



**APUNTE SOBRE LA SUSPENSIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA RENTA  
DE LOS LOCALES DE NEGOCIO A LOS QUE LES HA SIDO PROHIBIDA LA  
APERTURA DE SUS ESTABLECIMIENTOS COMO CONSECUENCIA DE LA  
DECLARACIÓN DEL ESTADO DE ALARMA POR EL COVID-19**

*Antonio Orti Vallejo\**  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Universidad de Granada*

*Fecha de publicación: 23 de marzo de 2020*

Como consecuencia de la declaración del estado de alarma establecida en el Real Decreto 463/2020, de 20 marzo, en lo que aquí atañe, según establece su art. 10, apdos. 1, 3 y 4 quedan suspendidas la apertura al público de una serie de locales y establecimientos comerciales e industriales. Si el titular de ese establecimiento venía ejerciendo la actividad comercial o industrial en un local en régimen de alquiler, se ve privado (imposibilitado) en su mayor parte por esta decisión de la autoridad (*factum principis*) de las facultades de uso y disfrute que ostenta en base al contrato de arriendo (art. 1543 Cc). La situación, desde la óptica del arrendador es que ha devenido imposible cumplir con la principal obligación derivada del contrato, que es mantener al arrendatario en el uso de la cosa (art. 1554, 3º Cc), imposibilidad legal sobrevenida del cumplimiento de la obligación que pesa sobre el deudor (arrendador), contemplada en el art. 1184 Cc, con el efecto de extinguir la obligación. La literalidad de este precepto contempla únicamente la imposibilidad total y absoluta y el consiguiente efecto liberatorio del deudor. Pero, la doctrina y la jurisprudencia han considerado desde siempre que la imposibilidad puede ser meramente transitoria (justo lo que está aconteciendo mientras dure la declaración del estado de alarma) y que determinará que la obligación del deudor (arrendador) no se extinga, pero se libere transitoriamente y renazca cuando cese la imposibilidad, es decir, que la prestación quede en suspenso mientras tanto.

---

\* Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3791-3351>



Pero, lo que el art. 1184 no previó es qué sucedía en un contrato con obligaciones recíprocas con la obligación de la otra parte del sinalagma que seguía siendo posible, en nuestro caso, la obligación del arrendatario de pagar el precio. La doctrina acudió al art. 1124 Cc, estimando que cuando la imposibilidad era definitiva esta otra parte podía hacer valer la resolución del contrato, salvo que una norma previese un reparto de riesgos diferente (por ejem. art. 1452 Cc) o un pacto regule los riesgos de otro modo. Luego, si la imposibilidad es transitoria la consecuencia no puede ser otra que la correlativa obligación de la contraparte se quede igualmente en suspenso. Esta es la suspensión de la obligación del pago del precio, que se funda en la oponibilidad de las *exceptio non adimpleti contractus* y *non rite adimpleti contractus* que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo desde hace muchos años, consideró incardinable en el espíritu del art. 1124 Cc: debido al juego del cumplimiento simultáneo, mientras una parte no cumpla o cumpla defectuosa o parcialmente con su obligación, la otra parte tampoco está obligada a cumplir con la suya. En nuestro caso, hasta tanto el arrendador no esté en condiciones de cumplir con su obligación de mantener en el uso de la cosa al arrendatario por impedirlo el estado de alarma, éste tampoco estará obligado a cumplir con el pago de la renta.

Si todo lo anterior lo analizamos en el marco del moderno Derecho de contratos, la imposibilidad de cumplimiento es vista como un supuesto de incumplimiento del deudor, al estimar que el incumplimiento es un concepto neutro, es decir, que no atiende a la culpabilidad del deudor, lo que permite que todos los medios de tutela (acciones) del acreedor (por incumplimiento) se puedan hacer valer contra el deudor, con independencia de cual sea el origen del incumplimiento -a excepción de la acción indemnizatoria, que sí exige la culpa del deudor-. Tratándose de un incumplimiento provocado por una imposibilidad, no se podría exigir el cumplimiento, pero sí la resolución del contrato, determinante de la liberación de ambas partes de sus obligaciones, coincidiendo con el efecto extintivo de la obligación, tal como estableciera nuestro viejo Código en el ya referido art. 1184. Pero claro, si la imposibilidad es transitoria, el actual Derecho de contratos, después de admitir la exoneración temporal de la obligación de cumplir, admite -sin la menor sombra de duda- la suspensión de la correlativa obligación de la contraparte (cfr. art. III.-3:401 del DCFR, art. 9:201 de los PECL, art. 1191 de la Propuesta Modernización Cc de la Comisión Gral. Codificación y art. 518-12 de la Propuesta Cc Asociación de Profesores de Derecho Civil). Recientemente -y esta no es una norma de soft law-, la suspensión del cumplimiento ha sido consagrada en el art. 13.5 de la Directiva (UE) 2019/771.

Ahora bien, en todos los textos en los que se introduce la suspensión del pago del precio se limita su ejercicio, bien sea en base a la buena fe o en la medida razonable. Esto significa que la parte que la hace valer no puede pretender la suspensión de la totalidad del precio, en la medida en que no se corresponda con el grado de incumplimiento de la



contraparte, es decir, no puede dejar de pagar parte del precio en la medida en que obtenga alguna satisfacción parcial. Ello llevaría a que en el caso de los arrendamientos en los que se centra este estudio, si el arrendatario obtiene alguna ventaja del local, incluso aunque se trate de usos marginales, no podrá pretender dejar de pagar la totalidad de la renta, sino sólo una parte.

Por último, la propuesta de suspensión de rentas que aquí se realiza debería ser extensible a todos los contratos de tracto sucesivo en los que una parte se comprometió a ceder bienes o derechos con la finalidad de que la otra ejercitara una actividad empresarial y a cambio de la entrega de un precio, canon o cuota periódicos y haya visto como consecuencia de la declaración del estado de alarma, que no puede ejercer transitoriamente la actividad empresarial. Y lo mismo -y ya termino- podría predicarse de las cuotas periódicas pagaderas por los usuarios de aquellos servicios que no pueden prestarse como consecuencia del cierre de los locales o recintos donde se ofrecían.