

MEDIDAS REGLADAS EN MATERIA DE CONTRATOS CON MOTIVO DEL COVID-19 EN ESPAÑA *

María Paz García Rubio

Catedrática de Derecho civil
Universidad de Santiago de Compostela

TITLE: *Government-dictated regulations on contracts in view of Covid-19 in Spain*

RESUMEN: La pandemia del COVID-19 ha provocado la publicación de numerosas normas destinadas a paliar los efectos de esta situación excepcional en numerosos asuntos. En materia de contratos civiles las principales reglas se contienen en los Reales Decreto Ley 8/2020, 11/2020 y 15/2020. Estas normas afectan a los contratos de arrendamientos de vivienda, a algunos arrendamientos de locales de negocio e industria y a ciertos préstamos tanto hipotecarios como préstamos personales; prevén medidas como la suspensión del contrato y en ocasiones, la rebaja de rentas, o la supresión de pago adicional de intereses. Sin embargo, las condiciones personales para disfrutar de estas medidas son bastante restrictivas. También se regulan expresamente los contratos de consumo y el contrato de viaje combinado, si bien en este caso las nuevas normas se dirigen sobre todo a salvaguardar la posición del profesional, lo que suscita la pregunta sobre la posible violación de algunas directivas europeas.

ABSTRACT: *The COVID-19 pandemic has led to the publication of numerous rules designed to mitigate the effects of this exceptional situation on many issues. In the field of civil contracts, the main rules are contained in Royal Decree-Acts 8/2020, 11/2020 and 15/2020. They affect housing contracts, leases of some business and industrial premises, as well as certain loans, both mortgages and personal loans; some of the measures allow for the suspension of contracts, reduction in rent, or abolition of additional interest payments. However, the conditions for the approval of applicants are quite restrictive. Consumer contracts and packaged travel contracts are also expressly regulated, although in this case the new rules are mainly aimed at safeguarding the position of the professional bodies, which raises the question of the possible violation of some European directives.*

PALABRAS CLAVE: COVID-19, arrendamientos de vivienda, arrendamiento de local de negocio, préstamos hipotecarios, préstamos personales, personas y familias en situación de vulnerabilidad, suspensión del contrato, contratos de consumo, contratos de viaje combinado, resolución del contrato.

KEY WORDS: *Rental agreements, business premises agreements, mortgage loans, personal loans, individuals and families in vulnerable situations, contract suspension, consumer contracts, packaged travel contracts, contract termination.*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN Y CRÍTICA GENERAL SOBRE LA TÉCNICA LEGISLATIVA. 2. NORMAS SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 2.1. *Presupuesto de partida.* 2. 2. *Primera medida. Suspensión de lanzamientos y de procedimientos de desahucio.* 2.3. *Segunda Medida. Prórroga extraordinaria del contrato de*

* Deseo mostrar mi gratitud a Emilio Blanco por la lectura de versiones previas de este trabajo y por sus generosas consideraciones; el pensamiento jurídico precisa del diálogo que, además, lo convierte en un estimulante ejercicio intelectual, mucho más divertido y útil si se comparte.

arrendamiento de vivienda habitual. 2.4. Tercera medida. Moratoria y fraccionamiento del pago de la deuda arrendaticia (y otras alternativas). 2.5. Cuarta medida. Línea de avales y otras ayudas al pago de la renta. 3. CONTRATOS DE PRÉSTAMO. 3.1. Préstamos hipotecarios. 3.2. Préstamos personales. 4. DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA PARA TENER ACCESO A LAS MEDIDAS SEÑALADAS. 4.1. A efectos del contrato de arrendamiento. 4.2. A efectos del contrato de préstamo. 5. CONTRATOS DE CONSUMO. 5.1. Contratos con consumidores, en general. 5.2. Contratos de viaje combinado. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN Y CRÍTICA GENERAL SOBRE LA TÉCNICA LEGISLATIVA

De los numerosos textos legales y reglamentarios que el Gobierno español ha promulgado con motivo de la crisis provocada por la pandemia del COVID-19, el que afecta a la contratación civil de manera más amplia y evidente es el *Real Decreto-ley 11/2020*, de 31 de marzo, *por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19*. No obstante, hasta la fecha en que se han escrito estas líneas son también relevantes algunas disposiciones del RD-Ley 8/2020, de 17 de marzo, *de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19*, y del RD-Ley 15/2020 de 21 de abril, *de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo*.

Según su Exposición de Motivos, el primero de los objetivos del RD-Ley 11/2020 es la adopción de un nuevo paquete de medidas de carácter social dirigidas al apoyo a trabajadores, consumidores, familias y colectivos vulnerables, haciendo especial hincapié en aquellos que más lo necesitan. El capítulo 1 regula un conjunto de esas medidas que recoge en normas excepcionales y de efectos limitados en el tiempo. Entre ellas están las que afectan a los contratos de arrendamiento de vivienda habitual, préstamos hipotecarios y personales, incluidos los préstamos de consumo, así como a otros contratos con consumidores, con atención expresa al contrato de viaje combinado. Todas suponen la alteración de las condiciones del contrato por una causa sobrevenida y a través de una previsión legal, lo cual veo sobradamente justificado en las actuales circunstancias¹; baste señalar que, con contenidos diferentes más o menos intrusivos, se ha hecho en todos los países de nuestro entorno.

¹ No lo considera así, CRITILLO, «¿Modificación por Real Decreto Ley del contenido de los contratos?», *Hay Derecho*, 6 abril, 2020; (<https://hayderecho.expansion.com/2020/04/06/modificacion-por-decreto-ley-del-contenido-de-los-contratos/>).

Antes de entrar en su contenido, que limitaré a los aspectos estrictamente contractuales de naturaleza civil, conviene hacer algunos apuntes sobre la técnica legislativa empleada.

La forma utilizada ha sido la del Real Decreto Ley, disposición provisional con rango de ley que es dictada por el Gobierno para «casos de extraordinaria y urgente necesidad», como señala el art. 86 CE². Se debe recordar que, según la propia Constitución, los Reales Decretos Leyes deben ser convalidados en el Congreso de los Diputados en un plazo de 30 días y que en la ley de convalidación se pueden incluir modificaciones en su contenido, modificaciones que también pueden ser hechas, como ha sido la práctica hasta ahora, en otros RD-Ley posteriores.

Más allá de la forma, debo decir que la técnica legislativa de estos RD-Ley es bastante deficiente. En primer lugar, porque se trata de textos complejos y farragosos, donde se mezclan numerosas cuestiones que afectan al derecho de contratos con otras de derecho público, como temas de índole fiscal y presupuestario, medidas de apoyo a la industrialización o las pequeñas empresas y autónomos y otras de variada naturaleza. Son partes muy distintas entre sí y en las que no hay unidad de discurso, ni siquiera de redacción³. Además, como ha denunciado algún autor⁴, da la impresión de que en estos textos no distingue con la suficiente claridad cuándo está regulando una relación *inter privados*, y cuándo está introduciendo reglas de naturaleza pública aplicables a las relaciones entre los ciudadanos y las administraciones, sean destinadas a asegurar bienes o derechos de interés público, como la salud de los ciudadanos, o sean de carácter tuitivo, especialmente dirigidas a la protección imperativa de los más vulnerables. Es evidente que el ordenamiento jurídico no se divide en dos compartimentos estancos, el derecho público y el derecho privado; nadie piensa, tampoco, que el interés general y la protección de quienes más lo necesitan están ausentes de los fines del derecho civil, pero eso no significa que el legislador pueda regular una relación entre dos particulares como si lo estuviera haciendo en uso de su *imperium*, pues en las relaciones particulares ambas partes son titulares de derechos, en muchos casos fundamentales, que el Estado tiene que proteger y asegurar, sin que sea

² Aunque es habitual que se acuse a los gobiernos españoles actual y pretéritos, con bastante razón, de abusar de este recurso que les permite dictar normas con rango de ley, susceptibles por tanto de modificar otras leyes (ordinarias), en casos en los que en verdad no hay urgencia y necesidad, parece que en esta ocasión tal crítica no es oportuna, al concurrir ambas circunstancias.

³ Por citar un ejemplo evidente, algunos artículos adoptan lenguaje inclusivo (la persona arrendadora, por ejemplo) y otros no; incluso dentro del mismo precepto, unos párrafos lo tienen y otros no.

⁴ ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «Concreción de la doctrina *rebus sic stantibus* en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», *Blog Derecho mercantil*, 22 de abril 2020, <https://derechomercantilesparana.blogspot.com/2020/04/concrecion-de-la-doctrina-rebus-sic.html> quien afirma que «El legislador, sin duda, cree que está regulando relaciones entre particulares y la Administración pública. Pero se trata de regulaciones de Derecho Privado».

legítimo prescindir, sin mayor argumentación (o ponderación, como prefieren algunos) de los que legítimamente corresponden a uno de esos sujetos particulares. Muchas de las reglas contenidas en estos nuevos instrumentos normativos muestran a las claras que no se ha distinguido convenientemente la relación jurídica pública y la estrictamente privada y a veces no se ha tomado debidamente en consideración que son dos partes privadas las que tienen intereses enfrentados.

Por otro lado, y limitándome a los preceptos que aquí interesan, la técnica resulta desastrosa. La mayor parte de los artículos son largos, farragosos y muchas veces incomprensibles por la cantidad de vericuetos que toman las frases, en las que se encadenan las subordinadas. Algunos artículos sencillamente no pueden ser considerados verdaderas normas jurídicas, al carecer de contenido normativo por tratarse de meras declaraciones de intenciones⁵. Además, otra de las críticas técnicas que cabe hacer, en especial al RD-Ley 11/2020, es su falta de orden; preceptos muy semejantes se repiten varias veces, y además están claramente mal colocados dentro del articulado⁶.

2. NORMAS SOBRE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1. *Presupuesto de partida*

Pasando a relatar las nuevas normas contractuales introducidas en el RD-Ley 11/2020, comenzaré por las que atañen al contrato de arrendamiento de vivienda habitual, lo que implica que el arrendatario es siempre una persona física y que el contrato es un arrendamiento de vivienda en los términos del art. 2 LAU.

Lo primero que debo destacar es que ninguna de las normas propuestas en este texto se refiere ni a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (local de negocio), ni a los arrendamientos de industria, todos ellos referentes a inmuebles donde los

⁵ Como muestra cito el artículo 3 RD Ley 11/2020, que bajo la rúbrica «Moratoria de deuda arrendaticia» dice así: «Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos» y ahí se acaba su contenido. Como he dicho esto no es una norma jurídica. Ni siquiera es correcto lo que dice, pues en los artículos que se mencionan la moratoria de la deuda arrendaticia es una de las medidas, en concreto en los arts. 4 y 8, entre otras que están en esos mismos dos preceptos y en el art. 9; el resto (arts. 5, 6 y 7) recogen los requisitos administrativos exigibles para tener acceso a las medidas establecidas en el RD-Ley para las situaciones de vulnerabilidad en los contratos de alquiler, parcialmente coincidentes con las de los préstamos.

⁶ Por ejemplo, los arts. 5, 6 y 7, junto con los arts. 16, 17 y 18, por su carácter más general, deberían haber precedido o seguido a los que atañen a los contratos a los que se refieren y no colocarse en el medio de la regulación de uno de esos contratos, sin atenerse a orden alguno.

empresarios que se han visto afectados por el COVID-19 desempeñan su actividad⁷, en la mayor parte de los casos detenida durante el estado de alarma decretado por el Gobierno a partir del 14 de marzo de 2020⁸. Parecía entonces que lo procedente era la aplicación a los arrendamientos de local de negocio y/o de industria, de las reglas generales dimanantes de la teoría general del contrato, tanto en materia de incumplimiento (fuerza mayor⁹), como de la discutida teoría de la cláusula *rebus sic stantibus*¹⁰, sin que olvidar, para este para el resto de tipos contractuales, que sigue siendo de aplicación la cláusula general de buena fe¹¹ y la prohibición del abuso del derecho. Tampoco han faltado quienes han propuesto para esos arrendamientos no cubiertos por el RD-Ley 11/2020 la aplicación analógica del art. 26 LAU en relación con el art. 30 LAU para el arrendamiento de local de negocio¹², o la del art. 1575 CC para el arrendamiento de industria.

Consciente o no, ese «olvido» del autor de esas normas excepcionales resultaba muy llamativo, si se tiene en cuenta que, desde el punto de vista jurídico-civil, probablemente la mayor enjundia se plantea precisamente en los casos de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y, particularmente, en los arrendamientos de industria, ya que en todos ellos el evento producido, o más bien las medidas de confinamiento temporal decretadas por el Gobierno a consecuencia de ese evento, frecuentemente han determinado que durante este tiempo no se puedan desarrollar en los locales

⁷ Carencia que ya ha sido criticada por CUENA CASAS, M., «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces», *Hay Derecho*, 5 abril, 2020 (<https://hayderecho.expansion.com/2020/04/05/medidas-urgentes-en-materia-de-alquiler-de-vivienda-en-el-rdl-11-2020-ante-la-pandemia-por-covid-19-mucho-ruido-y-pocas-nueces/>).

⁸ Mediante el RD 463/2020, de 14 de marzo.

⁹ Tesis de CARRASCO PERERA, A., «Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor», *Cesco*, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf; en contra se manifiesta contundentemente PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», *Almacén de Derecho*, 23 abril 2020, <https://almacendederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>. En general, sobre el recurso a la idea de imposibilidad sobrevenida por fuerza mayor, en relación con la crisis del coronavirus, GARCÍA-BOENTE DÁVILA, G., «Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus», *Notarios y Registradores*, 14.04.2020.

¹⁰ La llamada cláusula *rebus sic stantibus* no está recogida en el Código civil español, pero es aceptada y aplicada por la jurisprudencia, sobre todo y con precedentes, a partir de las conocidas SSTs de 13 de junio y 15 de octubre de 2014, en parte seguidas y en parte matizadas por otras posteriores; la última, fechada pocos días antes de la declaración del estado de alarma y, aparentemente, más restrictiva STS de 6 de marzo de 2020, con cita expresa de la STS 18 de julio de 2019.

¹¹ Como pone de relieve, GÓMEZ LIGÜERRE, C., «Fuerza mayor», *Editorial, Indret* 2.20, <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/01-Carlos-Gómez-Ligüerre.pdf>.

¹² No lo entiende así, PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», *cit.*, para quien la aplicación analógica del art. 26 LAU sería posible en casos de situaciones que afecten a la estructura (un terremoto, por ejemplo) o habitabilidad (contaminación del amianto, por ejemplo) del inmueble arrendado, pero no al caso de una pandemia como la actual.

arrendados las actividades económicas previstas en el contrato; y es aquí donde se plantea la cuestión de si los arrendatarios deben seguir pagando la renta, a pesar de no poder desarrollar su actividad en los locales arrendados¹³ o, al contrario, si esa imposibilidad forma parte de la esfera de riesgo contractual del arrendador que no está cumpliendo cabalmente su prestación y, por lo tanto, los arrendatarios pueden dejar de pagar la renta¹⁴.

Pues bien, casi con un mes de retraso la omisión, consciente o no, ha quedado parcialmente subsanada en los arts. 1 a 5 del RD-Ley 15/2020 que, bajo el paraguas de la rúbrica «*Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos*», parece colmar, al menos parcialmente, la laguna del texto precedente; tornaré más adelante sobre este asunto.

Volviendo ahora al RD Ley 11/2020, es interesante resaltar que, como recuerda su Exposición de Motivos respecto de los arrendamientos de vivienda (aunque, probablemente, también sea predicable en buena medida a los arrendamientos de locales), en España en el 85% de esos arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, un pequeño propietario. Esta particularidad del mercado del alquiler español hace especialmente necesario que las medidas adoptadas guarden un equilibrio para que no se traslade la situación de vulnerabilidad económica de los arrendatarios a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por el alquiler pueden ser esenciales para su propia subsistencia. Por ello se ha considerado conveniente distinguir los contratos en los que los arrendadores son empresas o grandes propietarios, de aquellos otros en los que el dueño del inmueble es un particular que

¹³ Este problema no se plantea, en principio, en los arrendamientos de viviendas: el arrendatario sigue teniendo a su plena disposición la cosa arrendada (de hecho, pocas veces la habrá utilizado antes tan intensamente como con el confinamiento); no obstante, como bien me ha hecho notar A.M. Morales Moreno, en el plano estrictamente contractual cabe cuestionarse si resulta equilibrado que el arrendador de la vivienda mantenga incólume su derecho al cobro íntegro de la renta y la correlativa facultad resolutoria por impago, cuando con probabilidad rayana en la certeza, tras recuperar el inmueble y en las actuales circunstancias, difícilmente podría volver a arrendarlo por el mismo precio. Con todo, en los arrendamientos de vivienda se plantea de modo principal un problema de «asistencia social», aunque sea evidente que la respuesta de política social puede acabar influyendo en la regla contractual, con medidas como congelación de la facultad de desahucio, moratoria del pago de rentas, prórroga de plazos de vigencia, etc.).

¹⁴ Tesis de CARRASCO PERERA, A., en «Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor», *cit.*, y que reitera en «Locales de negocio cerrados por COVID: la barbarie o el lobby hacen su agosto (segunda versión, reforzada para los incrédulos)», *Cesco*, 25 de abril de 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Locales_de_negocio_cerrados_por_covid_-_la_barbarie_o_el_lobby_hacen_su_agosto_-_segunda_version_reforzada_para_los_incredulos.pdf, al entender que jurídicamente lo que resulta imposible es que el arrendador cumpla con su obligación no que el arrendatario no pueda ejercer su negocio, lo que implica que el arrendatario puede suspender su propia prestación, el pago de la renta, o instar la resolución del contrato si la cosa se alarga.

tiene como única o principal fuente de ingresos la renta que cobra al inquilino.

2.2. *Primera medida. Suspensión de lanzamientos y de procedimientos de desahucio*

El art. 1 RD-Ley 11/2020 contiene una norma de naturaleza procesal dirigida a la suspensión del lanzamiento decretado en un procedimiento de desahucio o a suspender el plazo del que se hubiera iniciado con tal fin. Para ello el arrendatario (persona arrendaticia en este punto del RD) debe acreditar la situación de vulnerabilidad económica con todas las dificultades derivadas del art. 5, que veremos más adelante¹⁵.

Pero, como ya apunté más arriba, puede ser que el que incurra sobrevenidamente en situación de vulnerabilidad económica sea no solo el arrendatario sino también el arrendador persona física (que ya no se llama en este lugar persona arrendadora), en cuyo caso este último deberá presentar, en el procedimiento de desahucio, los documentos acreditativos del art. 5¹⁶ y el Letrado de la Administración de Justicia lo comunicará a los servicios sociales «*para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión extraordinaria y en la definición de las medidas de protección social a adoptar*»¹⁷.

2.3. *Segunda Medida. Prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento de vivienda habitual*

El art. 2 contempla una prórroga de seis meses para los contratos que finalicen en el plazo que dure el estado de alarma y hasta dos meses después¹⁸. Se trata de una prórroga voluntaria para el arrendatario (que en este artículo ya no se llama persona arrendataria), quien ha de solicitarla; parece que la prórroga es forzosa para el arrendador¹⁹.

¹⁵ El Letrado de la Administración de Justicia es quien habrá de ponderar si se da o no la situación de vulnerabilidad y decretar, en caso afirmativo y atendiendo al informe de los servicios sociales, la suspensión de lanzamiento o del procedimiento por el tiempo estrictamente necesario.

¹⁶ Para QUICIOS MOLINA, S., «COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», no parece que sirvan para el arrendador los mismos criterios que para el arrendatario http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_covid_19_y_los_arrendamientos_de_vivienda-_medidas_excepcionales_del_Real_Decreto-ley_11-2020.pdf.

¹⁷ Parece que es el propio Letrado quien tiene que hacer dicha consideración y quien tiene que adoptar las medidas, sin que la ley le de ninguna indicación al respecto; no se sabe si ante una situación de vulnerabilidad recíproca el Letrado puede atender a una de las partes y desatender a la otra, por ejemplo, suspendiendo el lanzamiento sin más, o al revés, ordenándolo para que ocupe el arrendador la vivienda de la que es propietario y que necesita para él o para volver a alquilarla; o establezca un plazo de suspensión más corto, por ejemplo.

¹⁸ No renace el contrato ya extinguido antes del estado de alarma.

¹⁹ Aunque la expresión «deberá ser aceptada por el arrendador» hace dudar sobre si aceptarla es una obligación de este o un requisito suplementario sin el cual no procede la prórroga, como entienden algunos

Me parece muy dudoso que, atendiendo a la naturaleza tuitiva de las normas de arrendamientos urbanos de vivienda²⁰, si las partes pactan otra cosa, como admite también la norma²¹, pueda ser oponible al arrendatario un eventual pacto que le resulte más perjudicial que el régimen legalmente previsto, como pudiera ser el pacto de una prórroga mucho más corta o incluso una demasiado larga.

En todo caso, se trata de una genuina prórroga y no de una tácita reconducción ni nada similar, con lo que el contrato sigue siendo el mismo, sin más diferencia con lo inicialmente pactado que la dilatación de su duración²². La renta se mantendrá, con lo que parece que un objetivo de la norma es evitar la subida de los precios de alquiler en estas circunstancias²³.

En este caso el art. 2 no pide que el arrendatario acredite la situación de necesidad o vulnerabilidad económica por el COVID-19, aunque en la Exposición de Motivos se dice que estas medidas extraordinarias se dictan precisamente para esas circunstancias. No obstante, parece sensato entender que el ámbito de aplicación de esta medida es general, pues en la actual situación no parece razonable provocar (forzosamente para el arrendatario) extinciones de contratos de arrendamientos de viviendas, negociar nuevos contratos, etc.

No se contempla en este artículo si el arrendador persona física puede o no durante el nuevo plazo de prórroga hacer uso del derecho a ocupar la vivienda porque la necesite para sí o para sus familiares en los términos del art. 9.3 LAU. Si la respuesta negativa es, aparentemente, la más obvia, se plantea la cuestión de qué sucederá cuando el arrendador la necesite para sí o para su familiar precisamente por haber derivado su situación o la del familiar en vulnerabilidad económica en el sentido del art. 5, sobre todo si este no ha sido el caso del arrendatario. En realidad, nada se establece claramente, ni en este ni en otros supuestos de «conurrencia de vulnerabilidades»²⁴.

autores; me inclino por lo primero entendiendo que se trata de una norma semiimperativa, en favor del arrendatario.

²⁰ Art. 4.1. LAU.

²¹ Utilizando una expresión que no es propia del derecho español «salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes».

²² Las prórrogas obligarían también a los garantes, lo que cuestiona CARRASCO PERERA, A., «Primeros problemas aplicativos de las prórrogas, condonaciones y moratorias arrendaticias del RD 11/2020- COVID-19», *Cesco*, 17 de abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Primeros_problemas_aplicativos_de_las_prorrogas_condonaciones_y_moratorias_arrendaticias_del_RD_11-_2020_covid_19.pdf.

²³ MARTÍNEZ ESPÍN, P., «Pandemia y moratoria arrendaticia», *Cesco*, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Pandemia_y_moratoria_arrendaticia.pdf.

²⁴ Tal vez, tras definir situación de vulnerabilidad, se hubiera debido incluir una regla para la «conurrencia

2.4. Tercera medida. Moratoria y fraccionamiento del pago de la deuda arrendaticia (y otras alternativas)

Los arts. 4 y 8 prevén un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta del contrato de arrendamiento de vivienda, en dos situaciones diversas dependiendo de las características del arrendador²⁵.

1ª) La primera previsión es para el caso en el que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, tal y como se define en el art. 4 RD-Ley²⁶.

Se comienza dando prioridad a lo establecido por las partes, quienes han podido acordar otro tipo de moratoria o incluso la condonación de la renta; de nuevo creo que es una norma semiimperativa en favor del arrendatario.

A falta de acuerdo la moratoria legal no es propiamente tal, puesto que lo previsto son dos medidas alternativas, a elección del arrendador, que ha de comunicarla al arrendatario en un plazo de 7 días laborables. En concreto, el arrendador puede optar entre la reducción del 50% de la renta arrendaticia²⁷ o una moratoria automática en el pago de la renta; nada se dice sobre lo que sucederá si el arrendador no ejerce su facultad de optar en el tiempo previsto o no lo hace en absoluto.

Ambas medidas serán aplicables durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19; la falta de concreción del término «insuficiente» se palía porque ambas medidas tendrán un plazo máximo de cuatro meses desde que se decretó el estado de alarma²⁸. En consecuencia, en principio y salvo nuevas normas que no se descartan, la reducción o la moratoria terminará el 14 de julio 2020,

de vulnerabilidades»; por ejemplo, ante dos situaciones de vulnerabilidad en los contratos de arrendamiento de vivienda, se aplica sin más la regla contractual, sin perjuicio de la necesaria intervención de los servicios sociales respecto del contratante que vea afectada su situación vital.

²⁵ No comparto la crítica de CUENA CASAS, M., «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces», *cit.* y CRITILLO, «¿Modificación por Real Decreto Ley del contenido de los contratos?», *cit.*, sobre la discriminación entre arrendadores. Aunque si acepto que, *las dificultades de pago de arrendamiento de vivienda quedan, en principio, cubiertas con recursos privados*, lo que puede no ser la mejor solución posible.

²⁶ Señala QUICIOS MOLINA, S., «COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», *cit.*, que el estado de alarma ha proporcionado al legislador, a través del RD-Ley 11/2020, la ocasión de incorporar ya a nuestro ordenamiento el concepto de arrendador «gran tenedor», que hasta ahora no estaba en las normas arrendaticias.

²⁷ Para la que no tiene incentivos, como dice CUENA CASAS, M. «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19...», *cit.*

²⁸ Aunque CARRASCO PERERA, A., en «Locales de negocio cerrados por COVID...», *cit.* parece entender que el *dies a quo* de los cuatro meses es el día que finalice el estado de alarma.

tiempo que parece muy corto a tenor del curso de los acontecimientos.

Si el arrendador opta por la moratoria de la deuda arrendaticia, esta se aplazará sin intereses y se pagará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, y siempre que continúe vigente el contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas²⁹.

Además, si el arrendatario obtiene la financiación prevista en el art. 9 RD-Ley, se levanta la moratoria y el consiguiente fraccionamiento del plazo.

2ª) El segundo tipo de casos afecta a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el arrendador no es ninguno de los previstos en el art. 4; esto es, se trata de un arrendador persona física, pequeño propietario. En esta hipótesis la regulación está en el art. 8 RD-Ley, como he dicho antes, con una sistemática muy desordenada.

De nuevo se prevé que sea la autonomía de la voluntad de las partes, la que establezca prioritariamente un régimen para esta situación excepcional. Si así no sucede, el citado art. 8 prevé que en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RD-Ley, el arrendatario solicite del arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta. El arrendador debe contestar en un plazo de 7 días sobre las condiciones de aplazamiento o fraccionamiento del pago que acepta, y «o, en su defecto, las posibles alternativas que plantea en relación con las mismas», que de ser asumidas por el arrendatario serán de nuevo las prevalentes. Si no se llega a acuerdo, la única vía que le queda al arrendatario en situación de vulnerabilidad es acogerse a los mecanismos transitorios de financiación previstos a continuación en el propio RD-Ley 11/2020³⁰.

Como he dicho anteriormente, más de tres semanas después, el RD-Ley 15/2020 se refiere a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda³¹ y a los arrendamientos de industria concertados por una persona física o jurídica arrendataria, introduciendo una disciplina muy inspirada en la que se acaba de relatar en relación con los de vivienda. Así, el art. 1 de este último texto se refiere a aquellos contratos en los que la persona arrendadora sea una empresa o una entidad pública de vivienda o un gran tenedor, y en el art. 2 a aquellos en los que la parte arrendadora no tenga tal condición; lo primero que

²⁹ La pregunta que queda en el aire es qué sucede con este pago cuando el contrato de arrendamiento finaliza antes del plazo de los tres años.

³⁰ Art. 8.3: «Si la persona física arrendadora no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando la persona arrendataria se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida referida en el artículo 5, esta podrá tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación reguladas por el artículo siguiente».

³¹ En realidad, pensado para el arrendamiento de locales de negocio, aunque puede incluir otros para uso distinto del de vivienda como los concertados por los estudiantes durante el curso académico.

cabe preguntarse es si es o no lógico que el concepto de gran tenedor sea idéntico en ambos casos, pues el valor de la propiedad de los inmuebles destinados a vivienda no suele coincidir, para bien o para mal, con los destinados a locales comerciales.

De nuevo en ambos casos resulta prioritario, como es lógico, el acuerdo al que puedan llegar las partes sobre el pago de las rentas en esta situación extraordinaria. En el caso del art. 1 se menciona como contenido del acuerdo la suspensión del pago o la reducción de la renta, pero nada impide que el pacto al que lleguen las partes sea de otro tipo (v.gr. imputación de la fianza o compensación de posibles deudas del arrendador). Si ese acuerdo no existiera o no fuera posible llegar a él, se producirá la moratoria en el pago de la renta de modo automático y por un plazo máximo de cuatro meses³², siguiendo un esquema similar al descrito anteriormente para los arrendamientos de vivienda. Entonces, el pago de la renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, contados desde el momento en el que se supere la situación de alarma o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas³³.

En el caso de que la persona arrendadora sea pequeña propietaria, por decirlo de una manera simple, la norma es, si cabe, más compleja de entender; en efecto, según el art. 2 RD 15/2020, la persona arrendataria «podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario». Esto significa que, lógicamente, la solución pactada entre las partes del contrato es la preferente; lo que no me queda claro es si es la única posible porque lo que se dice es que las partes pueden acordar un aplazamiento, una rebaja de la renta y, «en el marco del acuerdo» podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia³⁴; supongo que «en el marco del acuerdo» también podrán pactar otras cosas, como la compensación de deudas del arrendador, por ejemplo, o cualquier otra solución que a ambos convenga.

Lo que no ve claro es qué sucede si no llegan a este acuerdo y, en concreto, si el

³² Aquí ya no se prevé la condonación del 50% de la renta como opción del arrendador.

³³ De nuevo nada se dice para el caso de que el contrato finalice antes de esos dos años, aunque lo más lógico es pensar que el plazo del fraccionamiento es el que quede para la finalización del contrato.

³⁴ En caso de que se disponga total o parcialmente de la fianza, el arrendatario deberá reponer su importe en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

arrendatario puede imponer al arrendador «el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta o una rebaja de la renta»³⁵, pues resulta que si el arrendador lo acepta ya es un acuerdo y si no lo hace la norma no aclara lo que sucede. Las soluciones son dos: o el arrendador está obligación a aceptarlo o no lo está y el arrendatario deberá seguir pagando. En el primer caso me pregunto cuál será la disciplina de la alternativa aplazamiento/rebaja y quién tiene la facultad de elección; si lo hace el arrendatario y opta por la rebaja, me pregunto si puede imponer también esta medida. En el segundo caso, como he dicho, resultaría que el arrendatario habría de seguir pagando la renta, en aplicación del principio *pacta sunt servanda*. En fin, todo muy dudoso, aunque el paralelismo con la hipótesis regulada en el art. 8.3 RD-Ley 11/2020 que, por cierto, aquí no se incluye, lleva a la segunda opción. En resumen, este parece uno de aquellos casos apuntados más arriba en los que el autor de la norma no se ha percatado de que está regulando una relación entre dos sujetos privados, con posiciones antagónicas que deben ser contempladas (al menos idealmente) en el supuesto de hecho de la norma.

Pero es que, si a lo dicho añadimos los requisitos económicos que se piden al arrendatario en el art. 3 y que veremos más adelante, resulta que siguen siendo muchos los contratos de tipo arrendaticio que quedan al margen de las previsiones del legislador provocadas por la pandemia. Por ello, debemos preguntarnos si en estos casos no previstos los arrendatarios que han visto cerrada o gravemente afectada sus posibilidades de negocio o de disfrute del inmueble arrendado pueden acudir a aquellas reglas generales o a la analogía con otras particulares, más arriba mencionadas; muy en concreto, me cuestiono si pueden utilizar la figura de la cláusula *rebus sic stantibus* tan apreciada como temida por muchos y reconocida por la jurisprudencia en los últimos tiempos con cierta amplitud³⁶.

Al respecto, no deja de resultar curioso que el propio autor del RD-Ley 15/2020 haya hecho alusión a esta figura en la Exposición de Motivos donde expresamente señala que «procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual». No se sabe bien si con ello se quiere decir que la admisibilidad de la *rebus* se limita a los casos previstos en la norma y, por tanto, queda excluida la posibilidad de hacer uso de ella con éxito a través de la demanda judicial pertinente, lo que puede ser

³⁵ Como dice ALFARO ÁGUILA REAL, J. «Concreción de la doctrina *rebus sic stantibus* en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», *cit*, «¿Qué diferencia hay entre poder solicitar una moratoria y poder solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario?».

³⁶ Cf. nota nº 10.

una opción interpretativa. No obstante, no puedo excluir la contraria, que me parece más ajustada a la situación de absoluta imprevisibilidad tanto de las nuevas circunstancias concurrentes³⁷, como al reparto de los riesgos asumidos por las partes al contratar. En efecto, más bien parece que, en otro tipo de arrendamientos distinto de los previstos en estas normas³⁸, la parte arrendataria que haya visto cerrado o gravemente perjudicado su negocio precisamente a causa de la pandemia y/o de las medidas administrativas tomadas por ella –y en cuyo contrato no se hubiese asumido *tout court* los riesgos derivados de situaciones insólitas como la presente³⁹ o no se hubiera pactado salidas concretas para circunstancias extraordinarias– debería poder solicitar a la otra parte la revisión o modificación del contrato –suspensión del pago de rentas, quitas, imputaciones, u otras medidas–; de no obtener respuesta, debería poder acudir a la autoridad judicial, a fin de que esta considere su propuesta o propuestas de revisión en el sentido que sean o, si no fueran posibles o viables a la luz de cada situación concreta, decretase la resolución⁴⁰. Con todo, creo que la última solución que implica la extinción de la relación contractual debería ser absolutamente excepcional puesto que, en realidad, supone la traslación del riesgo imprevisto a la otra parte contractual, el arrendador; al menos en un buen número de casos tampoco parece la solución más sensata, tanto más cuanto que todos mantenemos la esperanza de que la situación extraordinaria sea pasajera y de que, más temprano que tarde, las aguas del contrato volverán al cauce del cumplimiento.

2.5. Cuarta medida. Línea de avales y otras ayudas al pago de la renta

³⁷ La imprevisibilidad de la pandemia es mucho menos discutible que la del otro hecho que ha dado lugar a la jurisprudencia reciente sobre *la rebus sic stantibus*, la recesión económica de 2008, como señala, ÁLVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la Jurisprudencia», *Diario La Ley*, nº 9619, Sección doctrina, 23 de abril 2020.

³⁸ O incluso también en los casos previstos, como una solución alternativa, y más beneficiosa, a utilizar por el arrendatario si los tribunales consideran que concurren los presupuestos de la *rebus sic stantibus* según entiende PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», *cit.*

³⁹ Lo cual, a juicio de ÁLVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la Jurisprudencia» *cit.*, sucedería si el contrato atribuye los riesgos por caso fortuito o fuerza mayor a una de las partes. No obstante, me parece que lo frecuente es que las cláusulas de fuerza mayor se dirijan, sobre todo, a concretar qué tipo de eventos van a ser considerados como tales y no a endosar absolutamente todos los riesgos a una parte contractual; en cualquier caso, como anticipa GÓMEZ LIGUERRE, C., «Fuerza mayor», *cit.*, es probable que “a partir de ahora, ya no habrá contratos de cierta complejidad que prescindan de una cláusula que prevea una solución contractual para casos como el presente.

⁴⁰ No niego que esta opción puede tener nefastas consecuencias en el número de demandas y en el colapso del sistema judicial, por lo que siempre son preferibles las soluciones legales; vid. RODRÍGUEZ ROSADO, B./RUÍZ ARRANZ, A.I., «Consecuencias de la epidemia: reequilibrio contractual y COVID-19», *Almacén de Derecho*, 16 abril, 2020 (<https://almacenederecho.org/consecuencias-de-la-epidemia-reequilibrio-contractual-y-covid-19/>).

Se trata de medidas que ya no se insertan en la relación arrendaticia, *stricto sensu*, pues son figuras de naturaleza pública destinadas a facilitar el pago de las rentas postpuestas como consecuencia de la crisis.

El art. 9 del RD-Ley prevé la aprobación de una línea de avales para la cobertura, por cuenta del Estado, de la financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia del COVID-19, que ya no es solo la definida en el art. 5 del propio RD-Ley, pues se prevé una Orden Ministerial que pueda ampliar estas situaciones.

Esta línea de avales, que puede durar hasta catorce años, se prevé para que las entidades bancarias puedan ofrecer ayudas transitorias de financiación a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad⁴¹; el plazo de devolución será de hasta seis años, prorrogable excepcionalmente por otros cuatro y sin que, en ningún caso, devengue ningún tipo de gastos e intereses para el solicitante. Serán ayudas transitorias, que han de dedicarse al pago de la renta de la vivienda y que podrán llegar a un máximo de seis mensualidades; no sé si resulta muy proporcional que la renta de seis meses pueda justificar un préstamo de hasta diez años; creo, además, que en muchos casos de especial debilidad económica la devolución será prácticamente imposible.

En el art. 10 se recoge un programa de ayudas al alquiler de la vivienda habitual para las personas en situación de vulnerabilidad económica por el COVID-19, definida como en el precepto anterior (remisión a OM), destinadas a la devolución de aquellas ayudas transitorias de financiación contraídas por hogares vulnerables que no se hayan recuperado de su situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la crisis del COVID-19. La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

Cabe plantearse si este último tipo de ayudas no hubiera debido ser la medida principal y la más efectiva; pero no como ayudas para devolver los préstamos solicitados para satisfacer la renta, sino directamente como ayudas para pagar el alquiler que podrían canalizarse a través de la comunicación a la Administración competente bien por arrendatario, bien por el arrendador que recibe noticia de la imposibilidad de pago por

⁴¹ La Disposición adicional tercera del RD-Ley 15/2020, establece como límite máximo de la línea de avales mencionada el importe de 1.200 millones de euros.

parte de su arrendatario.

El Estado ofrece microcréditos públicos a interés 0 para inquilinos que podrán ser devueltos en un plazo de 6 años, ampliables a 10 si tienen dificultades. Si hay inquilinos que, aún después de haber accedido a los microcréditos, no pueden hacer frente a los pagos de alquiler, contarán con ayudas públicas para pagar el crédito solicitado para satisfacer el alquiler.

3. CONTRATOS DE PRÉSTAMO

3.1. *Préstamos hipotecarios*

El RD-Ley 8/2020 de 17 de marzo, adoptó una medida de carácter urgente dirigida a asegurar la protección de los deudores hipotecarios en situación de vulnerabilidad tras la declaración del estado de alarma. En ese RD-Ley se estableció la posibilidad de acceso a una *moratoria*⁴² en el pago del préstamo o del contrato de crédito para evitar la pérdida de la vivienda habitual⁴³, medida que también se aplica a los fiadores y avalistas del deudor principal respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que para el deudor hipotecario (art. 8.2)⁴⁴. Además, según el art. 10, los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores⁴⁵ que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica, podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión. Si, como parece lógico, este artículo solo es

⁴² Para ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA S, «La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencias del Covid», *Notarios y Registradores*, 15.04.2020, la moratoria no es un contrato entre deudor y acreedor sino una modificación legal de un contrato sujeta a determinadas condiciones.

⁴³ Me pregunto si queda comprendida la vivienda habitual de otros miembros de la unidad familiar distinta de la del deudor hipotecario que la precisen, por ejemplo, por razones laborales o de estudios; la Exposición de Motivos del RD-Ley 8/2020 alude únicamente a la “importancia garantizar el derecho a la vivienda a los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad que vean reducir sus ingresos como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19”; no obstante, la limitación del beneficio para el préstamo destinado a la vivienda habitual del deudor hipotecario y no de otros miembros de la unidad familiar que la precisen deviene todavía más inexplicable cuando en la reforma operada por el RD-Ley 11/2020 se han incluido los préstamos destinados a viviendas distintas de la habitual en situación de alquiler.

⁴⁴ La Exposición de Motivos de esta norma dice que «Adicionalmente esta medida también beneficia a las entidades financieras en la medida que ayuda a contener la morosidad en una situación extraordinaria, como la actual». Los preceptos relativos a esta moratoria hipotecaria, junto con otros del RD-Ley 8/2020, han sido modificados por la Disposición Final del RD-Ley 11/2020.

⁴⁵ Los hipotecantes no deudores desaparecen, sin aparente razón, del RD-Ley 11/2020, aunque parece que deberán tener el mismo tratamiento que los otros garantes, ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA, S., «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?», *Hay Derecho*, 2 abril, 2020, <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/02/cuando-y-como-puedo-pedir-la-moratoria-hipotecaria-y-no-hipotecaria/>.

aplicable durante el plazo de la moratoria concedido al fiador o avalista vulnerable, la norma no tiene sentido porque durante ese plazo el acreedor no puede reclamarle la deuda⁴⁶.

El RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo amplía esta moratoria a otro tipo de préstamos con garantía hipotecaria, de modo que a partir de su entrada en vigor los contratos de préstamos o créditos hipotecarios afectados son los destinados a la adquisición de: a) Vivienda habitual. b) Inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales. Se abre la posibilidad, por tanto, de que un trabajador autónomo solicite la moratoria del préstamo hipotecario que solicitó para comprar su local de trabajo, por ejemplo. c) Viviendas distintas a la habitual en situación de alquiler y para las que el deudor hipotecario persona física, propietario y arrendador, haya dejado de percibir la renta arrendaticia desde la entrada en vigor del estado de alarma o deje de percibirla hasta un mes después de su finalización. Esto significa que se puede solicitar la moratoria hipotecaria de préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de segundas residencias que estuvieran alquiladas si el arrendatario dejara de pagar el alquiler.

Parece que quedan fuera los préstamos hipotecarios solicitados para conseguir liquidez para el negocio, o para reunificaciones de deuda, o para reformar una vivienda, lo que no tiene justificación, pues en algunos de estos casos el agobio familiar para su pago puede ser mucho mayor que en otros de los previstos.

Los deudores protegidos podrán *solicitar* del acreedor una *moratoria* en el pago de su deuda hipotecaria, *hasta quince días después del fin del estado de alarma*; la entidad acreedora deberá *implementarla en un plazo de quince días* (desde la solicitud), aunque parece que los efectos se retrotraen al momento de la solicitud. La aplicación no requerirá acuerdo entre las partes ni novación contractual, pero a tenor del art. 13.3 redactado por el RD Ley 15/2020, deberá formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad⁴⁷, exigencias formales exageradas e inéditas en otros

⁴⁶ ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA, «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?», *cit.* entiende que a los garantes solo se les puede reclamar si el deudor no ha pedido la moratoria.

⁴⁷ Parecía que el cumplimiento de ambos requisitos se dejaba para cuando terminase el estado de alarma, según se desprende del art. 16 ter.2, introducido en el RD-Ley 11/2020. Sin embargo, la Disposición adicional decimoquinta del RD Ley 15/2020, impone la elevación a escritura pública del reconocimiento de la suspensión prevista en el art. 13.3, como una obligación unilateral de la entidad acreedora a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad; es más, otro tanto se dice en esta última norma respecto de los préstamos personales que enseguida se mencionarán, algunos de los cuales, por cierto, no precisan escritura pública, ni tienen por qué tener acceso a registro alguno; Pero, además, lo curioso es que sigue en vigor el art. 16 ter. 2 antes mencionado, cuya regla ahora se recoge también para los créditos personales en el nº tres de la Disposición final décima del 15/2020, el cual añade un apartado 6 al art. 24

ordenamientos que, además, no parecen obedecer, precisamente, a los intereses del prestatario.

El efecto que produce es la suspensión de la deuda hipotecaria durante el «*plazo de tres meses*»⁴⁸; la moratoria significa en realidad un *aplazamiento legal del pago*, con la consiguiente inaplicación durante ese plazo de la cláusula de vencimiento anticipado que conste en el contrato de préstamo hipotecario⁴⁹; se aclara que durante el periodo de vigencia de la moratoria la entidad acreedora *no podrá exigir el pago de la cuota hipotecaria*, sea amortización del capital o pago de intereses, ni íntegramente, ni en un porcentaje⁵⁰. Tampoco se *devengarán intereses durante ese periodo*, ni ordinarios ni moratorios.

3.2. Préstamos personales

Según el art. 21 RD-Ley 11/2020 puede solicitarse la *moratoria de todo préstamo o crédito sin garantía hipotecaria*, incluyendo los créditos de consumo, que estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor del citado RD-Ley, cuando esté contratado por una *persona física* que se encuentre en situación de *vulnerabilidad económica*. Las mismas medidas se aplicarán a los fiadores y avalistas del deudor principal en los que concurra la situación de vulnerabilidad⁵¹.

Los deudores podrán solicitar la *suspensión del pago de su deuda* hasta un mes después de la finalización del estado de alarma y el acreedor procederá a la suspensión automática sin necesidad de ulterior acuerdo. La moratoria o suspensión del pago «surtirá efectos desde la solicitud del deudor al acreedor, acompañada de la documentación requerida, a través de cualquier medio». *El plazo de la moratoria será de*

del RD-Ley 11/2020 que comienza así «*Durante la vigencia del estado de alarma y hasta que vuelva a restablecerse plenamente la libertad deambulatoria, no podrán formalizarse los instrumentos notariales a que se refiere el apartado 2*»; me parece que la contradicción resulta evidente.

⁴⁸ En el original RD-Ley 8/2020, no se establecía ningún plazo; la palabra «estipulado» hacía pensar en un plazo pactado; tras el RD-Ley 11/2020 el plazo es de tres meses.

⁴⁹ Esto último supone que los meses de moratoria se excluyen de los plazos de impago que establece la Ley (12 meses, 15 meses) para justificar el vencimiento anticipado, como señala ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA, S., «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?», *cit.*

⁵⁰ A diferencia de los periodos de carencia, en los que el deudor solo paga intereses, con la moratoria se suspende por completo la deuda, por lo que no puede ser obligado a pagar cantidad relativa a la cuota hipotecaria, como dice AGÜERO ORTIZ, A., «Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19», *Cesco*, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia_actualizada_sobre_las_moratorias_en_prestamos_hipotecarios_y_prestamos_personales_frente_al_COVID-19-.pdf.

⁵¹ El art. 22 contiene una norma similar al art. 10 RD-Ley 8/2020, sobre el derecho a hacer excusión en los bienes del deudor principal, al que le es aplicable la misma crítica señala para este.

3 meses, ampliables mediante Acuerdo de Consejo de Ministros. Los efectos de la suspensión son similares a los establecidos para los créditos hipotecarios.

En este punto se ha incluido una regla, que parece también aplicable a los créditos con garantía hipotecaria, conforme a la cual *la fecha del vencimiento acordada en el contrato se ampliará* (art. 25.2 RD-Ley 11/2020), lo que a efectos prácticos supone que al terminar la moratoria se pagará la misma cuota que antes, aunque no se dice nada si en ese periodo se produce un cambio en el tipo de interés variable que pudiera ser aplicable.

4. DEFINICIÓN DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA PARA TENER ACCESO A LAS MEDIDAS SEÑALADAS

La decisión de política jurídica del legislador español ante la pandemia ha sido la de limitar subjetivamente la mayor parte de las medidas contractuales destinadas a paliar los efectos de la crisis del COVID-19, al exigir la concurrencia en el arrendatario o en el prestatario de unas determinadas condiciones de «vulnerabilidad económica».

En la norma no se hace una regulación unitaria de esas condiciones de vulnerabilidad económica ni del modo de acreditarla, sino que se dedican a ese fin varias disposiciones separadas, a pesar de que las coincidencias son muchas y que, probablemente, las diferencias podrían haberse organizado a partir de una norma común. A continuación, reflejaré el contenido básico de estas normas.

4.1. A efectos del contrato de arrendamiento

El artículo 5 RD-Ley 11/2020 contiene la definición de la situación de vulnerabilidad económica a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta arrendaticia de la vivienda habitual. Para incluirse en ella se requiere el cumplimiento concurrente estos requisitos:

a). Que el arrendatario esté en una situación de pérdida sustancial de ingresos a consecuencia del COVID-19, lo que se dará cuando el conjunto de los ingresos de la unidad familiar (no del arrendador) no alcance un límite variable según las circunstancias⁵². b). Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos,

⁵² No se puede superar, con carácter general, el triple del IPREM: $537,84€ \cdot 3 = 1.613,50€$. Si en la unidad familiar hay un miembro con discapacidad superior al 33% (igual o superior tras la modificación operada por la Disposición final décima apartado uno del RD-Ley 15/2020), situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral el límite era de 4 veces IPREM (2.151,36€). Será de 5 veces el IPREM en caso de deudor hipotecario con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual superior al 33%, entre otros casos. (i) Esta cantidad aumenta en 0,1 veces el IPREM por hijo a cargo de la unidad familiar (53,78€ por hijo); (ii) 0,15 veces (80,68€) si es una unidad familiar monoparental; (iii) 0,1 veces por cada mayor de 65 años.

resulte superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. c). Que el arrendatario o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar no sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España⁵³.

Finalmente (aunque está, de nuevo, mal ubicado en el medio del art. 5), se prevé que *a los efectos de lo previsto en este artículo (y cabe añadir que de otros) se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia (o sea, el arrendatario), su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda*⁵⁴.

Otro de los puntos, a mi juicio, especialmente criticable por la situación en la que se enmarca, es el contenido del art. 6, que exige la aportación de un buen número de documentos para acreditar la concurrencia de los requisitos establecidos, los cuales incluso en algunos casos van a resultar prácticamente imposibles de obtener. Aunque es cierto que la norma permite la aportación *ex post*, la verdad es que estamos ante exigencias burocráticas de un formalismo excesivo que, en muchos casos, a buen seguro, desincentivan a las personas interesadas en las ayudas, sobre todo, aquellas más vulnerables que no cuentan con las suficientes habilidades para conseguirlos por sí solos⁵⁵.

⁵³ No se dice nada de las características de esta vivienda, que puede estar en lugar completamente distinto de la residencia habitual del arrendatario y su familia, lo que resulta poco sensato. Aunque este tercer requisito está particularmente mal redactado, parece que no es exigible: (i) si la propiedad o el usufructo del arrendatario recae únicamente sobre una parte alícuota de la vivienda y se ha obtenido por título hereditario; (ii) si a pesar de ser titular de una vivienda, se acredita su no disponibilidad por cualquier otra causa ajena a la voluntad del arrendatario; (iii) cuando la vivienda de la que es titular resulte inaccesible por la discapacidad de su titular o de alguna de las personas que conforman la unidad familiar.

⁵⁴ Otro precepto muy mal redactado; por ejemplo, los sometidos a tutela, guarda o acogimiento que convivan en la vivienda no serán, con toda probabilidad, hijos del arrendatario. Pero lo que más me sorprende es la exigencia de que la pareja esté inscrita; literalmente esto significa que si el arrendatario o sus hijos, pupilos o acogidos viven en pareja no inscrita en la misma casa que aquel, los ingresos del otro miembro de la pareja no computarán a los efectos del requisito número dos antes señalado, como tampoco se tomará en cuenta que sean propietarios o usufructuarios de otra vivienda; en cambio sí lo harán si la pareja está inscrita (se supone que en cualquier tipo de registro), lo que no tiene explicación alguna.

⁵⁵ Incluso algún documento requerido, como la nota simple negativa de la inscripción de los inmuebles de los miembros de la unidad familiar a la que pertenece el arrendatario, no sirven para probar que estos no son propietarios o usufructuarios de ninguna otra vivienda, sino únicamente que no son titulares

Finalmente, el art. 7, con igual desidia técnica, contempla aparentemente la responsabilidad civil de quienes de modo fraudulento hayan hecho uso de las medidas previstas para las personas y familias vulnerables⁵⁶, quienes podrán incurrir en responsabilidad por los daños causados –no se aclara si solo frente a la Administración o también frente al arrendador, que en todo caso parece que tendría derecho a exigir la responsabilidad contractual derivada del incumplimiento del contrato de arrendamiento⁵⁷–; se añade que la indemnización podrá alcanzar un importe que no será inferior al beneficio indebidamente obtenido como consecuencia de su actuación ilícita⁵⁸. De nuevo el precepto es un ejemplo de pésima técnica legislativa, hecho con bastante desconocimiento de figuras jurídicas básicas, pues no se sabe muy bien si hay una genuina responsabilidad civil por daños y perjuicios, un cobro de lo indebido de mala fe, un enriquecimiento sin causa o un *totum revolutum*.

En relación con las personas físicas o jurídicas arrendatarias de locales de negocio o de industria, los arts. 3 y 4 del RD-Ley 15/2020, prevén también unos requisitos que, aunque no reciban tal denominación, hacen de alguna manera alusión a la vulnerabilidad económica de aquellas, al menos en lo que se refiere a la marcha de su negocio o empresa a causa del coronavirus. En este caso, el autónomo o la PYME arrendatarios⁵⁹ han de probar que su actividad ha quedado imperativamente suspendida por el estado de alarma o, de modo alternativo, deberán acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes

registrales de ninguna, sin que podamos olvidar que sigue habiendo en nuestro país un número abultado de inmuebles que no han accedido al Registro de la Propiedad.

⁵⁶ En concreto se dice que *serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar*, previsión que es también el resultado del régimen general dimanante del art. 1902 CC.

⁵⁷ Más en extenso, QUICIOS MOLINA, S., «El COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», *cit.*

⁵⁸ El párrafo 2 añade: *El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria por la aplicación de la norma, la cual incurrirá en responsabilidad, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de las medidas reguladas por este real decreto-ley*. De nuevo se trata de un precepto técnicamente muy defectuoso (técnica lamentable, según reconoce CUENA CASAS, M., «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19...», *cit.*). La frase final sirve para configurar el supuesto de hecho en el que se incurre en responsabilidad, pues es una forma más de actuación fraudulenta por lo que debería estar colocada en el primer párrafo y no en el segundo. La frase inicial establece un suelo mínimo para la cuantía de la indemnización debida por quien actuó fraudulentamente causando daños a terceros.

⁵⁹ Parece que, necesariamente, tiene que ser el titular del contrato de arrendamiento, lo que supone una restricción más del ámbito de aplicación de la norma.

referido al año anterior; ambas circunstancias deberán ser acreditadas por el arrendatario, bien mediante un certificado expedido por la autoridad sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado, bien mediante una declaración responsable en el de la reducción de facturación, si bien en este último caso cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables para acreditar la reducción de la actividad. De alguna manera, de nuevo se muestra la confusión sobre lo que es una relación jurídico privada, convirtiendo a la contraparte en fiscalizador del estado financiero de su contratante. En fin, el art. 5 de este RD Ley 15/2020 repite la antes criticada norma contenida en el art. 7 del RD Ley 11/2020, con lo que no es preciso volver sobre su falta de técnica.

4.2. A efectos del contrato de préstamo

El art. 16 RD-Ley 11/2020 exige, para tener acceso a las medidas previstas para paliar los efectos de la crisis sanitaria sobre el pago de los préstamos hipotecarios, el cumplimiento simultáneo de estos requisitos parcialmente coincidentes con los establecidos en el contrato de arrendamiento: a) Que el potencial beneficiario⁶⁰ pase a estar en situación de desempleo o, en caso de ser persona física empresario o profesional, sufra una pérdida sustancial de sus ingresos o una caída sustancial en su facturación de al menos un 40%. b) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria el límite de tres veces el mismo indicador de renta previsto para el caso del art. 5 para los arrendamientos y con los posibles incrementos allí establecidos. c) Que el total de las cuotas hipotecarias de los bienes inmuebles a los que se refiere el artículo 19, más los gastos y suministros básicos resulte superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. d) Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, entendiéndose por tal el esfuerzo que represente el total de la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,3⁶¹.

⁶⁰ Que en otro momento se dice que es quien está haciendo frente al pago de la deuda hipotecaria y también, sin aparente conexión, que en ningún caso resultará de aplicación esta definición para los consumidores vulnerables en el ámbito del agua, el gas natural y la electricidad en los términos del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y de este real decreto-ley, ni para la moratoria de deuda arrendaticia a la que se refiere el artículo 3.

⁶¹ Surgen muchas preguntas ¿renta actualizada, del último mes, bruta, neta? En cuanto a su significado matemático, veamos un ejemplo. Si la cuota hipotecaria que paga la familia es de 500 euros y antes de la pandemia ganaba 1500 euros, este esfuerzo era del 33,33%. Tras la crisis del Coronavirus, los ingresos familiares pasan a ser de 1.000 euros, lo que se traduce en un esfuerzo para pagar la hipoteca del 50%.

La unidad familiar se define en los mismos términos que en el art. 5 y, por tanto, las críticas vertidas sobre este son trasladables al art. 16.

Al igual que sucede en el resto de los casos, algunos de estos requisitos exigen operaciones de cierta complejidad, o que cuando menos, no resulta evidente que estén al alcance de todas las personas o todas las familias que los pudieran precisar, quienes tampoco me parece que en estos momentos estén en las mejores condiciones para acudir a un servicio público o privado que les pudiera ayudar en la gestión.

Son similares las exigencias de aportación de documentos que indicaba en el art. 6 para el caso de los arrendamientos. La crítica sobre el excesivo formalismo y burocratización y el posible desincentivo que ello representa puede incluso subrayarse más en el caso de los préstamos hipotecarios, donde a todos los documentos acreditativos de la situación de vulnerabilidad se añaden los que acrediten la adquisición de la vivienda o el inmueble donde se desarrolle la actividad económica, el préstamo y la hipoteca.

Como ya he señalado, el art. 18 vuelve a definir por tercera vez la situación de vulnerabilidad, ahora para los contratos de préstamo sin garantía hipotecaria; si bien en este caso se limita a remitirse al art. 16 con algunas salvedades difíciles de comprender y, en ocasiones, claramente redundantes⁶². También se remite al art. 17 para la acreditación de las circunstancias exigidas.

5. CONTRATOS DE CONSUMO

La sección 3ª del RD-Ley 11/2020, recoge una serie de medidas destinadas a la protección de los consumidores que se inician con un artículo, el 36, rubricado *Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*; sin embargo, el contenido del precepto no coincide del todo con su denominación. Para analizar dicho contenido distinguiré las reglas destinadas en general a los contratos con consumidores y usuarios, recogidas en los tres primeros números del citado art. 36, y las

Comparamos 33% con 50% para ver si se cumple el requisito: $33,33\% * 1,3 = 43,33\%$. Cumple, ya que en realidad el esfuerzo se ha multiplicado por más de 1,3: $50\%/33\%=1,5$.

⁶² No se tienen en cuenta las cuotas hipotecarias a efectos de los cálculos de los requisitos 3 y 4 explicados anteriormente si el solicitante ya se ha beneficiado de la moratoria establecida en el anterior Real Decreto-ley 8/2020. Teniendo en cuenta que no han pasado ni 15 días entre los dos textos, pocos casos habrá con moratorias hipotecarias ya aprobadas anteriormente. Por otro lado, si el solicitante no tiene préstamo hipotecario contratado, pero tiene que pagar un alquiler de vivienda habitual y/o otros créditos personales, a los efectos de los requisitos 3 y 4 se sumarán estos pagos mensuales y la cuota del crédito para el que se solicita la moratoria. Parece que, de tener hipoteca, se sumaría la cuota de la hipoteca y el crédito personal que se quiere aplazar y si solo se tiene un crédito personal del que se solicita aplazamiento, únicamente se sumaría esta cuota al fin del cumplimiento de los requisitos anteriores.

dedicadas a un concreto contrato, el de viaje combinado.

5.1. *Contratos con consumidores, en general*

El art. 36. 1 establece que, si como consecuencia de las medidas adoptadas durante el estado de alarma, los *contratos* suscritos por los consumidores y usuarios (con profesionales) resultasen de *imposible cumplimiento*, estos tendrán el derecho a *resolver el contrato durante el plazo de 14 días*. Literalmente, el precepto se aplica a todo tipo de contratos, tanto de compraventa de bienes, como de prestación de servicios, sean de tracto único o de tracto sucesivo, y de larga o de corta duración⁶³. Obsérvese que de modo expreso solo se menciona la imposibilidad de cumplimiento, no que este se haya hecho excesivamente oneroso para el consumidor o para el profesional debido a las circunstancias derivadas del estado de alarma, aunque parece que este último caso también debe incluirse en el espíritu de la norma.

En sus términos literales el precepto resulta un tanto redundante, pues en virtud del art. 1124 CC, ante el incumplimiento (esencial) de una parte de cualquier contrato sinalagmático, la otra puede ejercitar la facultad de resolver el contrato, sin estar sometido a ningún plazo más que el general de prescripción de las acciones personales, cuando pretende ejercitar dicha facultad por vía judicial; hay que decir, para que quede claro, que esa facultad resolutoria le corresponde al contratante cumplidor o que está dispuesto a cumplir frente al otro que no cumple, bien sea porque no quiere o porque no puede; por tanto, para gozar de la facultad resolutoria no es preciso que el incumplimiento sea imputable a la otra parte⁶⁴.

Entendido de este modo, la nueva facultad resolutoria otorgada al consumidor para que la ejercite ante el incumplimiento causalizado del empresario en el breve plazo de 14 días⁶⁵, lejos de añadir gran cosa a favor del consumidor, más bien hace todo lo contrario,

⁶³ MARÍN, M., estima que el ámbito de aplicación puede extenderse a todo tipo de contratos con consumidores, como, por ejemplo, el contrato de transporte, en «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», *Cápsula civil*, <http://www.icab.cat/?go=eaf9d1a0ec5f1dc58757ad6cfffacedb1a58854a600312cceb548f19444db1ea7332eb0a89db5ce6d656ca4888cc49598de6b944af86da434bc802fda3750fc28414692b1957f680f33b1e33e26f91f1>.

⁶⁴ Asumo que el incumplimiento del empresario no es por falta de conformidad en los términos del TRLGDCU, ni otro cualquiera de los regulados en este cuerpo legal, en cuyo caso estos serían de preferente aplicación; creo que el nuevo precepto está pensando en la imposibilidad de cumplir (o en la excesiva onerosidad del cumplimiento) como consecuencia del estado de alarma.

⁶⁵ En la versión original no se decía cuando empezaba a computarse el plazo; el apartado 5 de la Disposición final décima del RD-Ley 15/2020 introduce el *dies a quo*, al añadir «*desde la imposible ejecución de mismo*», lo que según la Exposición de Motivos se identifica con el día que resulte imposible su ejecución; ALFARO ÁGUILA-REAL, J., ha puesto de manifiesto lo absurdo de esta interpretación literal, cuando ya se sabe ahora

si en lo que se está pensando, como parece, es en que el profesional no puede cumplir la prestación contractual a la que se había comprometido. Que lo que se introduce es una norma protectora del empresario incumplidor a causa del estado de alarma, se muestra además en que, a diferencia de lo que sucede en el art. 1124 CC, se puede hacer *una propuesta de revisión del contrato* en los términos que vamos a ver, lo que semeja una aplicación concreta de la doctrina de la *rebus sic stantibus*, opuesta por el profesional ante reclamación del consumidor⁶⁶.

Así, en su formulación en el RD-Ley 11/2020, *no se trata de una resolución automática*, pues el citado art. 36. 1 señala: «*La pretensión de resolución sólo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato*»⁶⁷. Por tanto, antes de proceder a la resolución, y en la situación extraordinaria causada por el estado de alarma provocado por la pandemia del COVID-19, cualquiera de las partes del contrato, sea el empresario, sea el consumidor, podrán hacer *una propuesta de revisión* del mismo, sobre la base de la buena fe^{68 69}; se trata de una renegociación de buena fe de los términos del acuerdo que, como demuestra su origen⁷⁰, parece responder a la lógica de la *rebus sic stantibus* como ya se ha indicado. Precisamente por ello, la resolución no se impone como solución primaria⁷¹, sino que se abre la posibilidad de revisión en un *plazo de 60 días* que, en la versión original, se

que el la prestación del profesional es o va a ser de imposible cumplimiento el día programado; además, técnicamente, salvo que la fecha indicada se haya configurado como término esencial, la prestación podría ser ejecutada más adelante salvo que nunca salgamos de esta, con lo que el *dies ad quo* fijado de poco serviría («Concreción de la doctrina *rebus sic stantibus* en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», *cit.*).

⁶⁶ La cual, como ya se ha dicho, no está expresamente recogida en el Código civil español, pero que sí ha sido aceptada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre todo a partir de 2014, precisamente, a raíz de la crisis económica de los años precedentes, y que en este caso concreto se admitiría legalmente, incluso para contratos de prestación única (*cf.* nota 10).

⁶⁷ Texto que está copiado literalmente del art. 1213 de la Propuesta de Modernización del Derecho de Obligaciones y contratos de 2009, elaborada por la Comisión General de Codificación, precisamente el precepto destinado a introducir en el Código civil una norma sobre la alteración de las circunstancias básicas del contrato.

⁶⁸ Con alcance general para las partes contractuales en esta situación de crisis señala GÓMEZ LIGÜERRE, C., «Fuerza mayor», *cit.* que “no debería merecer el auxilio de un tercero quien se apalanca en el texto del contrato como si la crisis no se hubiera producido o quien propone ajustes que son peores que los efectos de la crisis misma”.

⁶⁹ Se dice expresamente que las propuestas de revisión (se entiende que del profesional o empresario) podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso, lo que de nuevo me hace pensar en que el incumplimiento contemplado es el del profesional.

⁷⁰ *Cf.* nota 67.

⁷¹ Señala GARCÍA-BOENTE DÁVILA, G., «Fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus*», *cit.* que la aplicación de la *rebus* persigue el reequilibrio de las prestaciones, y no la resolución del contrato

computaban desde la imposible ejecución del contrato⁷² y tras la modificación operada por el nº cinco de la Disposición final décima del RD-Ley 15/2020, lo harán «*desde la solicitud de resolución contractual por parte del consumidor o usuario sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión*», fórmula que, lejos de ser clarificadora, todavía parece complicar más la posición del consumidor y, además, puede retrasar injustificadamente y en perjuicio de ambas partes las negociaciones para lograr algún tipo de acuerdo⁷³. Transcurrido el plazo *se producirá la resolución*, parece que de manera automática. De este modo, el artículo 36.1 aplaza durante 60 días desde la solicitud de resolución la posibilidad de extinguir el contrato, reconociendo expresamente que dicha extinción es la última *ratio* que sólo podrá llevarse a cabo cuando no sea posible una *revisión acordada por las partes* (no impuesta por el juez). De nuevo tengo que llamar la atención sobre la falta de sensibilidad del legislador ante lo que antes llamé «conurrencia de vulnerabilidades» y que en esta ocasión alude a que no se haya previsto los casos en los que el consumidor está en una situación de penuria económica que puede ser tan grave y más que la de su contraparte, y a la que se hubiera debido atender permitiendo la resolución directa.

Tampoco creo que suponga una gran ventaja para el consumidor la regla del art. 36.2 según la cual, una vez producida la resolución se obliga al empresario a *devolver las sumas abonadas por el consumidor o usuario, salvo gastos incurridos debidamente desglosados y facilitados al consumidor*⁷⁴; la restitución de las prestaciones recíprocas que se hubieran realizado es un efecto consustancial al mecanismo resolutorio, planteándose la duda de la legitimidad de la excepción de ciertos gastos; lo único que añade esta norma es que la restitución se produzca en la misma forma en que se realizó el pago y en un plazo máximo de 14 días, salvo aceptación expresa de condiciones distintas por parte del consumidor y usuario.

⁷² MARÍN, M., «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», *cit.*, ponía de relieve las dificultades de concretar ese día en los casos en los que el establecimiento estuviese cerrado durante el estado de alarma, cosa frecuente. Señala también el autor que no es un plazo ni de prescripción ni de caducidad, y que, por tanto, no está afectado por la suspensión de los plazos procesales del RD 463/2020, de 14 de marzo, cuya Disposición adicional cuarta dice que «quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren».

⁷³ También lo entiende así, ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «Concreción de la doctrina *rebus sic stantibus* en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», *cit.* para quien «El consumidor puede –y debe– dirigirse al proveedor del bien o del prestador de servicio con antelación a la fecha en la que se debería ejecutar el contrato para comunicarle que no podrá recibir la prestación y pedir una revisión del contrato».

⁷⁴ MARÍN, M., «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», *cit.*, destaca la dificultad de determinar esos gastos, que parecen ser los del reembolso según declaraciones adicionales del Gobierno no incluidos en el RD-Ley. El autor también muestra que esa excepción a la devolución es contraria a las Directivas europeas y al TRLGDCU.

Para los contratos de servicios de tracto sucesivo⁷⁵, además de la posibilidad de cualquier otra propuesta de revisión, se contempla expresamente en el art. 36.3 que la empresa prestadora del servicio pueda ofrecer *opciones de recuperación de dicho servicio a posteriori*, lo cual, además de mantener en suspenso el contrato, remitir su continuidad a la finalización del estado de alarma, solución que el consumidor es libre de aceptar o no. Se añade que *si el consumidor no pudiera o no aceptara dicha recuperación* (luego la facultad de decidir o no el fin del contrato es del consumidor), el empresario procederá a la devolución de los importes ya abonados en la parte correspondiente al periodo de servicio no prestado; de nuevo creo que esto último es una obviedad, pues estamos ante una resolución que solo afectará al contrato *pro futuro*, lo que también es lo propio en los contratos de tracto sucesivo.

También se prevé que el empresario proponga y el consumidor pueda aceptar o no, *una minoración de la cuantía de las futuras cuotas a imputar por la prestación del servicio*, se entiende que en lugar de la devolución de las ya pagadas y no contraprestadas: esto supone una modificación del contrato, pensada para el caso de que la imposibilidad temporal de prestar por parte del profesional no frustre totalmente el interés del consumidor, que podrá ser satisfecho cuando la situación se normalice, incluso en condiciones económicas más beneficiosas para él, si acepta la minoración.

Asimismo, se prevé que el prestador del servicio no pueda presentar al cobro nuevas mensualidades hasta que el servicio pueda ser restaurado con normalidad⁷⁶, todo lo cual no es sino la consagración legal del derecho a suspender el pago del precio mientras dure el incumplimiento de la otra parte.

En definitiva, el RD-Ley 11/2020 prevé una regulación que, lejos de resultar especialmente protectora del consumidor con relación a la que deriva del régimen general, parece más bien dirigida a dilatar el tiempo en que este pueda ejercitar su derecho a resolver el contrato, fomentando además su revisión, medida que, más allá de su oportunidad política protege, sobre todo, al empresario, incluso frente a consumidores muy necesitados del dinero que pagaron en su día y que tardarán un tiempo en recuperar.

⁷⁵ Por ejemplo, gimnasios, centros de yoga, academias de idiomas o instituciones educativas de otro tipo, que no puedan seguir prestando el servicio *on line* o de forma no presencial durante este tiempo, situación esta que también supone una modificación contractual merecedora de una reflexión mayor de la que ahora puedo hacer en esta sede.

⁷⁶ Y añade además el precepto, con muy deficiente técnica, «*sin que ello de lugar a la rescisión del contrato, salvo por la voluntad de ambas partes*»; el uso del término rescisión es incorrecto, resolución sería lo procedente.

5. 2. Contratos de viaje combinado

El art. 36.4 RD-Ley 11/2020 dedica dos párrafos específicamente al contrato de viaje combinado. Aunque es cierto que se trata de un contrato de cierta importancia en la economía española, en la que el sector turístico es fundamental, no se comprende del todo por qué este contrato ha sido tratado de modo especial y no lo han sido otros igualmente ligados al mismo sector.

En cualquier caso, y sin entrar a considerar que un contrato de viaje combinado no tiene por qué ser estrictamente un contrato entre un empresario y un consumidor, a pesar de que así se le venga considerando tanto en la Unión Europea como en el Derecho español⁷⁷, lo que conviene destacar, una vez más, es que el contenido de este precepto, lejos de mejorar la posición del adquirente del viaje combinado, como se desprendería de la rúbrica de todo el art. 36, lo que hace es *favorecer al profesional*.

En efecto, según el citado precepto, cuando el viaje combinado (se supone que ya contratado) haya sido cancelado por el COVID 19⁷⁸, *el organizador o, en su caso, el minorista, podrán* (luego, de modo facultativo para el profesional) *entregar al consumidor un bono*, por una cantidad igual al reembolso que le hubiera correspondido, *para ser utilizado en el plazo de un año* desde la finalización del estado de alarma; se añade que, *transcurrido el periodo* de validez del bono sin haber sido utilizado, el consumidor *podrá solicitar el reembolso del pago realizado*⁷⁹. Por lo tanto, claramente es una norma destinada a que el profesional, organizador o minorista, gane tiempo y no tenga que devolver de modo inmediato a todos los usuarios de viajes cancelados por la pandemia los pagos que habían recibido, por el peligro de falta de liquidez que esto les podría acarrear⁸⁰.

⁷⁷ Directiva (UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados y arts. 153 ss. TRLGDCU.

⁷⁸ MARTÍNEZ ESPÍN, P., «Estado de alarma y cancelaciones de viajes combinados: ¿el fin de esos maravillosos años? (Comentario al art. 36.4 RD-Ley 11/2020)», *Cesco*, 11 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Estado_de_alarma_y_cancelaciones_de_viajes_combinados-.pdf, dice que el precepto no contempla las cancelaciones anteriores al estado de alarma, respecto de las que es aplicable el art. 160.2 TRLGDCU, pero lo cierto es que el precepto habla de «viajes combinados que hayan sido cancelados con motivo del COVID-19», lo que literalmente permite su aplicación a las cancelaciones de viajes a China, o a ciertas partes de Italia anteriores a la declaración en España del estado de alarma, el 14 de marzo de 2020.

⁷⁹ Añade el precepto que el eventual ofrecimiento de un bono sustitutorio temporal deberá contar con el suficiente respaldo financiero que garantice su ejecución.

⁸⁰ MARTÍNEZ ESPÍN, P. Estado de alarma y cancelaciones de viajes combinados: ¿el fin de esos maravillosos años? (Comentario al art. 36.4 RD-Ley 11/2020)», *cit.* considera que los bonos de viaje constituyen un balón de oxígeno para las agencias, con la finalidad de aliviar la liquidez de estas (evitar el concurso de acreedores); una suspensión del derecho de reembolso que continúa asistiendo al consumidor.

Con independencia de que el objetivo se comprenda⁸¹, lo que ya no se puede entender es que se incluya en una norma que se titula «*Derecho de resolución de determinados contratos sin penalización por parte de los consumidores y usuarios*», puesto que, precisamente, lo que hace es penalizar, retrasándolo, el derecho a resolver el contrato que de otro modo tendría el consumidor por imposibilidad de cumplimiento de la parte profesional, o incluso porque «*concurran circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino*», en los términos del art. 160.2 TRLGDCU, que esta norma del RD-Ley 11/2020 parece excepcionar.

Que es un precepto pensado para salvar la situación del organizador o minorista, y no la del consumidor, queda de manifiesto cuando, en el párrafo siguiente de este art. 36.4, se dice «*No obstante lo anterior, el organizador, o en su caso el minorista, deberán proceder a efectuar el reembolso a los consumidores y usuarios en el supuesto de que estos solicitaran la resolución del contrato, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del artículo 160 del texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, siempre que los proveedores de servicios incluidos en el contrato de viaje combinado hubieran procedido a la devolución total del importe correspondiente a sus servicios. Si solo algunos de los proveedores de servicios del viaje combinado efectuaran la devolución al organizador o, en su caso, al minorista, o la cuantía devuelta por cada uno de ellos fuera parcial, el consumidor o usuario tendrá derecho al reembolso parcial correspondiente a las devoluciones efectuadas, siendo descontado del importe del bono entregado por la resolución del contrato*». Resulta, pues, que la norma especial para la situación de crisis generada por la pandemia del COVID-19 impide, en principio, que el consumidor pueda hacer valer el derecho a la resolución del contrato con la devolución del precio pagado al organizador o minorista, que le otorga el art. 160.2 TRLGDCU; pero si los proveedores de los servicios sí han devuelto, total o parcialmente, el importe cobrado al organizador o minorista, el usuario del viaje sí tendrá derecho a la devolución en la misma medida, sea total o parcial. Otra vez se pone en evidencia que la regla está pensando, sobre todo, en la capacidad económica del profesional para hacer frente a los reembolsos de los precios cobrados por el viaje combinado que no se ha podido efectuar. Del texto parece resultar, a mayores, que es el consumidor quien tiene que demostrar que los proveedores de los servicios finales han reintegrado sus cobros al organizador o minorista, lo que supone un

⁸¹ Aunque vuelve a ser criticable que no se contemple ninguna excepción para los consumidores especialmente necesitados del dinero que pagaron y que necesitan recuperar cuanto antes.

gravamen suplementario que, además, no siempre podrá ser fácil de probar⁸². Finalmente, el último párrafo del art. 36. 4 RD-Ley 11/2020 añade: «*El organizador o, en su caso, el minorista, procederán a efectuar los reembolsos citados anteriormente en un plazo no superior a 60 días desde la fecha de la resolución del contrato o desde aquella en que los proveedores de servicios hubieran procedido a su devolución*», lo que de nuevo supone una norma más perjudicial para el consumidor que la prevista en el art. 160. 4 TRLGDCU, a cuyo tenor «*(Dichos) reembolsos o devoluciones se realizarán al viajero sin demora indebida y, en cualquier caso, en un plazo no superior a catorce días naturales después de la terminación del contrato de viaje combinado*»⁸³.

No cabe duda de que estas normas del RD-Ley 11/2020 chocan con el art. 12.2 de la Directiva(UE) 2015/2302 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de noviembre de 2015, relativa a los viajes combinados y a los servicios de viaje vinculados, por la que se modifican el Reglamento (CE) n° 2006/2004 y la Directiva 2011/83/UE del Parlamento Europeo y del Consejo y por la que se deroga la Directiva 90/314/CEE del Consejo⁸⁴, muy similar al citado art. 160.2 TRLGDCU que esta regulación especial pretende

⁸² Como bien pone de manifiesto AGÜERO ORTIZ, A., «Reduciendo los derechos de los consumidores en tiempos del COVID-19: limitaciones al derecho de reembolso de viajes combinados violando el Derecho de la Unión Europea», *Hay Derecho*, 3 abril 2020, <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/03/reduciendo-los-derechos-de-los-consumidores-en-tiempo-de-covid-19-limitaciones-al-derecho-al-reembolso-de-viajes-combinados-violando-el-derecho-de-la-union-europea/>.

⁸³ AGÜERO ORTIZ, A., «Reduciendo los derechos de los consumidores en tiempos del COVID-19...», *cit*, puntualiza que, si el viaje combinado hubiera sido financiado, el contrato de financiación ostentará la condición de contrato vinculado por lo que será de aplicación el art. 29. 1 LCCC. Dicho precepto reconoce a los consumidores el derecho a oponer al financiador los mismos derechos que se pudieran oponer al prestador de servicios, siempre que: (i) el servicio no hubiera sido prestado en todo o en parte, como sucede en este caso; y (ii) que el consumidor hubiera reclamado con carácter previo al prestador del servicio (organizador/minorista) sin haber obtenido la satisfacción de su derecho. Por lo tanto, si el consumidor ha hecho la reclamación al organizador/minorista sin obtener el reembolso o la cancelación de la deuda, el consumidor podrá suspender el pago de las cuotas pendientes por no haber obtenido la prestación financiada, y, además, solicitar al financiador la resolución contractual con restitución de prestaciones (restitución de las cuotas abonadas).

⁸⁴ Art. 12.2: «*No obstante lo dispuesto en el apartado 1, el viajero tendrá derecho a poner fin al contrato de viaje combinado antes del inicio del viaje sin pagar ninguna penalización de concurrir circunstancias inevitables y extraordinarias en el lugar de destino o en las inmediaciones que afecten de forma significativa a la ejecución del viaje combinado o al transporte de pasajeros al lugar de destino. En caso de terminación del contrato de viaje combinado con arreglo al presente apartado, el viajero tendrá derecho al reembolso completo de cualesquiera pagos realizados por el viaje combinado, pero no a una indemnización adicional*».

excepcionar⁸⁵; lo cual nos lleva a cuestionar si la Unión Europea no debería tener una actuación más audaz en esta situación excepcional⁸⁶.

Es cierto que el 18 de marzo de 2020 la Comisión Europea ha publicado una Comunicación, donde se contienen unas «*guidelines*» o directrices para asegurar que los derechos de los pasajeros de la UE se aplican de una manera coherente en toda la Unión⁸⁷; pero en ellas mismas se dice que se trata de reglas interpretativas de los Reglamentos europeos en materia de transporte de viajeros, con exclusión expresa de su aplicación a la Directiva EU) 2015/2302 de viajes combinados, aunque parte del contenido del citado art. 36. 4 RD-Ley 11/2020 parece inspirado, curiosamente, en esas directrices.

Hasta ahora la respuesta de la UE ante esta situación de crisis generada por el COVID-19 es, en el ámbito de los contratos con consumidores en los que la Unión Europea resulta competente y ha publicado ya numerosas normas en forma de Reglamentos y Directivas, muy insuficiente. Sin embargo, no resulta fácil aventurar cómo podrá darse una reacción rápida y jurídicamente vinculante para los Estados en esta materia. La modificación de la Directiva 2015/2302 de viajes combinados, como cualquier otra Directiva de protección de consumidores, exige un proceso de elaboración que no sirve en momentos de urgencia como el que estamos viviendo. El ejecutivo de la UE, a diferencia de los gobiernos de los Estados, no tiene la capacidad normativa para modificar por sí solo y de manera rápida una Directiva, ni tampoco la tiene para excepcionar ninguno de sus artículos atendiendo a situaciones como la que ahora atravesamos. Por el contrario, los gobiernos de los Estados miembros sí pueden modificar las respectivas normas de trasposición pero, al hacerlo, probablemente estarán violando la Directiva y dejarán abiertas las puertas a las reclamaciones derivadas de dicha violación; será el Tribunal de Justicia quien tendrá que terminar respondiendo si a esta excepcional situación originada por la pandemia permite o no esa temporal inaplicación de ciertas normas de la Unión y

⁸⁵ AGÜERO ORTIZ, A., «Reduciendo los derechos de los consumidores en tiempos del COVID-19...», *cit.*, considera que las medidas establecidas son nulas por violación del principio de primacía de la Unión Europea, lo que, aun siendo cierto, no impide que sea de momento la normativa aplicable y que en su caso sea el TJUE quien decida si la situación de excepcionalidad tiene o no relevancia a los efectos de la violación de las Directivas, no pensadas, evidentemente, para esta.

⁸⁶ La Agrupación Europea de Asociaciones de Agencias de Viajes y Turoperadores (ECTAA) han solicitado a la Comisión Europea que «acceda a la flexibilidad excepcional en la aplicación de la Directiva 2015/2302, sobre viajes combinados y los servicios de viaje vinculados para el interés de todos: clientes, empresas de viajes, proveedores y gobiernos». Y ha agregado que «los clientes no tienen nada que ganar, si las agencias de viajes están en quiebra y no hay dinero para proporcionar reembolsos».

⁸⁷ Commission Notice. Interpretative Guidelines on EU passenger rights regulations in the context of the development situation with COVID-19. <https://ec.europa.eu/transport/sites/transport/files/legislation/c20201830.pdf>.

si han de ser los consumidores los que han de sostener la viabilidad *ex post* COVID-19 de cierto tipos de empresas.

BIBLIOGRAFÍA

AGÜERO ORTIZ, A.,

- «Guía actualizada sobre las moratorias en préstamos hipotecarios y préstamos personales frente al COVID-19», *Cesco*, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Guia_actualizada_sobre_las_moratorias_en_prestamos_hipotecarios_y_prestamos_personales_frente_al_COVID-19-.pdf.
- «Reduciendo los derechos de los consumidores en tiempos del COVID-19: limitaciones al derecho de reembolso de viajes combinados violando el Derecho de la Unión Europea», *Hay Derecho*, 3 abril 2020, <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/03/reduciendo-los-derechos-de-los-consumidores-en-tiempo-de-covid-19-limitaciones-al-derecho-al-reembolso-de-viajes-combinados-violando-el-derecho-de-la-union-europea/>.

ALFARO ÁGUILA-REAL, J., «Concreción de la doctrina *rebus sic stantibus* en el RDL 15/2020: contratos con consumidores y arrendamientos», *Blog Derecho mercantil*, 22 de abril 2020, <https://derechomercantilespana.blogspot.com/2020/04/concrecion-de-la-doctrina-rebus-sic.html>.

ÁLVAREZ, S., «Pandemia, fuerza mayor y cláusula *rebus sic stantibus* a la luz de la Jurisprudencia», *Diario La ley*, nº 9619, *Sección doctrina*, 23 de abril 2020.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANUEVA, S., «¿Cuándo y cómo puedo pedir la moratoria hipotecaria (y no hipotecaria)?», *Hay Derecho*, 2 abril, 2020, <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/02/cuando-y-como-puedo-pedir-la-moratoria-hipotecaria-y-no-hipotecaria/>.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA S, «La formalización en escritura pública de las moratorias de préstamos consecuencias del Covid», *Notarios y Registradores*, 15.04.2020

CARRASCO PERERA, A.,

- «Primeros problemas aplicativos de las prórrogas, condonaciones y moratorias arrendaticias del RD 11/2020- COVID-19», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Primeros_problemas_aplicativos_de_las_prorrogas_condonaciones_y_moratorias_arrendaticias_del_RD_11-2020_covid_19.pdf.
- «Permítame que le cuente la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame_que_le_cuenta_la_verdad_sobre_COVID-19_y_fuerza_mayor.pdf
- «Locales de negocio cerrados por COVID: la barbarie o el lobby hacen su agosto (segunda versión, reforzada para los incrédulos)», http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Locales_de_negocio_cerrados_po

r_covid_-_la_barbarie_o_el_lobby_hacen_su_agosto_-_segunda_version_reforzada_para_los_incredulos.pdf

CRITILLO, «¿Modificación por Real Decreto Ley del contenido de los contratos?», *Hay Derecho*, 6 abril, 2020; (<https://hayderecho.expansion.com/2020/04/06/modificacion-por-decreto-ley-del-contenido-de-los-contratos/>).

CUENA CASAS, M., «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RD Ley 11/2020, ante la pandemia COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces», *Hay Derecho*, 5 abril, 2020 (<https://hayderecho.expansion.com/2020/04/05/medidas-urgentes-en-materia-de-alquiler-de-vivienda-en-el-rdl-11-2020-ante-la-pandemia-por-covid-19-mucho-ruido-y-pocas-nueces/>).

GARCÍA-BOENTE DÁVILA, G, «Fuerza mayor y cláusula rebus sic stantibus», *Notarios y Registradores*, 14.04.2020

GÓMEZ LIGUERRE, C., «Fuerza mayor», *Editorial, Indret* 2.20 <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/01-Carlos-Gómez-Ligüerre.pdf>

MARÍN, M., «Artículo 36 del RDL 11/2020: Derecho de resolución de los contratos por los consumidores», *Cápsula civil*, <http://www.icab.cat/?go=eaf9d1a0ec5f1dc58757ad6cfffacedb1a58854a600312cceb548f19444db1ea7332eb0a89db5ce6d656ca4888cc49598de6b944af86da434bc802fda3750fc28414692b1957f680f33b1e33e26f91f1>.

MARTÍNEZ ESPÍN, P.,

- «Pandemia y moratoria arrendaticia», *Cesco*, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Pandemia_y_moratoria_arrendaticia.pdf.
- «Estado de alarma y cancelaciones de viajes combinados: ¿el fin de esos maravillosos años? (Comentario al art. 36.4 RD-Ley 11/2020)», *Cesco*, 11 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Estado_de_alarma_y_cancelaciones_de_viajes_combinados-.pdf.

PANTALEÓN, F., «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales», *Almacén de Derecho*, 23 abril 2020, <https://almacenederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales/>

QUICIOS MOLINA, S., «COVID-19 y los arrendamientos de vivienda: medidas excepcionales del RD Ley 11/2020», *Cesco*, 3 abril 2020, http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/El_covid_19_y_los_arrendamientos_de_vivienda_-_medidas_excepcionales_del_Real_Decreto-ley_11-2020.pdf.

RODRÍGUEZ ROSADO, B. y RUÍZ ARRANZ, A. I., «Consecuencias de la epidemia: reequilibrio contractual y COVID-19)», *Almacén de Derecho*, 16 abril 2020, <https://almacenederecho.org/consecuencias-de-la-epidemia-reequilibrio-contractual-y-covid-19/>

Fecha de recepción: 19.04.2020

Fecha de aceptación: 01.05.2020