

Cláusula *rebus* y vulnerabilidad económica

Adelaida Medrano Aranguren

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

Extracto

El presente supuesto aborda una cuestión de evidente actualidad, ya que es en estos momentos cuando están llegando a nuestros órganos judiciales los primeros casos de aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*. Los hechos que integran el caso propuesto ponen de manifiesto que la citada cláusula *rebus* solo es aplicable si el supuesto no puede quedar bajo el ámbito de los decretos-leyes aprobados por el Gobierno ante la situación de pandemia. Se trata de descubrir los casos de «arrendatarios oportunistas» que, ante la actualidad jurídica que ha adquirido la misma, tratan de modificar sus condiciones contractuales arrendaticias pactadas al amparo de una vulnerabilidad económica que no concurre y que solo pretende hacer recaer sobre el arrendador el pretendido reequilibrio del contrato de arrendamiento.

Palabras clave: arrendamientos urbanos; cláusula *rebus sic stantibus*; vulnerabilidad económica.

Fecha de entrada: 13-07-2021 / Fecha de aceptación: 28-07-2021

Enunciado

Juan es arrendatario del piso 2.º de la calle Prim n.º 13 de Madrid, en virtud de contrato de arrendamiento celebrado con el arrendador en fecha 21 de octubre de 2016, y por un periodo inicial de cinco años, hasta el 20 de octubre de 2021. Se trata de un piso de casi 300 metros cuadrados en el centro de Madrid. La renta pactada en el contrato fue de 32.400 euros anuales, pagadera por mensualidades anticipadas de 2.700 euros al mes, y actualizable anualmente conforme al IPC general nacional. La renta actualizada ascendía a fecha de demanda a 2.813,40 euros mensuales.

Juan es un empresario de locales de ocio, en concreto tiene cuatro locales en Madrid, que explota por medio de cuatro sociedades, de las que es accionista mayoritario. Dichas sociedades son de las que provienen los ingresos del demandante, los cuales, según la parte, superan los 5.000 euros mensuales.

Según refiere Juan, de las cuatro empresas de las que es socio, tres de ellas han ingresado 0 euros durante el segundo trimestre del año 2020, frente a los cuantiosos ingresos del año 2019, y una de ellas ha rebajado sus ingresos en un 70 %, pasando de ingresar más de 75.284,19 euros a ingresar 17.934,69 euros, siendo estos los únicos ingresos de las sociedades de Juan. Los ingresos personales de Juan se han visto reducidos a la mitad.

Juan señala que dicha reducción de ingresos ha sido causada por la terrible crisis que arrastra el ocio nocturno, que es el sector al que se dedican las empresas de Juan, tanto durante el confinamiento, como posteriormente al mismo, añadiendo que dichos negocios continúan cerrados debido a que la Comunidad de Madrid ha vuelto a realizar recortes sobre el ocio nocturno.

En concreto, señala Juan que el 11 de marzo de 2020 la Comunidad de Madrid redujo el aforo a 1/3, por lo que tuvo que proceder al cierre de sus establecimientos el 11 de marzo de 2020, por ser inviable el ejercicio de las actividades empresariales a las que se dedica en sus negocios en tales condiciones. Dos días después todas sus actividades quedaron paralizadas. Por lo expuesto, Juan entiende que no nos encontramos ante un problema del arrendatario, sino de ambas partes contratantes en el contrato, que exige tomar acuerdos que permitan a ambas partes adaptarse a las nuevas circunstancias, ajustando los pagos a la realidad del momento.

A la vista de ello, el arrendatario solicitó de la arrendadora una exoneración o reducción de renta, lo que fue rechazado por los arrendadores. Juan señala que ha abonado la renta de abril de 2020 y 2.250 euros por cada una de las mensualidades de mayo, junio y julio de 2020. El arrendatario se remite a la cláusula *rebus sic stantibus*, planteándose iniciar una demanda judicial que le autorice a reducir la renta desde 2.813,40 euros a 2.250 euros al mes hasta la finalización del contrato.

Acude a un despacho de abogados para este fin; ¿cabe en este caso la aplicación de la cláusula?

Cuestiones planteadas:

1. Naturaleza y caracteres de la cláusula *rebus sic stantibus*.
2. Relación entre dicha cláusula y los decretos-leyes 11/2020 y 15/2020.
3. Vulnerabilidad económica y arrendatario oportunista.
4. Jurisprudencia en la materia.

Solución

1. La cláusula *rebus sic stantibus* es la regla que permite al deudor exonerarse o aminorar el impacto negativo de un riesgo contractual no asignado en el momento de formalizar el contrato, que se materializa mediante la concurrencia de circunstancias extraordinarias y no previsibles, las cuales no son imputables a ninguna de las partes.

Estamos ante una construcción doctrinal que, tradicionalmente, ha sido aceptada por la jurisprudencia como instrumento útil para compensar desequilibrios en las prestaciones. Se aplica cuando por circunstancias sobrevenidas, y siempre fuera de la capacidad de actuación de las partes, a una de ellas le resulte absolutamente imposible el cumplimiento de la obligación. Si descendemos al momento de la negociación (al que seguirá la regulación contractual), las partes toman en consideración las circunstancias existentes al momento de su concreción. De esta manera, y a través de la cláusula *rebus*, sería posible una modificación del mismo cuando una circunstancia externa, sobrevenida, y en todo caso extraordinaria, altere significativamente el equilibrio inicial entre las prestaciones.

No obstante, dicha cláusula restablecedora del equilibrio, en principio, se confronta con los principios *pacta sunt servanda* y el principio de seguridad jurídica. Es por ello que la cláusula sobre la que gravitan estas reflexiones se ha configurado como un instrumento excepcional y extraordinario.

Por tanto, la especialidad radicaría en determinar si la circunstancia excepcional alegada por la parte es de entidad suficiente y supone un desequilibrio bastante para que el juez estime procedente la aplicación de la cláusula.

El Tribunal Supremo, tras la Guerra Civil, recuperó la cláusula *rebus* admitiendo la posibilidad de su aplicación en sentencias de 14 de diciembre de 1940 y 17 de mayo de 1941, pero fue la Sentencia de 17 de mayo de 1957 la que, asentando su carácter y rigor excepcional, la admitió definitivamente y estableció los requisitos que se venían manteniendo invariables:

- a) Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes

contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles.

El último requisito lo completó la Sentencia de 6 de junio de 1959 (RJ 1959\3026): «Que careciese de otro medio para remediar el perjuicio».

La crisis económica que debutó en nuestro país a finales de 2007 y 2008 permitió que se sometiera a discusión la aplicación de la cláusula *rebus*, lo que alumbró años después pronunciamientos jurisprudenciales que se ajustaron invariables a los requisitos de la jurisprudencia pos-Guerra Civil. Así, la STS de 17 de enero de 2013, rec. núm. 1579/2010 (NCJ057764) la abordó frontalmente, advirtiendo y proclamando abiertamente que no es jurídicamente admisible la aplicación de esta cláusula sobre la base de la imposibilidad de cumplimiento de la obligación cuando la prestación sea la entrega de cantidad dineraria, porque el dinero, en cuanto cosa genérica, nunca perece. Se afirma, además, que la cláusula es ajena a la esencia del caso fortuito o fuerza mayor.

Sin embargo, fue a partir del año 2014 cuando asistimos a un punto de inflexión en la jurisprudencia, que suavizó su discurso respecto de la crisis económica y que vino a entender que es un motivo que puede reconducirse al cambio sustancial de las circunstancias. Se hace un giro en la visión y misión de la cláusula, superando la concepción subjetivista basada en el principio de equidad, para gravitar en el principio de buena fe contractual o la conmutatividad del comercio, interpretado sobre la teoría de la base del negocio.

Sin embargo, no podemos decir que asistamos a un giro o flexibilización del principio de vinculación contractual *pacta sunt servanda* (arts. 1258 y 1091 CC). Todavía hoy existen pronunciamientos distintos que aplican, o no, la cláusula en función de la justicia material del caso concreto. Podríamos decir que la tendencia es hacia la tipificación u objetivación de la cláusula, huyendo de su aplicación automática y estando a la singularidad de las circunstancias concretas del caso.

El Tribunal Supremo estableció como marco de inaplicación de la cláusula *rebus* el riesgo normal y previsible del contrato y, en ese sentido, atiende a la intención de las partes en el contrato para establecer el grado de previsibilidad del riesgo asumible. De este modo y en materia de negocios especulativos, entendió que no es posible admitir que una parte asuma los beneficios de la especulación y, a su vez, repercuta en la contraria las pérdidas que pudieran producirse por un sesgo inadecuado para sus intereses de la realidad económica (STS de 30 de abril de 2015, rec. núm. 929/2013 [NCJ059930]), aplicando la regla *ubi commodum, ibi incommo-dum*. En el supuesto de hecho enjuiciado se concluye que las operaciones especulativas tienen como esencial el cambio de circunstancias, que es, a su vez, el que determina el mayor valor del bien que se adquiere y que debe ser asumido en cualquier sentido que se produzca.

Asimismo, la jurisprudencia ha optado por descartar la aplicación de esta cláusula cuando, debido a la asignación del riesgo, no fuera procedente revisar o, en su caso, resolver el

contrato. Así, específicamente referida a la crisis económica como motivo de aplicación de la cláusula, la STS de 11 de diciembre de 2014, rec. núm. 1198/2012 (NCJ059162) dispuso que el problema de la crisis financiera es un «suceso que ocurre en el círculo de sus actividades empresariales, que no puede considerarse imprevisible o inevitable». Por ello entendía la sala que no concurre un aumento extraordinario de la onerosidad (y, en el mismo sentido, la ya citada STS de 17 de enero de 2013, rec. núm. 1579/2010 (NCJ057764), declaraba en su FD III: «Ahora bien, que la regla *rebus sic stantibus* pueda aplicarse a determinados casos de imposibilidad de financiación absolutamente imprevisible al tiempo de perfeccionarse la compraventa de una vivienda no significa que la crisis económica, por sí sola, permita al comprador desistir del contrato»). Antes en el tiempo, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2012 ya declaraba que «la transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación».

Sin embargo, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 24 de febrero de 2015, rec. núm. 282/2013 (NCJ059860), planteó la posibilidad de estimar como hecho notorio que la crisis económica puede ser considerada como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las que se había establecido el inicio y el desarrollo de la relación contractual. No obstante, como ya se ha dicho y ahora se insiste, la aplicación de la cláusula *rebus* no se produce de forma generalizada ni de un modo automático, sino que resulta necesario examinar que el cambio efectivamente comporte una significación jurídica que merezca atención. El hecho de que la crisis económica constituya presupuesto previo, justificativo del cambio operado, no significa que no deba entrarse a valorar su incidencia real en la relación contractual de que se trate; pero, «la crisis económica no puede constituir por ella sola el fundamento de aplicación de la cláusula *rebus*, cuando confundándose la tipicidad de la figura se pretende su aplicación por la vía errónea de la imposibilidad sobrevenida de la prestación».

En este sentido y respecto del riesgo normal de los contratos, la STS de 30 de abril de 2015, rec. núm. 929/2013 (NCJ059930) advierte de que, aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla *rebus* a quien se ve afectado por la crisis económica, previene del peligro de convertir esta opción en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas. Así, entiende que «correspondía lógicamente un riesgo elevado de que se produjera un movimiento inverso. Acaecido tal riesgo, no puede pretender el contratante quedar inmune mediante la aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus* y trasladar las consecuencias negativas del acaecimiento de tal riesgo al otro contratante».

2. A partir de lo desarrollado en el apartado precedente, resulta imprescindible explicar el contexto normativo real, que nuestro arrendatario pretende hacer compatible con la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, y que no explica adecuadamente, lógicamente, para lograr la estimación de sus pretensiones, que estimo inviables.

Con ocasión de la excepcional situación de pandemia que nuestro país vivió en 2020 (todavía no superada completamente), el Gobierno adoptó vía decreto-ley unas medidas también excepcionales, para proteger adecuadamente a los inquilinos de los arrendamientos de vivienda que se veían directamente afectados en el cumplimiento de su obligación del pago de la renta, por la propia situación de forzosa parálisis económica del país, ya sea porque los trabajadores arrendatarios quedaron afectados por extinciones de sus contratos de trabajo (expedientes de regulación de empleo, ERE), o ya porque se vieron inmersos en suspensiones de sus contratos de trabajo (expedientes de regulación temporal de empleo, ERTE).

Para conseguir esta primera protección, se promulgó el Real Decreto-ley 11/2020, dentro del cual y como «medidas dirigidas a familias y colectivos vulnerables», se contempló un nuevo paquete de medidas para apoyar a las familias y a los colectivos más vulnerables, que, tras la paralización de gran parte de la actividad económica, han visto afectados sus ingresos y, por consiguiente, su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus hogares.

En primer lugar, se adoptan medidas dirigidas al apoyo al alquiler de personas vulnerables. En España, en el 85 % de los arrendamientos de vivienda el propietario es una persona física, pequeño propietario. Esta particularidad del mercado del alquiler en España hace especialmente necesario que las medidas adoptadas faciliten los acuerdos entre las partes para permitir el pago de las rentas. Se establecen por ello propuestas en este ámbito dirigidas a la necesaria protección a los colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler, al tiempo que se garantiza un equilibrio entre las partes que impida que la vulnerabilidad de los arrendatarios sea trasladada a los arrendadores, especialmente a aquellos para los que los ingresos generados por la renta del alquiler pueden ser esenciales.

En este contexto, las medidas adoptadas en este real decreto-ley están orientadas a un triple objetivo: primero, responder a la situación de vulnerabilidad en que incurran los arrendatarios de vivienda habitual como consecuencia de circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria de la covid-19, especialmente aquellos que ya hacían un elevado esfuerzo para el pago de las rentas, pero también aquellos que, sin estar previamente en esa situación, se encuentren ahora en ella circunstancialmente. Segundo, diseñar medidas de equilibrio que impidan que, al resolver la situación de los arrendatarios, se traslade la vulnerabilidad a los pequeños propietarios. Y, tercero, movilizar recursos suficientes para conseguir los objetivos perseguidos y dar respuesta a las situaciones de vulnerabilidad. Con estos objetivos, el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

Como se observa en esta síntesis de los principales contenidos de la norma expresados en su exposición de motivos, y se desprende de los artículos 5 y 6 del Decreto-ley 11/2020, estas medidas giran todas ellas a partir de que el inquilino de arrendamiento de vivienda tenga la condición de «económicamente vulnerable»; este es el concepto esencial y sin la concurrencia del cual ninguna de las medidas recogidas en la norma le es aplicable. El

Decreto-ley 11/2020 solo está creado para la protección de las dos partes de los arrendamientos de vivienda, excluyéndose de su aplicación a los arrendamientos de industria o de locales o inmuebles para uso distinto del de vivienda.

El Gobierno, consciente de que el anterior Decreto-ley 11/2020 excluía de protección a las partes de los arrendamientos de industria o de locales o inmuebles para uso distinto del de vivienda, promulgó el Real Decreto-ley 15/2020, en cuya exposición de motivos ya se indica que como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por 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 la covid-19, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma.

En virtud de lo anterior, la falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler (no viviendas) que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades. A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio vía artículo 30 de esta ley.

Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea, porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves. Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual. Se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales.

En ambos decretos-leyes 11 y 15 de 2020, se distinguía entre arrendadores grandes tenedores (tienen que aceptar forzosamente las moratorias o reducciones en el pago de la renta) y arrendadores pequeños tenedores (que no está obligados a aceptar las medidas citadas, debiendo las partes tratar de llegar a un acuerdo o, en otro caso, acudir a la vía judicial).

3. Explicado el contexto normativo, y resolviendo el caso propuesto, nos encontramos con un arrendatario persona física que explota cuatro locales de negocio dedicados a la actividad de ocio y hostelería, en forma societaria (arrendamientos de industria) y que pretende trasladar la reducción de sus ingresos propios de su actividad empresarial a su situación particular como inquilino de un contrato de arrendamiento de vivienda vigente cuyo arrendador no tiene la condición de gran tenedor.

Por este arrendatario se considera que su situación, expuesta en el caso, carece de acomodo en ninguno de los dos reales decretos-leyes que en el apartado anterior hemos desarrollado, y de ahí que considere que sus pretensiones solo pueden ser estimadas aplicando la construcción jurisprudencial denominada cláusula *rebus sic stantibus*, a la que tanto protagonismo se está pretendiendo otorgar por los operadores jurídicos en estos momentos, olvidando que, además de ser de aplicación restrictiva, ha de ser valorada en su interpretación caso por caso, al no tratarse en absoluto de una doctrina jurisprudencial consolidada hacia su favorable aplicación con carácter general.

Podemos entender que la arrendataria nada quiera saber de lo que las exposiciones de motivos de estos dos decretos dicen: «Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, de elaboración jurisprudencial». El legislador nos está diciendo, expresamente, que estos decretos-leyes son una norma excepcional para regular específicamente los supuestos en que se podría plantear la aplicación de la cláusula *rebus*; ¿es viable seguir afirmando que no hay ley aplicable a casos como el presente? Sí la hay, el Decreto-ley 11/2020, del cual desea excluirse el arrendatario de manera inmotivada, conocedor de que no puede ser vulnerable económicamente, pues, de hecho, ni el más mínimo intento realiza de justificar su pertenencia a algún colectivo vulnerable.

Por el arrendador, se considera que los hechos descritos en la demanda están perfectamente regulados en el Decreto-ley 11/2020, texto que estableció medidas excepcionales para proteger a los inquilinos de arrendamiento de vivienda, siempre que acrediten tener los requisitos que le hagan acreedor de su condición de arrendatario económicamente vulnerable.

Pues bien, nuestro arrendatario es un inquilino de vivienda, que se considera afectado por las consecuencias económicas de la pandemia y que desea que le sean aplicadas las medidas previstas en el Decreto-ley 11/2020, pero renegando simultáneamente de este Real Decreto-ley, porque solo quiere, de forma oportunista, que le sean concedidas sus pretensiones al amparo de la cobertura de una doctrina jurisprudencial de vigente actualidad jurídica, al saberse incapaz de poder acreditar su condición de económicamente vulnerable. Recordemos los términos de la STS de 30 de abril de 2015, que advierte de que, «aun admitiendo la posibilidad de aplicar la regla *rebus* a quien se ve afectado por la crisis económica, previene del peligro de convertir esta opción en un incentivo para incumplimientos meramente oportunistas», y este es precisamente nuestro caso.

Por lo tanto, para el actor, su inaceptable planteamiento jurídico es el siguiente: las medidas previstas por el Gobierno en el Decreto-ley 11/2020 son para proteger a arrendatarios de vivienda siempre que sean capaces de acreditar su pertenencia a colectivos económicamente vulnerables, pero si un inquilino resulta incapaz de justificar uno de estos requisitos (la vulnerabilidad económica), podrá él unilateralmente entender que la ley no le es aplicable y puede intentar lograr estas mismas medidas excepcionales amparado en la cobertura de la cláusula *rebus sic stantibus*, de modo que esta doctrina habilitaría que unas medidas excepcionales puedan pasar a ser generales, cualquiera que sea la disminución de ingresos nacida del hecho imprevisible concurrente. Nuestra arrendataria se niega a aceptar que, por no ser vulnerable económicamente, él no tiene derecho a beneficiarse de las medidas excep-

cionales reguladas por el Gobierno. Todo ello resulta un planteamiento jurídico rechazable e imposible de compartir, lo que aboca necesariamente a la desestimación de sus pretensiones, pues lo que el arrendatario se plantea es la homologación judicial vía sentencia, de su propia situación de vulnerabilidad a la carta, producto de su propia elaboración personal.

Es nuestra jurisprudencia la que ha acotado con precisión los peligros de aplicar con carácter general la cláusula *rebus*, pues ello terminará por dar cobertura a incumplimientos contractuales infractores del *pacta sunt servanda* y del principio de seguridad jurídica, por parte de los que también la jurisprudencia ha acuñado como «incumplidores oportunistas», figura en la cual cabe integrar a nuestro arrendatario.

La exposición de motivos del Decreto-ley 11/2020 describe perfectamente la posibilidad de permitir la aplicación de estas medidas excepcionales de modulación o modificación de las obligaciones contractuales, solo «si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual», en consonancia con la cláusula *rebus*.

Pues bien, no se puede apreciar la buena fe contractual en un arrendatario incapaz de acreditar esa ruina desde el momento en que puede seguir empleando nada menos que 2.250 euros al mes en seguir pagando una renta (y de hecho lo sigue haciendo), siendo así que lo único que realmente pretende es mantener el arrendamiento acomodando su obligación de pago de la renta a sus personales intereses por razones de oportunidad. Resulta absolutamente inverosímil el concepto de ruina que trata de defender si la alternativa que pretende es la de que tal ruina se vea resuelta para el mismo, con solo una reducción de un 20 % de la renta.

No podemos tampoco apreciar buena fe contractual en su relación arrendaticia, si puede seguir pagando 2.250 euros al mes, pues ello lo único que hace patente es su deseo de no cambiar de vivienda arrendada, a sabiendas de que en la ciudad de Madrid es posible, por esa renta, lograr alquileres de viviendas de similar superficie aunque no sea en la calle Prim. El arrendatario termina por acreditar un panorama fáctico cuya pretensión real no es la de reequilibrar las prestaciones de un contrato arrendaticio de vivienda que se ha desequilibrado por causa de la pandemia, sino la de ahorrar sus obligaciones arrendaticias reduciendo su renta de forma oportunista, provocando que el falso reequilibrio se traslade solo al arrendador. Pues no olvidemos que, de estimarse sus pretensiones, solo el arrendador terminaría sufriendo las consecuencias, ya que el arrendatario continuaría viviendo en la vivienda con una obligación reducida.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Código Civil, arts. 1.091 y 1.258.
- Ley 29/1994 (arrendamientos urbanos), arts. 26 y 30.
- Real Decreto-ley 11/2020 (medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19), arts. 5 y 6.
- SSTs, Sala 1.^a, de 17 de enero de 2013, 24 de febrero de 2015 y 30 de abril de 2015.