

# Covid y fuerza mayor en los arrendamientos

**Adelaida Medrano Aranguren**

*Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

## Enunciado

Don Alfonso tiene fijado su domicilio habitual en Lima (Perú), se matriculó durante el año académico 2019-2020 para cursar sus estudios superiores de Máster Superior en Management, en la TBS Business School de Barcelona, y con el fin de fijar su residencia en esta ciudad, suscribió con la mercantil AAA, en fecha 16 de mayo de 2019, un contrato de alojamiento, en relación con una residencia de estudiantes explotada por dicha sociedad, para el periodo comprendido entre el 16 de agosto de 2019 y el 1 de julio de 2020.

Las partes pactaron, como precio del contrato, un pago mensual de 1.805 euros, de los que 1.390 euros se correspondían con el alojamiento, y los 415 euros restantes a la pensión completa contratada.

A raíz de la pandemia por la covid-19 y de la declaración del estado de alarma, se acordó el confinamiento de la población y la suspensión de la actividad académica, así como el cierre de fronteras, por lo que el Sr. Alfonso, previendo los acontecimientos, abandonó la residencia y regresó a su domicilio familiar en Lima el 13 de marzo de 2020.

Los hechos relatados se configuran como un caso de fuerza mayor, y en el contrato firmado por ambas partes se estipuló que si la estancia efectiva del residente fuera inferior al plazo inicialmente pactado por razón de una circunstancia especialmente grave, imprevisible e independiente de la voluntad de los contratantes (fuerza mayor), se aplicaría al residente la tarifa conforme a su estancia real y se le devolvería la fianza.

Por otra parte, el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19, regula la facultad de resolver determinados contratos por razón de la pandemia sin penalización alguna para el consumidor.

Al amparo de los antecedentes expuestos, se ha exigido por don Alfonso a la sociedad que explota la residencia la devolución de una suma total de 3.792,50 euros, de los que 1.500 euros se correspondían con la fianza entregada en su día, 1.390 euros en concepto de cuota indebidamente cobrada por el alojamiento del mes de abril, y 902,50 euros por la mitad de la cuota por alojamiento y pensión completa del mes de marzo.

Informemos sobre el asunto, ¿estamos ante un caso de fuerza mayor que pudiera dar derecho a esta devolución de cantidades?

Cuestiones planteadas:

- Fuerza mayor y sus efectos en los contratos de arrendamiento.
- La consideración de la pandemia por covid como supuesto de fuerza mayor.
- Jurisprudencia en la materia.

## Solución

Nos enfrentamos a dos posibles planteamientos en la materia; en una primera tesis, las partes previeron en el contrato de alojamiento suscrito la contingencia de que el actor abandonase la residencia por la circunstancia de fuerza mayor, y que en tal hipótesis se aplicaría la tarifa conforme a la estancia real y se le devolvería la fianza; debemos agregar que resultaba público y notorio que don Alfonso se vio afectado por una circunstancia de aquella naturaleza a raíz de la situación sanitaria generada por la pandemia y sus consecuencias legales, administrativas, sociales y económicas, y que los riesgos asociados a aquella coyuntura justificaban plenamente la decisión del estudiante de abandonar la residencia para regresar a su país de origen junto a su familia más cercana, máxime cuando el motivo de su estancia en Barcelona y de la suscripción del contrato de alojamiento no era otro que recibir una formación superior de forma presencial en un centro de prestigio, y que tal actividad quedó suspendida a raíz de la pandemia.

Frente a esta tesis podría plantearse otra en el sentido contrario, por entender que no concurrían los requisitos que pudieran justificar la apreciación de causa de fuerza mayor, y que fue el estudiante el que, por propia voluntad y sin aviso previo, abandonó la residencia cuando, pese a la situación de pandemia, la actora continuó ofreciendo plenamente los servicios contratados, de modo que si las prestaciones no fueron disfrutadas por don Alfonso, fue porque él mismo decidió marcharse de la residencia, y en ningún caso concurría ninguna situación de hecho ni se promulgó normativa alguna que determinase la suspensión del servicio prestado por la sociedad que explotaba la residencia.

En todo caso, y a los meros efectos dialécticos, no parece discutible que la tesis argumentada por la sociedad AAA no es susceptible en modo alguno de enervar la viabilidad de las pretensiones del estudiante que reclama.

Bastaría para justificar aquella conclusión atender al tenor de la cláusula tercera del denominado «contrato de alojamiento», suscrito por las partes el 16 de mayo de 2019, cuyo apartado 3 declara:

El precio periodo pactado en el presente contrato se ha fijado en atención a la duración de la estancia pactada y del alojamiento admitido; en consecuencia, ambas partes acuerdan que, en caso de que la estancia efectiva del Residente sea inferior

a la que se recoge en la cláusula 1.3 precedente, el residente deberá abonar, a la sociedad arrendataria, la totalidad del precio del periodo pactado, y además y asimismo, las partes contratantes acuerdan de forma consensuada que, en este supuesto, la fianza depositada por el residente se aplicará como indemnización a favor de la sociedad arrendataria por los daños producidos por la citada resolución anticipada.

Excepcionalmente no se aplicará dicha penalidad en los casos en los que la causa que motive que el residente abandone la residencia sea una circunstancia especialmente grave, imprevisible e independiente a su voluntad (fuerza mayor). En estos casos se aplicará la tarifa conforme a su estancia real, pero se le devolverá la fianza.

Es decir, para la hipótesis de que el residente no cumpliera el plazo de alojamiento previsto en el contrato se establecía una norma general, conforme a la cual debería abonar íntegramente el precio estipulado para todo el plazo pactado, y además la fianza depositada se aplicaría como indemnización a favor de la sociedad arrendataria por los daños derivados de tal resolución anticipada; pero también se incorporó una excepción a aquella regla general para los supuestos en los que la causa que motivase que el residente abandonase la residencia se correspondiera con «una circunstancia especialmente grave, imprevisible e independiente a su voluntad (fuerza mayor)», coyuntura en la que ambas partes convenían en que se aplicaría la tarifa conforme a la estancia real del residente y se le devolvería la fianza.

Como quiera que en la comunicación que ha dirigido el estudiante a la arrendataria se pretendía precisamente la aplicación de las consecuencias económicas descritas en la segunda parte de la norma transcrita, en el sentido de que se solicitaba que la destinataria de la comunicación reintegrara a don Alfonso el precio percibido por los periodos de tiempo en los que no disfrutó del servicio de alojamiento –mitad de la cuota de alojamiento y pensión completa de marzo, y cuota de alojamiento de abril de 2020–, así como la fianza depositada en su día, la cuestión litigiosa se reduciría a dilucidar si concurrieron las causas descritas en el contrato bajo el concepto «fuerza mayor» como justificativas de la exención de pago pretendida por el estudiante.

Una circunstancia como la pandemia por covid-19, que comenzó a afectar a nuestro país a principios de 2020, no puede calificarse sino como un suceso imprevisible e inevitable, lo que también es predicable de las medidas adoptadas por el Gobierno para afrontar la crisis sanitaria asociada a la pandemia, especialmente las concernientes al confinamiento domiciliario, la restricción de la movilidad de personas, el cierre de fronteras y la suspensión de numerosas actividades de toda índole, entre ellas, por lo que concierne al supuesto que ahora se debate, la actividad académica presencial, la cual constituía la causa del contrato de alojamiento suscrito por los litigantes.

La institución de la fuerza mayor se ha ligado tradicionalmente a la idea de previsibilidad. Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1980 declaró que la posibilidad de prever los sucesos es un concepto teóricamente amplísimo y de límites imprecisos que hay que entenderlo, en su aplicación legal y práctica, como excluyente de aquellos hechos totalmente insólitos y extraordinarios que, aunque no imposible físicamente y, por

tanto, previsibles en teoría, no son de los que pueda calcular una conducta prudente atenta a las eventualidades que el curso de la vida permite esperar, doctrina que reitera la sentencia de 7 de abril de 1965, la cual establece como requisitos que en el acaecimiento de la fuerza mayor ha de concurrir que el hecho sea, además de imprevisible, o que previsto sea inevitable, insuperable e irresistible y que, por aplicación de los artículos 1182 y 1184 del Código Civil, haga imposible el cumplimiento de una obligación previamente contraída o impida el nacimiento de la que, conforme a los artículos 1902 y 1903 y siguientes del mismo código sustantivo, pueda sobrevenir, debiendo existir entre el daño producido y el evento que lo produjo un nexo de causalidad eficiente.

Aducía la sociedad arrendadora que don Alfonso abandonó voluntariamente la residencia y que el servicio de alojamiento estuvo en todo momento disponible para los estudiantes que decidiesen permanecer en ella. Sin embargo, difícilmente puede mantenerse la tesis de que el estudiante optase por regresar a su país de forma voluntaria por cuanto la causa del contrato –asistencia presencial a clases universitarias en Barcelona– había desaparecido repentinamente, y, por lo tanto, no le era exigible a don Alfonso permanecer en esta ciudad desde el momento en el que la asistencia a las clases había quedado suspendida por la declaración del estado de alarma.

La doctrina legal ha mantenido que la fuerza mayor ha de entenderse constituida por un acontecimiento surgido *a posteriori* de la convención, que hace inútil todo esfuerzo diligente puesto en la consecución de lo contratado, y que en dicho acontecimiento debe concurrir, como hecho determinante, la cualidad de ajenidad, en el sentido de que ha de ser del todo independiente de quien lo alega (sentencias de 19 de mayo de 1960, 28 de diciembre de 1997, 13 de julio y 24 de diciembre de 1999 y 2 de marzo de 2001), a lo que agrega que no puede confundirse la ajenidad con aquellas circunstancias que tienen que ser asumidas y previstas por la parte contratante de quien depende el cumplimiento (STS de 22 de febrero de 2005). No puede discutirse, por evidente, que todos aquellos presupuestos concurren en el supuesto que es objeto del caso.

Se concluye, en definitiva, que se presentan las circunstancias previstas contractualmente por las partes para eximir al estudiante de la obligación de abonar el precio pactado por los servicios de alojamiento prestados por la mercantil arrendadora de los servicios. No estamos en el caso de que se haya atendido a los supuestos derechos de una de las partes y se haya ignorado los de la otra. Estamos ante la aplicación de una consecuencia económica prevista y pactada por ambas partes, de común acuerdo, en el contrato de alojamiento suscrito en su día, en los términos expuestos.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.182, 1.184, 1.902 y 1.903.
- STS, Sala 1.<sup>a</sup>, de 22 de febrero de 2005 (rec. núm. 3803/1998).