

# La repercusión del estado de alarma en las obligaciones y contratos y en el Derecho Mercantil.

Ignacio Valenzuela Cano.  
Socio-Abogado. Dpto. Derecho Mercantil.  
HispaColey Bufete Jurídico

La pandemia declarada por el COVID-19 y el estado de alarma decretado en España está teniendo importantes consecuencias en todos los ámbitos de nuestras relaciones personales, profesionales y contractuales recogidas en el Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo. A título enunciativo, algunas de las medidas relevantes en materia de obligaciones y contratos, o en materia de sociedades mercantiles, han sido las siguientes:

- No se podrá suspender el suministro de agua, gas o electricidad a quien tenga la condición de consumidor vulnerable, durante el mes siguiente a la entrada en vigor del R.D. Ley.
- Se establece una moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual cuando se padezcan extraordinarias dificultades para atender su pago. Será de aplicación al deudor que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, siendo también de aplicación a fiadores y avalistas en igual situación. La vulnerabilidad económica tendrá en cuenta situaciones de desempleo, reducción de los ingresos de la unidad familiar, debiendo acreditarse todas las circunstancias exigidas en la norma ante el acreedor y durante los quince días siguientes al fin de la vigencia del R.D. Ley.
- Las empresas proveedores de servicios de telecomunicaciones deben garantizar su prestación. Además, se suspende la portabilidad y, con ello, la posibilidad de cambiar de compañía durante este período.
- Durante la vigencia del R.D. Ley se interrumpen los plazos para poder devolver cualquier producto adquirido por cualquier modalidad, presencial u on-line.

En materia de sociedades civiles y mercantiles, asociaciones, cooperativas o fundaciones, se han previsto mecanismos que faciliten la reunión y toma de decisiones de sus consejos de administración, consejos rectores, patronatos

y resto de órganos de gobierno de las personas jurídicas. Considerando que los estatutos de estas entidades, en la generalidad de los casos, no han previsto mecanismos de reunión telemática o votación por sistemas electrónicos, el R.D. Ley permite que se puedan usar estos mecanismos durante el período de alarma, para facilitar la celebración de las reuniones y la toma de decisiones. De manera particular, se aplaza la obligación de formular las cuentas anuales en los tres primeros meses posteriores al cierre del ejercicio social; una vez que finalice el estado de alarma, se dispondrán de otros tres meses para esta obligación y tres meses más para que la junta general apruebe las cuentas.

Mientras esté vigente el estado de alarma, el deudor que se encuentre en estado de insolvencia no tendrá que presentar el concurso de acreedores. Una vez que finalice el estado de alarma, los Jueces de lo Mercantil no admitirán solicitudes de concurso necesario en los dos meses posteriores.

Tal y como indicábamos al principio, las medidas acordadas no han tenido más repercusión en el ámbito del derecho privado, civil o mercantil, lo que está generando muchas dudas en empresarios y particulares. En materia de arrendamientos es donde se están generando más dudas. Las medidas adoptadas para los préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual no son aplicables a los arrendamientos, ni siquiera por analogía. La situación varía dependiendo de que estemos ante arrendamiento de vivienda o de local de negocio, considerando el hecho de que este último se ve especialmente afectado cuando el arrendatario se ha visto obligado a cerrar el negocio (restaurantes, hoteles, tiendas de todo tipo, salvo de alimentación, etc). En estos casos, lo aconsejable para ambas partes es promover acuerdos, ya sea para aplazar el pago de las mensualidades de renta o bien para reducir su importe mientras la situación subsista. Siempre es conveniente negociar de buena fe, acreditar la realidad del cierre, la ausencia de ingresos, la imposibilidad de hacer uso del local (el cierre al público no tiene que suponer necesariamente que el local deja de ser útil al arrendatario). Deberá tenerse en cuenta cada situación en particular y negociar de la mejor manera posible y tratando de encontrar un equilibrio entre ambas

partes, porque no sólo el arrendatario es el perjudicado por el cierre o falta de actividad, sino también el arrendador que puede estar dedicado a ese negocio o, simplemente, cuenta con dichos ingresos por rentas para vivir.

En otros ámbitos o relaciones contractuales, también estamos asistiendo a requerimientos expresos a proveedores para que no presenten al cobro sus créditos con próximo vencimiento, por los problemas de liquidez que se están presentando a consecuencia de esa cadena de cierres de actividad y falta de recursos. En esta situación es igualmente aconsejable alcanzar acuerdos sobre pago parcial de la deuda y aplazamiento, en la medida en que la situación también lo justifique.

En definitiva, aunque el estado de alarma no justifica por sí solo el incumplimiento de las obligaciones contractuales, no se debe perder de vista que las dificultades existen, se pueden prolongar en el tiempo y siempre será preferible el acuerdo entre las partes a un futuro conflicto judicial en el que se tenga que recurrir a alegar causas de fuerza mayor para justificar el incumplimiento, considerando que esta solución siempre es de aplicación restrictiva. En este momento es cuando más conveniente y efectivo puede resultar el dicho popular de "más vale un mal acuerdo que un buen pleito".

