

COVID-2019, CONTRATOS DE CRÉDITO, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y CONTRATOS DE VIAJES DEL SECTOR TURÍSTICO EN PORTUGAL

Nuno Manuel Pinto Oliveira

Magistrado del Supremo Tribunal de Justicia (Portugal). Profesor Catedrático en la
Escuela de Derecho de la Universidad de Miño (Portugal)

TITLE: *CoViD-19, Credit, Lease and Tourism-connected Contracts in Portugal.*

RESUMEN: En las crisis más serias, como la derivada del CoVid-19, los principios y las reglas generales, como, por ejemplo, las reglas sobre el cambio de circunstancias, pueden revelarse inadecuados. El propósito de este texto es llamar la atención sobre las medidas más importantes tomadas en Portugal en relación con los efectos del coronavirus en algunos tipos de contratos, sobre todo, en los contratos de crédito, los contratos de alquiler y los contratos turísticos.

ABSTRACT: *In major crisis, such as CoViD-19 lockdown, general principles and rules, e.g. on change of circumstances, may not be appropriate. The purpose of the present paper is to highlight the most important measures taken in Portugal to tackle the effects of coronavirus on contracts, as they result from specific, sectorial statutes, on credit, lease and tourism-connected contracts*

PALABRAS CLAVE: CoViD-19 — Cambio de circunstancias — Contratos de crédito — Contratos de alquiler — Contratos turísticos

KEYWORDS: *CoViD-19 — Change of circumstances — Credit contracts — Loans — Lease contracts — Tourism-connected contracts*

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. DERECHO CONTRACTUAL GENERAL Y DERECHO ESPECIAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE CRÉDITO. 2. CONTRATOS DE CRÉDITO. 2.1. *Las medidas temporales del Decreto-Ley nº 10-J/2020, de 26 de marzo.* 2.1.1. Medidas principales. 2.1.2. Medidas complementarias. 2.2. *Coordinación entre las medidas temporales del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 26 de marzo, y las medidas temporales de la Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo, en la redacción de la Ley n.º 4-A /2020, de 6 de abril.* 3. CONTRATOS DE ALQUILER. 3.1. *Las medidas temporales de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.* 3.1.1. Alquiler de viviendas. a) Medidas de protección de los arrendatarios. a') Medida principal: acceso a un préstamo sin intereses. b') Medidas complementarias: régimen de la mora en el cumplimiento de la obligación de pagar la renta. b) Medidas de protección del arrendador. 3.1.2. Alquiler de locales de negocio. a) Medidas de protección para arrendatarios. a') Medida principal: aplazamiento o diferimiento de la obligación de pagar el alquiler. b') Medidas complementarias: régimen de la mora en el cumplimiento de la obligación de pagar la renta. b) Medidas de protección del arrendador. 4. COORDINACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS TEMPORALES DE LA LEY N.º 4-C/2020, DE 6 DE ABRIL Y LAS MEDIDAS TEMPORALES DE LA LEY N.º 1-A/2020, DE 19 DE MARZO, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY N.º 4 -A/2020, DEL 6 DE ABRIL. 5. MEDIDAS RELATIVAS AL SECTOR DEL TURISMO 6. CONCLUSIÓN. BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN. DERECHO CONTRACTUAL GENERAL Y DERECHO ESPECIAL DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y DE CRÉDITO

El Derecho civil portugués tiene una disposición aplicable a los casos de alteración de las circunstancias. El art. 437 del Código civil portugués, aunque se corresponde sensiblemente con el art. 1467 del Código civil italiano, es en general interpretado de acuerdo con la doctrina alemana de la *base del negocio* (*Geschäftsgrundlage*)¹. Aunque el caso de la epidemia de CoViD-2019 sea, sin duda, un caso de alteración de las circunstancias², lo que deriva en una *alteración* de la base del negocio³ ⁴, el régimen del art. 437 del Código civil se ha considerado insuficiente.

En primer lugar, por aplicarse *indiferentemente* a todos los contratos y, en segundo lugar, por aplicarse a *todos los contratos* invocando *conceptos indeterminados*, cuya concreción causa, como siempre, cierta inseguridad; a la vista del art. 437, la alteración de las circunstancias solo sería relevante mientras sea *anormal*, mientras no esté cubierta por los *riesgos inherentes al contrato* y cuando la exigencia de las obligaciones asumidas por la parte perjudicada afecte *gravemente* al principio de la *buena fe*.

Como el régimen del art. 437 del Código civil se ha considerado *insuficiente*, el legislador decidió dar una respuesta *diferenciada y específica* a algunas situaciones de interés económico y socialmente sensibles: en particular, a las situaciones de interés subyacente a los contratos de arrendamiento y a los contratos de crédito, por ejemplo, préstamos para la vivienda. En los *contratos de arrendamiento*, el arrendatario puede no estar en condiciones de cumplir con la obligación de pagar la renta y en los *contratos de crédito* el deudor puede no estar en condiciones de cumplir con la obligación de pagar el capital y los intereses.

El art. 8 de la Ley n.º 1-A/2020, de 13 de marzo, pretendió dar una respuesta de *emergencia* a ambos tipos de situaciones. En relación con los contratos de crédito, la

¹ En consonancia con el art. 252.º, n.º 2, CCP, aplicable al error (en los motivos) «sobre las circunstancias que constituyen la base del negocio».

² Cf. SERRA, Catarina, «CoViD-19: Para uma legislação para a crise das empresas em tempos de “crise total”» (publicado el 3 de abril de 2020). Disponible en: <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/03/covid-19-para-uam-legislacao-para-a-cri-se-das-empresas-em-tempos-de-cri-se-total/>.

³ Cf. SERRA, Catarina, «CoViD-19: Para uma legislação para a crise das empresas em tempos de "crise total"», *cit.*, e FONTES DA COSTA, Mariana, «A actual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio», (publicado el 1 de abril de 2020). Disponible en: <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-actual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>.

⁴ El art. 1.º, n.º 3, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo, reconoce formalmente la pandemia del COVID-19 «como un evento excepcional con consecuencias graves para la economía, en los términos del art. 107.º del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea».

respuesta fue desarrollada por el Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 26 de marzo, y, en relación con los contratos de arrendamiento, por la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

2. CONTRATOS DE CRÉDITO

2.1. *Las medidas temporales del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 26 de marzo*

La protección pretendida por el Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo, se aplica, típicamente, a las *operaciones de crédito*⁵ entre entidades empresariales integradas en el sector financiero y entidades, empresariales o no empresariales, no integradas en él.

El *acreedor* debe ser una entidad integrada en el sector financiero⁶ y el *deudor*, una entidad, empresarial o no empresarial, no integrada en el sector financiero⁷, que ejerza su actividad económica y que tenga su domicilio, su residencia o su sede en Portugal. Entre los *deudores* protegidos se encuentran los consumidores, siempre que hayan contraído crédito para la adquisición de su propia vivienda permanente; empresarios en nombre propio; entidades empresariales y, dentro de estas, micro, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas; o entidades no empresariales, como las asociaciones sin fines de lucro o las instituciones privadas de solidaridad social.

El deudor, en cualquier caso, tendrá que ser digno de protección, y el Decreto-Ley n.º 10-J/2020 concreta el concepto de *dignidad de protección* a través de tres exclusiones: en primer lugar, el deudor será *digno de protección* si no se encuentra en una situación de insolvencia, de cesación o de suspensión o pagos. En segundo lugar, el deudor será *digno de protección* si no se encuentra desde hace más de 90 días en situación de incumplimiento de deudas pecuniarias contraídas con instituciones de crédito y, en tercer lugar, el deudor será *digno de protección* siempre que no se encuentre en situación de incumplimiento de dos tipos de deudas: deudas con la Autoridad Tributaria o deudas con la Seguridad Social.

⁵ Con tres exclusiones: crédito para adquisición de valores mobiliarios, crédito concedido a personas singulares o colectivas extranjeras para fijación de residencia o de sede en Portugal y crédito concedido a empresas para utilización individual, a través de tarjetas de crédito [cf. art. 3.º, n.º 2, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo].

⁶ El art. 3.º, n.º 1, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo, habla de «operaciones de crédito concedidas por instituciones de crédito, sociedades financieras de crédito, sociedades de inversión, sociedades de arrendamiento financiero, sociedades de *factoring* y sociedades de garantía mutua, así como por sucursales de instituciones de crédito y de instituciones financieras que vayan a operar en Portugal, [...] las entidades beneficiarias del presente decreto-ley».

⁷ Cf. art. 2.º, n.º 3, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo: «Se benefician, también, de las medidas previstas en el presente decreto-ley las demás empresas independientemente de su dimensión, que, a la fecha de publicación del régimen, cumplan las condiciones referidas en las líneas a), c) y d) del n.º 1, excluyendo las que integren el sector financiero».

Una vez que se cumplen los requisitos comunes, los consumidores deben cumplir ciertos requisitos específicos, relacionados directa o indirectamente con la epidemia del CoViD-2019.

Las situaciones directamente relacionadas con la epidemia previstas en el art. 2, nº 2, a) del Decreto-Ley n.º 10-J/2020 son tres: enfermedad, aislamiento profiláctico y la necesidad de los padres o abuelos de prestar asistencia a hijos o nietos, como consecuencia de una situación de enfermedad o de aislamiento profiláctico⁸.

Las situaciones indirectamente relacionadas con la epidemia también previstas en el art. 2, nº 2 a) son cinco. Excluidos los casos de enfermedad o aislamiento profiláctico, las personas naturales protegidas por el Decreto-Ley n.º 10-J/2020 son solo aquellas que hayan visto reducido su periodo normal de trabajo, en virtud de la crisis empresarial; aquellas que han sido colocadas en una situación de suspensión del contrato de trabajo, debido a una crisis empresarial; aquellas que hayan sido colocadas en una situación de desempleo registradas en el Instituto de Empleo y Formación Profesional; los trabajadores de empresas cuya actividad ha sido suspendida o cuyo establecimiento haya sido cerrado durante el período de estado de emergencia, según los términos del artículo 7 del Decreto n.º 2-A/2020, de 20 de marzo, y los trabajadores por cuenta propia elegidos para el apoyo extraordinario a la reducción de la actividad económica de los trabajadores independientes, según los términos del art. 26 del Decreto-Ley n.º 10-A/2020, de 13 de marzo.

La Ley n.º 8/2020, de 10 de abril, altera el Decreto-Ley nº 10/2020, de 26 de marzo sobre contratos de crédito. No hay alteraciones esenciales, más allá del establecimiento de la obligación de los bancos de informar a sus clientes de que tienen los derechos conferidos en el citado Decreto-Ley.

2.1.1. Medidas principales

Las principales medidas para la protección del deudor previstas en el Decreto-Ley n.º 10-J/2020 son tres: en primer lugar, se suspende la obligación del pago del capital, de las rentas y de los intereses hasta el 30 de septiembre de 2020⁹; en segundo lugar, la duración del plan de pago contractual para las cuotas de capital, alquileres e intereses se extiende por un período igual al de la suspensión; y, en tercer lugar, se prolonga la

⁸ Cf. art. 2.º, n.º 2, línea a), con remisión al Decreto-Ley n.º 10-A/2020, de 13 de marzo.

⁹ Cf. art. 14.º del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo: «El presente decreto-ley [...] estará en vigor hasta el 30 de septiembre de 2020».

eficacia de todos los elementos asociados con el plan contractual, incluyendo garantías, como avales o fianzas, y seguros por un período igual al de la suspensión¹⁰.

A favor del beneficiario, se aclara que la extensión de la duración del plan de pago contractual para las cuotas de capital, alquileres e intereses no constituye incumplimiento y, en consecuencia, no da lugar a la aplicación de cláusulas de vencimiento anticipado¹¹. En desventaja del beneficiario, se aclara que la prolongación de la duración del plan contractual de pago no da lugar a la suspensión de los intereses adeudados durante el período de la prórroga¹². El capital continúa acumulando intereses: simplemente, los intereses vencidos se capitalizarán sobre el monto del préstamo¹³.

Previniendo que la capitalización de las tasas de interés haga crecer la deuda de manera desproporcionada, «[las] entidades beneficiarias de las medidas previstas en los párrafos b) y c) del [n.º 1 del art. 4] pueden, en cualquier momento, solicitar que solo se suspendan los reembolsos de capital, o parte de él».

2.1.2. Medidas complementarias

Como complemento de las medidas principales de protección del deudor, se determina:

- la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2020 de todos los contratos de crédito, con pago de capital al final del contrato, que estaban en vigor el 14 de marzo de 2020¹⁴;
- la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2020 de la efectividad de todos los elementos asociados al contrato de crédito prorrogado, «incluyendo intereses, garantías, como las proporcionadas a través de seguros o en títulos de crédito»¹⁵;
- la prohibición de la revocación total o parcial de las líneas de crédito contratadas y los préstamos concedidos¹⁶.

¹⁰ «Con esto» explica SERRA, Catarina, «se elimina una importante fuente de presión para los empresarios y, sobre todo, de agotamiento de las reservas de las empresas» (cf. «CoViD-19: Para uma legislação para a crise das empresas em tempos de "crise total"»)

¹¹ Cf. art. 4.º, n.º 3, líneas a) y b), del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo.

¹² Cf. art. 4.º, n.º 3, línea c), del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo.

¹³ Cf. art. 4.º, n.º 3, línea c), *in fine* «(intereses) que serán capitalizados por el valor del préstamo con referencia al momento en que sean debidos según el contrato en vigor».

¹⁴ Cf. art. 4.º, n.º 1, línea b), primera parte, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo.

¹⁵ Cf. art. 4.º, n.º 1, línea b), segunda parte, del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo.

¹⁶ Cf. art. 4.º, n.º 1, línea a), del Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 13 de marzo.

2. COORDINACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS TEMPORALES DEL DECRETO-LEI Nº 10-J/2020, DE 26 DE MARZO, Y LAS MEDIDAS TEMPORALES DE LA LEY Nº 1-A/2020, DE 19 DE MARZO, E LA REDACCIÓN DE LA LEY Nº 4-A/2020, DE 6 DE ABRIL

Cuando se trata de contratos de préstamo para la adquisición de vivienda, el art. 8º, apartado d) de la Ley nº 1 A/2020, en la redacción dada por la Ley nº 4-A/2020, de 6 de abril, proporciona una protección adicional o suplementaria a los deudores personas físicas: “Hasta el cese de las medidas de prevención, contención, mitigación y tratamiento de la infección epidemiológica por SARS-CoV-2 y de la enfermedad COVID-19, determinadas por la autoridad nacional de salud pública, queda en suspenso [...] la ejecución de la hipoteca sobre el inmueble que constituya la vivienda habitual del ejecutado”¹⁷

3. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

El art. 8 de la Ley n.º 1-A/2020, de 13 de marzo, pretendió dar una respuesta de *emergencia* a las dos situaciones de interés. En relación con los contratos de arrendamiento, la respuesta fue desarrollada por la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril y, con relación a los contratos de crédito, por el Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 26 de marzo.

3.1. Las medidas temporales de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril

3.1.1. Alquiler de viviendas

La protección del *arrendamiento habitacional* pretendida por la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril, se aplica cuando se cumplan acumulativamente dos requisitos: (i) que exista una quiebra superior al 20% de los rendimientos de la unidad familiar del arrendatario frente (a) los rendimientos del mes anterior, o (b) los rendimientos del período homólogo del año anterior; y (ii) que la tasa de esfuerzo de la unidad familiar del arrendatario, calculada como un porcentaje de los rendimientos de todos los miembros de esa unidad, destinada al pago de la renta, sea o pase a ser superior al 35%¹⁸.

¹⁷ Aunque no haya una correlación lógica, necesaria, entre los contratos de préstamo para la adquisición de la vivienda y la hipoteca sobre el inmueble que constituya la vivienda habitual del ejecutado, hay una correlación práctica entre los dos elementos – casi todos los contratos de crédito par la adquisición de viviendas se garantizan con hipoteca sobre el inmueble que constituye la vivienda habitual del deudor.

¹⁸ El régimen del arrendamiento de vivienda *permanente* se extiende al arrendamiento para vivienda temporal de estudiantes de establecimientos de enseñanza localizados a una distancia superior a 50 km de la residencia permanente de la unidad familiar, con la siguiente modificación: los requisitos de que la quiebra de los rendimientos de la unidad familiar del arrendatario sea superior al 20% y de que la tasa de esfuerzo de la unidad familiar del arrendatario sea o se convierta en superior al 35 %, deben darse en la

a) Medidas de protección de los arrendatarios

a') Medida principal. Acceso a un préstamo sin intereses

El art 5º, nº 1 de la Ley n.º 4-C/2020, prevé que los arrendatarios de vivienda puedan requerir al Estado –a través del Instituto de Habitación y Rehabilitación Urbana I. P. (IHRU, I. P.)- la concesión de un préstamo sin intereses, destinado a permitir el pago de la renta debida sin que la tasa de esfuerzo de la unidad familiar se torne superior al 35% o que, después del pago de la renta, el rendimiento disponible por la unidad familiar se torne inferior *al índice de los apoyos sociales*, o sea, 438.81 euros¹⁹²⁰.

b') Medidas complementarias. Régimen de la mora en el cumplimiento del pago de la renta

El Código Civil portugués liga dos efectos al incumplimiento de la obligación de pago de la renta: como efecto inmediato de la mora, la obligación del arrendatario de pagar una indemnización igual al 20% de lo debido, y como efecto mediato, pero solo eventual, la resolución del contrato, por incumplimiento de la obligación de pago de la renta.

El art. 1083º nº 2 del CCP determina que «el fundamento de la resolución por incumplimiento es que, por su gravedad o consecuencias, sea inexigible a la otra parte la continuación del arrendamiento», y en los números 2 y 3 se aclara que, entre los casos en que es inexigible *al arrendador* la continuación del arrendamiento se encuentra:

- la mora igual o superior a tres meses en el pago de la renta²¹;
- la mora superior a ocho días en el pago de la renta, más de cuatro veces seguidas o alternas, en un período de 12 meses, con referencia a cada contrato²².

persona del fiador del estudiante, si este no tiene rendimientos del trabajo [cf. art. 5º, nº 1, de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril].

¹⁹ Cf. Portaria n.º 27/2020, publicada en *Diário da República*, primera serie, de 31 de enero de 2020.

²⁰ El art. 6º de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril, coloca a cargo de los arrendatarios que no puedan afrontar el pago de la renta un deber de información: «tienen el deber de informar al arrendador, por escrito, hasta cinco días antes del vencimiento de la primera renta en la que pretendan beneficiarse del régimen previsto en este capítulo, aportando la documentación que prueba la situación en los términos del nº 2 del art. 3º».

²¹ Cf. art. 1083.º, n.º 3, CCP, en todo caso, con las restricciones del art. 184.º, números 3 y 4.

²² Cf. art. 1083.º, n.º 4, CCP, en todo caso, con la restricción del n.º 5: «En el caso previsto en el nº 4, el arrendador solo puede resolver el contrato si hubiera informado al arrendatario, por carta certificada con aviso de recepción, después del tercer retraso en el pago de la renta, de su intención de poner fin al arrendamiento en esos términos».

Cumplidos los requisitos de protección, aunque el arrendatario no cumpla con la obligación del pago de la renta, no se aplican dos de las consecuencias generales previstas en el Código civil portugués. En primer lugar, no se aplica la regla sobre la *indemnización* prevista en el art. 1041º, nº 1 CCP. En caso de mora del arrendatario en el pago de las rentas vencidas en los meses en los que esté en vigor el estado de emergencia o en el primer mes siguiente, el arrendador no podrá exigir a aquel que pague una indemnización igual al 20% de lo debido²³. En segundo lugar, no se aplican las reglas sobre *la resolución del contrato* del art. 1083º, números 3 y 4 CCP.

El art. 4.º de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril establece que el retraso en el pago de las rentas vencidas en los meses en los que esté en vigor el estado de emergencia y en el primer mes siguiente no cuenta a efectos de resolución del contrato.

No obstante, si el retraso en el pago de las rentas vencidas en este tiempo implica que la mora sea superior a tres meses²⁴, o que haya una mora superior a ocho días por más de cuatro veces²⁵, el arrendador solo podrá resolver el contrato «si el arrendatario no paga en el plazo de 12 meses desde el término de ese período, en prestaciones mensuales o inferiores a una duodécima parte del montante total, pagadas a la vez que la renta de cada mes». Es decir, el arrendatario que haya dejado de pagar las rentas vencidas durante los meses en que esté en vigor el estado de emergencia y durante el mes siguiente, tendrá, en todo caso, que pagar en los doce meses siguientes, y tendrá que pagarla en prestaciones mensuales no inferiores al 1/12 del montante total, pagadas juntamente con las rentas correspondientes.

El régimen de la Ley n.º 4-C/2020 se debe coordinar con el régimen del art. 7.º, n.º 10, de la Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo, en la redacción de la Ley n.º 4-A/2020, de 6 de abril.

Aunque la resolución del contrato de arrendamiento puede hacerse judicial o extrajudicialmente²⁶ y, en el caso de la resolución por incumplimiento de la obligación del pago de la renta, deba hacerse extrajudicialmente (por comunicación a la otra

²³ Cf. art. 12.º, n.º 1, de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril: «La indemnización prevista en el nº 1 del artículo 1041º del Código Civil, por retraso en el pago de las rentas vencidas en los meses en que esté en vigor el estado de emergencia y en el primer mes siguiente, no es exigible siempre que se verifique lo dispuesto e los arts. 4º y 7º de la presente ley».

²⁴ Como prevé el art. 1083.º, n.º 3, CCP.

²⁵ Como prevé el art. 1083.º, n.º 4, del CCP.

²⁶ Cf. art. 1084.º CCP.

parte²⁷) sólo puede hacerse efectiva con una acción de desahucio o un procedimiento especial de desahucio²⁸, y el art. 7.º, n.º 10, de la Ley n.º 1-A/2020, en la redacción de la Ley n.º 4-A/2020, de 6 de abril, proporciona una protección adicional o suplementaria al arrendatario, a través de la suspensión de las acciones de desahucio, de los procedimientos especiales de desahucio y de los procesos para la entrega de la cosa mueble arrendada «cuando el arrendatario, por razón de la decisión judicial que se pueda llegar a tomar, pueda ser colocado en una situación de vulnerabilidad por falta de vivienda propia o por otra razón social imperiosa».

b) Medidas de protección del arrendador

En un esfuerzo por compensar de alguna manera las medidas de protección de los arrendatarios, la Ley n.º 4-C/2020 prevé que los arrendadores²⁹ puedan requerir al Estado a través de la IHRU I. P., la concesión de un préstamo sin intereses para compensar el valor de la renta mensual, debida y no pagada, «siempre que el rendimiento disponible restante de la unidad (familiar) descienda, por tal razón, por debajo del índice de apoyos sociales (es decir, por debajo de 438.81 euros)³⁰.

3.1.2. Alquiler de locales de negocio

En relación con los titulares de los establecimientos cuya actividad haya estado temporalmente suspendida, o que hayan estado temporalmente cerrados, en ejecución del estado de emergencia, el problema del arrendatario que no está en condiciones de cumplir con la obligación de pago del renta se muestra con una gran intensidad -sería injusto que los titulares del establecimiento, como *arrendatarios*, soportasen todos los riesgos de una gran alteración de las circunstancias, y que los titulares del inmueble en el que está instalado el establecimiento, como *arrendadores*, no soportasen ningún riesgo³¹.

²⁷ Cf. art. 1084.º, n.º 2 CCP: «La resolución por el arrendador fundada en la causa prevista en los números 3 y 4 del artículo anterior, así como la resolución por el arrendatario operan por comunicación a la contraparte en la que fundadamente se invoque la obligación incumplida».

²⁸ Cf. art. 15.º de la Ley n.º 6/2006, de 27 de febrero, en la redacción de la Ley n.º 31/2012, de 14 de agosto.

²⁹ En rigor, desde que se cumplan dos condiciones: (i) desde que haya una quiebra superior al 20 % de los rendimientos de la unidad familiar del arrendador en relación (a) con los rendimientos del mes anterior o (b) con los rendimientos del período homólogo del año anterior, y (ii) desde que el porcentaje [superior a 20%] de la quiebra de rendimientos sea provocada por la falta de pago de rentas por los arrendatarios; cf. art. 3.º, n.º 1, apartado c) y d), de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

³⁰ Cf. art. 5.º, n.º 3, de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

³¹ Como escribe SERRA, Catarina en «CoViD-19: Para uma legislação para a crise das empresas em tempos de "crise total"»: «incluso sin una previsión específica, la medida se impone por la fuerza de la ley

a) Medidas de protección para arrendatarios

Mientras que en los arrendamientos de vivienda se prevé como medida primaria la concesión de un préstamo sin intereses, en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se prevé como *medida primaria* el *aplazamiento* o la *posposición* de la obligación del pago de la renta.

a') Medida principal: aplazamiento o diferimiento de la obligación de pagar el alquiler

El arrendatario del local titular del negocio cuya actividad haya estado temporalmente suspendida puede aplazar o posponer la obligación del pago de las rentas vencidas en los meses en los que esté en vigor el estado de emergencia o en el primer mes siguiente, a los 12 meses posteriores al término de tal período^{32 33}.

b') Medidas complementarias: régimen de la mora en el cumplimiento de la obligación de pagar la renta

El arrendador no podrá invocar la mora en el cumplimiento de la obligación de pago de las rentas vencidas en este período para exigir al *arrendatario* la indemnización prevista en el art. 1041.º n.º 1 CCP³⁴, o para exigir al arrendatario cualquier *pena* o *sanción* por el incumplimiento³⁵; o para extinguir el contrato de cualquier forma como, por ejemplo, por la resolución prevista en el art. 1083º números 3 y 4 CCP³⁶.

b) Medidas de protección del arrendador

Mientras que, en los arrendamientos de vivienda, en los que la *medida primaria* es la concesión de un préstamo sin intereses a los arrendatarios para el cumplimiento de la obligación de pago de la renta, se establece cierta protección de los arrendadores, en los arrendamientos de local de negocio, en los que la *medida primaria* es el

general (cfr. art. 437.º del Código Civil) y, en especial, del principio de la buena fe. Y esto porque es la única que conduce a un justo reparto de los costos de la crisis. No puede dejarse que sean exclusivamente las empresas las que soporten estos costos y que los propietarios de inmuebles pasen incólumes».

³² Cf. art. 8.º de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

³³ Aunque el art. 6.º de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril, en que se pone a cargo de los arrendatarios que no puedan pagar la renta un deber de información, esté integrado en el Capítulo II, cuyo epígrafe *Arrendamiento habitacional*, parece que deberá aplicarse, *a priori* o *a fortiori*, al *arrendamento não habitacional* — se o art. 8.º presenta el *adiamento* ou *diferimento* de las rendas como uma *faculdade* do arrendatário habitacional («... pode diferir...»), el exercício da faculta de *adiamento* ou *diferimento* deberá ser comunicado al arrendador.

³⁴ Cf. arts. 9.º, n.º 2, y 12.º de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

³⁵ Cf. art. 9.º, n.º 2, de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

³⁶ Cf. art. 9.º, n.º 1, de la Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril.

aplazamiento o posposición de la obligación, no se establece ninguna protección comparable.

4. COORDINACIÓN ENTRE LAS MEDIDAS TEMPORALES DE LA LEY N.º 4-C/2020, DE 6 DE ABRIL Y LAS MEDIDAS TEMPORALES DE LA LEY N.º 1-A/2020, DE 19 DE MARZO, EN LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY N.º 4-A/2020, DE 6 DE ABRIL

Independientemente de que haya o no un incumplimiento de la obligación del pago de la renta posterior a la epidemia del COVID-19, la extinción del contrato de arrendamiento de vivienda puede resultar de su caducidad (por ejemplo, por la extinción del plazo previsto³⁷, en regla coordinada con la oposición a la renovación del contrato por el arrendador³⁸ o por el inquilino³⁹), o de la revocación por acuerdo de las partes⁴⁰, de la denuncia unilateral, en especial de la denuncia del arrendador⁴¹, o de la resolución, en especial, la resolución por el arrendador⁴².

El inquilino, incluso aunque esté en condiciones de cumplir la obligación de pago de la renta, puede no estar en condiciones de procurarse un inmueble de sustitución en tiempo útil, después de la cesación del contrato; y, en consecuencia, el art. 7 de la Ley n.º 1-A/2020, de 19 de marzo, en la redacción de la Ley n.º 4-A/2020, de 6 de abril determina que «durante la vigencia de las medida de prevención, contención, mitigación y tratamiento de la infección epidemiológica por SARS-COV-2 y de la enfermedad COVID-19, declaradas por la autoridad de salud pública y hasta 60 días después de la cesación de tales medidas en los términos del nº 2 del art. 7, queda suspendida la eficacia (producción de efectos) de la caducidad, de la revocación, de la denuncia y de la oposición a la renovación, desde que la denuncia y la oposición a la renovación hayan sido declaradas por el arrendador».

5. MEDIDAS RELATIVAS AL SECTOR DEL TURISMO

El Decreto-Lei n.º 17/2020, de 23 de abril se aplica a los viajes organizados por agencias de viaje y turismo (art. 3º), a la cancelación de las reservas en alojamientos turísticos y en establecimientos de alojamiento local (art. 4º), así como a las relaciones entre las agencias de viaje y turismo y los operadores de animación turística con los alojamientos turísticos y los establecimientos de alojamiento local (art. 5º).

³⁷ Cf. arts. 1051.º a 1056.º, en relación con los arts. 1095.º a 1098.º del Código Civil.

³⁸ Cf. art. 1097.º CCP.

³⁹ Cf. art. 1098.º CCP.

⁴⁰ Cf. art. 1082.º CCP.

⁴¹ Cf. arts. 1099.º a 1104.º CCP.

⁴² Cf. arts. 1047.º a 1050.º, en relación con los arts. 1083.º a 1087.º CCP.

El concepto de viajes organizados por agencias de viaje y turismo incluye los llamados viajes “de finalistas”, o sea, los viajes de alumnos de los últimos años de enseñanza secundaria, en general con 16-17 años, y los viajes de alumnos del último año de enseñanza universitaria, en general 22-23 años, habitualmente realizados en las vacaciones de Semana Santa.

El art. 3º establece una jerarquía entre los derechos del cliente en el caso de cancelación por causa del COVID-19 de los viajes programados para un período comprendido entre el 13 de marzo y el 30 de septiembre de 2020.

En primer término, el cliente -denominado viajante- tiene el derecho a escoger una de estas dos soluciones: o la emisión de un vale de igual valor al pago efectuado y válido hasta el 31 de diciembre de 2021, o bien la reprogramación del viaje hasta el 31 de diciembre de 2021. En segundo término, si el vale no es utilizado o el viaje no se ha reprogramado hasta el 31 de diciembre de 2021, el cliente tendrá derecho al reembolso del pago efectuado, que la agencia de viajes deberá realizar en el plazo de 14 días.

Se exceptúa el caso en el que los clientes se encuentren en situación de desempleo, quienes “pueden pedir el reembolso de la totalidad del precio pagado, que deberá ser efectuado en el plazo de 14 días” (cf. Art. 3º, nº 6)

El régimen de la cancelación de reservas en alojamientos turísticos y en establecimientos de alojamiento local situados en Portugal, “efectuadas directamente por el huésped en el alojamiento o el establecimiento o a través de plataformas en línea” (como, por ejemplo, en airbnb o en booking.com) está sujeto a un régimen muy semejante. En primer término, el cliente -denominado huésped- tiene derecho a una reprogramación “por acuerdo entre el huésped y el empresario turístico o el establecimiento de alojamiento local”, o bien a un vale de igual valor al precio pagado por el huésped y válido hasta el 31 de diciembre de 2021. En segundo término, si el viaje no ha sido reprogramado o el vale no ha sido utilizado antes del 31 de diciembre de 2021, tiene derecho al reembolso de lo pagado.

Finalmente, respecto a las relaciones entre agencias de viajes y turismo y operadores de animación turística con los empresarios turísticos y los establecimientos de alojamiento local, se determina que “ las reservas de servicios de alojamiento en empresas turísticas y en establecimientos de alojamiento local situados en Portugal, para el período del 13 de marzo de 2020 al 30 de septiembre de 2020 (...) que no sean efectuadas o que sean canceladas por un hecho relacionado con la declaración del estado de emergencia decretado en el país de origen o en Portugal o con el cierre de

fronteras imputable al brote de la enfermedad COVID-19, *en la modalidad de no reembolso de las cantidades pagadas*, confieren, excepcional y temporalmente, a esos operadores el derecho a un crédito por el valor no utilizado” (art. 6º, nº 1). El crédito deberá, en todo caso, “ser utilizado para la liquidación de los costes de cualquier otra reserva de servicios hecha con el mismo operador turístico o con el mismo establecimiento de alojamiento local, en fecha determinada por la agencia de viajes y turismo o por el operador de animación turística, mediante la disponibilidad de servicios de alojamiento, hasta el día 31 de diciembre de 2021” (nº 2)⁴³.

La agencia de viajes y turismo o el operador, solo podrá, exigir el reembolso si el empresario turístico o el establecimiento de alojamiento local “no tenía disponibilidad para las múltiples fechas solicitadas por la agencia de viajes y turismo o por el operador de animación turística hasta el día 31 de diciembre de 2021”. El término *múltiples fechas* es muy impreciso – parece que proponer dos fechas no será suficiente y que la agencia de viajes deberá solicitar, por lo menos tres.

6. CONCLUSIÓN

La Ley n.º 4-C/2020, de 6 de abril y el Decreto-Ley n.º 10-J/2020, de 26 de marzo muestran indicios, algo preocupantes, de una despreocupación por la coherencia de los conceptos y los regímenes jurídicos. No se comprende fácilmente la razón por la que son diferentes los presupuestos de la protección del arrendatario de vivienda y los presupuestos de la protección del consumidor, en los contratos de crédito y habitación; no se comprende fácilmente la razón por la que son diferentes los presupuestos de protección del arrendatario de local de negocio y los presupuestos de protección de empresas y empresarios en los contratos de crédito; no se comprende fácilmente la razón por la que medidas comparables son denominadas *adiamento o diferimento* en los contratos de arrendamiento y como suspensión en los contratos de crédito.

Será importante evaluar si las diferencias están justificadas y, sobre todo, será importante evaluar si las medidas adoptadas producirán los resultados pretendidos; por ejemplo, dudamos que consumidores y empresas estén en condiciones de cumplir el contrato de arrendamiento pagando una renta *agravada*, en un 16 % o en un 25%; o dudamos de que en octubre de 2020, consumidores y empresas estén en condiciones de cumplir el contrato de crédito reembolsando el capital y soportando intereses agravados (por la capitalización de los intereses vencidos entre tanto).

⁴³ Lo que viene a significar que la agencia de viajes o el operador tiene un crédito, pero no una preferencia de reserva para determinada fecha.

El proceso actual debe ser, en parte, un proceso de aprendizaje; si hay un esfuerzo para que las leyes se hagan bien, y para que la aplicación de las leyes bien hechas sea bien evaluada en sus resultados económicos y sociales, el sistema jurídico estará mejor preparado para la próxima crisis (tal vez, para la próxima pandemia).

BIBLIOGRAFÍA

FONTES DA COSTA, Mariana, «A actual pandemia no contexto das perturbações da grande base do negócio», (publicado el 1 de abril de 2020). Disponible en: <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/01/a-atual-pandemia-no-contexto-das-perturbacoes-da-grande-base-do-negocio/>.

SERRA, Catarina, «CoViD-19: Para uma legislação para a crise das empresas em tempos de “crise total”», (publicado el 3 de abril de 2020). Disponible en: <https://observatorio.almedina.net/index.php/2020/04/03/covid-19-para-uam-legislacao-para-a-cri-se-das-empresas-em-tempos-de-cri-se-total/>.

Fecha de recepción: 20.04.2020

Fecha de aceptación: 09.05.2020