



Sección Española
Asociación Internacional
de Derecho de Seguros
www.seaida.com

BOLETÍN INFORMATIVO DE SEAIDA

Nº 192 · 2020

ÍNDICE DE CONTENIDOS

TEMA A DEBATE

EL COVID-19 Y LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO. (pág. 1)

TEMA DE ACTUALIDAD

LA INCIDENCIA DEL COVID19 EN LAS PRIMAS DE LAS PÓLIZAS DE SEGURO OBLIGATORIO DEL AUTOMÓVIL A CAUSA DE LAS LIMITACIONES EN SU UTILIZACIÓN. (pág. 3)

DISPOSICIÓN ANTICIPADA DE PLANES DE PENSIONES EN CASO DE REDUCCIÓN DE FACTURACIÓN POR TRABAJADORES POR CUENTA PROPIA.

NOTICIAS

CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS

UNESPA (pág. 5)

CESCE

JURISPRUDENCIA

CONTRATO DE SEGURO: *oposición a la prórroga y plazo de un mes de gracia de cobertura* (pág. 6)

LEGISLACIÓN

..... (pág. 7)

BIBLIOGRAFÍA

REVISTA ESPAÑOLA DE SEGUROS. NÚM. 181. 1-2020 (pág. 8)
Seguros de Transporte Marítimo y Terrestre

BOLETÍN INFORMATIVO DE SEAIDA Nº 192 · 2020

Depósito Legal: M-15219-93

Coordinador: Félix Benito Osma

Redactores: Antonio Albanés Membrillo, Enrique Montero Fuentes-Guerra, Félix Benito Osma.

Maquetación: Eduardo Escribano Gutiérrez

Queda prohibida la reproducción total o parcial de este documento por cualquier medio o procedimiento, ya sea electrónico o mecánico, el tratamiento informático, el alquiler o cualquier otra forma de cesión sin la autorización previa y por escrito del titular del copyright.

TEMA A DEBATE

EL COVID-19 Y LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO

Antonio Albanés Membrillo

Abogado. Secretario de la Mutualidad de la Abogacía

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre regula esta específica figura contractual referida al arrendamiento de inmuebles para vivienda o para uso distinto del de vivienda; pero no olvidemos que por encima de esta ley especial está el título sexto del libro cuarto del Código Civil, que regula las obligaciones y contratos, disponiendo el art. 1.143 de dicho texto legal que en el arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Se trata por tanto de un contrato bilateral, que genera derechos y obligaciones para ambas partes: para una, el goce de la posesión del inmueble y para la otra la obtención de un precio cierto; debe haber un equilibrio contractual, una equivalencia de las prestaciones que dota de armonía a la relación, de tal modo que si una de las partes no cumple su obligación, la otra puede compelerle a que lo haga e incluso puede resolver el contrato (art. 1.124 del Código Civil).

Hay ocasiones en las que el contrato entra en patología sin culpa de ninguna de las partes; una de ellas es cuando acaece un suceso que no puede preverse o que, previsto, es inevitable (artículo 1.105 del Código Civil). En el caso de los arrendamientos urbanos, un terremoto, un incendio o cualquier otro cataclismo que inhabilite el uso para el que fue contratado el inmueble es una causa de fuerza mayor que imposibilita el uso del mismo. Lógicamente, dicha imposibilidad de poseer pacíficamente el inmueble da lugar a la suspensión de la contraprestación (pago del arriendo); así se prevé en el art. 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dispone la paralización del plazo del arrendamiento y la suspensión del pago de la renta cuando la realización de obras haga inhabitable la vivienda.

El problema viene cuando la actividad comercial o comercial no puede llevarse a cabo, no por ningún cataclismo, sino por una disposición legal que ordena el cierre de locales como medida de prevención para impedir la propagación de un virus. En este caso, la privación del uso también conlleva el impago de la renta. Digamos, pues, que aunque la causa es distinta, el efecto es el mismo. En este supuesto, el arrendatario puede desistir del contrato, dejando de pagar las rentas y abandonando el local.

El Real Decreto-Ley 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, propone una solución para esta situación: Establecer una moratoria en el pago de las rentas devengadas durante el estado de alarma, para ser pagadas posteriormente, cuando tal estado finalice, mediante "cómodos" plazos.

Pero esta solución incurre en un grave error, porque ante la falta de explotación de su actividad mercantil o industrial, el arrendatario lo que no quiere es pagar un precio por un uso que le está vedado, una postura de lógica aplastante; no quiere aplazar el pago de una deuda, sencillamente porque tal deuda no existe, no hay causa. Ante esta situación, no le queda otra que desistir del contrato y devolver el local.

Podría haber otra solución, esta consensuada ya con el arrendador: Suspender el pago de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y reanudarlo cuando ya haya pasado. En la situación actual de mercado, no parece que en el arrendador (perjudicado también por la

situación) vaya a conseguir inmediatamente otro inquilino, por lo que tendrá que pensar el pacto que se le ofrece, dentro del cual existen múltiples variantes: Pago de una renta simbólica por la ocupación del local (donde se encuentran los enseres propios de la actividad), pago de los gastos corrientes de electricidad, agua, etc. durante el tiempo que dure el cierre, etc.

Si no se consiguiera este acuerdo es cuando puede acudir al Juez para en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* conseguir dicha modificación contractual.

Sigue leyendo siendo socio de SEAIDA

Este boletín completo, y todo el archivo histórico de SEAIDA desde 1993, está disponible para los socios con sesión iniciada en la web.

www.seaida.com