

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 (conmutatividad del contrato).” (...)

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>