

## **COVID – 19 Y CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA POSIBILIDAD DE MODIFICACIÓN DE CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES**

El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 y, evidentemente, contiene medidas que se proyectan sobre las diversas actividades económicas y empresariales de los distintos sectores de actividad.

Ante esta situación, de todo punto novedosa en nuestra historia reciente, cabe plantearse qué efectos puede producir esta situación en relación con los distintos contratos civiles y mercantiles suscritos y que regulan relaciones que, de alguna forma, se pueden ver afectadas por estas medidas excepcionales.

En este sentido, puede plantearse la posibilidad de aplicación de la denominada cláusula *rebus sic stantibus*, que podríamos definir como una cláusula contractual tácita que protege a las partes ante el desequilibrio prestacional o la frustración de la finalidad del contrato que produciría una extraordinaria modificación de las circunstancias contextuales y entorno contractual.

Debe quedar claro, desde un primer momento, que esta cláusula es de aplicación restrictiva, pese a que las últimas resoluciones del Tribunal Supremo hayan supuesto una cierta flexibilización en su aplicación. Por tanto, será necesario estudiar caso por caso y ver qué concreta situación se produce en cada relación jurídica, sin que puedan aceptarse argumentos simplistas que pretendan aplicar con carácter genérico una suspensión de la vigencia de los contratos o de las obligaciones derivadas de ellos.

En este sentido, por ejemplo, encontramos una resolución del Tribunal Supremo que admitió, en el año 2014, la moderación de la renta de un establecimiento hotelero por causa de la crisis que arrastraba la economía y, en concreto, el sector desde 2008, mientras que en 2019 tenemos una resolución del propio Tribunal Supremo entendiendo inaplicable tal moderación de renta por ese mismo motivo. Y es que, como venimos indicando, serán determinantes las condiciones y efectos que acaezcan en cada caso concreto.

La posible aplicación de esta cláusula descansa sobre estos elementos claves:

- (1) Existencia de un cambio extraordinario e imprevisible de las circunstancias,



- (2) Que produce una frustración o desaparición de la finalidad propia derivada de lo expresamente pactado o de la propia naturaleza del contrato (base objetiva del negocio) o bien de la finalidad expresada por una de las partes y conocida, sin oposición, por la otra parte (base subjetiva del negocio), o
- (3) Que produce un desequilibrio prestacional, resultando excesivamente gravoso u oneroso, desde un punto de vista cualitativo y no cuantitativo, el cumplimiento de la prestación debida por una de las partes en el contrato.

Atendiendo a lo anterior, habrá de estarse a las circunstancias específicas de cada caso concreto, atendiendo a factores como:

- (1) Naturaleza y previsibilidad de la modificación de las condiciones que sirvieron de base para la suscripción del contrato,
- (2) Afectación concreta de las prestaciones y obligaciones derivadas del contrato, y
- (3) Naturaleza y finalidad natural del contrato así como finalidad subjetiva asumida por las partes.

Si aplicamos lo anterior a la circunstancia que se da en estos días en relación con el COVID-19 y el estado de alarma decretado por el Gobierno de la Nación, podremos concluir que los factores relevantes para el análisis de la aplicabilidad de esta cláusula serán, además de los comentados en el párrafo anterior, el grado de afectación de la actividad empresarial concreta por las medidas acordadas en el Decreto por el que se declara el estado de alarma y el grado de utilidad que el contrato sigue reportando a las partes.

La aplicación de esta cláusula provoca, como efecto típico de la misma, la modificación del contenido del contrato, a fin de reinstaurar ese equilibrio prestacional y, en última instancia y con carácter más restrictivo aun, solo si no fuera posible restaurar ese equilibrio de prestaciones, podría conllevar la resolución del contrato.

Evidentemente, la excepcionalidad del momento que vivimos supone que no existan antecedentes jurisprudenciales idénticos, si bien los momentos en los que se ha pretendido la aplicación de esta cláusula así como los supuestos en que efectivamente se ha aplicado nos permiten trazar unas líneas maestras con las que habrá de llevarse a cabo, como hemos dicho, un análisis específico y concreto en cada caso, a fin de conseguir las correspondientes soluciones justas.

Sin perjuicio de que, como indicamos, sea necesario un análisis caso por caso, pueden trazarse algunas líneas específicas a tener en cuenta en función de los sectores que se analicen. Por ejemplo, en los contratos de arrendamiento, tendrá especial relevancia si en la fijación de la renta se tuvo en cuenta el nivel de ingresos del arrendatario (p.ej., si existe una renta mínima garantizada, una renta variable pactada, etc). Por su parte, en los contratos de obra será esencial analizar las concretas previsiones que para los supuestos de fuerza mayor o de paralización por decisión administrativa que se hayan previsto en el contrato. En lo que a seguros se refiere, tendrá mucho peso la definición del objeto de aseguramiento así como las concretas exclusiones pactadas.

\*\*\*\*\*