

# COVID-19 y contratos vigentes en curso: ¿cómo afecta a su continuidad?

## ❑ COVID-19: cómo ha cambiado todo desde el estado de alarma.

La pandemia internacional del coronavirus (COVID-19) ha «trastornado» nuestro sistema empresarial, ello a raíz de las medidas legales que vienen promulgándose sucesivamente. Norma tras norma (RD 463/2020, RDL 6/2020, 7/2020, 8/2020, 9/2020, 10/2020) se van incorporando cada vez más drásticas medidas globales: laborales, fiscales, mercantiles, procesales. Sin embargo, ¿qué ocurre con aquellas obligaciones (contratos) vigentes y directas entre particulares o empresas? ¿Se han «paralizado» también? ¿Deben entenderse por extinguidas? ¿O simplemente viven al margen de toda esta insólita realidad?

## ❑ Algunas pinceladas legales:

Sin necesidad de dominar la ciencia jurídica ni de tener que hacer un curso acelerado, conviene tener presentes algunas nociones generales acerca de la regulación legal en la contratación privada:

- ✓ Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes, por lo que, como norma general, pese al COVID-19, permanecen vigentes y deben cumplirse en todos sus términos.
- ✓ La pandemia del COVID-19 puede entenderse como una causa de «**fuerza mayor**» (suceso inevitable), y en este sentido puede ser utilizado como justificación de no poder cumplir con el contrato. Pero ojo: las obligaciones dinerarias (pago) nunca son de imposible cumplimiento, pues al ser genéricas, en algún momento pueden cumplirse antes o después.
- ✓ ¿Ya has oído hablar de la «rebus sic stantibus»? En román paladino, es un «remedio» para respetar los términos del contrato, pero adaptarlos a la causa de fuerza mayor (COVID-19):
  - Bien **suspendiendo** el contrato temporalmente (p. ej. hasta que finalice el estado de alarma); bien continuándolo pero **ajustando** sus condiciones (p. ej. mediante una reducción del precio); o bien, en casos extremos, **resolviendo** (finalizando) el contrato.
  - Pero ojo también: su aplicación es excepcional (para muestra de ello la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020), por lo que exigirá examinar su procedencia **contrato por contrato (su clausulado afecta)** y acreditar (probar) su justificación.

## ❑ Una guía básica de actuación:

- ✓ Revisa las cláusulas de tu contrato afectadas (las que no puedas cumplir).
- ✓ Negocia. Trata de llegar a un acuerdo, modificador del contrato, y siempre por escrito.
- ✓ A falta de acuerdo, necesitarás analizar jurídicamente (asesoramiento legal) y probar que se cumplen todos los requisitos para poder invocar una modificación o suspensión unilateral.

## PREGUNTAS FRECUENTES (FAQ)

¿Los contratos con cuotas de pago sucesivas (gimnasio; colegio; guardería; academias; etc.) siguen abonándose?

No hay obligación de abonar la mensualidad íntegra, porque el servicio no se ha prestado al consumidor. Podría, además, solicitarse la devolución proporcional del mes de marzo de 2020. Tampoco el consumidor está obligado a aceptar continuar pagando el servicio a cambio de que se preste de forma “online”; tan sólo es una alternativa voluntaria.

¿Y qué ocurre entonces con los alquileres en vigor?

La situación es distinta: el servicio de alquiler continúa prestándose, y al ser una obligación dineraria, tampoco existe una fuerza mayor de imposible cumplimiento.

En aquellos alquileres comerciales, podría justificarse su suspensión o una reducción temporal de la renta (modalidades de la “rebus sic stantibus”), sobre todo aquellos casos afectados por cierre obligatorio, pero también ante una reducción extraordinaria de ingresos. En caso de vivienda habitual arrendada, la situación se complica, pues su utilización no ha cesado.

¿Y en otro tipo de contratos con obligaciones únicas? (bodas, comuniones, entradas de teatro, billetes de avión u hotel, cualquier tipo de compraventa, etc.)

Cuando se trate de contratos con consumidores, procede el reembolso del precio si no aceptan una nueva fecha. Entre empresarios, este tipo de contratos difícilmente podrán modificarse o extinguirse, al no estar ante obligaciones fraccionables.