Decreto de suspensión de alquileres revive discusión sobre principios legales

La pandemia del COVID-19 generó la disminución de las actividades comerciales y sectores productivos a escala mundial. Los prestadores de servicios que mantienen arrendamiento de espacios pudieran tener serios problemas a la hora de honrar los cánones correspondientes. Es una situación sobrevenida que debe ser analizada a la luz de los principios legales, como el ***Rebus sic stantibus o el pacta sunt servanda***.

El decreto de suspensión en el pago de alquileres de locales comerciales y vivienda principal, oficializado el pasado 23 de marzo, pudo haber alegrado a muchos, pero en la realidad el escenario es otro.

¿Qué dice el decreto?

Ocho artículos dan forma al decreto, publicado en la **Gaceta Oficial Extraordinaria N°6.522,** el pasado 23 de marzo, que contempla la suspensión del pago de alquileres desde marzo hasta septiembre.

Artículo 1. No se puede exigir pago al arrendatario, ni vencido ni vigente hasta el primero de septiembre.

Artículo 2. Hasta el 23 de septiembre de 2020 se suspenderá la aplicación del artículo 91 de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, incluyendo el literal a del artículo 40 del decreto de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el cual expresa que es causal de desalojo que el arrendatario deje de pagar dos cánones de arrendamiento o dos cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.

Artículo 3. Debe haber un consenso entre las partes de los respectivos contratos de arrendamiento. De lo contrario se someterán sus

diferencias ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas l y
la Superintendencia Nacional para la defensa
los derechos socioeconómicos.

Artículo 4. Serán el Ministerio del Poder Popular para
Hábitat y Vivienda y el de Comercio Nacional, según corresponda, en función de
sus competencias materiales, quienes tendrán la facultad para desarrollar el
contenido de este decreto.

La suspensión a la que se refiere este decreto según:

Artículo 5. No aplicará en aquellos casos de reinicio de
la actividad comercial antes del término fijado y las actividades comerciales
en la exención como las panadería y supermercados que funcionen en locales
arrendados deberán pagar su canon.

Artículo 6. Establece que el ejecutivo nacional por
órgano de la vicepresidencia sectorial de economía; podrá evaluar con los
arrendatarios y arrendadores mecanismos que propendan al sostenimiento del
equilibrio económico.

Artículo 7. Habla de que el vicepresidente sectorial
de economía queda encargado de la
ejecución del decreto y que este decreto entrará en vigencia según su
publicación del artículo 8.

Vacíos
legales

El abogado José Conil ve vacíos legales en los artículos
del decreto. “No determinaron como se le cancelará a los dueños de inmuebles
cuya subsistencia depende del cobro de ese alquiler, salvo lo que establece el
artículo 3”.

Cree que en medio de la situación que se vive debe haber
un consenso entre las partes, para que de manera bilateral se pueda llegar a un

acuerdo provechoso para el arrendatario y el arrendador.

Según el especialista, esta situación ha revivido un principio en el derecho civil que había quedado en el olvido: "*Rebus sic stantibus*", expresión latina que significa: "estando así las cosas".

El coronavirus ha rescatado el *rebús sic stantibus*

La figura jurídica ante los contratos que no se puedan cumplir viene dada por este principio, que reúne características fundamentales.
El aborda situaciones impredecibles.

Según el abogado, esas situaciones deben tener el carácter de fuerza mayor, cambiar sustancialmente las características del contrato y sus circunstancias causando perjuicios excesivos.

La pandemia es un hecho impredecible, un hecho de fuerza mayor, inevitable que ha provocado el cierre de numerosas actividades e imposibilitado a muchos comerciantes arrendatarios a tener un rendimiento que les permita honrar los cánones respectivos, explicó.

El *rebus sic stantibus* es totalmente opuesto al principio por excelencia fundamental del derecho civil que es el *pacta sunt servanda*, el cual obliga a cumplir lo pactado sin excusa y sin pretexto.

Lo pactado obliga a que el contrato es ley entre las partes. Pero el *rebus sic stantibus* viene a dar una luz en el camino sobre las modificaciones sustanciales de las circunstancias iniciales del contrato.

El abogado resaltó que el código civil habla de él en el artículo 1160. "Estamos entonces en presencia de la teoría de la imprevisión. Temas interesantes para estudiar los apasionados del camino del derecho".

Para quienes creemos que el derecho es más que el ejercicio de una profesión y es el primer amor de muchos de los

abogados, se
debería abrir un debate para definir cuál principio aplicar: ¿P*actas susrbanda* o *rebusis estantibus*?

Nairobis Peña

