTRACTUALES Y LA REGLA *REBUS SIC STANTIBUS*

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha propiciado la promulgación de numerosas normas para hacer frente no solo a las necesidades sanitarias, sino, también, a otras muchas provocadas por la pandemia de muy diversa naturaleza. Tales normas van dirigidas a adaptar el ordenamiento jurídico a circunstancias extraordinarias sobrevenidas, y el carácter excepcional de la situación producida explica que muchas de las medidas adoptadas sean de carácter temporal. Vamos a fijarnos, exclusivamente, en las principales normas que han afectado al Derecho de contratos, con exclusión de las dictadas específicamente para las relaciones entre empresarios y consumidores que son objeto de tratamiento particularizado en otra reseña.

En cualquier caso, subyace a la mayoría de conflictos planteados por los contratos el asunto de la alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración. Ello explica la renovada atención prestada por la doctrina y los tribunales a la cláusula *rebus sic stantibus* —figura de configuración doctrinal y jurisprudencial en nuestro ordenamiento— y la previsión sobre «cambio extraordinario de las circunstancias contractuales» de la Disposición adicional séptima de la [Ley 3/ 2020, de 18 de septiembre, de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia](#), en la que el Gobierno se compromete a presentar a las Comisiones de Justicia del Congreso y del Senado, en un plazo no superior a tres meses, un estudio sobre las opciones para incorporar en el régimen jurídico de las obligaciones y contratos la regla *rebus sic stantibus*.

Sin embargo, hasta el momento, la solución al conflicto planteado por los contratos durante la pandemia se ha solventado mediante soluciones particulares, a través del [Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19](#); 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](#); y del [Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo](#). Todas estas normas han sido objeto de modificaciones posteriores —y no se descartan modificaciones futuras—, pero daremos noticia de la redacción vigente a día de hoy.

## 2. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El Real Decreto-Ley 11/2020 se ocupa —con olvido del arrendamiento de local de negocio del arrendamiento de industria— del arrendamiento de vivienda, considerando que la mayoría de los arrendadores son pequeños propietarios, de modo que trata de diseñar medidas para paliar la vulnerabilidad económica de los arrendatarios producida por la crisis sanitaria, pero sin trasladar la misma a los arrendadores:

a) Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

Una vez levantada la suspensión de plazos y términos procesales decretada por la Disposición Adicional Segunda del [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](#) (4 de junio de 2020), en la tramitación de procedimientos de desahucio podrá suspenderse el lanzamiento, el plazo para desalojar o, en su caso, la celebración de la vista, si la persona arrendataria acredita encontrarse en una situación de vulnerabilidad social o económica sobrevenida —en los términos definidos por la norma— como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19, que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva. La suspensión será hasta que se adopten medidas por los servicios sociales competentes, por un período que solo puede alcanzar hasta el 31 de enero de 2021. Si la vulnerabilidad social o económica afecta también a los arrendadores, esta circunstancia será tenida en cuenta en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar (arts. 1, 5 y 6 Real Decreto-Ley 11/2020).

b) Moratoria de la deuda arrendaticia para arrendatarios vulnerables

Se regula la moratoria de la deuda arrendaticia para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica —la definida por la norma— a causa del COVID-19, pero en forma distinta, según la condición del arrendador, y en defecto del posible pacto de aplazamiento o condonación al que puedan llegar las partes. Si el arrendador es un gran tenedor o empresa o entidad pública de vivienda, el arrendatario podrá solicitar un aplazamiento hasta el 31 de enero de 2021 y, si no se llega a acuerdo, el arrendador deberá optar por una reducción del 50% de la renta por el tiempo necesario —como máximo cuatro meses— o por una moratoria sin intereses que se aplicará de manera automática, por el tiempo necesario —máximo cuatro meses—, fraccionándose las cuotas debidas durante al menos tres años, siempre durante la vigencia del contrato o sus prórrogas. Estas previsiones son también aplicables a los arrendamientos correspondientes al Fondo Social de Vivienda derivado del [Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios](#). Si el arrendador tiene una condición diversa a la anterior, el arrendatario podrá solicitar al arrendador, en el plazo de tres meses desde la entrada

en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, aunque el arrendador puede plantear otras alternativas o rechazar todas (cfr. arts. 3-9 Real Decreto-Ley 11/2020). El arrendatario que se beneficie indebidamente de la moratoria debe indemnizar los perjuicios causados y hacerse cargo de los gastos generados por la medida excepcional (art. 7 Real Decreto-Ley 11/2020).

c) Ayudas para el pago de la renta

El art. 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 aprueba una línea de avales, por plazo máximo de catorce años, para que las entidades de crédito puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a los arrendatarios que se encuentren en situación de vulnerabilidad —en los términos señalados por la norma—, en forma de préstamo, con un plazo de devolución de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. La ayuda debe dedicarse al pago de la renta del arrendamiento de vivienda habitual. Cuando el arrendatario acceda al programa de ayudas transitorias, que puede cubrir hasta seis mensualidades de renta, se levantará la moratoria en el pago de la renta y el fraccionamiento, en la primera mensualidad de renta en la que dicha financiación esté disponible (art. 4.4 Real Decreto-Ley 11/2020). Por otro lado, el art. 10 del Real Decreto-Ley 11/2020 incorpora un nuevo programa de ayudas al alquiler para minimizar el impacto del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual que tiene por objeto la concesión de ayudas a los arrendatarios vulnerables. Sin menoscabo de otras actuaciones, el programa se dirige a hacer frente a la dificultad en la devolución de las ayudas transitorias de financiación. La persona que se beneficie indebidamente de las ayudas públicas incurrirá en responsabilidad y se hará cargo de los gastos generados (art. 7 Real Decreto-Ley 11/2020).

d) Prórroga extraordinaria del contrato

En los arrendamientos de vivienda habitual en los que, dentro del período comprendido desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 11/2020 y hasta el 31 de enero de 2021, finalice el período de prórroga obligatoria o el período de prórroga tácita, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un período máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o el arrendador haya comunicado en los términos del art. 9.3 LAU la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

### 3. ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

Como hemos adelantado, el Real Decreto-Ley 11/2020 omitió el conflicto planteado respecto del arrendamiento para uso distinto del de vivienda o el arrendamiento de industria, de modo que la doctrina planteó la posibilidad de que pudiera extinguirse el contrato o, al menos, reducirse el importe de la renta, en los casos de imposibilidad de desarrollo de la actividad por imperativo legal, con fundamento en diversos preceptos (cfr. arts. 26 y 30 LAU; art. 1575 CC). Sin embargo, el Real Decreto-Ley 15/2020 abordó la regulación de tales arrendamientos, presuponiendo la obligación del íntegro pago de la renta, descartando, por tanto, que la imposibilidad de desarrollar la actividad por imposición del legislador sea un riesgo que haya de asumir el arrendador.

La norma regula la moratoria del pago de la renta estableciendo un régimen diferente según la condición del arrendador y de carácter supletorio respecto de los acuerdos entre las partes de moratoria o reducción de la renta. Si se trata de una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, el arrendatario que cumpla ciertos requisitos, señaladamente el de ver suspendida su actividad por imperativo legal, o ver reducida su facturación un 75 %, podrá solicitar a aquel en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020, una moratoria sin intereses, que no podrá exceder de cuatro meses, que deberá ser aceptada por el arrendador. Las cuotas debidas se fraccionarán en un plazo de dos años que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación o la finalización de los cuatro meses, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas. Si el arrendador tiene otra condición, y cumple los mismos requisitos que en el caso anterior, podrá solicitar al arrendatario, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, pero no parece que el arrendador esté obligado a concederlo. En ambos casos, las partes podrán disponer libremente de la fianza que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia, pero 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. Los arrendatarios que se beneficien indebidamente del aplazamiento responderán de los daños y de los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales (cfr. arts. 1-5 Real Decreto-Ley 15/2020).

### 4. PRÉSTAMO

El Real Decreto-Ley 8/2020 regula una moratoria para proteger la vivienda habitual del deudor hipotecario en situación de vulnerabilidad —definida por la norma— por ver reducidos sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria. Sin embargo, tras el Real Decreto-Ley 11/2020, la moratoria tiene un ámbito mucho más amplio y se aplica

a los préstamos hipotecarios contratados para la adquisición de vivienda habitual; de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen los empresarios y profesionales vulnerables, y de viviendas en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física haya dejado de percibir la renta desde la entrada en vigor del Estado de alarma, o deje de percibirla hasta un mes después de la finalización del mismo. Las medidas previstas se aplican también a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones establecidas para el deudor hipotecario (cfr. arts. 7-9 y 11 Real Decreto-Ley 8/2020 y arts. 16, 17 y 19 Real Decreto-Ley 11/2020). La moratoria puede solicitarse hasta quince días después del fin de la vigencia del Real Decreto 8/2020 y la entidad acreedora deberá implementarla en un plazo máximo de quince días. La solicitud de moratoria conlleva la suspensión de la deuda hipotecaria durante un plazo de tres meses —plazo ampliable por el Consejo de Ministros— y la consiguiente inaplicación de la cláusula de vencimiento anticipado. La aplicación de la suspensión no requiere novación contractual, pero sí de formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. arts. 12-15 y 16 ter Real Decreto-Ley 8/2020). Por otro lado, los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores en situación de vulnerabilidad económica pueden exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, aunque hubiesen renunciado al beneficio de excusión (art. 10 Real Decreto-Ley 8/2020).

Aunque el Real Decreto-Ley 8/2020 solo contempló la moratoria obligatoria, el Real Decreto-Ley 11/2020 extiende la medida a los contratos de préstamo o crédito sin garantía hipotecaria contratados por persona física en la situación de vulnerabilidad que define la norma (cfr. arts. 16 y 18 Real Decreto-Ley 11/2020), aplicándose, igualmente, a los fiadores y avalistas en idéntica situación de vulnerabilidad (cfr. art. 21 Real Decreto-Ley 11/2020). Los deudores podrán solicitar la suspensión de sus obligaciones hasta el 29 de septiembre de 2020 y el acreedor deberá aplicarla si concurren los requisitos durante tres meses —plazo ampliable por el Consejo de Ministros—, sin que sea precisa novación. La suspensión produce efectos desde la solicitud, pero si el crédito o préstamo estuviera garantizado con derecho inscribible, o hubiera accedido al Registro de venta a Plazos de Bienes Muebles, será necesaria la inscripción de la ampliación del plazo (cfr. arts. 23 y 24 Real Decreto-Ley 11/2020). Los fiadores o avalistas a quienes resulte aplicable la suspensión podrán exigir, al igual que ocurre con el préstamo hipotecario, que el acreedor agote el patrimonio del deudor principal, aunque hubiesen renunciado al beneficio de excusión (art. 22 Real Decreto-Ley 11/2020).

Finalmente, cabe destacar que, tanto en la suspensión del préstamo hipotecario como en la del préstamo personal, la actuación fraudulenta para beneficiarse de la misma implicará la responsabilidad por los perjuicios causados y por los gastos generados por las medidas de reestructuración de la deuda (cfr. arts. 16 Real Decreto-Ley 8/2020 y 26 Real Decreto-Ley 11/2020).

María José VAQUERO PINTO  
Profesora Titular de Derecho Civil  
Universidad de Salamanca  
[chevaq@usal.es](mailto:chevaq@usal.es)