

# *Situaciones extraordinarias como resultado de la crisis sanitaria derivada del COVID-19*

## **I. Hostelería, Turismo y Ocio:**

Las actividades vinculadas al turismo y al ocio conforman uno de los sectores que se están viendo gravemente afectados por la situación de emergencia del COVID-19.

Muchas son las reservas de billetes de transporte, en las distintas modalidades, y de alojamientos turísticos que han sido objeto de cancelación ya en los días previos a la declaración del estado de alarma.

En este contexto se están adoptando numerosas disposiciones y medidas, tanto a nivel de la Unión Europea y estatal, como por parte de las Comunidades Autónomas o la Administración local, según los casos, con incidencia sobre los derechos de los pasajeros y los alojamientos turísticos, de restauración y ocio que, entre otras actividades, se ven obligadas a suspender su apertura.

Nos encontramos ante una situación única y excepcional que, desde un punto de vista legal, planteará muchas dudas y exigirá un análisis caso por caso, con especial valoración del momento y las circunstancias particulares en que se producen las cancelaciones y ceses de actividad, de los sujetos intervinientes en la contratación, de si se refieren o no a un viaje combinado (contratación de la combinación de transporte aéreo/ferroviario y alojamiento) y cómo se aplica a cada supuesto el concepto de fuerza mayor.

## **I. Hostelería, Turismo y Ocio**

### **II. Consultas en relación con la suspensión o cancelación de los contratos de arrendamiento o con proveedores**

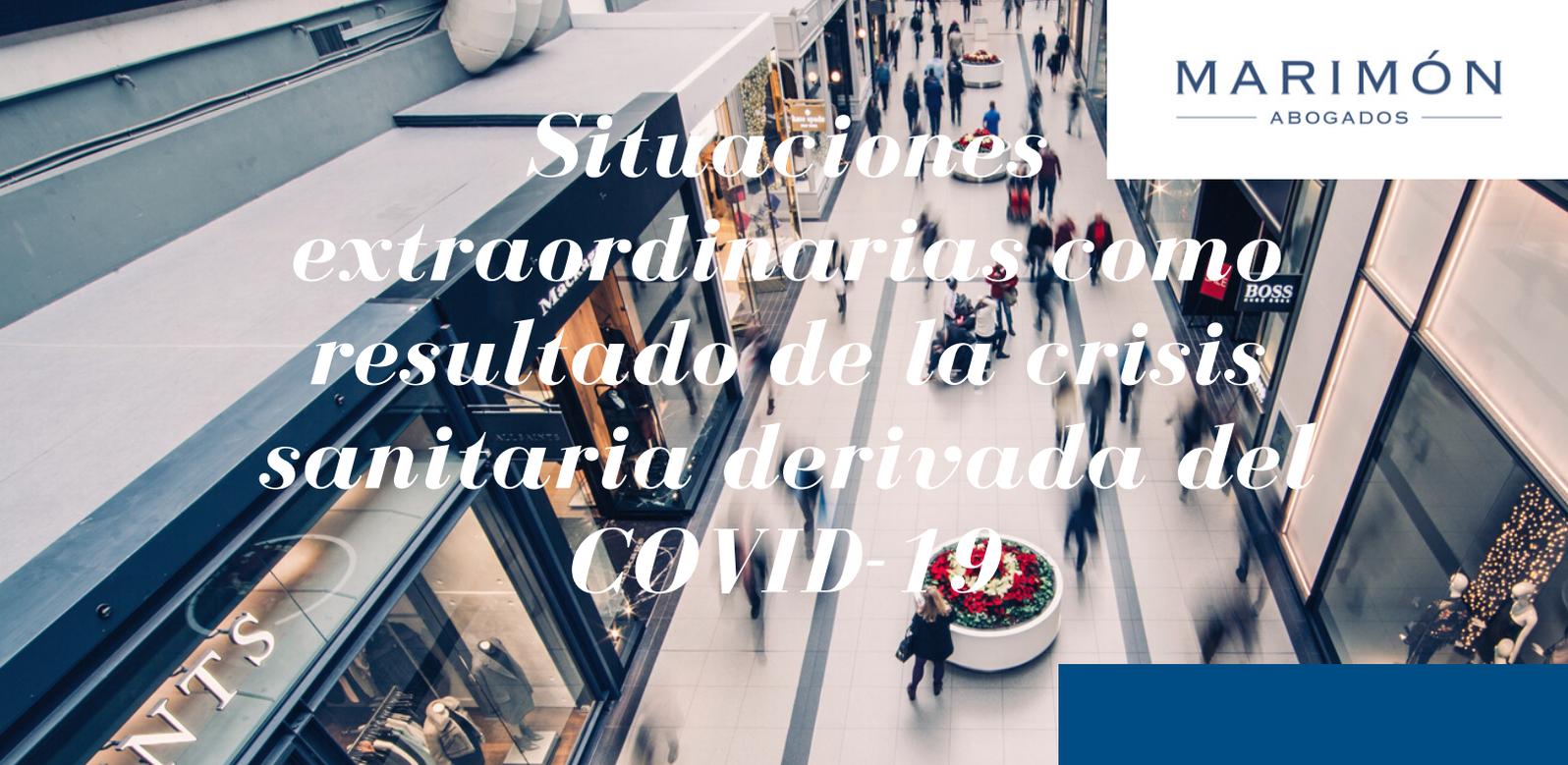
## II. Consultas en relación con la suspensión o cancelación de los contratos de arrendamiento o con proveedores:

Para analizar la relación entre el COVID-19 y el posible incumplimiento de obligaciones resulta necesario, con carácter previo, analizar brevemente dos conceptos:

**La fuerza mayor** exime del cumplimiento de una obligación específica o permite su suspensión hasta que la causa desaparezca, y ello con base en la existencia de una situación extraordinaria, imprevisible o inevitable que impida realizar la prestación. Parece que el COVID-19 en términos generales cumple, evidentemente, con estos tres primeros requisitos, pero es necesario analizar el grado de afectación de este tema en cada caso concreto y el resultado puede ser muy diferente en función de la situación. La finalidad es determinar si, efectivamente, se ha impedido la realización de la prestación o simplemente la ha dificultado o hecho muy onerosa o menos interesante de lo que lo era antes de concurrir esta circunstancia. Así, a título de ejemplo, podrían ser casos de fuerza mayor que la actividad a desarrollar se haya prohibido o intervenido por el Real Decreto de declaración del estado de alarma o que se tenga que parar o reducir la producción porque se ha detectado un brote de COVID-19 en la fábrica o no lleguen suministros o no pueda acudir al puesto de trabajo el personal por las restricciones del derecho de circulación establecidas con carácter general por el gobierno o por alguna comunidad autónoma.

**La doctrina *rebus sic stantibus* es algo distinto.** No exime del cumplimiento de una obligación, sino que más bien va a permitir que en aquellos contratos en los que el COVID-19 genera un grave desequilibrio de prestaciones entre las partes, la parte que resulte más afectada tenga motivos para exigir renegociar el contrato y, quizás, liberarse parcialmente de la excesiva onerosidad que éste le implica. A diferencia de la fuerza mayor, que opera de forma directa, la doctrina *rebus sic stantibus* lo que permite es forzar una renegociación del contrato para recuperar el equilibrio. Y esa renegociación tendrá muchos matices, pues cada caso será distinto. La aplicación de esta doctrina exige que se pruebe una afectación directa que conlleve a una situación cercana a la "venta a pérdida". En este sentido, debe recordarse que la sentencia del Tribunal Supremo en la que se hizo aplicación de la doctrina de la *rebus sic stantibus* con base en la afectación general de la crisis de 2008 al negocio hotelero no tuvo continuidad en otras posteriores y fue objeto de una crítica generalizada por la doctrina.

Es importante no confundir los supuestos anteriores con las "dificultades, incluso extremas" que están sufriendo todas las empresas como consecuencia del COVID-19 y que están generando tensiones de tesorería. Tanto en los casos de arrendamientos de locales cuya actividad está sometida a cierre forzoso como en situaciones especiales en los que se plantea el impago a proveedores, la recomendación desde nuestro despacho es analizar cada caso de forma especial pues cada situación es diferente y no es posible aplicar una regla general para situaciones tan dispares como las que se producen en la práctica.



*Situaciones  
extraordinarias como  
resultado de la crisis  
sanitaria derivada del  
COVID-19*

Marimón Abogados es un despacho fundado en 1931 que ofrece servicios legales en todas las áreas del Derecho y que cuenta con oficinas en Barcelona, Madrid y Sevilla.

**Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación, estamos todos los miembros del Despacho a su disposición.**

**Barcelona -**

Aribau, 185  
08021

Tel.: +34 934 157 575

**Madrid -**

Paseo de Recoletos, 16  
28001

Tel.: +34 913 100 456

**Sevilla -**

Balbino Marrón, 3  
Planta 5ª-17  
(Edificio Viapol)  
41018

Tel.: +34 954 657 896

[www.marimon-abogados.com](http://www.marimon-abogados.com)

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea de forma extractada, sin previa autorización.