

SOBRE EL CORONAVIRUS Y LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS.

Pedro L. Yúfera Sales

Mucho se está hablando y más que se hablará, sobre la problemática derivada de la pandemia originada por el coronavirus COVID-19 y el cumplimiento de los contratos. Aquí nos vamos a referir a los contratos de arrendamiento y en particular a las declaraciones, artículos, recomendaciones e incluso asesoramiento que se está dando, aconsejando el impago de las rentas arrendaticias.

En primer lugar, hay que señalar que no es la pandemia sino el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, decretando el estado de alarma y el cierre de locales y establecimientos de todo tipo, con algunas excepciones, el que origina la imposibilidad de que los locales arrendados puedan ser utilizados para la finalidad para la que fueron arrendados y dicho cierre comporta la pérdida de ingresos y, como consecuencia de ello, el posible impago de las rentas arrendaticias o, cuando menos, cuestionando que se deba pagar.

Ello es importante por cuanto sea acertada o no dicha decisión política por motivos de salud pública, cuestión que no discutimos, ese mismo gobierno que dictó la resolución debe prever las consecuencias de su decisión y, por tanto, es ese mismo gobierno quien tiene que aportar una solución legal.

En otras materias que el Real Decreto ha considerado que inciden de forma importante en cuestiones económicas tales como relaciones laborales, fiscales, transportes..., el gobierno ha dictado una serie de órdenes complementarias a los efectos de paliar o suavizar los efectos económicos derivados del referido Real Decreto, pero no lo ha hecho con los arrendamientos urbanos, por lo que consideramos que, hasta tanto en cuanto se dicte una norma legal que suspenda, aplace, o exonere del pago, el arrendatario sigue obligado a satisfacer la renta.

El cierre de los locales y establecimientos viene amparado en una norma jurídica y dicha norma es la que debe contemplar todo lo que se puede derivar de ello.

Situaciones de crisis se han vivido en distintas épocas y distintos gobiernos tomaron sus decisiones como establecer la prórroga forzosa a contratos de arrendamiento pese a no haberse pactado (años 20 del siglo pasado) o establecer las actualizaciones de renta por decreto (años 80 del siglo pasado), con los pros y contras que ello originó y que ahora no procede analizar.

Y ello se trae a colación por cuanto muchos han sido los juristas que se han pronunciado sobre si ese impago de las rentas arrendaticias se puede amparar en un supuesto de caso fortuito, o fuerza mayor, o se debe aplicar la denominada *cláusula rebus sic stantibus*, incluso si se debe aplicar analógicamente el artículo 26 de la LAU, aplicable también a los locales a tenor del artículo 30, que permite dejar de pagar la renta cuando por "obras" la vivienda o local no puede ser explotado.

Los supuestos de casos fortuitos o de causa mayor son hechos impeditivos que no han podido preverse o que, aunque hubieran podido preverse fueron inevitables o hechos irresistibles que sobrevienen y suponen la imposibilidad de cumplir la obligación o una alteración sustancial de dichas obligaciones. El código civil hace referencia a ambos supuestos en muchos artículos (artículos 457, 1.105, 1.183, 1.575, 1777...), como eximentes de una obligación, para evitar esa exención (poseedores de mala fe) o para modificar la obligación, y ello sin perjuicio de la libertad de las partes de pactar o no las consecuencias que se pudieran originar en ambos supuestos en sus contratos. Sin perjuicio de ello, no es un pacto habitual en los contratos de arrendamiento.

Por su parte, la cláusula *rebus* de desarrollo jurisprudencial y que se ha aplicado de forma excepcional y restringida, hace referencia a que exista una alteración completamente desconectada de la voluntad de las partes, de riesgo impredecible y de naturaleza extraordinaria que comporta que el cumplimiento de una obligación represente una contraprestación tan excesivamente onerosa para una de las partes que puede llevar a la frustración total del contrato o a tener que realizar unas importantes modificaciones en el contrato a los efectos de reequilibrar las prestaciones.

En el supuesto que nos ocupa, son muchos los arrendatarios de locales que amparándose en algunas de dichas “excepciones”, han comunicado a sus arrendadores que les exoneren del pago de las rentas arrendaticias mientras dure esta crisis. Y de los locales estamos pasando a las viviendas, por cuando si son sujetos de un ERTE o son los titulares de los contratos que ahora no pueden explotar, también piden esa exoneración o suspensión.

Y en esta discusión, los juristas se plantean que aconsejar a sus clientes: si hay que defender lo que he mal denominado “excepciones” o ello le puede comportar, cuando se levante la suspensión de los plazos procesales, una posible demanda de desahucio.

Frente a ello, nuestra postura es que lo mejor, en esta situación, es negociar con el arrendador esta extraña y compleja situación con fórmulas imaginativas pero que comporten que el arrendador pueda seguir cobrando todo o parte de la renta. Por ejemplo, pactar una reducción de la renta un X% durante seis meses. Ello posibilitaría que el arrendador cobrase una parte y que el arrendatario no solo tuviese una reducción mientras dure esta situación, sino que restablecida la normalidad pueda irse poco a poco recuperando; o aplazar el pago, pero sin que implique renuncia al cobro; o prorrogar la duración del contrato si éste estaba próximo a finalizar...

No alcanzar acuerdos comportará problemas seguro, ya que si el arrendador quiere cobrar lo impagado estará legitimado para interponer, cuando se levante la suspensión de los plazos procesales en la jurisdicción civil, un procedimiento de desahucio por falta de pago y hay que recordar que frente a un procedimiento de desahucio por falta de pago, solo cabe alegar y probar el pago (artículo 444 de la LEC), por lo que oponerse mediante esas “excepciones” antes aludidas

puede no conseguir paralizar el desahucio, obligando al arrendatario a interponer un procedimiento declarativo al margen para intentar conseguir esa exoneración o paralizar el desahucio. Y en dicho supuesto, además de colapsar los juzgados, las resoluciones pueden ser muy divergentes y dependerá de muchas cuestiones. No es lo mismo que se cierre un restaurante que pudo ofrecer comidas a domicilio que una tienda de ropa; que el arrendatario sea un pequeño comerciante que sea una multinacional; que el contrato sea de larga duración o que esté próximo a finalizar, pero lo cierto es que, en todos dichos supuestos, el arrendatario ha dispuesto del local, aunque sea para almacenamiento del material y el arrendador tendrá que hacer frente a gastos relativos a la propiedad del inmueble.

Cuando se habla de la cláusula *rebus*, se busca un equilibrio de contraprestaciones, pero en nuestro supuesto, ¿cuál es ese equilibrio si el arrendatario tiene el local y el arrendador no cobra? No es lógico que el arrendatario no esté obligado a pagar las rentas y el arrendador tenga que pagar el IBI, los gastos de comunidad de la finca donde esté ubicado el local (afección real), quizás impuesto de patrimonio, tema IVA... Y no olvidemos que no todos los arrendadores son entidades bancarias, fondos “buitre” o grandes corporaciones, muchos son propietarios que precisan de esos ingresos para vivir o incluso para pagar hipotecas a las que no podrán hacer frente y de las cuales pueden no estar excluidos del aplazamiento por no estar en situación de riesgo de exclusión social.

Por ello, la solución no debería venir de una interpretación judicial de determinados conceptos o doctrinas si no de una disposición legal. Y es el gobierno mediante las oportunas órdenes quien tendrá que clarificar y esperemos que no sea mediante la simple suspensión del pago total de las rentas si no se acompaña de ayudas reales a los arrendadores. Hay otras opciones como dar ayudas económicas, bajo determinados supuestos, a los arrendatarios para pagar esas rentas, o fijar una reducción de un tanto por ciento (20% o 30%) por imposición legal de la renta durante este complicado periodo, sin necesidad de suspender el total pago.

En resumen, no es admisible que la carga del problema recaiga exclusivamente en el arrendador o que tengamos que confiar en que los juzgados resuelvan estos contenciosos no deseados cuando el cierre ha sido impuesto por un Real Decreto (aunque sea motivado) y hasta entonces lo que procede es que arrendadores y arrendatarios lleguen a acuerdos transaccionales que posibiliten que la situación sea lo menos traumática posible para ambas partes.

Barcelona, 23 de marzo de 2020.