



INCIDENCIAS PRÁCTICAS DE LA PANDEMIA DEL COVID19 EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE USO DISTINTO DE VIVIENDA. UN PRIMER ANÁLISIS.

21 de marzo de 2020

Por Antonio Navarro Selfa, abogado y decano del Colegio de Abogados de Cartagena

Como consecuencia de los recientes acontecimientos relacionados con la pandemia del Covid-19 a nivel global y, en España en particular la declaración del estado de alarma mediante la publicación del RD 463/2020 de 14 de marzo, surgen numerosas dudas entre nuestros clientes, arrendadores y arrendatarios respecto de la repercusión de dicha declaración en los arrendamientos de los que son titulares.

Las consecuencias económicas de la declaración de estado de alarma son aún imprevisibles a medio y largo plazo, pero a corto ha provocado ya el cierre al público de los locales y establecimientos minoristas, con las excepciones indicadas en el artículo 10 del RD 463/2020, durante el tiempo que permanezcamos en tal situación.

Vamos a centrar esta primera reflexión en las consecuencias que tiene la declaración del estado de alarma en los contratos de arrendamiento de locales, establecimientos comerciales y aquéllos incluidos en la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos como de uso distinto de vivienda que son los inicialmente afectados por la medida de cierre al público. A diferencia de otros países como Francia, en España, las medidas adoptadas hasta el momento por el Gobierno concretadas en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, no se refieren al ámbito arrendaticio, siendo la respuesta del presidente a la situación apelar a la buena voluntad de arrendadores y arrendatarios para facilitar el pago y cobro de las rentas.

Cabe por tanto preguntarse si la actual situación de cierre y caída o inexistencia de ingresos de los comercios y profesionales afectados puede provocar o no la suspensión de los contratos o el cese de la obligación del pago de la renta por causas sobrevenidas e, incluso, su resolución.

Nuestra normativa arrendaticia en fincas urbanas no contempla la posibilidad de suspensión de los contratos más que en determinados supuestos referidos a la realización de obras de conservación o acordadas por una autoridad competente que hagan la vivienda inhabitable o, en el caso de los locales, inservible a su fin mientras duren las obras, por lo que no es posible por esa vía la suspensión de los contratos o exoneración del pago de la renta en la actual situación.

En el ámbito de los arrendamientos rústicos, el artículo 1575 del C.Civil, que pudiera ser aplicable por analogía, contempla la posibilidad de reducción de la renta si se dan circunstancias de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos (no en el supuesto de casos fortuitos ordinarios), salvo siempre el pacto especial en contrario, pero no la suspensión ni resolución por dicha causa del contrato.

Sin embargo nuestro Derecho cuenta con mecanismos que pudieran dar respuesta y solución a la situación creada, la llamada cláusula “rebus sic stantibus”, no positivizada en norma alguna sino de creación exclusivamente jurisprudencial. Conforme a su concepción clásica, la cláusula rebus exigía la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º. Alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplimiento del contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.

2º. Desproporción exorbitante y fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes contratantes, que derrumban el contrato por aniquilamiento de las prestaciones.

3º. Que todo ello acontezca por la sobrevenida aparición de circunstancias radicalmente imprevisibles.

4º. Que carezca de otro medio para remediar y salvar el perjuicio (sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1987 y 6 de junio de 1959).

La anterior configuración rigorista ha ido evolucionando en su aplicación hasta una postura más flexibilizada como consecuencia de la crisis económica iniciada en 2008 y de la que es exponente entre otras la STS de 30 de junio de 2014, rec. 2250/2012 al decir:

“... su incidencia debe ser relevante o significativa respecto de la base económica que informó inicialmente el contrato celebrado, y considerando que se produce tal hecho cuando la excesiva onerosidad operada por dicho cambio resulte determinante tanto para la frustración de la finalidad económica del contrato (viabilidad del mismo), como cuando represente una alteración significativa o ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones (conmutatividad del contrato) ...”.

La aplicación de la cláusula rebus se configura por tanto como una posible vía para producir una reducción de la renta y otras obligaciones contractuales con el fin de ajustar el desequilibrio que la nueva situación produce y atenuar los efectos de una situación no prevista, debiendo prevalecer el principio de conservación del negocio jurídico y el equilibrio de prestaciones, si bien cabría la posibilidad de suspensión o, en el peor de los casos resolución.

No obstante, la cláusula rebus no es en absoluto de aplicación automática a todos los contratos de arrendamiento, en particular los de arrendamiento de uso distinto de vivienda, locales comerciales, oficinas, alquiler de temporada etc y habría de verse caso por caso . Dichos contratos se rigen principalmente por la voluntad de las partes expresada en el contrato con un amplio margen de disposición a las mismas, por lo que habrá que estar en cada supuesto a los pactos individuales incluidos en el contrato, analizando su clausulado de forma exhaustiva. Habrá que atender por ejemplo a la duración pactada en los contratos y detectar posibles acuerdos que se hubieran incluido para dar respuesta a situaciones sobrevenidas, así como las facultades de desistimiento y otro tipo de mecanismos de ajuste o de asunción de riesgo, que en su conjunto en relación con la antedicha cláusula resultan complejos de analizar.

Dicho lo anterior, quizás es pronto para iniciar cualquier tipo de acción judicial en dicho sentido toda vez que se desconoce aún el alcance económico real de la crisis, su duración y por supuesto las posibles medidas que pueda ir adoptando el ejecutivo en el futuro. Sin embargo entiendo como primera medida aconsejable, según la sensatez que en esta situación debe de primar, podría ser la de alcanzar acuerdos temporales entre arrendadores y arrendatarios para intentar atenuar la carga que supone la situación actual atendiendo a principios de equidad y proporcionalidad. Para evitar perjuicios posteriores es necesario que dichos acuerdos se documenten siempre por escrito al máximo detalle, dado que las condonaciones totales o parciales de forma unilateral por parte del arrendador y sin reflejo documental sino están debidamente redactado no van a impedir el cumplimiento de las obligaciones fiscales en los mismos términos que antes de la modificación. Además como hemos indicado las condiciones del contrato lo pueden convertir en más o menos favorable para arrendador o arrendatario según la situación. Para todo ello es necesario contar con la asistencia de profesionales del Derecho que ayuden a alcanzar una solución extrajudicial al problema y a documentar y gestionar eficazmente la situación, porque a día de hoy resulta jurídicamente un problema bastante complejo.



Servicio de información parcialmente subvencionado por el Instituto de Fomento de la Región de Murcia, dentro del Convenio de Colaboración INFO-COEC para la ejecución del Programa Marco de Actividades www.coec.es/info