

VISTO BUENO DE LA TUTORA DEL TRABAJO FIN DE MÁSTER

La profesora María Elena Sánchez Jordán, como Tutora del Trabajo Fin de Máster titulado “Arrendamiento de local de negocio y cláusula *rebus sic stantibus*”, realizado por D. José Américo Melián Suárez, informa favorablemente el mismo, dado que reúne las condiciones necesarias para su defensa.

En cumplimiento de lo previsto en la Guía docente de la asignatura, se propone la calificación de 7 (notable), en atención a la novedad de las cuestiones examinadas, el análisis de la jurisprudencia incorporada al trabajo y el tiempo dedicado a su realización.

En La Laguna, a 15 de marzo de 2021.

Fdo.: M^a Elena Sánchez Jordán

Facultad de Derecho
Apartado 456
38200 La Laguna
Santa Cruz de Tenerife, España

T: 922 317310
disjur@ull.edu.es

Este documento incorpora firma electrónica, y es copia auténtica de un documento electrónico archivado por la ULL según la Ley 39/2015.
La autenticidad de este documento puede ser comprobada en la dirección: <https://sede.ull.es/validacion/>

Identificador del documento: 3281967 Código de verificación: AmpMHmjm

Firmado por: María Elena Sánchez Jordan
UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA

Fecha: 15/03/2021 21:16:34

Máster Universitario en Abogacía

Universidad de La Laguna

Escuela de Doctorado y Estudios de Posgrado

Ilustre Colegio de Abogados de Santa Cruz de Tenerife

Curso 2020/2021

Convocatoria: Marzo 2021

Arrendamiento de local de negocio y cláusula *rebus sic stantibus*

Realizado por el alumno **D. José Américo Melián Suárez**

Tutorizado por la Profesora **Dña. María Elena Sánchez Jordán**

Departamento: **Disciplinas Jurídicas Básicas**

Área de conocimiento: **Derecho Civil**

RESUMEN

Como consecuencia de la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia Covid-19, el Gobierno Central adoptó a través del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, una serie de medidas urgentes que obligaron a un gran número de empresas a cesar con su actividad. Al momento de la reapertura, muchos negocios se han visto imposibilitados para hacer frente a sus gastos – entre ellos el pago de un alquiler – a razón de que no han tenido ningún tipo de ingreso durante dicho período de interrupción, además de que posteriormente los mismos se han reducido de una manera más que notable. Durante este trabajo analizaremos cómo opera la cláusula *rebus sic stantibus* en este tipo de situaciones, esto es, si es aplicable la misma de cara a una revisión del contrato de arrendamiento, así como de igual modo, las diferentes estrategias jurídicas de las que pueden disponer ambas partes – arrendador/arrendatario – para velar por sus intereses de la mejor forma posible.

ABSTRACT

Due to the recent health crisis caused by the Covid-19 pandemic, the Central Administration issued a Royal Decree 463/2020, dated from the 14 of March regarding a series of urgent measures and which forced a large number of companies to cease their business activities. At the re-opening of many of these enterprises, many have not been able to meet the demands of certain expenses such as rent payment, due to fact that they have been without any kind of income during this period as well as obtaining a reduced income following re-opening. Throughout this work, we will analyse the workings of the clause *rebus sic stantibus* in these specific situations, that is whether it is applicable regarding a lease contract revision. And, in a similar manner, the different legal strategies available to both parties in order to safeguard their interests in the best possible way.

Índice

1. Supuesto de hecho.....	4
2. Cuestiones a plantear.....	6
3. Análisis jurídico de las cuestiones planteadas.....	7
3.1. ¿Sería conveniente y/o posible que el arrendador solicite la ejecución del aval para cobrar las cantidades impagadas por la parte arrendataria?.....	7
3.2. ¿Podrá la parte arrendadora instar un procedimiento de desahucio por falta de pago de renta, obteniendo así la posesión del inmueble?.....	11
3.3. ¿Tiene mecanismos la parte arrendataria para impedir la ejecución del aval?.....	21
3.4. ¿Se dan los requisitos para que prospere con éxito un procedimiento judicial promovido por la arrendataria, solicitando una reducción de la renta con base en la cláusula <i>rebus sic stantibus</i> ?.....	30
3.5. El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.....	37
4. Conclusiones.....	41
Bibliografía	

1. Supuesto de hecho

La empresa EXPLOTACIONES, S.L., propietaria de un local de negocio sito en el Centro Comercial Meridiano – Santa Cruz de Tenerife – suscribe, a fecha 10 de febrero de 2020, un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con la también empresa NEGOCIOS DE MODA TENERIFE, S.L., la cual se dedica a la explotación de una marca muy reconocida de complementos de moda a nivel internacional, denominada “*Complements*”. Esta última sociedad, al ostentar la condición de arrendataria para explotar la precitada marca en cuatro locales más de la isla –situados en los términos municipales de Adeje, Arona y Puerto de la Cruz– , y en vista de que estos últimos le habían dado resultados económicamente satisfactorios, decide extender su actividad a la capital de la isla por medio de la formalización del contrato de arrendamiento mencionado anteriormente.

Dentro de los extremos que se pactan en dicho contrato de arrendamiento, resulta destacable e importante para el análisis de este supuesto de hecho lo siguiente:

- Una duración de la relación arrendaticia de seis (6) años.
- Una renta fija equivalente a NOVENTA Y SEIS MIL EUROS (96.000 €) anuales, pagaderos en cantidades mensuales de OCHO MIL EUROS (8.000 €).
- La existencia del Banco Sabadell, S.A. como avalista/fiador a primer requerimiento de la entidad mercantil NEGOCIOS DE MODA TENERIFE, S.L. en caso de incumplimiento de pago, y que cubre en dicho concepto la cantidad de hasta CUARENTA MIL EUROS (40.000 €).

Una vez firmado el contrato por ambas partes, la entidad arrendataria realizó reformas en el local para su acondicionamiento, desembolsando un total de DOSCIENTOS VEINTE MIL EUROS (220.000 €), y dando lugar a su apertura de cara al público el día 10 de marzo de 2020, esto es, cuatro días antes de la declaración del estado de alarma decretado por el gobierno mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el Covid-19. Como consecuencia del estado de alarma decretado, la

mayoría de comercios estuvieron cerrados hasta que la situación mejorase. En concreto, aquellos que no se dedicasen a la distribución de los productos descritos en el artículo 10 del precitado real decreto, como bien ocurrió en nuestro caso: «1. *Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspende cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pueda suponer un riesgo de contagio*». Más adelante y a través de la Orden SND/414/2020, de 16 de mayo, para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 2 del Plan para la transición hacia la nueva normalidad, se acordó que desde la entrada en vigor de la misma, esto es, desde el día 18 de mayo de 2020, podían abrir de cara al público los centros comerciales, así como los comercios que se encontrasen dentro de estos, y que no tuvieran acceso directo desde el exterior, los cuáles habían permanecido cerrados hasta entonces tal y como ocurrió en el Centro Comercial Meridiano. Este cierre, como no podía ser de otro modo, también afectó al Centro Comercial Meridiano y a todas las tiendas de su interior, en donde se venden todo tipo de productos.

Pues bien, como consecuencia de lo dicho previamente, durante el tiempo que estuvieron cerrados los centro comerciales – aproximadamente dos (2) meses – la arrendataria no obtuvo ningún tipo de ingreso, provocando además la situación de pandemia que, durante los meses sucesivos, la facturación de “*Complements*” Meridiano se redujera en un 70% en relación con las previsiones que se habían realizado. Lo expuesto supuso: que durante los dos primeros meses desde la apertura del local se abonasen únicamente CUATRO MIL EUROS (4.000 €) en concepto de renta – correspondiente con un 50% de la cantidad pactada-; y que, durante los meses siguientes, se abonase aún menor cantidad en concepto de renta; en concreto, DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400 €) – o lo que es lo mismo, lo correspondiente con el 30% de la cantidad pactada- . Así las cosas, tenemos que durante el período

expresado la cantidad más alta que se ha entregado en concepto de renta por la arrendataria es equivalente al 50% de la renta pactada en el contrato de arrendamiento.

2. Cuestiones a plantear

A la vista está que el supuesto de hecho descrito es sumamente peculiar. A partir del mismo podemos extraer numerosas cuestiones, sobre las cuales versará el desarrollo de los epígrafes del presente dictamen.

En relación con las cuestiones a analizar, podemos destacar distintas perspectivas claramente diferenciadas donde se incardinan las principales preguntas a plantear, y que son:

- Desde el punto de vista de la **entidad arrendadora**, conviene analizar lo siguiente:
 - a) ¿Sería conveniente y/o posible que el arrendador solicite la ejecución del aval para cobrar las cantidades impagadas por la parte arrendataria?
 - b) ¿Podrá la parte arrendadora instar un procedimiento de desahucio por falta de pago de renta, obteniendo así la posesión del inmueble?

- Desde el punto de vista de la **entidad arrendataria**, conviene analizar lo siguiente:
 - a) ¿Tiene mecanismos la parte arrendataria para impedir la ejecución del aval?
 - b) ¿Se dan los requisitos para que prospere con éxito un procedimiento judicial promovido por la arrendataria, solicitando una reducción de la renta con base en la cláusula *rebus sic stantibus*?

3. Análisis jurídico de las cuestiones planteadas

3.1.- ¿Sería conveniente y/o posible que el arrendador solicite la ejecución del aval para cobrar las cantidades impagadas por la parte arrendataria?

Como no puede ser de otro modo, es conveniente, posible e incluso aconsejable desde el punto de vista jurídico, que el arrendador opte por solicitar la ejecución del aval bancario para así proceder al cobro de las cantidades que le adeuda la entidad arrendataria de la forma más rápida posible. Sin embargo, no es menos cierto que solicitar la ejecución de dicho aval no resulta una obligación para el arrendador, sino más bien es una facultad de la que dispone éste si lo que desea es cobrar rápida y eficazmente cualquier cantidad que se le adeude en concepto de renta, hasta el límite – eso sí – de cobertura pactado, que en este caso asciende hasta la cantidad de CUARENTA MIL EUROS (40. 000 €). Pues bien, no debemos olvidar que en nuestro caso el aval bancario concertado entre las partes lo es a primer requerimiento, llevándonos por ello forzosamente a analizar qué se entiende como tal, para poder dar respuesta a la presente cuestión.

El aval bancario en términos generales –aval ordinario– podría definirse como la garantía mediante la cual un banco responde por el avalado en caso de que este último incumpla sus obligaciones, pudiendo así reclamar el beneficiario del aval directamente al banco el cumplimiento de dichas obligaciones, obligaciones que normalmente se corresponden con el pago de una determinada cantidad de dinero. Por tanto, la figura del aval bancario funciona jurídicamente de la misma forma que la fianza recogida en los artículos 1822 y ss. del Código Civil, con la principal diferencia de que en el aval bancario la condición de fiador, es decir, la persona que se obliga a pagar o cumplir por un tercero la ostenta un banco y no una persona física. Nos encontramos, así, con tres sujetos claramente diferenciados: en primer lugar tenemos al avalista, el cual es el banco –Banco Sabadell– que se encarga de responder por su cliente –NEGOCIOS DE MODA TENERIFE, S.L.– en caso de que este incumpla sus obligaciones de pago; por otro lado tenemos al avalado, que es cliente del banco y cuya responsabilidad se deriva y/o desplaza sobre el banco avalista en caso de incumplir sus obligaciones, siempre respetando los límites pactados; y, por último, tenemos al beneficiario del aval –en

nuestro caso, la sociedad EXPLOTACIONES, S.L.–, el cual es el acreedor y tercero perjudicado por el incumplimiento, que podrá exigir la responsabilidad directamente al banco.

No obstante, el aval bancario a primer requerimiento presenta una serie de particularidades en comparación con el aval bancario ordinario. Ello lo ha dejado claro la jurisprudencia, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de abril de 2019 (ECLI: ES:TS:2019:1126)¹, que en su Fundamento de Derecho Segundo declara lo siguiente: *«Decisión de la Sala: 1.- La denominada garantía o aval a primera demanda o primer requerimiento es un contrato autónomo de garantía que, según la sentencia 937/1999, de 10 de noviembre , "cumple una función garantizadora tendente a conseguir la indemnidad del acreedor beneficiario frente al incumplimiento de su obligación contractual por el deudor ordenante". En esta modalidad contractual, el garante asume una obligación abstracta e independiente de pagar la obligación del sujeto garantizado, desde el mismo momento en que sea requerido por el acreedor y sin oponer excepciones de ningún tipo, ni siquiera la nulidad de la obligación garantizada (...). 2.- A diferencia de lo que sucede con la fianza ordinaria (según la sentencia 81/2014, de 4 de marzo , el aval a primer requerimiento es una fianza con determinadas especialidades), no se requiere el incumplimiento de la obligación principal, ya que estas garantías pueden ser hechas efectivas a simple requerimiento. En las sentencias 81/2014, de 4 de marzo, 330/2016, de 19 de mayo, y 679/2016, de 21 de noviembre, hemos resaltado que una de las notas características que diferencian el aval a primer requerimiento de la fianza regulada en el Código Civil es su no accesoriidad, por lo que para la efectividad de la garantía no es preciso demostrar el incumplimiento de la obligación garantizada, sino que para hacer efectivo el cumplimiento de esta bastará con la reclamación del deudor. Así como que el garante no puede oponer al beneficiario que reclama el pago otras excepciones que las que se deriven de la garantía misma, pues lo contrario supondría desvirtuar la naturaleza de esta obligación. La característica del aval a primer requerimiento es la de dar*

¹ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

nacimiento a una obligación de garantía inmediata, que pierde su carácter accesorio de la obligación principal, en el que la obligación del garante es independiente de la obligación del garantizado y del contrato inicial (sentencias 735/2005, de 27 de septiembre; 979/2007, de 1 de octubre; y 671/2010, de 26 de octubre). Pero sin que impida el ejercicio de las acciones que puedan surgir a consecuencia del pago de la garantía (sentencias 1057/2001, de 14 de noviembre; y 697/2002, de 5 de julio) o para determinar el grado de cumplimiento de la obligación principal garantizada». Parecidas afirmaciones se reiteran en el Fundamento de Derecho Séptimo de la también Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2014 (ECLI: ES:TS:2014:849)², que recoge que: «El aval a primer requerimiento debe considerarse, pese a sus diferencias, una fianza con determinadas especialidades. Como hemos explicado en otras ocasiones, "la característica del aval a primer requerimiento, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, es la de dar nacimiento a una obligación de garantía inmediata que pierde su carácter accesorio de la obligación principal (a diferencia de la fianza), en el que obligación del garante es independiente de la obligación del garantizado y del contrato inicial" (Sentencia 671/2010, de 26 de octubre, con cita de las anteriores Sentencias 735/2005, de 27 de septiembre y 979/2007, de 1 de octubre), "de modo que el garante no puede oponer al beneficiario, que reclama el pago, otras excepciones que las que derivan de la garantía misma" (Sentencia 783/2009, de 4 de diciembre)».

Por tanto, poniendo en conjunción lo explicado por la jurisprudencia, y lo dicho por autores como AÑÓN CALVETE³: *“(…)En tal sentido, las notas características de las garantías a primer requerimiento son: a) constituyen un tipo contractual de naturaleza autónoma e independiente, es decir, no accesoria respecto de la relación subyacente que las hace posible. b) el fundamento último de la existencia de las garantías a primer requerimiento es la autonomía de la voluntad. c) la inoponibilidad de excepciones*

² En la misma línea argumental cabe destacar también la STS de 17 de julio de 2014 (ECLI: ES:TS:2014:3157). Ambas obtenidas a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

³ AÑÓN CALVETE, J.C. en AÑÓN CALVETE, J.C., *Garantías a primer requerimiento*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, 1ª Edición, pág. 9.

procedentes de la relación de valuta entre deudor y acreedor, es la consecuencia de la ausencia de accesoriedad, entendida como obligación independiente del contrato principal del que nacen, pero también inoponibilidad de excepciones que existan entre deudor y garante. d) a pesar de la inoponibilidad de excepciones, el principio de buena fe permite al garante oponer el abuso o fraude en la reclamación”, podemos afirmar que el aval bancario a primer requerimiento no deja de ser una fianza con ciertas especialidades, especialidades que son muy importantes desde el punto de vista práctico y dentro de las cuales me gustaría incidir en la siguiente, que desde mi punto de vista es determinante en relación con el caso que nos ocupa, y que no es otra que su no accesoriedad con la obligación principal. Esto quiere decir que, a diferencia de lo que sucede con la fianza ordinaria o común – en donde uno de cuyos principales elementos es la accesoriedad⁴ respecto de dicha obligación principal–, el aval a primer requerimiento no guarda una relación de dependencia respecto de la obligación principal a la que garantiza. Como bien explica **PÉREZ ÁLVAREZ**, *«para la existencia efectiva de la fianza se precisa de una obligación principal (...); que, por lo que respecta a su extensión, la obligación de garantía no podrá sobrepasar el ámbito de la obligación principal (...); y que, una vez constituida, la fianza no puede subsistir sin la obligación garantizada (...))»*⁵. De lo que señala el citado autor se deduce que, al existir tal grado de dependencia de la fianza respecto de la obligación principal, la inexistencia, nulidad o extinción de esta última conlleva por consiguiente la propia inexistencia, nulidad o extinción de la fianza, circunstancia que, trayendo a colación lo expuesto por la jurisprudencia, no sucede con el aval a primer requerimiento, ya que éste goza de total independencia con respecto de la obligación principal, es decir, no es accesorio a ella.

⁴ El Tribunal Supremo ya manifestó desde 1958 su posicionamiento con respecto al contenido del artículo 1.822 del Código Civil, dejando claro que no puede existir fianza sin la existencia de una obligación principal que la sustente. Dicha manifestación fue vertida en la STS de 25 de febrero de 1958 en donde se recoge lo siguiente: *«se deduce de las características de este contrato de ser accesorio, pues no puede existir sin que exista una obligación principal, cuyo cumplimiento garantiza y de ser subsidiario, pues el fiador se obliga para el caso de que el deudor principal no cumpla la obligación contraída (...))»*.

⁵ PÉREZ ÁLVAREZ, MIGUEL ÁNGEL, en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones*, Colex, Madrid, 2014, 4ª Edición, pág. 801.

Esta autonomía propia del aval a primera demanda o primer requerimiento justifica –y tiene toda la lógica, a mi juicio– que no sea necesario demostrar el incumplimiento de la obligación principal por parte del deudor para poder efectuar la ejecución de la garantía, bastando simplemente el requerimiento del acreedor, ya que de lo contrario no estaríamos ante un aval a primer requerimiento sino ante un aval bancario “ordinario” o ante una fianza típica. Todo ello sumado a que, además, perdería su principal función que es la de garantizar la indemnidad del acreedor beneficiario del aval frente al incumplimiento de la obligación contractual por el deudor, indemnidad que se consigue asumiendo el garante –el banco– una obligación abstracta e independiente de pagar a su vez la obligación del sujeto que ha sido garantizado, desde el momento en que sea requerido por el acreedor, y sin oponer excepciones de ningún tipo.

De conformidad con lo dicho, podemos concluir que el arrendador está en su total derecho de solicitar la ejecución del aval suscrito para así cobrar las cantidades impagadas por la empresa arrendataria. Esto es así dado que, por un lado y como se ha explicado durante el desarrollo del presente epígrafe, el aval suscrito entre la parte arrendataria y el banco ostenta la característica de ser a primer requerimiento, lo que se traduce en que el arrendador, en cualquier momento (y no solo cuando la parte arrendataria incumpla), puede requerir la ejecución del aval para cobrar las cantidades que se la adeudan, sin necesidad de tener que demostrar que ha habido un incumplimiento por la parte arrendataria, lo cual resulta una garantía para el arrendador/acreedor.

3.2.- ¿Podrá la parte arrendadora instar un procedimiento de desahucio por falta de pago de renta, obteniendo así la posesión del inmueble?

Para responder a esta cuestión, en primer lugar debemos de analizar el tipo de contrato suscrito por las partes, del que derivan las controversias planteadas. Sí es cierto que, como explicamos en el epígrafe anterior, la parte arrendadora puede optar por promover la ejecución del aval a primer requerimiento que ha sido suscrito, para así cobrar de la forma más rápida y efectiva las cantidades adeudadas por la arrendataria en concepto de renta. Sin embargo, que se decida a ejecutar el aval no significa que ello dé lugar a que la relación arrendaticia finalice, sino que simplemente supondría, en el mejor de los

casos –siempre y cuando la cantidad impagada no supere el total garantizado de 40.000 €– saldar la deuda existente, continuando vigente la relación contractual.

En este supuesto, nos encontramos ante un contrato de arrendamiento de un local de negocio, es decir, de un inmueble. Este tipo de contratos de arrendamiento, ya sea para un uso destinado a vivienda o para un uso distinto del de vivienda, se encuentran regulados en una ley especial, que es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos –en adelante, LAU–. En el marco de la LAU, y con el fin de obtener una respuesta para la cuestión suscitada, merece especial mención el artículo 35, el cual nos remite a su vez al artículo 27, que versa sobre el *incumplimiento de obligaciones*, y cuyo punto segundo en su inciso primero establece lo siguiente: “2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”. Por consiguiente, tanto de la propia definición del contrato de arrendamiento como aquél por el cual una de las partes (arrendador) se obliga a entregar una cosa a la otra (arrendatario) para que ésta la use (o la use y disfrute) durante un cierto período de tiempo, percibiendo a cambio un precio o renta⁶ en sí como de la cláusula resolutoria transcrita y recogida en el art. 27 de la LAU, podemos deducir que el mero incumplimiento de la parte arrendataria, producido al impagar la renta mensual, no supone la automática resolución del contrato, sino que confiere la posibilidad al arrendador de resolver el negocio; véase que la propia ley emplea los siguientes términos: “(...)el arrendador podrá resolver de pleno derecho(...)” y no impone que necesariamente el impago de la renta derive en la resolución automática del contrato, como acabamos de afirmar.

Por tanto, la ejecución del aval y el cobro de las cantidades adeudadas hasta el momento tiene una vertiente positiva y negativa; la positiva es que el arrendador puede recuperar las rentas que no ha cobrado hasta entonces de una forma rápida, que en la práctica es lo que normalmente se persigue por los acreedores. Por otro lado, la vertiente negativa de ejecutar el aval y cobrar las cantidades adeudadas es precisamente que el arrendatario permanezca en el local, ya que desde el punto de vista del arrendador podemos pensar que no le interesará de ningún modo mantener a un arrendatario que no le ha pagado las

⁶ DE PABLO CONTRERAS PEDRO, en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones*, cit., pág. 590.

últimas mensualidades de renta, por mucho que dichas cantidades hayan sido cobradas a través de un tercero que es el banco avalista, ya que probablemente con el paso del tiempo el arrendatario siga sin pagar, a no ser que recupere la liquidez de la que no ha dispuesto hasta ahora. Además, no puede perderse de vista que dichos impagos pueden haber supuesto una pérdida de confianza con respecto de la arrendataria. Por tanto, cabe concluir que la ley faculta al arrendador a resolver el contrato de pleno derecho en los supuestos en los que el arrendatario no pague la renta acordada, tal y como sucede en nuestro propio caso. Sin embargo, esta facultad de la que dispone el arrendador tendrá que hacerse valer ante los Tribunales, demostrando que efectivamente ha habido un impago en la renta y promoviendo así que el arrendatario abandone definitivamente el local dado en arriendo.

Así pues, y ya centrándonos en si el arrendador podrá instar un procedimiento de desahucio por impago de renta, ello dependerá de cada circunstancia en concreto. Esto es así dado que la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil –en adelante LEC– prevé en sus artículos 22.4 y 440.3 la figura de la enervación del desahucio, que consiste, en resumidas cuentas, en la posibilidad de evitar el desahucio solicitado. Esta posibilidad opera de la siguiente manera: si el arrendador interpone una demanda de desahucio por falta de pago de renta, el arrendatario tiene la posibilidad de pagar lo adeudado hasta el momento, evitando por esta vía que el contrato de alquiler se resuelva y continuando así la relación contractual que venían manteniendo las partes; eso sí, con una serie de matices que explicaremos a continuación. El artículo 22.4 LEC recoge lo siguiente: *“4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto*

que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación”.

Como resulta del artículo transcrito, el primer párrafo del precepto se dedica a reconocer la posibilidad existente de que el procedimiento de desahucio por falta de pago pueda finalizar de una forma anticipada; en concreto, mediante la realización del pago por parte del arrendatario de las cantidades reclamadas en la demanda y adeudadas en ese momento, siempre y cuando, eso sí, haya sido requerido éste en los términos previstos en el artículo 440.3 LEC y efectúe dicho pago “*dentro del plazo conferido en el requerimiento*”. De acuerdo con dicha remisión, tenemos que destacar qué es lo que dispone el artículo 440.3 LEC referente al plazo para efectuar el pago y enervar el desahucio: “*3. En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación (...)*”.

Este precepto significa que el arrendatario dispone de un plazo máximo de diez (10) días para efectuar el pago y enervar el desahucio, contados a partir del día siguiente del requerimiento judicial. La propia ley habla de efectuar el pago posteriormente al requerimiento judicial. Sin embargo, ¿qué sucedería si dicho pago se efectúa después de interpuesta la demanda de desahucio, pero antes de que se realice el requerimiento judicial?, ¿tendría también efectos enervatorios? Dicha cuestión ha sido objeto de debate por la jurisprudencia durante años, existiendo resoluciones en ambos sentidos. El Tribunal Supremo se manifestó ya en su Sentencia de 27 de marzo de 2014

(ECLI:ES:TS:2014:1183)⁷ entendiendo que el retraso en el pago de la mensualidad por parte del arrendatario una vez presentada la demanda de desahucio debería tener efectos enervatorios: *«De este modo se ha declarado, como doctrina jurisprudencial, que el pago de la renta del arrendamiento de vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución del contrato, y esto aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas. Estos mismos razonamientos sirven de base para declarar la enervación del desahucio en los casos en los que se haya producido el retraso en el pago de una sola mensualidad de renta y no haya mediado una enervación anterior (STS 09/09/2011, rec. 1375/2009). Como declara la sentencia de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (rec. 1507/2004), la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada. (...) 3o.- Declarar como doctrina jurisprudencial que el pago total de la renta del arrendamiento de una vivienda, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la posibilidad de la resolución arrendaticia, o en su caso de declarar enervada la acción de desahucio, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas»*⁸. Sin embargo, en otro sentido, y quizás optando por

⁷ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

⁸ Con el mismo criterio ya venían resolviendo algunas Audiencias Provinciales antes de que se declarase como doctrina jurisprudencial lo dispuesto en la STS mencionada. Ejemplo de ello es la SAP de Barcelona de 16 de diciembre de 2008 (ECLI: ES:APB:2008:11464) que se pronunciaba de la siguiente forma: *«(...) a diferencia de lo que preveía el artículo 1563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, en la redacción introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, según el cual el arrendatario podía enervar la acción de desahucio mediante la consignación de las rentas adeudadas durante el período comprendido entre su citación y el día señalado para la celebración del juicio verbal, en el artículo 22,4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, ha desaparecido cualquier referencia al inicio del cómputo del plazo para enervar la acción de desahucio, de modo que, de acuerdo con la norma general del artículo 410 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual el comienzo de la litispendencia se produce desde la presentación de la demanda, el proceso ha de resolverse teniendo en cuenta la situación litigiosa en el momento de la presentación de la demanda,*

una tesis excesivamente basada en la literalidad de la ley se pronunció la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 18 de enero de 2013 (ECLI: ES:APV:2013:399)⁹: *«La enervación de la acción de desahucio es una facultad procesal conferida al arrendatario demandado para frustrar por una sola vez, mediante el pago o la consignación de la renta adeudada, la acción entablada contra él; (...) Tras la reforma del art. 1563 LEC por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sólo prevé que ese ejercicio se produzca en "algún momento anterior al señalado para la celebración del juicio". Determina pues, cuál es el término final del plazo, pero ni éste ni ningún otro precepto legal señalan de manera expresa cuál es el momento inicial a partir del cual puede ejercerse tal derecho de enervación; Desde una óptica meramente doctrinal, la relación jurídico procesal (quasi negotio de litis contestatio) se constituye con el emplazamiento del demandado, y por ello cabe sostener que cualquier derecho u obligación que para las partes nazca de esa relación jurídica sólo será real y existente en el mundo jurídico desde su constitución, es decir, desde la citación del demandado, no antes; Desde un punto de vista del derecho positivo, el ejercicio de ese derecho procesal exige, como otros de igual naturaleza, que el sujeto conozca que legalmente puede ejercerlo, y en qué plazo; por ello es preciso que se informe a la parte. No otro sentido puede tener que el art. 1563 3o) LEC prevea que "En todo caso, deberán indicarse en el escrito de interposición de la demanda las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación. Cuando ésta proceda, el Juzgado indicará en la citación el deber de pagar o de consignar el importe antes de la celebración del juicio". Sólo cuando se haya realizado esta advertencia - verdadera información procesal de derechos- podrá darse el instituto de la enervación, no antes; En consecuencia, como en el caso de autos, como aunque en el momento de interponerse la demanda se adeudaban las rentas, éstas se abonaron antes de que el demandado fuera citado para juicio, resulta patente que era procedente la desestimación de la demanda de desahucio y no la declaración de tener por enervada la acción ».*

por lo que el pago o la consignación posterior a la demanda, y en consecuencia a la producción de los efectos de la litispendencia únicamente puede tener eficacia enervatoria, y no extintiva». Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

⁹ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

Por otro lado, el segundo párrafo del artículo 22.4 LEC recoge una limitación con respecto a la enervación del desahucio, viniendo a decir que no se podrá enervar el desahucio cuando el arrendatario ya lo hubiese enervado con anterioridad, o lo que es lo mismo, el arrendatario solamente podrá enervar el desahucio una sola vez, con la excepción, eso sí, de que el cobro de las cantidades debidas no haya sido posible efectuarlo por causas imputables al arrendador. He aquí la importancia de lo explicado *supra* acerca del momento de realizar el pago, ya que si considerásemos que el pago realizado una vez interpuesta la demanda y previamente al requerimiento judicial no tiene efectos de enervación, ello derivaría en una desestimación de la demanda que, a efectos prácticos, daría la posibilidad de poder enervar el desahucio más de una vez, lo cual contradiría la literalidad de la propia Ley. Por último y no menos importante, el precepto nos indica a su vez otra limitación y/o advertencia en relación con la capacidad del arrendatario para poder enervar o no el desahucio, y es que, si el arrendador, a través de cualquier medio fehaciente –usualmente mediante burofax– hubiera requerido al arrendatario de pago con al menos treinta (30) días de antelación a la presentación de la demanda y éste no hubiera pagado al momento de la presentación de dicha demanda, tampoco se podrá enervar el desahucio. Por lo tanto, en caso de admitir a trámite la demanda, se procederá a requerir judicialmente al arrendatario para que en el plazo de diez (10) días desaloje el inmueble, pagando o no al arrendador, o se oponga a la demanda realizando las alegaciones que estime pertinentes, sin poder, aunque dispusiese de solvencia necesaria, pagar las cantidades reclamadas en la demanda y adeudadas en ese momento, enervando en ese caso el desahucio. Dicho lo cual, para determinar si el arrendador en nuestro caso podría instar un procedimiento de desahucio por impago de renta debemos de atender a las circunstancias concretas. Primeramente, debemos partir de la base de que el arrendatario desde un principio no ha cumplido –por las razones que sea y que no vamos a entrar a valorar en este momento– con sus obligaciones de pago, ya que durante los dos primeros meses únicamente abonó el 50% de la cantidad pactada correspondiente (cuatro mil euros mensuales), abonando durante los meses sucesivos una cantidad aún menor, correspondiente con un 30% de la renta acordada en el contrato (dos mil cuatrocientos euros mensuales).

Imaginemos que nos encontramos en el mes séptimo de contrato y que, por tanto, se adeuda una cantidad equivalente a TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36. 000 €), ya que

se ha pagado de conformidad con lo explicado en el párrafo anterior, es decir, de forma insuficiente. Pues bien, habida cuenta de dichos pagos por parte del arrendatario, la actitud que a nuestro juicio debería adoptar el arrendador sería la de promover la ejecución del aval a primer requerimiento concertado entre las partes, y que cubre hasta una cantidad total de CUARENTA MIL EUROS (40.000 €), para así cobrar las sumas adeudadas hasta ese momento y que, además, quedan cubiertas sin problema alguno por dicho aval. Este método es totalmente extrajudicial, y consistiría en una manera más rápida y amistosa de cobrar por parte del arrendador las cantidades que se le deben, además de advertir de cierta forma al arrendatario de que se ponga al corriente con los pagos. Por lo tanto, tras haber ejecutado el aval y por ende cobrado las cantidades adeudadas hasta ese momento, es obvio que el arrendador no podrá interponer una demanda de desahucio por falta de pago de renta, ya que a través de su avalista el arrendatario se ha puesto al corriente de los pagos que no había realizado hasta el momento, lo cual supone que el contrato seguirá en vigor, a no ser que se haya pactado en el mismo que, en el hipotético caso de ejecutar el aval a primer requerimiento suscrito –como dicha ejecución viene aparejada de un incumplimiento por parte del arrendatario– se proceda a la resolución inmediata de éste, solución bastante común en la práctica, pero que sin embargo en nuestro caso no se ha acordado. En este supuesto, si lo que le interesa al arrendador es desahuciar del local al arrendatario lo más rápido posible en vista de que, tras lo sucedido, no le interesa seguir manteniendo una relación arrendaticia con el mismo debido a que, por un lado, no le ha pagado las rentas en su totalidad viéndose obligado a ejecutar el aval concertado para cobrar las mismas, y que por otro lado y de cara a futuro, muy probablemente el arrendatario vuelva a incumplir, suponiendo ello desde el punto de vista del arrendador una incertidumbre económica continua., al arrendador no le quedará más remedio que esperar a que la entidad arrendataria vuelva a incumplir con su obligación de pago, ya sea abonando menos de lo pactado, ya sea sin abonar directamente cantidad alguna, lo cual resulta bastante probable debido a que se han obtenido unos ingresos muy inferiores con respecto a lo previsto en el plan de ganancias elaborado por la propia entidad arrendataria. Una vez incumpla la arrendataria, y aunque sea solamente con respecto de una mensualidad de renta, el arrendador estará facultado para interponer una demanda de desahucio por impago de renta y recuperar así la posesión del inmueble. Sin embargo, existen varias posibilidades en este sentido:

- A)** En primer lugar, puede darse el caso de que el arrendador requiera de pago al arrendatario con el plazo previsto en la LEC de treinta (30) días antes de la interposición de la demanda de desahucio y el arrendatario pague. En este supuesto nos encontraríamos ante una enervación del desahucio de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.4 y 440.3 LEC, enervación que únicamente puede realizarse una sola vez. En nuestro caso, el arrendatario está perfectamente facultado para ello siempre y cuando disponga de solvencia. Ello supondría que el arrendador deberá volver a esperar a que el arrendatario incumpla con su respectiva obligación de pago para, ahora sí, promover el procedimiento de desahucio por impago de renta y obtener la posesión del inmueble.
- B)** En segundo lugar, puede darse el caso de que, al igual que en el supuesto anterior, se requiera de pago al arrendatario con el plazo de preaviso dispuesto en la LEC, pero que en el presente supuesto éste no proceda a efectuar el pago de las cantidades que se le reclaman. En este caso, el arrendador saldría beneficiado en el sentido de que el arrendatario –aún teniendo suficiente liquidez– no podría enervar el desahucio; únicamente tendría la vía de oponerse a la demanda interpuesta de contrario para así poder, siempre y cuando demuestre que concurre causa para ello, evitar la resolución del contrato. Esta sería, por tanto, una de las formas más rápidas que podrían darse para que el arrendador recuperase su inmueble.
- C)** También puede darse el caso de que se interponga la demanda por el arrendador directamente, sin requerir de pago previamente al arrendatario, lo que supondría que, una vez admitida la demanda a trámite, el arrendatario podrá pagar las cantidades que se le reclaman enervando así el desahucio, ya que está en su derecho de hacerlo. Si por el contrario no dispone de liquidez suficiente, no podrá realizar la enervación y el procedimiento finalizará con la resolución del contrato y la posterior entrega de la posesión del inmueble, además de que también se condenará al arrendatario a que abone las cantidades de renta impagadas, siempre y cuando en la demanda se haya ejercitado la acción de desahucio conjuntamente con la de reclamación de las rentas insatisfechas. Recordemos que ambas acciones no tienen por qué

ejercitarse conjuntamente, sino que puede ejercitarse la acción de desahucio por impago de renta sin necesidad de reclamar las cantidades que no se han abonado.

D) Por último, igualmente podría darse el hipotético caso –un tanto rocambolesco pero perfectamente posible – de que a la hora de ejecutar el aval, éste cubra las cantidades correspondientes con un número “x” de meses, pero que sin embargo no sea suficiente como para cubrir por ejemplo tres (3) mensualidades más de renta. En este supuesto, el arrendador, tras ejecutar el aval, podrá interponer una demanda de desahucio por impago de renta en función de las mensualidades restantes que no llega a cubrir el aval, y que por tanto no han sido abonadas hasta ese momento. Lo que quiere decir que, llegado el momento, lo más probable es que la arrendataria ni siquiera enerve el desahucio ya que no dispone de liquidez suficiente para ello, dando lugar a una estimación íntegra de la demanda interpuesta por el propietario arrendador, y, por ende, a la entrega de la posesión del inmueble dado en arriendo.

De conformidad con lo expuesto durante este epígrafe, podemos llegar a la conclusión de que el arrendador puede instar un procedimiento de desahucio por impago de renta, y está en su derecho aún tras haber ejercitado el aval ya que, como hemos visto, el contrato continúa en vigor. No obstante, el derecho que tiene el arrendador de promover el desahucio y recuperar la posesión del local más tarde o más temprano dependerá de la conducta del arrendatario, es decir, de si el arrendatario cumple con sus obligaciones de pago o no, de si éste enerva el desahucio, etc.. Por lo tanto, las diferentes posibilidades y circunstancias que concurran en el caso determinarán las vías de solución que el arrendador podrá intentar en cada momento.

3.3.- ¿Tiene mecanismos la parte arrendataria para impedir la ejecución del aval?

Que el arrendador, ante los impagos de la empresa arrendataria, opte por solicitar y ejecutar el aval a primer requerimiento suscrito, no deja de resultar un problema más para la arrendataria. Esto es así por una razón muy simple: la entidad arrendataria, además de encontrarse ante una situación de mercado –consecuencia, eso sí, de la crisis sanitaria que ha provocado la Covid-19– que ha reducido su facturación en un 70%, debe responder de las cantidades que han sido avaladas por su propio avalista; es decir, una vez ejecutado el aval y entregadas las cantidades debidas al arrendador, el Banco repetirá contra la arrendataria exigiéndole las cantidades que ha avalado, sumado a unos intereses y unos gastos de ejecución; he aquí el beneficio económico que obtiene el Banco. Por tanto, es evidente que en dicha tesitura saldrá siempre perjudicada económicamente la parte arrendataria.

Cuando hablamos de los mecanismos que puede utilizar la parte arrendataria para impedir la ejecución del aval, nos referimos a herramientas y/o instrumentos legales que permitan impedir o dilatar lo más posible en el tiempo la ejecución de dicho aval, intentando así que el perjuicio económico que va a sufrir la entidad arrendataria impacte en ésta de una forma más liviana. En nuestro caso, y desde la vertiente contractual es palmario que no existe ninguna oposición que pueda realizar la arrendataria al momento de que el arrendador decida ejecutar el aval; precisamente por la naturaleza de éste que es a primer requerimiento, y como bien hemos venido explicando, ello supone que el acreedor pueda solicitar su ejecución sin necesidad siquiera de tener que demostrar un incumplimiento por la parte que va a ser avalada. Pues bien, tras un estudio pormenorizado de la LEC, podríamos plantear la posibilidad de que la parte arrendataria solicite como medida cautelar la suspensión de la ejecución del aval bancario suscrito. Sin embargo, la solicitud de una medida cautelar debe ir siempre aparejada o anexa a un procedimiento judicial, es decir, no podemos solicitar una medida cautelar “en el vacío”. Esto es así dado que una de las principales características que poseen las medidas cautelares es la de la instrumentalidad. Autores como **CORTÉS DOMÍNGUEZ** –entre otros– ya se han pronunciado acerca de este elemento: “*no existe medida cautelar sin un proceso principal en el que se pretenda una sentencia de condena; aparece, pues, la medida cautelar como instrumental a la acción de condena y dependiente de un proceso. La instrumentalidad de la que hablamos no exige la*

*pendencia del proceso principal, basta con que se tenga la intención de iniciar ese procedimiento (...)*¹⁰; o como NIEVA FENOLL: “(...) *las medidas cautelares no pueden adoptarse al margen de un proceso cuya efectividad se intenta asegurar. Es por ello por lo que, como vamos a ver, las medidas cautelares se solicitan o en la demanda, o lite pendente, o bien con carácter previo al proceso (...)*”¹¹.

En nuestro supuesto, una buena estrategia sería la de interponer una demanda ejercitando una acción de revisión del contrato de arrendamiento con base en la cláusula *rebus sic stantibus*, solicitando así que se declare una reducción importante en la renta a pagar durante por ejemplo, los dos primeros años de contrato o durante un período similar, hasta que de algún modo se recupere la normalidad económica, momento en que se comenzaría a abonar la renta pactada en primer término. Todo ello evidentemente con su correspondiente fundamentación jurídica, sobre la cual profundizaremos en el siguiente epígrafe.

Asimismo, la solicitud de las medidas cautelares deberá hacerse, bien al momento de interponer la propia demanda, bien antes de haber comenzado el proceso, en este último caso, eso sí, con una serie de requisitos. Dichos extremos los deja bien claros el artículo 730 LEC, que en sus apartados 1 y 2 hace mención a lo siguiente: “*1. Las medidas cautelares se solicitarán, de ordinario, junto con la demanda principal. 2. Podrán también solicitarse medidas cautelares antes de la demanda si quien en ese momento las pide alega y acredita razones de urgencia o necesidad. En este caso, las medidas que se hubieran acordado quedarán sin efecto si la demanda no se presentare ante el mismo Tribunal que conoció de la solicitud de aquéllas en los veinte días siguientes a su adopción. El Letrado de la Administración de Justicia, de oficio, acordará mediante decreto que se alcen o revoquen los actos de cumplimiento que hubieran sido realizados, condenará al solicitante en las costas y declarará que es responsable de los daños y perjuicios que haya producido al sujeto respecto del cual se adoptaron las medidas* “. Concretamente, la excepción recogida en el segundo apartado del precepto nos reconoce que es perfectamente posible solicitar las medidas cautelares previamente al proceso, pero con dos condiciones: la primera, que quien las solicite alegue y acredite

¹⁰ CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., en CATENA MORENO, V., y CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., *Derecho Procesal Civil Parte General*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, 10ª Edición, págs. 456-457.

¹¹ NIEVA FENOLL, J., en NIEVA FENOLL, J., *Derecho Procesal II. Proceso Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, 1ª Edición, págs. 118 y 119.

razones de urgencia y de necesidad; y la segunda, que quien las solicita tiene un plazo de veinte (20) días para interponer la demanda; requisito con el que debemos de tener mucho cuidado al realizar este tipo de peticiones, ya que la ley es tajante, y en caso de que no interpongamos la demanda dentro de dicho plazo, ello supondrá un doble perjuicio para nuestro cliente: por un lado, las medidas cautelares que se hubieren adoptado quedarán sin efecto, lo cual irá en detrimento de los intereses de nuestro representado. Y por otro lado, deberá pagar las costas del incidente, ya que el Letrado de Administración de Justicia condenará en costas mediante decreto al solicitante de las medidas cautelares, declarándole asimismo responsable de los daños y perjuicios causados a la parte contraria por la adopción de las mismas.

Así pues, y trayendo a colación las circunstancias de nuestro supuesto de hecho, parece resultar lo más beneficioso para los intereses de la parte arrendataria el solicitar la medida cautelar antes de interponer la demanda, ya que es la manera más rápida de poder evitar la ejecución del aval bancario y que por consiguiente no se genere una deuda a favor del Banco, y que debe asumir la propia arrendataria. Dicha deuda, que proviene del contrato firmado entre las partes donde se pactaron las condiciones del aval a primer requerimiento otorgado, le interesa a la parte arrendataria que se genere lo más tarde en el tiempo posible. La razón es muy simple: si se ejecuta el aval, el Banco avalista podrá exigir la devolución a la arrendataria de la cantidad que este ha entregado en concepto de aval a primer requerimiento más unos intereses y unos gastos de ejecución. Si, imaginemos que se ha pactado en el contrato que dicha cantidad se debe entregar en el plazo máximo de treinta (30) días desde que se produzca la ejecución del aval, cualquier retraso en el pago por parte de la arrendataria producirá que se devenguen unos intereses de demora que irán en aumento por cada día que pase sin que se efectúe el pago; se trata de una hipótesis que, en vista de la poca liquidez de la que dispone la arrendataria muy probablemente pueda ocurrir. Por tanto, siempre desde la perspectiva de la entidad arrendataria nos interesará que dicho aval se ejecute lo más tarde posible, de ahí que intentemos suspender su ejecución a través de su solicitud como medida cautelar.

A su vez, debemos tener en cuenta que la LEC nos ofrece la posibilidad de que la medida cautelar que solicitemos se apruebe aún más rápido, o al menos, sin tantos trámites. Esto se consigue solicitando que se adopte la medida cautelar sin la previa audiencia del demandado, o en otras palabras *inaudita parte*, tal y como dispone el artículo 733.2 LEC: “2. *No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, cuando el solicitante así lo pida y acredite que concurren razones de urgencia o que la audiencia previa puede comprometer el buen fin de la medida cautelar, el tribunal podrá acordarla sin más trámites mediante auto, en el plazo de cinco días, en el que razonará por separado sobre la concurrencia de los requisitos de la medida cautelar y las razones que han aconsejado acordarla sin oír al demandado. Contra el auto que acuerde medidas cautelares sin previa audiencia del demandado no cabrá recurso alguno y se estará a lo dispuesto en el capítulo III de este título. El auto será notificado a las partes sin dilación y, de no ser posible antes, inmediatamente después de la ejecución de las medidas*”.

Normalmente y con carácter general, una vez hemos solicitado la adopción de una medida cautelar de conformidad con lo dispuesto en el artículo 734 LEC, el Letrado de Administración de Justicia: “(...) *en el plazo de cinco días, contados desde la notificación de aquélla al demandado convocará a las partes a una vista, que se celebrará dentro de los diez días siguientes sin necesidad de seguir el orden de los asuntos pendientes cuando así lo exija la efectividad de la medida cautelar* ”; posteriormente a esto, y según establece el artículo 735.1 LEC: “1. *Terminada la vista, el tribunal, en el plazo de cinco días, decidirá mediante auto sobre la solicitud de medidas cautelares*”. Es decir, que desde el momento en que se solicita la medida cautelar hasta su aprobación pueden transcurrir fácilmente diez días, lo cual en situaciones donde se debe actuar rápido –como es la nuestra– no es aconsejable. Esto sucede así, tanto si las medidas cautelares se solicitan con la demanda, como si son solicitadas previamente al proceso. No obstante, a través de la solicitud de las medidas cautelares *inaudita parte* podemos evitar todos estos trámites, que vienen a dilatar en la práctica la efectiva aprobación de la medida cautelar, perjudicando los intereses de nuestro cliente¹².

¹² Sí es cierto que al solicitarse la adopción de medidas cautelares sin previa audiencia del demandado se simplifican considerablemente los trámites previstos para su adopción de forma ordinaria, omitiéndose en concreto la celebración de la vista en donde el demandado puede oponerse a la adopción de las mismas.

En síntesis, la única vía posible a mi juicio para que la entidad arrendataria pueda evitar la ejecución del aval bancario es solicitando su suspensión a través de una medida cautelar; una medida cautelar que, además, debe solicitarse con la mayor brevedad posible para que surta efectos cuanto antes, es decir, previa a la interposición de la demanda y solicitada inaudita parte. No obstante, para que una medida cautelar sea acordada, deben de cumplirse los tres requisitos y/o presupuestos concretados en el artículo 728 LEC, y que son:

- A) El peligro en la mora procesal o *periculum in mora*, que se traduce en el peligro existente de que, como consecuencia de no adoptarse dichas medidas, durante el transcurso y/o pendencia del proceso puedan producirse situaciones que impidan o dificulten la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria¹³. Recordemos que, como bien ha expuesto **DOMÉNECH GARRET**, las medidas cautelares “*son medidas que tienen por objeto asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse, y por tanto, tienden a asegurar el resultado de un proceso de declaración o de un proceso de ejecución, o, incluso, un proceso arbitral (...)*”¹⁴. En nuestro supuesto de hecho y desde mi punto de vista este requisito sería complicado de acreditar.

Realmente, solicitar la suspensión de la ejecución del aval no frustra o impide de forma directa que se estime íntegramente la demanda interpuesta, acordando que la renta a pagar durante los dos primeros años de contrato sea equivalente por ejemplo a un 30% de la renta pactada, ya que, si esto sucede, la parte arrendataria únicamente tendría que reclamarle a la empresa propietaria del local las cantidades que en todo caso haya cobrado de más, pero eso sí, habiendo ya ejecutado el aval prácticamente en su totalidad. Sin embargo, y reflexionando un poco más acerca de la naturaleza del aval a primer requerimiento, debemos tener

Sin embargo, la adopción de una medida cautelar inaudita parte no priva necesariamente al demandado y “sufridor” de la medida del derecho de oponerse a la adopción de la misma tal y como establecen los artículos 739 y ss. LEC.

¹³ CORTÉS DOMÍNGUEZ, V, ob. cit., pág. 466.

¹⁴ GARRET DOMÉNECH, C., en GARRET DOMÉNECH, C., *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 2ª Edición, págs. 140-142.

en cuenta que se puede solicitar la ejecución de éste por el acreedor con base en un incumplimiento del deudor –en este caso, la arrendataria–, pero sin necesidad de demostrar dicho incumplimiento, sino simplemente comunicándolo al Banco avalista. Así pues, si efectivamente se estima íntegramente la demanda declarando que la renta debe ser reducida hasta una cantidad que se corresponda con los pagos que ha venido realizando la empresa arrendataria hasta el momento, no estaríamos ante un incumplimiento contractual, y, por lo tanto, no podría ejecutarse el aval a primer requerimiento suscrito, ya que simplemente, no ha habido un verdadero impago; por esta razón, el aval nunca pudo ejecutarse. Desde este punto de vista, es evidente que tendría sentido una paralización de la ejecución del aval, ya que se va a promover un procedimiento judicial en el que se va a aclarar cuál es el importe de la renta a pagar durante el primer período del contrato de arrendamiento. Dicho así, esto nos lleva a concluir que si se va a debatir judicialmente cuál es la renta que se ha debido abonar de acuerdo a las circunstancias sobrevenidas que han sucedido, hasta que no se fije un importe de renta no se podrá determinar si ha habido un incumplimiento en el pago de la misma, y por consiguiente la ejecución del aval a primer requerimiento suscrito debe suspenderse al menos, hasta que se dicte sentencia y devenga firme.

- B)** La apariencia de buen derecho o *fumus boni iuris*, que consiste en el deber que tiene la parte solicitante de las medidas cautelares en justificar el derecho que reclama, o, de conformidad con el artículo 728.2 LEC: “ (...) *presentar con su solicitud los datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, por parte del Tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión. En defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios de prueba, que deberá proponer en forma en el mismo escrito*”. Dicho requisito parece resultar tarea fácil de argumentar, toda vez que con la situación económica producida por la pandemia –una pandemia que ha sido imprevisible y sobrevenida– es fácil de acreditar y justificar con los pertinentes datos e informes el impacto de la misma sobre el mercado, y concretamente, sobre los ingresos de la entidad arrendataria, sin resultar descabellado pensar que

posiblemente se pueda estimar la demanda que se pretende interponer lo que daría lugar a una reducción de la renta a pagar¹⁵.

C) El ofrecimiento de caución, que exige al solicitante de la medida cautelar, de acompañar a la misma de una contracautela que, a juicio del Tribunal, sea suficiente para responder, de manera rápida y efectiva de los daños y perjuicios que la adopción de la medida cautelar pudiera causar al patrimonio del demandado¹⁶. En este caso, lo más lógico sería que la caución fuese equivalente a la cantidad que la arrendataria adeuda en concepto de renta y con respecto de la cual se pretende ejecutar el aval suscrito, o, lo que es lo mismo, 36.000 €. No obstante, dicha cantidad deberá fijarla el Tribunal atendiendo a las circunstancias de cada caso¹⁷.

¹⁵ Véase lo recogido en el Auto de la Audiencia Provincial de Alicante de 29 de febrero de 2012 (ECLI:ES:APA:2012:71A): «*El fumus boni iuris, o apariencia jurídica, o de prevalencia jurídica, implica que la existencia del derecho o interés jurídico afirmadas ha de parecer verosímil, sin que sea exigible una plena declaración jurídica, pues en ese caso el cautelar sustituirá el proceso principal, siendo bastante con la acreditación de la apariencia. Estamos pues, ante un juicio cautelar calificable de juicio de probabilidad o de verosimilitud: se trata, en definitiva, de que el solicitante aporte los datos, argumentos y justificaciones que conduzcan a fundar, por parte del Tribunal, un juicio provisional favorable al fundamento de su pretensión. Dicha posibilidad es "prima facie" acreditable documentalmente, aunque la LEC admite que "en defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios", art. 728.2*». Obtenido a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

¹⁶ CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., ob. cit., págs. 458-459.

¹⁷ Este último requisito es sumamente importante y se debe tener mucho cuidado con el, ya que en el caso de no ofrecer caución a la hora de solicitar la medida cautelar que se pretende, ello es considerado por la jurisprudencia menor como un defecto insubsanable que deriva en la inadmisión de la medida cautelar en cuestión. Bien claro lo deja la Audiencia Provincial de Barcelona a través de su Auto de 6 de mayo de 2011 (ECLI:ES:APB:2011:2497A) en donde establece lo siguiente: «*El artículo 732.3 LEC establece que en el escrito de petición de medidas cautelares " habrá de ofrecerse la prestación de caución, especificando de qué tipo o tipos se ofrece constituir la y con justificación del importe que se propone". Toda medida cautelar es susceptible de causar perjuicios a la parte frente a la que se adopta, y la prestación de caución -como el auto recurrido señala- viene inexcusablemente exigida por la LEC, salvo que otra Ley expresamente prevea lo contrario como dispone el artículo 728.3 LEC. Su finalidad es reparar los eventuales daños y perjuicios que puedan surgir de no estimarse la petición. La jurisprudencia menor es constante y pacífica al afirmar que la no prestación de caución comporta la desestimación de cualquier solicitud de medidas cautelares, sin necesidad de entrar en el examen de los*

Dicha estrategia relativa a solicitar la suspensión de la ejecución del aval como medida cautelar se ha venido acogiendo por la jurisprudencia menor. Existen varios ejemplos como el Auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de El Prat de Llobregat de 15 de julio de 2020 (Aranzadi JUR\2020\212761). En este caso, la controversia giraba entorno al incumplimiento de un contrato de arrendamiento de local de negocio. Como consecuencia de ello, la parte arrendadora requirió de pago a la parte arrendataria extrajudicialmente, con el objetivo de que ésta se hiciese cargo de sus obligaciones pecuniarias o, en caso contrario, se ejecutarían los avales pre constituidos al inicio de la relación –como podemos ver, un caso muy análogo al nuestro–. Ante esta situación, la parte arrendataria inició un procedimiento de medidas cautelares con el objetivo de que la arrendadora no pudiera ejecutar las garantías constituidas. En este caso, el Tribunal acordó dichas medidas, con base en la imposibilidad de apertura de establecimientos por la arrendataria durante la vigencia del estado de alarma. O incluso más recientes, como lo es el Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 74 de Madrid de 13 de agosto de 2020 (ECLI:ES:JPI:2020:19A)¹⁸. En este caso se presentó una solicitud de medidas cautelares por la Plataforma de Afectados por el Covid-19 en centros comerciales de España (P.A.C), en defensa de un pequeño local comercial ubicado en un conocido centro comercial madrileño. Finalmente el litigio fue resuelto a favor del pequeño comerciante, y el Auto precitado acordó la imposibilidad del propietario del centro comercial de ejecutar por impago el aval suscrito por las partes. Como vemos, varios Tribunales se han posicionado a favor de aquellos solicitantes de medidas cautelares que, a causa de los efectos de la pandemia, se han visto imposibilitados para cumplir con sus obligaciones contractuales.

Por último, nos faltaría por determinar conforme a qué sub-apartado de los enumerados en el artículo 727 LEC podríamos solicitar la suspensión de la ejecución del aval, ya que es obvio que a la hora de formular el escrito solicitando la adopción de las medidas cautelares pertinentes, debemos hacer referencia la medida en particular que solicitamos del abanico que nos ofrece la ley. Analizando el contenido del propio artículo 727 LEC,

restantes requisitos (...)». Obtenido a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

¹⁸ Obtenido a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

es claro y palmario que no existe ninguna referencia a la suspensión de la ejecución de ningún aval. No obstante, podríamos encajar dicha solicitud de suspensión en los apartados 7º u 11º del artículo precitado:

- El apartado 7º dispone lo siguiente: *“La orden judicial de cesar provisionalmente en una actividad; la de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta; o la prohibición temporal de interrumpir o de cesar en la realización de una prestación que viniera llevándose a cabo”*. Como podemos ver, este precepto es bastante específico; habla de cesar temporalmente en el ejercicio de una actividad o de una conducta. Quizás tendría sentido subsumirlo en su inciso segundo, y solicitar *“la orden judicial de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta”*; es decir, que hasta que no se determine mediante sentencia firme la cantidad que se debe asumir de renta por la arrendataria, el arrendador se abstenga de ejecutar el aval suscrito.

- Por su parte, el apartado 11º recoge lo siguiente: *“Aquellas otras medidas que, para la protección de ciertos derechos, prevean expresamente las leyes, o que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en la sentencia estimatoria que recayere en el juicio”*. La segunda parte de este precepto podría servirnos de cierta manera como cajón de sastre, ya que habla de aquellas otras medidas que se estimen necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, aunque sin especificar a través de qué medida concreta. Por tanto, si el Tribunal así lo aprecia, y considera que la suspensión de la ejecución del aval resulta necesaria para tal fin –lo cual tiene todo el sentido del mundo en virtud de lo explicado en el desarrollo del punto referente al *periculum in mora*– podría acordar su adopción basándose en el presente apartado del artículo 727 LEC.

3.4.- ¿Se dan los requisitos para que prospere con éxito un procedimiento judicial promovido por la arrendataria, solicitando una reducción de la renta con base en la cláusula *rebus sic stantibus*?

Muy estrechamente vinculado con lo expuesto en el epígrafe anterior se encuentra la presente cuestión. Recordemos que uno de los requisitos básicos derivados de la propia naturaleza de las medidas cautelares es que estas deben ir aparejadas a un procedimiento judicial; de ahí que hablásemos sobre el elemento de la instrumentalidad en las medidas cautelares. Pues bien, tras determinar que es factible la posibilidad de solicitar la suspensión de la ejecución del aval suscrito a través de una medida cautelar previa al inicio del proceso, ahora procederemos a analizar si efectivamente se dan los requisitos y circunstancias necesarias para que pueda prosperar con éxito la demanda que debe interponer la parte arrendataria.

Primeramente, y dado que la acción que se va a ejercitar en el escrito de demanda va a girar en torno a la cláusula *rebus sic stantibus* –además de, prácticamente todo o gran parte de lo que se va a discutir en sede judicial –conviene explicar en qué consiste dicha cláusula y que características posee. La cláusula *rebus sic stantibus* es una figura de creación doctrinal, lo que significa que carece de cualquier tipo de regulación legal. Autores como **MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ** han utilizado –a mi juicio de forma acertada– la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1957 para definir esta figura jurídica, la cual expone de forma bastante gráfica cuáles son las principales características de la misma¹⁹: “(...) *en lo fundamental, la doctrina del TS sobre la cláusula rebus sic stantibus puede ser sintetizada con las siguientes palabras, procedentes de la emblemática sentencia de 17 de mayo de 1957: «A) que la cláusula rebus sic stantibus no está legalmente reconocida; B) que, sin embargo, dada su elaboración doctrinal y los principios de equidad a que puede servir, existe una posibilidad de ser elaborada y admitida por la jurisprudencia; C) que es una cláusula peligrosa y, en su caso, debe admitirse cautelosamente; D) que su admisión requiere como premisas fundamentales: a) alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su*

¹⁹ MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C., en MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones* pág. 472.

celebración, b) una desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo, entre las pretensiones de las partes contratantes, que verdaderamente derrumbe el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones, y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles; y E) en cuanto a sus efectos, hasta el presente se ha negado los rescisorios, resolutorios o extintivos del contrato, otorgándole solamente los modificativos del mismo, encaminados a compensar el desequilibrio de las prestaciones u obligaciones». Esta es una de las primeras Sentencias en las que nuestro Alto Tribunal se pronunció acerca de la cláusula *rebus*, fijando una serie de criterios que han servido como base hasta los presentes días. Ya la propia Sentencia habla de una figura doctrinal elaborada por la jurisprudencia, que debe admitirse cautelosamente, lo que quiere decir que no se admite en cualquier caso, sino cuando estrictamente concurren los presupuestos requeridos para ello. Requisitos que como vamos a ver a continuación se han mantenido durante todos estos años; en este sentido, véase, por ejemplo, lo recogido en la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012 (ECLI:ES:TS:2012:2868)²⁰: *«(...) debe reiterarse como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato, con aplicación del principio general de la cláusula «rebus sic stantibus», exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haber producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio»*, en donde únicamente se añade la coletilla a modo de explicación de la “*subsidiaridad por no haber otro remedio*», haciendo referencia claramente a que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* se da en aquellos casos en los que, además de cumplirse todos los requisitos tasados, no existe otra solución posible para poder solucionar la desigualdad contractual surgida.

Además, la aplicación de la cláusula *rebus* no se configura como una facultad y/o mecanismo del que dispone el supuesto perjudicado de la relación contractual, a través de la cual puede exigir extrajudicialmente a la contraparte que modifique las condiciones contractuales, sino que debe ser el propio Tribunal el que decida, atendiendo a las circunstancias concretas de cada caso, si es aplicable o no, y en qué medida. Así también lo interpretan autores como **GARCÍA LÓPEZ, DURÁN**

²⁰ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es

VARGAS y **BLANCO GONZÁLEZ**, quienes en una de sus obras más recientes vienen a sostener que “(...) Además, es transcendental referir que nuestra jurisprudencia siempre ha considerado que la parte de la relación contractual que se vea perjudicada no está facultada para revisar unilateralmente el contenido del contrato, sino que debe acudir a los Tribunales para que decidan sobre la procedencia de la modificación interesada”²¹.

Así las cosas, y de conformidad con lo expuesto, podemos destacar que la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* requiere de tres requisitos:

A) En primer lugar, es necesario que se produzca una alteración extraordinaria entre las circunstancias existentes al momento de celebrar el contrato y las existentes al momento de cumplir con el mismo. O, dicho de otro modo y poniéndolo en conjunción con nuestro caso concreto, una modificación extraordinaria y radicalmente imprevista de las condiciones económicas del contrato. Tal alteración de las circunstancias, como bien establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2020 (ECLI:ES:TS:2020:791)²² haciendo mención de lo dispuesto en la también reciente Sentencia de esa misma sala de 18 de julio de 2019 (ECLI:ES:TS:2019:2831) debe ser: «“(…) de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente imprevisibles para los contratantes (sentencia del pleno 820/2012, de 17 de enero de 2013). Es condición necesaria para la aplicación de la regla “rebus” la imprevisibilidad del cambio de circunstancias.”». La clave está, por tanto, según las palabras del Supremo, en que dicha alteración frustre la finalidad del contrato. A su vez, del propio contenido de la resolución podemos rescatar otro requisito que opera como denominador común con respecto de los demás, que es la imprevisibilidad. Se trata de un requisito al que ya se hizo referencia en la Sentencias precitadas, y que debe concurrir siempre para que se aplique la cláusula *rebus sic stantibus*.

²¹ GARCÍA LÓPEZ, S., DURÁN VARGAS, M^a S., y BLANCO GONZÁLEZ, G., en DE TEJADA CASANOVA, JOSÉ M^a ELÍAS y MARTÍNEZ-ACACIO LÓPEZ, P. (Coordinadores), *La Rebus Sic Stantibus en Tiempos de Pandemia: Análisis General e Impacto por Sectores Económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, 1^a Edición, págs. 182-183.

²² Obtenida a través del buscador de jurisprudencia del Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

En nuestro caso, podíamos pensar que a bote pronto existe una alteración extraordinaria de las circunstancias que frustra la finalidad principal del contrato, el pago de la renta. Alteración que a su vez aparece como consecuencia de un suceso imprevisible y sobrevenido, tal y como ha sido la aparición de una pandemia a nivel mundial, que ha supuesto un impacto considerablemente negativo en la economía global y, sobre todo, regional. No obstante, la jurisprudencia no dota a cualquier suceso el carácter de imprevisible; la Sentencia precitada de 6 de marzo de 2020 establece que: *«Si las partes han asumido expresa o implícitamente el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica la no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). No puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras)»*; y continúa reconociendo que: *«El cambio de estas características que, bajo las premisas que establece la jurisprudencia, podría generar un supuesto de aplicación de la regla de la rebus sic stantibus es más probable que se dé en un contrato de larga duración, ordinariamente de tracto sucesivo. Pero no en un supuesto, como el presente, de contrato de corta duración, en el que difícilmente puede acaecer algo extraordinario que afecte a la base del contrato y no quede amparado dentro del riesgo propio de ese contrato»*.

Como podemos ver, la Sentencia habla sobre los riesgos propios inherentes a la naturaleza del contrato, y afirma que dichos riesgos no serán considerados de ningún modo como situaciones imprevisibles, lo cual constituye un elemento muy importante a tener en cuenta, sobre todo en contratos de arrendamiento de larga duración como el nuestro. Debemos tener en cuenta que, en contratos que poseen una duración prolongada en el tiempo, es probable que se den circunstancias que de alguna manera alteren las condiciones económicas existentes al momento de la celebración del mismo, y más, en el ámbito económico entre dos empresas. Pueden ocurrir sucesos tales como que la empresa arrendataria que debe asumir los pagos mensuales en concepto de renta durante esos años entre repentinamente en concurso de acreedores debido a una mala gestión de sus directivos, o que por el mero hecho de una crisis económica que afecte al sector donde opera sufra importantes pérdidas que le impidan hacer frente al pago de

una renta mensual. Todas estas, situaciones que pueden darse perfectamente y que no por ello tienen la consideración de imprevisibles.

Nuestra jurisprudencia menor ya se ha manifestado considerando a la pandemia del Covid-19 como una situación que reviste el carácter de imprevisible a efectos de aplicar la cláusula *rebus sic stantibus*. Véase el pronunciamiento del Auto del Juzgado de Primera Instancia nº. 81 de Madrid de 25 de septiembre de 2020 (ECLI:ES:JPI:2020:74A)²³ el cual establece que: «(...) *la diferencia de lo que ocurrió en el inicio de la crisis económica de 2008, este carácter extraordinario del cambio de circunstancias no necesita de una previa acreditación. Resulta notorio el carácter extraordinario y sobrevenido de esta crisis*»; o el del Auto del Juzgado de Primera Instancia nº. 1 de Valencia de 25 de junio de 2020 (ECLI:ES:JPI:2020:16A)²⁴: «*Evidentemente, la referida distinción implica la asunción tácita de los riesgos ordinarios del negocio, incluso, llegando al extremo, de los derivados de las crisis generadas por los distintos ciclos periódicos económicos, pero en cualquiera de los casos, en ningún momento, al tiempo de contratar, previó o pudo prever, en orden a tal asunción, tal riesgo generado por una pandemia mundial de la magnitud y virulencia generada, con confinamiento general de las personas, como tampoco podría haber asumido con tal forma de pago, en términos razonables, el riesgo de un conflicto armado, por ejemplo*».

Por otro lado, la propia jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter que tiene la crisis económica con respecto a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* siendo bastante restrictiva en todo momento, y afirmando que, además de considerar a la crisis económica como un acontecimiento previsible, siempre se debe de demostrar la incidencia de la misma sobre la relación contractual de que se trate, no dando lugar por tanto, a una aplicación genérica de la cláusula en situaciones de crisis económica; Véase lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 15 de enero de 2019 (ECLI:ES:TS:2019:57)²⁵: «“*i* Así, la sentencia 742/2014, de 11 diciembre (RJ 2014,

²³ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia de Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

²⁴ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia de Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

²⁵ Obtenida a través del Buscador de Jurisprudencia de Consejo General del Poder Judicial: www.poderjudicial.es.

6374), declaró "que la crisis financiera es un suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse, imprevisible o inevitable"; ii) La sentencia 64/2015, de 24 febrero (RJ 2015, 1409) , afirmó que "del carácter de hecho notorio que caracterizó la crisis económica de 2008, no comporta, por ella sola, que se derive una aplicación generalizada, o automática, de la cláusula "rebus sic stantibus" a partir de dicho periodo, sino que es del todo necesario que se contraste su incidencia causal o real en el marco de la relación contractual de que se trate"». A mayor abundamiento, autores como SAN JUAN parecen estar de acuerdo con la línea que sigue la jurisprudencia en lo que respecta a lo estrictos que son los Tribunales a la hora de aplicar la meritada cláusula: «Se ha recogido acertadamente por algún autor que "...la cláusula «rebus sic stantibus», o equivalentes, no ha sido ideada para rectificar «malos negocios» ni tampoco para subsanar errores comerciales o financieros de los mismos. De ahí que se exijan los requisitos estrictos para su aplicación (...)»²⁶.

Así pues, y volviendo al análisis en concreto de nuestro supuesto, podríamos afirmar con rotundidad que la aparición de una pandemia como la Covid-19, la cual ha obligado al cierre temporal de la actividad económica en muchos sectores, derivando ello en que muchas empresas hayan tenido importantes pérdidas –como es el caso de nuestra arrendataria– e incluso otras hayan tenido que cerrar, puede ser considerado como una situación que reviste suficiente imprevisibilidad como para que de la misma derive una alteración extraordinaria de las circunstancias con respecto a las existentes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Tal es así que, cuando se firmó el contrato –un mes antes de la apertura al público del local–, la arrendataria acordó con la arrendadora el pago de una renta equivalente a OCHO MIL EUROS (8.000€) mensuales dado que disponía de liquidez suficiente para, de conformidad con los ingresos que preveía obtener, pagar la renta sin ningún

²⁶ SAN JUAN, E. en DE TEJADA CASANOVA, JOSÉ M^a ELÍAS y MARTÍNEZ-ACACIO LÓPEZ, P. (Coordinadores), *La Rebus Sic Stantibus en Tiempos de Pandemia: Análisis General e Impacto por Sectores Económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, 1^a Edición, pág. 129. Haciendo remisión a F.J. Orduña y L.M. Martínez Velencoso, en "La moderna configuración de la cláusula «rebus sic stantibus»: desarrollo de la nueva doctrina jurisprudencial aplicable y derecho comparado", Aranzadi, 2017, 2^a Edición.

inconveniente. Esto, claro está, en condiciones normales, ya que nadie podría prever la existencia de una crisis sanitaria y económica de tal magnitud.

B) En segundo término, se requiere que exista, fruto de esa situación absolutamente imprevisible, una desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes. Dicha desproporción no es otra que la que se produce en la vertiente económica del contrato. Y es que, como bien veníamos diciendo al final del párrafo anterior, las partes, a la hora de fijar las condiciones del contrato, lo hacen de conformidad con las situaciones existentes en ese momento, que no quiere decir que dichas circunstancias no puedan variar, y más en contratos de larga duración como es el caso. Sin embargo, y al hilo de lo anterior, dichas circunstancias de ningún modo se podía prever que cambiasen de una forma tan drástica y perjudicial para la arrendataria –concretamente, reduciendo su facturación en un 70%–. Nadie podía prever la irrupción de una pandemia prácticamente desconocida para la generación actual, pues la humanidad no conocía nada igual desde la denominada gripe española, que data de 1918. Por tanto, la desproporción de manera exorbitante se produce, a mi juicio, cuando la parte arrendataria debe de seguir asumiendo la renta inicialmente pactada –que no es poca– cuando, por un lado, su actividad se ha paralizado por una causa no imputable a la propia arrendataria y, por otro lado, se ha reducido su facturación en más de la mitad de lo que estaba previsto, haciendo matemática y empresarialmente inviable que se continúe con dichas condiciones contractuales. Precisamente para estas situaciones existe la cláusula *rebus sic stantibus*, ya que a través de la misma la parte arrendataria puede promover la revisión de las condiciones contractuales, solicitando una rebaja temporal de la renta que se adapte a las circunstancias que han aparecido.

C) El último requisito necesario para la apreciación de la cláusula es la subsidiaridad. Es decir, que no se pueda solucionar el conflicto de ningún otro modo que a través de la revisión del contrato con base en la aplicación de la cláusula *rebus*. Es evidente, en nuestro caso, que las partes no están dispuestas a dar por terminado el contrato y suscribir uno nuevo, o modificar algún extremo del mismo. Ni desde el punto de vista de la entidad arrendadora del local, en tanto en cuanto pretende ejecutar el aval a primer requerimiento y cobrar las cantidades que le adeuda la arrendataria, ya que para ello requiere de la existencia de un contrato, y que la arrendataria incumpla. Ni tampoco desde el punto de vista de la entidad arrendataria, ya que si se estima la demanda que

pretende interponer con base en la meritada cláusula, podrá obtener una reducción en la renta durante un período de tiempo importante, lo cual evitará cualquier incumplimiento y posterior desahucio, además de que podrá empezar a obtener beneficios económicos al hacer frente a una renta más baja.

3.5.- El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Otra de las posibles vías de actuación por las que podría haber optado la arrendataria en el presente supuesto consiste en solicitar la aplicación de lo previsto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Lo recogido en el mismo puede ser de interés. Así, en el artículo 1 del RDL 15/2020, se da la posibilidad a ciertos arrendatarios de solicitar una moratoria en el pago de la renta arrendaticia; en concreto, cuando la entidad arrendadora sea “(*...*)una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² (*...*)”; moratoria que, si es solicitada de acuerdo con los requisitos exigidos, no puede ser denegada por el arrendador, siempre y cuando no hayan alcanzado las partes con carácter previo un acuerdo de moratoria o una reducción de la renta.

Como veníamos diciendo, además de cumplir los requisitos mencionados previamente, la solicitud deberá hacerse en el plazo de un (1) mes a contar desde la entrada en vigor del Real Decreto –es decir, desde el 23 de abril de 2020– , aplicándose automáticamente, y afectando al período de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, tal y como establece el segundo punto del precitado artículo: “2. *La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha 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, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas”. Grandes ventajas supone, grosso modo, para los arrendatarios lo recogido en el presente RDL. Sin embargo, y como podemos apreciar, su aplicación precisa la concurrencia de numerosos requisitos. Y si ya hemos hablado de los requisitos relacionados con la condición que debe reunir la arrendadora y del tiempo para solicitar la moratoria, no obstante, nada hemos dicho aún acerca de qué requisitos debe reunir la arrendataria. Y es que el artículo 3 del propio RDL 15/2020 recoge a su vez para la arrendataria una serie de condiciones, distinguiendo en función de si el arrendatario es legalmente considerado un autónomo o una pyme. En lo que concierne a los autónomos, no vamos detenernos en ellos, ya que carece de relación con nuestro caso. En lo que a nuestro supuesto se refiere –aun cuando no disponemos de la documentación de la empresa en cuestión– estaríamos, en todo caso, ante una pyme. Con respecto a las mismas expone el artículo 3.2 que: “ 2. *En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme: a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto. c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su 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 referido al año anterior”.*

Como podemos apreciar, en primer término se exige que dicha empresa no supere los límites recogidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos límites son: “a) *Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros. b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones*

de euros. c) *Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta. Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior*". En segundo lugar, que la actividad económica de la pyme haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, situación que se da en nuestro caso, como en muchos otros. Véase que lo dispuesto en el artículo 10.1 del precitado RD 463/2020 afectó de lleno a la entidad arrendataria de nuestro caso, ya que su actividad económica no se encontraba afecta a ninguna de las que estaban permitidas en aquel entonces —es evidente que los productos de bisutería y moda no se caracterizan por ser de primera necesidad— : “ *1. Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspende cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pueda suponer un riesgo de contagio*”.

Por último, nos encontramos con la última cláusula, que recoge una excepción a lo anterior y que impone, a su vez, nuevos requisitos: “*c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su 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 referido al año anterior*”.

Aunque sí es cierto que de ningún modo nuestro caso se subsume dentro de este apartado, creo que es importante aprovechar la ocasión para de algún modo criticar las condiciones tan estrictas del mismo. Se da la posibilidad de acogerse a la moratoria a aquellas pymes que no hayan visto suspendida su actividad de conformidad con el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, siempre y cuando acrediten una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento de al menos un

75%. Cuando hablo de condiciones estrictas, me lo parece desde mi humilde punto de vista, la exigencia de que para poder recibir el beneficio del aplazamiento –que no de la condonación de la deuda– se tenga que producir una reducción del 75% en los ingresos de la empresa en cuestión. Dicha exigencia del 75%, a mi juicio, se sitúa como absolutamente desmesurada, más teniendo en cuenta que es un requisito mínimo. No estamos hablando de una reducción en la facturación al 50%, lo cual ya representa un perjuicio bastante grave para cualquier empresa, y más si la misma es una pyme, la cual probablemente no disponga de un colchón tan amplio con respecto a otras grandes entidades, que quizás sí pueden permitirse el ver reducida su facturación en un 50% sin necesidad de entrar en la ruina económica. A lo que voy es a la practicidad de la medida, y a que si una de las principales finalidades del RDL 15/2020, tal y como expone su preámbulo, es la de dotar de ayudas a los autónomos y las pymes, probablemente lo más conveniente no sea esperar a que dichas pymes desaparezcan, sino que se les debió dar la posibilidad de acogerse a beneficios como el de la simple moratoria en el pago de la renta, que, repito, no es el de una condonación de la deuda, de una manera más sencilla y no tan burocrática²⁷, sin esperar a que se encontraran en situaciones límite, en términos de pérdidas económicas.

Para terminar, y volviendo nuevamente a relacionar nuestro caso con lo dispuesto en el presente RDL 15/2020, es claro y palmario que se descarta la posibilidad de que la misma pueda acogerse a la moratoria recogida en el mismo. No es menos cierto que se cumplen prácticamente todos los requisitos exigidos legalmente, salvo uno, y es el

²⁷ Se hace alusión al artículo 4 del RDL 15/2020, sobre la acreditación de los requisitos: “*El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación: a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad. b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado*”.

relativo al plazo de solicitud de un (1) mes. Nuestro supuesto se plantea muchos meses después, lo que hace imposible que la arrendataria se acoja a dicho beneficio de moratoria para que este alivie sus perjuicios económicos de cierta manera. Sin embargo, a dicha posibilidad pudo acogerse la arrendataria en su momento, obteniendo perfectamente una moratoria en la renta arrendaticia, lo cual le hubiera ahorrado algún que otro problema a nivel económico, además de que creo que es importante analizar lo recogido en el presente RDL 15/2020, dado que ha tenido una presencia significativa en lo que a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se refiere.

4. Conclusiones

PRIMERA. En lo que respecta a la posibilidad y/o derecho del arrendador para ejecutar al aval a primer requerimiento acordado en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ha quedado claro, en virtud de lo expuesto y, sobre todo, con base en la propia naturaleza que posee el aval a primer requerimiento, que el arrendador ante cualquier incumplimiento por parte de la entidad arrendataria relativo al pago mensual de la renta acordada, tiene todo el derecho a promover la ejecución de dicha garantía sin necesidad siquiera de demostrar el incumplimiento contractual por parte de la arrendataria.

SEGUNDA. En relación a si la empresa arrendadora, en virtud del incumplimiento en el pago mensual de la renta –y por ende del contrato– por parte de la entidad arrendataria, podría promover con éxito un procedimiento judicial de desahucio por falta de pago de renta, y así deshacerse lo más rápido posible de una arrendataria que no ha cumplido, y que, por tanto, no le resulta rentable desde el punto de vista económico, ha quedado claro que ello dependerá exclusivamente de la actitud que adopte la entidad arrendataria y del supuesto concreto ante el que nos encontremos, jugando un papel muy importante la figura jurídica de la enervación del desahucio prevista en la LEC.

TERCERA. Que, de conformidad con lo dispuesto en los preceptos de la LEC relativos a la adopción de medidas cautelares, así como con la tendencia que está adoptando la

jurisprudencia menor desde que comenzó la pandemia en casos similares, podemos concluir que es perfectamente posible y, por lo que estamos viendo, usual, que la entidad arrendataria pueda solicitar la suspensión de la ejecución del aval a primera demanda como medida cautelar aparejada a un procedimiento judicial de revisión del contrato de arrendamiento con base en la cláusula *rebus sic stantibus*.

CUARTA. Por lo que concierne a que la parte arrendataria pueda conseguir una rebaja en el pago de la renta durante un período temporal que le permita, al menos hasta que exista cierta estabilidad/normalidad económica, poder hacer frente al pago de la misma cumpliendo así el contrato y continuando en el ejercicio de su actividad de forma lucrativa y satisfactoria, podríamos decir que es bastante probable. Evidentemente, nunca se puede dar por hecho una estimación íntegra de la demanda sin que se haya celebrado el pertinente juicio y hayan discutido las partes sobre el objeto de la controversia en sala, pero sí es cierto que, en este caso, se dan todos y cada uno de los requisitos legales para que con base en la cláusula *rebus sic stantibus*, pueda obtenerse una sentencia estimatoria y favorable para los intereses de la arrendataria.

Bibliografía

A) Libros y manuales.

- AÑÓN CALVETE, J.C., *Garantías a primer requerimiento*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, 1ª Edición.
- MARTÍNEZ DE AGUIRRE ALDAZ, C. (coord.) *et al.*, *Curso de Derecho Civil (II), Derecho de Obligaciones*, Colex, Madrid, 2014, 4ª Edición.
- CATENA MORENO, V., y CORTÉS DOMÍNGUEZ, V., *Derecho Procesal Civil Parte General*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, 10ª Edición.
- NIEVA FENOLL, J., *Derecho Procesal II. Proceso Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019, 1º Edición.
- GARRET DOMÉNECH, C., *Vademécum de Derecho Civil y Procesal Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, 2ª Edición.
- DE TEJADA CASANOVA, JOSÉ Mª ELÍAS y MARTÍNEZ-ACACIO LÓPEZ, P. (Coordinadores), *La Rebus Sic Stantibus en Tiempos de Pandemia: Análisis General e Impacto por Sectores Económicos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, 1ª Edición.

B) Jurisprudencia citada.

- STS de 27/04/2012 (ECLI:ES:TS:2012:2868).
- STS de 27/03/2014 (ECLI:ES:TS:2014:1183).
- STS de 17/07/2014 (ECLI: ES:TS:2014:3157).
- STS de 15/01/2019 (ECLI:ES:TS:2019:57).
- STS de 05/04/2019 (ECLI: ES:TS:2019:1126).
- STS de 06/03/2020 (ECLI:ES:TS:2020:791).
- SAP de Barcelona de 16/12/2008 (ECLI: ES:APB:2008:11464).
- SAP de Valencia de 18/01/2013 (ECLI: ES:APV:2013:399).
- AAP de Barcelona de 06/05/2011 (ECLI:ES:APB:2011:2497A).
- AAP de Alicante de 29/02/2012 (ECLI:ES:APA:2012:71A).
- AJPI n.º 1 de Valencia de 25/06/2020 (ECLI:ES:JPI:2020:16A).
- AJPI n.º 2 de El Prat de Llobregat de 15/07/2020 (Aranzadi JUR\2020\212761).
- AJPI n.º 74 de Madrid de 13/08/2020 (ECLI:ES:JPI:2020:19A).
- AJPI n.º 81 de Madrid de 25/09/2020 (ECLI:ES:JPI:2020:74A).

C) Legislación utilizada.

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.
- Orden SND/414/2020, de 16 de mayo, para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 2 del Plan para la transición hacia la nueva normalidad.
- Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.