

RENTAS DE LOCALES Vs COVID-19, ¿Y AHORA QUÉ PASA?

HERRAMIENTAS JURÍDICAS

Desde que el pasado 14 de marzo de 2020 se declaró el estado de alarma, mediante el Real Decreto 463/2020, por la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, son constantes las consultas de nuestros clientes -arrendadores y arrendatarios-, acerca de que va a pasar a partir de ahora con las rentas de los contratos de arrendamiento. Y además, muchas veces esas consultas vienen contaminadas por una sobrecarga de información que sin duda, acaba generando más confusión.

La realidad que nos estamos encontrando es:

- Por un lado, clientes con negocios en locales alquilados que se han visto obligados a cerrar sus establecimientos.
- Por otro lado, empresarios y particulares con naves y locales en alquiler que han recibido una comunicación de sus inquilinos, notificando que no pueden hacer frente al pago de las rentas por cierre total o parcial del negocio.

Y es lógico. En nuestro país, la figura del arrendamiento tiene un papel muy destacado en el mundo de los negocios. Y es una materia en la que el Gobierno ha decidido no adoptar medida alguna como consecuencia del COVID-19, de momento. Y por lo tanto, nos obliga a recurrir a las *herramientas* de las que disponemos en nuestro Ordenamiento Jurídico para poder dar una respuesta a cada caso concreto.

Ya os adelanto que no existe una respuesta generalizada ni unívoca. El que diga lo contrario no dice la verdad. ¿Es correcto asesorar a los clientes que son arrendatarios, que dejen de pagar las rentas sin más? No. ¿Es correcto asesorar a los clientes que son arrendadores, que están en su absoluto derecho para exigir la totalidad de la renta estipulada en el contrato mientras dure el estado de alarma? Seguramente tampoco. Lo correcto es analizar el contrato de arrendamiento y demás documentación relativa a dicha relación comercial entre las partes, y a partir de ese análisis, buscar el mejor encaje legal dentro de las referidas *herramientas* que nuestro Ordenamiento nos brinda.

En lo que a las *herramientas* se refiere, y teniendo en cuenta que en la legislación de arrendamientos urbanos sólo se prevé la suspensión del contrato y de la renta en los casos de inhabilitación por causa de obras (artículo 26 por remisión del 30 LAU), no siendo este el caso debemos acudir a nuestro Código Civil, y en concreto, por el artículo 1.105 que dispone lo siguiente:

“Fuera de los casos expresamente mencionados en la Ley, y de los que en así lo declare la

obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse o, que, previstos, fueran inevitables”.

Dicho de otro modo, aplicándolo al caso que nos ocupa, cuando la lesión del derecho del arrendador provenga de un acontecimiento ubicado más allá del ámbito de lo previsible o evitable por el arrendatario, ninguna responsabilidad será exigible a este último. Se trata de los supuestos comúnmente identificados como *caso fortuito* o **fuerza mayor**. Visto así, resulta indudable que nuestro sistema jurídico permite la inejecución de las prestaciones contractuales (el impago de la renta) si es debida a circunstancias ajenas al control del arrendatario, a hechos que no pudo prever o que, habiendo previsto, no pudo impedir. Y desde esta perspectiva, y esta es solo una opinión personal del que suscribe, parece evidente que la crisis sanitaria en la que todos estamos inmersos es un evento imprevisto e imprevisible, inevitable y directamente afectante a la capacidad de ejecución de ciertas prestaciones a la luz del citado artículo 1.105 del Código Civil, que responde a una causa de fuerza mayor.

Y ahora os preguntaréis, ¿y entonces porque no puede afirmarse con rotundidad que el arrendatario puede suspender el pago de las rentas mientras dure la causa de fuerza mayor? La respuesta es clara: porque no todos los casos son iguales ni a todos los arrendatarios les afecta de igual modo. No es igual la tienda de ropa que se ha visto obligada a cerrar sus puertas al público, con ingresos nulos, que un negocio de venta de prensa, que sigue despachando (aunque con manifiestas limitaciones y reducciones de ingresos, por supuesto).

Sin necesidad de entrar a discutir si estamos ante una causa de fuerza mayor o no (ya os he dado mi opinión), lo cierto y verdad es que una segunda herramienta de la que disponemos para asesoraros en este particular de los contratos de arrendamiento la encontramos en la jurisprudencia de nuestros Tribunales, que recurren a la regla “*rebus*” (estaréis cansados de oír en los últimos días las palabras en latín “*rebus sic stantibus*”): o lo que es lo mismo, la regla de que las estipulaciones de los contratos pueden modificarse ante alteraciones sustanciales de las circunstancias que los motivaron. Según esta doctrina, la alteración de las circunstancias que puede provocar la modificación o, en último término, la resolución de un contrato, ha de ser de tal magnitud que incremente de modo significativo el riesgo de frustración de la propia finalidad del contrato. Y por supuesto, es preciso que tales circunstancias sobrevenidas fueran totalmente **imprevisibles** para los contratantes.

Subrayo el carácter de imprevisibilidad porque es condición necesaria para la aplicación de la regla “*rebus*”. De tal forma que si el arrendador y el arrendatario han asumido expresa o implícitamente en el contrato el riesgo de que una circunstancia aconteciera o debieron asumirlo porque, en virtud de las circunstancias y/o naturaleza del contrato, tal riesgo era razonablemente previsible, no es posible apreciar la alteración sobrevenida que, por definición, implica lo no asunción del riesgo (recientemente sentencia 5/2019, de 9 de enero). Tampoco puede hablarse de alteración imprevisible cuando la misma se encuentra dentro de los riesgos normales del contrato (sentencias 333/2014, de 30 de junio, 64/2015, de 24 de febrero, y 477/2017, de 20 de julio, entre otras).

Expuesto lo que antecede, ¿cuál es la mejor solución? Desde GRAÍÑO LEGAL, Despacho que nos encontramos con clientes en las dos posiciones del contrato y por tanto conocemos bien los pros y contras de cada posición, entendemos que la solución pasa por alcanzar un acuerdo entre arrendador y arrendatario (siempre claro está que el arrendatario se haya visto afectado por el estado de alarma), que pase o bien por la reducción del importe de la renta durante este periodo, o bien por la suspensión de su pago, buscando fórmulas alternativas, llegado el caso, como la posterior repercusión de las rentas dejadas de pagar en las sucesivas mensualidades. Y ello por lo siguiente:

- 1) Porque la causa de fuerza mayor es un concepto jurídico indeterminado y aunque para el que suscribe es claro en este caso, quizás para alguno de vosotros mismos no lo es;
- 2) porque según el contrato de arrendamiento de que se trate, podemos estar hablando de la aplicación de la cláusula *rebus* o no; y
- 3) quizás la más importante, porque si arrendador y arrendatario no se ponen de acuerdo, habrá que acudir a los Tribunales (cuando se reanude la actividad judicial, que está por ver), y en ese momento, la relación entre las partes estará más que desgastada y se habrá generado un punto de desconfianza que en nada ayudará al buen fin de la relación contractual.

Espero haberos ayudado en esta cuestión de suma actualidad. En todo caso, quien sabe si mañana mismo se adoptan por parte del Gobierno medidas al respecto. Ver veremos.