

Incidencia del Covid-19 en las locaciones comerciales

Los locatarios de inmuebles destinados al comercio, cuyas actividades fueron impedidas inicialmente, con la declaración de pandemia, y habilitadas luego con importantes restricciones, se encuentran en serios inconvenientes para cumplir todas y cada una de las obligaciones que asumieron.

Se trata, sin duda alguna, de un evento especial, excepcional, extraordinario y singular que golpea a toda la sociedad. En ese marco, el autor considera que sería importante lograr acuerdos entre las partes contratantes y soluciones compatibles con la buena fe y la equidad, a la manera de la doctrina del “esfuerzo compartido”.



POR RUBÉN FRAGAPANE

Abogado por la UNCuyo, Profesor Adjunto efectivo a cargo de la Cátedra de Instituciones del Derecho, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, UNCuyo. Asesor Letrado de la Oficina Técnica Previsional, Ministerio de Gobierno, Trabajo y Justicia, Gobierno de Mendoza.

Según la información brindada por el gobierno chino, en diciembre de 2019 se detectaron los primeros casos de Covid-19 entre la población de Whuan¹, un poblado de la República Popular China con once millones de habitantes, aproximadamente.

El mundo registra en la actualidad más doce millones de contagios, superando las quinientas mil muertes. Un gran número de países ha impuesto el aislamiento o recomendaciones de aislamiento y distanciamiento social a sus habitantes; con el transcurso del tiempo muchos de ellos van recuperando la “normalidad; la actividad económica mundial ha caído estrepitosamente, el precio del petróleo tocó mínimos históricos, muy poco turismo circulando por el mundo, en general se incentivan los paseos internos; la mayoría de las aerolíneas comerciales piden salvatajes financieros, entre otras debacles.

Ese panorama universal ha puesto a un sin número de actividades comerciales en una situación compleja y, en algunos casos, insostenible. Hoteles, restaurantes, comercios minoristas en general (calzado, indumentaria, etc.), gimnasios, lugares de esparcimiento, shoppings, centros comerciales, galerías, rubros con especial contacto o cercanía física (peluquería, cosmética, estética, etc.) han sentido el impacto de las consecuentes disposiciones gubernamentales adoptadas para evitar, reducir o minimizar la circulación del virus Sars Cov-2 y, con ello, generar una tasa de contagio que el sistema de salud esté en condiciones de atender.

¹ Es la capital de la provincia de Hubei y la ciudad más poblada en la zona central de la República Popular China.

En nuestro país, a través del decreto 260/2020 se amplió la declaración de emergencia pública en materia sanitaria establecida por Ley N° 27.541, disponiéndose una serie de medidas de prevención. En la Provincia de Mendoza se dictó el decreto 359/2020 (12/03/2020) y el Decreto Acuerdo N° 401 (19/03/2020) por los cuales se declara la emergencia sanitaria, social, administrativa, económica y financiera (ambos ratificados por ley 9220).

Mediante Decreto Provincial N° 384/2020 (16/03/2020) se suspendió todo tipo de evento o reunión social, competencia, exhibición artística o deportiva, se ordenó el cierre de locales de diversión nocturna, casinos, salas de cine, teatros, etc., se limitó al cincuenta por ciento (50 %) el factor ocupacional habilitado con un límite máximo de doscientas (200) personas en restaurantes, cafés, confiterías, bares, resto bares y demás emprendimientos comerciales vinculados, Bancos, Hipermercados, Supermercados, Centros de pago, etc.

Luego, se fueron limitando otras actividades (El cierre de los centros comerciales, paseos comerciales, “shopping centers” y “malls”, gimnasios, etc.) y disponiendo el aislamiento de quienes arribaran a la provincia (Dec. 390 y 397 del 2020) hasta que el 19/03/2020 se dictó el DNU del Poder Ejecutivo Nacional N° 297/2020 por el que se dispuso hasta el 31/03/2020 el aislamiento social preventivo y obligatorio, período durante el cual todas las personas debían permanecer en sus residencias habituales o en el lugar en que se encuentren y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo. Durante su vigencia, no podían realizarse eventos culturales, recreativos, deportivos, religiosos, ni de ninguna otra índole que impliquen la concurrencia de personas, suspendiéndose la apertura de locales, centros comerciales, establecimientos mayoristas y minoristas, y cualquier otro lugar que requiera la presencia de personas, salvo los casos autorizados como actividades esenciales.

Ese aislamiento fue prorrogado a través de sendos DNU N° 325, 355 y 408 de 2020, hasta el 10 de mayo inclusive, permitiendo a las provincias cierto grado de discrecionalidad en la habilitación de actividades según el número de habitantes, las tasas de contagios y otras variables.

Más cerca en el tiempo, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso establecer algunos parámetros epidemiológicos a efectos de ir liberando actividades por regiones y/o provincias, dando más poder de decisión a los gobernadores conforme la realidad doméstica que observaran.

Así fue como, en la Provincia de Mendoza, se fue disponiendo la paulatina apertura de actividades, mientras se iban autorizando los protocolos respectivos. No obstante, esto que hoy se encuentra autorizado, antes no lo estuvo y probablemente vuelva a restringirse si se presentan nuevos picos de contagio.

Además, la apertura –como es de entender- ha sido restringida, limitando al 50% la capacidad de ocupación en restaurantes y cafés, la atención por turnos en las actividades profesionales, la autorización de circulación y compra ciudadana conforme el número final de su DNI, etc.

En ese contexto aparece la problemática de quienes rentan locales o inmuebles varios para el desarrollo de sus actividades comerciales. Esos pequeños comerciantes, PyMES, empresas

unipersonales o familiares estuvieron más de dos meses con su comercio cerrado y cuando pudieron abrir lo han realizado con importantes restricciones.

Los costos fijos de esos comercios no son menores; sin pretender agotar los rubros podemos enumerar que esos comerciantes deben pagar: sueldos a sus empleados, cargas sociales, impuestos nacionales y provinciales, tasas y servicios municipales, costos publicitarios, servicios de limpieza, expensas y el alquiler mensual.

Sobre el pago del alquiler, si bien se dictaron normas para paliar la emergencia a las que podían acceder PyMes, monotributistas, etc. ello no alcanzó para evitar la crisis del sector comercial.

En torno a las locaciones, se dictó en fecha 29/03/2020 el DNU N° 320/2020 que previó el congelamiento del canon de alquiler por seis meses (hasta el 30/09/2020) y la suspensión de los desalojos para las locaciones residenciales y comerciales en caso de PyMEs, profesionales independientes y monotributistas.

Por supuesto que ello no fue una solución para quienes no pudieron llevar adelante su actividad comercial por mucho tiempo y hoy sólo pueden hacerlo en forma limitada. La mayoría de ellos en la actualidad no pueden pagar la totalidad el canon mensual a que se obligaron y otros –que dejaron de pagarlo durante el aislamiento estricto- intentan regularizar su situación.

¿Qué ocurre con el pago del alquiler en tiempos de pandemia, cuando –por decisiones gubernamentales (de índole sanitaria en este caso)- el ejercicio de la actividad comercial habitual ha sido vedado, restringido o limitado? ¿Puede rescindirse el contrato? ¿Puede suspenderse el pago del canon en forma total o parcial?

Cuando se dispuso el aislamiento preventivo social y obligatorio en todo el país (20/03/2020) se encontraba vigente en el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCNN) el art. 1203 que se refería a la frustración del uso o goce de la cosa locada y preceptuaba que “si por caso fortuito o fuerza mayor, el locatario se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si el caso fortuito no afecta a la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Recientemente esa norma fue modificada por la Ley 27551 (denominada “nueva ley de alquileres”) que en su artículo 6 dispuso la sustitución de la redacción precedente por la siguiente: “Frustración del uso o goce de la cosa. Si por causas no imputables al locatario, éste se ve impedido de usar o gozar de la cosa, o ésta no puede servir para el objeto de la convención, puede pedir la rescisión del contrato, o la cesación del pago del precio por el tiempo que no pueda usar o gozar de la cosa. Si no se viese afectada directa o indirectamente la cosa misma, sus obligaciones continúan como antes.

Como puede advertirse, las modificaciones no han sido sustanciales; en la nueva normativa se amplían los supuestos de eximentes de responsabilidad del locatario, sumando al caso

fortuito y a la fuerza mayor, otros eventos que no sean atribuibles a título de culpa o dolo al locatario, como podría ser el hecho de un tercero (ej. La imposibilidad de utilizar sanitarios por problemas en la red cloacal, los cortes sistemáticos de energía eléctrica producto de problemas de la prestataria del servicio en la zona, etc.).

Cabe preguntarse entonces (sea con la redacción original del Código Civil y Comercial o con la sustituida por la Ley 27551) si las restricciones, el aislamiento y regulaciones dictadas como consecuencia de la declaración de la emergencia sanitaria, derivada a su vez de la pandemia declarada por la OMS, constituyen un caso fortuito, un supuesto de fuerza mayor o si responde a causas no imputables al locatario.

Entiendo que la respuesta se encuentra en el mismo CCyCNN, en el art. 1730 cuando estatuje que habrá caso fortuito o fuerza mayor cuando el hecho que no ha podido ser previsto o que, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado ...”

El caso fortuito o fuerza mayor es un caso de causa ajena, que puede invocarse como eximente de la responsabilidad – art. 1730 - El caso fortuito o fuerza mayor exime de responsabilidad, excepto disposición en contrario-.

Si bien el caso fortuito es emparentado con un hecho que no ha podido preverse y la fuerza mayor con hechos que, pudiendo preverse, no han podido evitarse, atento la sinonimia propuesta por el codificador (art. 1730), es de sentido práctico utilizar los caracteres comunes de ambas figuras para evaluar si los hechos o eventos que analizo se ajustan a esos caracteres.

En tal sentido, podrá invocarse el caso fortuito o fuerza mayor –como causa ajena, eximente de responsabilidad del deudor- cuando un hecho natural o humano, ajeno al deudor, de características extraordinarias, sobrevenga de manera inevitable, imprevisible o irresistible, impidiendo el cumplimiento –temporal o definitivo- de la obligación asumida².

La existencia de la enfermedad que se propagó -llegando a ser declarada “pandemia”³ por la Organización Mundial de la Salud (OMS)- así como la consecuente declaración de Emergencia Nacional y Provincial, y los sucesivos DNU del PEN y Decretos Provinciales, constituyen claramente hechos o eventos de proporciones poco comunes, imprevisibles, que no están al alcance de nadie poder evitar y que, en los casos de los comercios afectados, impide -al menos parcialmente y/o temporalmente- el ejercicio de la actividad productiva.

2 “En ambos supuestos se está haciendo referencia a la misma cosa: un hecho que, por resultar imprevisible o inevitable, fractura totalmente la cadena causal y se constituye en la verdadera causa adecuada de los daños sufridos por la víctima. En tanto se reúnan tales caracteres, poco importa si la eximente es consecuencia de un hecho de la naturaleza (terremoto, inundación, etc.), o de acciones humanas ajenas al demandado, y que éste no puede impedir (hecho del príncipe, etc.)” (Picasso, Sebastián- Saenz, Luis, en Código Civil y Comercial Comentado, dirigido por Herrera, Marisa - Caramelo, Gustavo y Picasso, Sebastián, Ed. Infojus, Bs. As., 2015, To IV, pág. 435 y doctrina allí consignada, citados por La pandemia como caso fortuito o fuerza mayor por Pablo Carlos Barbieri 25 de marzo de 2020 www.saij.gob.ar Id SAIJ: DACF200035).

3 La pandemia se declara cuando un brote epidémico afecta a regiones geográficas extensas (por ejemplo: varios continentes).

Aclaro que no ha sido la pandemia (como si hubiera podido ser una guerra) el evento que por sí impide usar y gozar de la cosa. No deriva de la declaración de la pandemia la imposibilidad de utilizar los inmuebles locados para algunas actividades comerciales. Lo que ha ocurrido aquí es que, en realidad, producto de la existencia de la pandemia y de su declaración por parte de la OMS, las autoridades -tanto nacionales como provinciales- dictaron sendas normas jurídicas que imposibilitaron al locatario -pareciera que transitoriamente-, en forma total o parcial, la apertura del local para el ejercicio normal y habitual de su actividad comercial.

De ello derivó una abrupta caída en su ventas e ingresos o la desaparición de ellos. En tal sentido, hay que advertir que, sobrevenida esta “tragedia” para los comerciantes, algunos se encontraban preparados para el comercio en línea o con entregas a domicilio y otros no. En el caso de los restaurantes, por ejemplo, la gran mayoría no despachaban sus comidas a domicilios particulares, sino que atendían en su locales habilitados y acondicionados a tal fin. Otros comercios ni siquiera son compatibles con esos servicios (gimnasio, centro de cosmética, etc).

La prohibición de apertura decretado el aislamiento estricto y las limitaciones de atención al público, después, impidió que muchos de ellos pudieran continuar con su giro comercial o los obligó -en plena crisis- a adaptarse a modalidades de venta que nunca habían explorado. Claramente ello repercutió en la productividad de sus negocios. Quienes venden zapatos, indumentaria, ropería en general, despliegan en su comercio comodidades para que sus clientes prueben los productos en forma personal. Esa posibilidad hoy está limitada (en algunos casos prohibida) y, quienes han podido, intentan cambiar sus estrategias de venta, posicionándose en una modalidad de venta virtual que les era absolutamente extraña treinta días antes.

Entiendo que, en este contexto, acreditando la relación causal entre el impedimento de gozar de la cosa y las normas jurídicas que prohibieron la apertura de su comercio, puede solicitarse al locador el cese del pago del canon o su pago parcial del mismo mientras duren estas circunstancias, con fundamento en el art. 1203 del CCyCN, en el entendimiento de que las mismas son temporarias o transitorias.

No hay que olvidar que la norma original del CCyCNN era idéntica al art. 1522 del Código Civil de Vélez, quien respecto de esa norma escribió la siguiente nota: “Nota:1522. Véase L. 2, tít. 17, lib. 3, F. R., y 21 tít. 8, Part. 5ª, LL. 13, 15, 33 y 34, tít. 2, lib. 19, Dig.; Cód. de Prusia, art. 383, tít. 21, Part. 1ª. MARCADE sobre el art. 1722, dice: “cuando en tiempo de guerra el locatario es obligado a dejar su habitación, o si en tiempo de peste no puede ocupar la cosa que tenga alquilada porque la policía sanitaria no lo permitiese, el locatario, según las circunstancias, podrá, o hacer rescindir el contrato, u obtener la disminución del precio, o la cesación momentánea de pago del alquiler. Pero otra cosa sería, si el acontecimiento no fuera verdaderamente un caso fortuito, como si llegase a fallar el agua que haga moler un molino, y este suceso se hubiese reproducido por intervalos más o menos dilatados, o si el caso fortuito no afectase a la cosa misma, como si en tiempo de guerra o de peste, el locatario cesase de ocupar la cosa por su voluntad, y sólo por precaución, y no por orden de la autoridad”. Véase TROPLONG, núm. 227

Comentando ese art. 1552 del CC, los autores consideraron como supuestos de aplicación de la norma los casos del alquiler para instalar un establecimiento fabril en zona luego declarada residencial, el alquiler de un inmueble para albergue sobre un camino que luego es desviado o clausurado, el caso de que el inmueble se sujete a la ocupación temporánea anormal de la ley 21.499^{4,5}.

En cuanto a la jurisprudencia, en 2014 un tribunal de alzada confirmó el fallo de primera instancia que rechazó la acción del locador que pretendía cobrar la última cuota del arrendamiento rural celebrado con la demandada. En esa oportunidad (producto de la sequía que padeció la región en los años 2008 y 2009 y la declaración de la emergencia y/o desastre agropecuario realizada por la provincia de Entre Ríos) se consideró disuelto el contrato de arrendamiento rural y su falta de pago justificada ya que, probada la anormal situación vivida y la extensión territorial de sus efectos, ... pertinente confirmar lo decidido ... al tener por acreditado el caso fortuito en los términos de los arts. 513 y 514 Cód. Civ.⁶.

Se trata de supuestos que –de algún modo– derivan o se relacionan con la frustración de la finalidad de contrato⁷ o con el principio de necesidad de causa (elemento esencial de los actos jurídicos) que surge del art. 1013 CCyCN⁸.

Eso último, emerge claramente de la frase del art. 1203 CCyCN cuando -refiriéndose a la cosa locada- establece que se puede extinguir el contrato si ella no puede servir para el objeto de la convención. Puede confundir la locución “objeto” (otro elemento de los actos jurídicos), pero claramente el precepto no se refiere al objeto del acto, sino a la razón de la convención,

4 Artículo 57. – Cuando por razones de utilidad pública fuese necesario el uso transitorio de un bien o cosa determinados, mueble o inmueble, o de una universalidad determinada de ellos, podrá recurrirse a la ocupación temporánea. ARTICULO 59. – La ocupación temporánea anormal, puede ser dispuesta directamente por la autoridad administrativa, y no dará lugar a indemnización alguna, salvo la reparación de los daños o deterioros que se causaren a la cosa o el pago de daños y perjuicios debidos por el uso posterior de la cosa en menesteres ajenos a los que estrictamente determinaron su ocupación.

5 Título: Las modificaciones al contrato de locación en el Código Civil y Comercial Autor: Leiva Fernández, Luis F. P. Publicado en: Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Contratos en particular 2015 (abril), 21/04/2015, 71 Cita Online: AR/DOC/1133/2015

6 <https://ar.ijeditores.com/pop.php?option=articulo&Hash=e9c94f13daa247cf8c9a7aa994b921f3> “Nivax S.R.L. c. Sociedad Desiembras S.R.L. s/ ordinario”, de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C.

7 CCyC Comentado Ricardo Lorenzetti T-VI – pág. 610. De hecho, el caso (“Krell vs. Henry”) en que se puso en práctica la teoría de la frustración del fin del contrato derivó del arrendamiento de un balcón para ver el desfile de la coronación del rey Eduardo VII. El desfile se canceló porque el rey se enfermó y los jueces resolvieron que el dinero que ya se había pagado por el alquiler, le correspondía al dueño del balcón, pero que no se debía el resto del pago porque la finalidad para la que se había alquilado el balcón se había frustrado (ver el desfile que se canceló). <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/90/manin-garaventa.pdf>

8 La existencia de causa lícita en la formación del vínculo contractual es imprescindible, por tratarse de un elemento necesario para la existencia misma del contrato. Su afectación o desaparición en la etapa funcional puede dar lugar a la ineficacia contractual, por frustración de la finalidad, cuestión prevista y regulada en el art. 1090 CCyC. - CCyC Comentado – Infojus T-III pag 416

a los motivos del acuerdo, al destino para el cuál fue contratada la cosa, todo lo cual tiene nexos con la causa final del contrato.

Como venimos viendo, el efecto del hecho constituyente del caso fortuito o fuerza mayor recae sobre la cosa, frustrando o impidiendo su uso y goce por parte del locatario (fin inmediato del contrato de locación). Ello, en los casos de locaciones de inmuebles comerciales, repercute directamente sobre la posibilidad de cumplimiento del obligado, porque si bien podría usarse, hay circunstancias ajenas a él que impiden el goce de los frutos provenientes del ejercicio de la actividad comercial a que estaba destinado el inmueble⁹.

Es en esa virtud que entiendo que, aun cuando haya mediado asunción concreta del caso fortuito o fuerza mayor por parte del locatario (art. 1733 inc. a CCyCN), el art. 1203 del CCyCN (y hasta el 1090 CCyCN) es aplicable al caso, en tanto la vigencia extendida de las restricciones legales impuestas podrían frustrar definitivamente la finalidad de esos contratos de locación, cuyo destino comercial es indiscutible.

El motivo o razón tenida en miras al contratar fue la explotación comercial, la disponibilidad de la cosa para el ejercicio de su actividad productiva (art. 281 y 1013 CCyCN). El impedimento de gozar de la cosa, de contar con ella para someterla al proceso productivo previsto, imposibilitará al locatario el cumplimiento de la obligación de pago comprometida.

Esa circunstancia específica, involucraría también en la solución de estos casos las normas de los arts. 955 y 956 del CCyCN, que se refieren a la imposibilidad de cumplimiento de la obligación -como medio de extinción de las obligaciones y eximente de responsabilidad- si es producida por caso fortuito o fuerza mayor.

Sin embargo, entiendo que no resultaría adecuada su invocación. En el caso del art. 1203 CCyCN lo que se frustra es la causa del contrato (como ya vimos); en cambio, en los casos de imposibilidad de cumplimiento prevista los arts. 955 y 956 CCyCN lo que se frustra es el objeto de la obligación que -como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor- se torna imposible o irrealizable material o jurídicamente.

Como el locatario debe cumplir con una obligación de dar dinero (art. 765 CCyCN) -que por definición es una cosa mueble, fungible, divisible, consumible¹⁰- nunca podría invocarse

⁹ Entendemos que, si el locatario pudiera usar una cosa, pero no percibir los frutos que por causa del contrato de locación le hubieran correspondido, queda habilitado a pedir la suspensión del contrato si dicha circunstancia pudiera considerarse como frustratoria del fin contractual previsto, siendo esto último, el criterio rector con que se debe aplicar la regla. - <http://universojus.com/codigo-civil-comercial-comentado/articulo-1203>

¹⁰ Lorenzetti, Ricardo L., La emergencia económica y los contratos, Rubinzal- Culzoni, Santa Fe, 2002, ps. 21/22; Mosset Iturraspe, J. Y Lorenzetti, R., Derecho monetario, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 1989.

imposibilidad material o jurídica de conseguirlo¹¹. La obligación de dar dinero es de género¹² y este se caracteriza por ser un concepto abstracto, no admite límites particulares, y de ahí que el deudor no pueda liberarse por imposibilidad de pago, ya que siempre podrá cumplir con la deuda a su cargo entregando un individuo de la especie convenida¹³.

Otra alternativa que se presenta al locatario que no pueda realizar su actividad comercial y se encuentra en dificultades para cumplir, es la invocación de la imprevisión prevista en el art. 1091 del CCyCN¹⁴, si se dan los extremos requeridos por la norma.

El art. 1091 CCyCN establece que si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, ésta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación.

En los casos que venimos revisando, será a cargo del locatario acreditar las circunstancias exigidas en la norma, de modo tal que se ponga en evidencia que las restricciones normativas impuestas han gravitado sensiblemente en el giro comercial, impidiendo o dificultando seriamente las ventas y los ingresos, tornando –en consecuencia- excesivamente oneroso el pago del canon mensual del alquiler. Ello, aún en los casos en que haya podido comercializarse mercadería mediante algún sistema de venta telefónica u on line, si esos canales no eran los habituales mecanismos utilizados por el comercio para vincularse con sus clientes y debieron abrirse para mitigar los efectos negativos de la contingencia.

Para finalizar, es importante tener en cuenta que en muchos contratos de locación se suscriben cláusulas de renuncia a la posibilidad de plantear la imprevisión contractual –invocando conocer el estado económico financiero del país al tiempo de celebración del contrato -, no obstante lo cual, es de esperar que el contrato y esa cláusula en particular sea interpretada a la luz del principio de buena fe (art. 9, 961, 1061 CCyCN) atento el carácter sumamente singular

11 Es un género que, como tal, nunca perece.

12 Las obligaciones que tienen por objeto una prestación de dinero son de género.

13 CCyC Comentado – Infojus T-III pag 79

14 No basta con que el cumplimiento sea sumamente complicado, en cuyo caso el deudor se encuentra compelido a cumplir, más allá de que pueda invocar alguna figura legal como –por ejemplo– la imprevisión (art. 1091 CCyC). CCyC. CCyC Comentado – Infojus T-III pag 333. Para la doctrina alemana, si el cumplimiento de la obligación se torna dificultoso por obstáculos o razones extraordinarias que sólo pueden revertirse un sacrificio desproporcionado, bajo graves riesgos o violando deberes de mayor importancia, la prestación será considerada imposible y se extinguirá la obligación. En cambio, el Tribunal Superior Español aplica el principio “rebus sic stantibus”, según la cual, toda vez que varíen las circunstancias existentes al momento de celebrar un contrato y, siempre que, dicha modificación signifique una grave lesión en los derechos de una de las partes, se podrá intervenir en el negocio jurídico ajustándolo a las nuevas circunstancias existentes.

del evento que ha tornado excesivamente onerosa la obligación comprometida por el locatario.

Cabe concluir que los locatarios de inmuebles destinados al comercio, cuyas actividades fueron impedidas inicialmente y habilitadas luego con importantes restricciones, se encuentran en serios inconvenientes para cumplir todas y cada una de las obligaciones que asumieron.

Sus ventas e ingresos se han visto disminuidos o han desaparecido –lisa y llanamente-. Algunos han podido continuar con la actividad comercial de modo limitado y otros, atento al rubro al que pertenecen –gimnasios, peluquerías, centros de estética, lugares de esparcimiento cerrados, etc.-, ni siquiera levantaron sus persianas por más de setenta días.

Se trata, sin duda alguna, de un evento especial, excepcional, extraordinario y singular que golpea a toda la sociedad. En ese marco, sería importante lograr acuerdos entre las partes contratantes y soluciones compatibles con la buena fe y la equidad, a la manera de la doctrina del “esfuerzo compartido”.