

El pago del alquiler por el arrendamiento de los locales comerciales ante la situación de crisis provocada por el CORONAVIRUS.

La declaración del estado de alarma no sólo ha provocado el confinamiento de los ciudadanos en sus casas, sino también el cierre obligatorio de muchos negocios y establecimientos que ocupan locales comerciales (también debemos referirnos a naves industriales, y otros inmuebles que tengan un uso distinto al de vivienda familiar), sin que, por el momento, los arrendatarios y arrendadores tengan claras cuales van a ser las consecuencias derivadas del cierre temporal de estos establecimientos.

El Gobierno ha centrado sus esfuerzos en proteger el derecho constitucional de acceso a la vivienda de aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19 con una serie de medidas que no son de aplicación a los arrendatarios de los locales comerciales (moratoria en el pago de la renta, prohibición de desahucio, línea de avales para el pago de la renta, etc.), en cambio, no se ha dictado ninguna norma que habilite a los arrendatarios de los locales comerciales para suspender el pago de las rentas por lo que las rentas de estos contratos deben continuar siendo satisfechas a la parte arrendadora en los términos que hayan sido pactados en los contratos de arrendamiento.

No obstante, está siendo habitual en estos días que arrendatarios y arrendadores alcancen acuerdos a los efectos de reducir o condonar parte o toda la renta a satisfacer en tanto dure esta situación de cierre de los negocios. Así, es habitual una reducción del 50% de la renta mensual a pagar.

En este sentido, es muy recomendable que estos acuerdos consten por escrito y que se referencien expresamente a la situación transitoria y excepcional provocada por la pandemia del COVID-19 y al cierre del establecimiento como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno (cese obligatorio de determinadas actividades*) o por falta de actividad en el mismo, recogiendo en el documento la duración de la moratoria en el pago total o parcial de la renta, el importe de la reducción de la renta y demás pactos que se estimen convenientes.

Pero, dejando de lado estos supuestos en los que existe un acuerdo entre las partes, ¿Qué ocurre si tal acuerdo no existe y el arrendador exige el pago íntegro de la renta?, ¿Puede el inquilino exigir una modificación a la baja de la renta a pagar o incluso su condonación temporal?

Debemos partir del hecho de que el contrato de arrendamiento suscrito tiene plena vigencia para las partes, quedando obligado el arrendatario a seguir pagando la renta como obligación principal derivada del mismo, pero, no obstante, esta situación excepcional e imprevisible (COVID-19) ha tenido como consecuencia directa el cierre de negocios y comercios, y ello, puede ser también alegado por el arrendatario sobre la base de distintos argumentos jurídicos que apuntaremos a continuación.

Conviene señalar, en primer lugar, que los argumentos del arrendatario cuya actividad haya cesado por aplicación directa del RD 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, esto es, aquellos cuyo establecimiento ha de permanecer cerrado al público, deben tener -a nuestro juicio- una especial consideración y acogida frente a aquellos otros comerciantes o empresarios arrendatarios cuyas actividades y negocios no han sido suspendidas y donde no existe una causa legal que obliga al cierre del establecimiento, pues, en este último supuesto, dicho cierre depende única y exclusivamente de la voluntad del arrendatario. Si bien, no hay que obviar el hecho -notorio- que muchas de estas actividades

que pueden permanecer abiertas se han visto, de facto, obligadas al cierre ante la falta de clientes y/o ventas debido al confinamiento del resto de la población.

Pues bien, hecha esta primera precisión, entendemos que el arrendatario o inquilino está legitimado para solicitar judicialmente, a falta de acuerdo con el arrendador, una reducción o modificación de la renta a satisfacer o bien su condonación en tanto se mantengan los efectos del estado de alarma, alegando la existencia de un supuesto de fuerza mayor y acudiendo a la doctrina de la denominada cláusula «rebus sic stantibus» (“así están las cosas”).

A) La fuerza mayor.

Cuando el incumplimiento del contrato se debe a una causa ajena a la voluntad de la parte incumplidora (inquilino), que resulte impredecible e inevitable, nuestro derecho prevé mecanismos para evitar la responsabilidad de la parte incumplidora y uno de ellos es la fuerza mayor, definida como un acontecimiento extraordinario, imprevisible, inevitable, ni siquiera siguiendo la mayor diligencia posible por parte del incumplidor.

El artículo 1105 de nuestro Código Civil regula la figura de la fuerza mayor al señalar que: “Fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables.”

La pandemia del COVID-19 bien puede encuadrarse dentro de lo que nuestros Tribunales entiende como “acto de fuerza mayor” al ser un suceso externo, imprevisible e inevitable, y frente al que nada pueden hacer las partes.

La aplicación de la fuerza mayor como causa que permita modificar la relación contractual exige probar la relación de causalidad entre el fenómeno actual COVID-19 y el imposible cumplimiento de sus obligaciones.

B) Cláusula “rebus sic stantibus”.

En relación a la cláusula “rebus sic stantibus”, se trata de una cláusula implícita en la contratación que tiene por finalidad restablecer el equilibrio de las prestaciones en el momento de la perfección del contrato y que han sido alteradas por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles acaecidos con posterioridad sobre la base de principios generales del derecho de la buena fe y de la equidad.

Como resulta fácilmente comprensible, no es justo que una de las partes del contrato (arrendatario) se vea en la obligación de asumir una carga excesivamente onerosa o desproporcionada (mantener íntegra su obligación de pago de la renta) cuando las actuales circunstancias económicas y sociales le impiden el normal ejercicio de su actividad, que se ha visto gravemente afectada y, todo ello, frente a la posición que ostenta la otra parte en el contrato (arrendador), cuya obligación permanece inalterada (ceder el uso del inmueble), y cuando los hechos extraordinarios que han motivado dicho desequilibrio eran inicialmente desconocidos e imprevisibles para las partes en el momento de su firma.

Esta regla permitiría solicitar al inquilino una “reconsideración” o una “adaptación” de la carga asumida en el contrato mientras dure la situación de anormalidad en el cumplimiento del contrato.

La diferencia principal entre la fuerza mayor y la cláusula «rebus sic stantibus» reside en que la fuerza mayor imposibilita de manera absoluta el cumplimiento y ejecución de las obligaciones contractuales, mientras que la «rebus sic stantibus» permite la modulación del contenido del contrato para adecuarlo a las nuevas circunstancias, partiendo del hecho de que el mismo puede ser cumplido por las partes.

Si bien, conviene precisar, como riesgo a tener en cuenta por el arrendatario que se plantee acudir a esta figura, que la cláusula “rebus sic stantibus” debe aplicarse de forma cautelosa, restrictiva y subsidiaria a otros recursos legales para hacer valer la pretensión.

Aunque entendemos que la aplicación de esta doctrina permita exonerar del pago de la renta a los arrendatarios, no puede asegurarse con plena certeza y, por tanto, el cese unilateral del pago de la renta podría dar lugar a un incumplimiento contractual, con las consecuencias negativas para el arrendatario.

**El Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 regula en su artículo 10. Medidas de contención en el ámbito de la actividad comercial, equipamientos culturales, establecimientos y actividades recreativas, actividades de hostelería y restauración, y otras adicionales, que actividades no son suspendidas de apertura al público (1. Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, sanitarios, centros o clínicas veterinarias, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías, lavanderías y el ejercicio profesional de la actividad de peluquería a domicilio. En cualquier caso, se suspenderá la actividad de cualquier establecimiento que, a juicio de la autoridad competente, pueda suponer un riesgo de contagio por las condiciones en las que se esté desarrollando); y cuales sí (3. Se suspende la apertura al público de los museos, archivos, bibliotecas, monumentos, así como de los locales y establecimientos en los que se desarrollen espectáculos públicos, las actividades deportivas y de ocio indicados en el anexo del presente real decreto; y 4. Se suspenden las actividades de hostelería y restauración, pudiendo prestarse exclusivamente servicios de entrega a domicilio).*
