

## EL ESTADO DE ALARMA Y LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. ¿DEBO SEGUIR PAGANDO LA RENTA?

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 (en adelante, Real Decreto de Estado de Alarma), habilitó al Ministro de Sanidad, entre otros, para dictar las órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones interpretativas que, en la esfera específica de su actuación, fueran necesarios para garantizar la seguridad y protección de las personas.

Al amparo de esa habilitación, el día 19 de marzo se dictó la Orden SND/257/2020, por la que se declara la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, y se ordena el cierre de todos los establecimientos en el plazo máximo de siete (7) días desde su entrada en vigor (en adelante, la Orden de Cierre).

A pesar de que la Orden de Cierre no establece el plazo de vigencia de la suspensión, la misma estará vigente mientras dure la declaración del Estado de Alarma: al menos hasta el próximo 12 de abril de 2020. No sería descartable que a partir de entonces se estableciera un período adicional durante el cual se mantuviera la prohibición de la apertura al público de determinados establecimientos, entre ellos los alojamientos turísticos.

La realidad es que nos enfrentamos a un período indeterminado, durante el cual los Hoteles afectados deberán permanecer cerrados. Por tanto, sus ingresos serán nulos. Sin embargo, los Hoteles seguirán haciendo frente a una serie de gastos fijos. Entre ellos el pago de la renta.

La anterior situación supone a todas luces una modificación del contexto inicial en el que se firmó el contrato de arrendamiento. Con un claro perjuicio patrimonial para la Arrendataria que conlleva a la vez un desequilibrio de las prestaciones pactadas en su día en el contrato de arrendamiento.

Ante tal situación, y siempre que se cumplan los requisitos que la jurisprudencia ha establecido al respecto, la Arrendataria podrá ampararse en la cláusula *rebus sic stantibus* para exigir una renegociación de las condiciones del contrato, especialmente en cuanto al importe de la renta, que deberá adaptarse a la nueva realidad.