

¿PUEDO DEJAR DE PAGAR LA RENTA? EFECTOS DEL CORONAVIRUS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

18 marzo, 2020

Alberto Torres López

Director Jurídico de Sepín. Abogado. Presidente de la Sección de AU-PH e INM. del ICAM

En una situación tan extraordinaria como la que estamos viviendo y, hablando siempre desde un punto de vista estrictamente jurídico, entiendo que resulta más necesaria que nunca la medida de los profesionales del derecho en nuestro asesoramiento, máxime cuando defendemos al mismo tiempo intereses de propietarios y arrendatarios y somos conscientes de la situación y perjuicios que están sufriendo unos y otros.

¿Debemos decir a nuestros clientes arrendatarios que dado que nos hallamos antes una situación de fuerza mayor pueden dejar de pagar la renta?; creo sinceramente que no. Del mismo modo, ¿podemos indicar a los que son propietarios que dicha situación no va a afectar a su derecho a cobrar íntegramente la renta?; la respuesta debería ser la misma que en el caso anterior. ¿Qué les decimos entonces?

En primer lugar tenemos que tener claro que no cabe una respuesta unívoca, por cuanto sin perjuicio de que haya que estar en primer término a la literalidad del contrato firmado, nada tiene que ver un Local obligado a cerrar sus puertas con otro que pueda seguir estando abierto al público por no hallarse incurso en las prohibiciones impuestas por 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, o por la propia normativa de las distintas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos que han establecido otras restricciones al comercio. Tampoco la respuesta puede ser precipitada desde el momento en el que ignoramos a día de hoy el tiempo durante el cual se va prolongar la situación y sin que podamos descartar ayudas al comercio que palien parcialmente los perjuicios sufridos, en este caso, probablemente dirigidas a los arrendatarios. Para estar al día, es útil realizar un seguimiento de las fuentes jurídicas con las novedades diarias que surgen al respecto: BOE, CGPJ, CGAE, Editoriales Jurídicas, etc.

Jurídicamente, sin necesidad de debatir si nos hallamos ante un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito, disponemos en nuestro Derecho de la cláusula rebus sic stantibus que debe conducir a una rebaja de la renta, pero no a una exoneración del pago de la misma vía suspensión del contrato de arrendamiento. En principio, no tiene sentido cargar solamente sobre una de las partes contratantes los riesgos de una situación extraordinaria.

Conviene recordar que dicha cláusula, que es de elaboración puramente jurisprudencial, implica una alteración sustancial de las condiciones del contrato y tiene por objetivo reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes sobre un principio de equidad. Un buen ejemplo de aplicación de la misma lo encontramos en la Sentencia TS, Sala Primera, de lo Civil, 518/2002, de 27 de mayo; Recurso 3762/1996. Ponente: JOSE DE

ASIS GARROTE que resume la misma afirmando: "... como tiene declarado la jurisprudencia de esta Sala, esta cláusula de «rebus sic stantibus» para que pueda estimarse como sobreentendida en ciertos contratos, fundamentalmente en los de ejecución sucesiva en los que por el transcurso del tiempo puedan variar las condiciones de hecho tenidas en cuenta para contratar, no está recogida en nuestro ordenamiento civil, aunque entiende que puede ser apreciada por los Tribunales, siempre que se den circunstancias determinadas como ya señalaba la sentencia de 12 de junio de 1956 (criterio que se mantiene en sentencias más recientes como la de 15 de Noviembre de 2.000) para que se pueda pedir la revisión o resolución o hasta la suspensión de los contratos, a saber, que se trate de una alteración de los supuestos básicos del contrato, completamente extraordinaria, que origine una desproporción inusitada entre las recíprocas prestaciones de las partes y que no pudieron prever al contratar..."

En materia arrendaticia nuestro Tribunal Supremo, que siempre ha destacado el carácter extraordinario de la misma, ha tenido oportunidad de aplicarla recientemente como consecuencia de la última crisis económica habida en la Sentencia TS, Sala Primera, de lo Civil, 591/2014, de 15 de octubre; Recurso 2992/2012. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO que sin embargo no descarta el carácter resolutorio, pero que hace prevalecer el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos en el caso de un contrato de arrendamiento de larga duración, llegando a una solución temporal y justificada en la reducción de la renta: "... la reducción de la renta un 29% propuesta resulta ajustada conforme al reequilibrio de la economía contractual que debe seguirse, sobre todo teniendo en cuenta que pese a dicha reducción la renta resultante sería superior a un 20% de la renta de mercado que se negocia en la actualidad, y muy inferior a la rebaja del 50% de la renta que la propietaria negoció con la otra cadena hotelera y competidora de la actora.

Por último, el plazo de duración de la modificación operada en la reducción de la renta pactada se establece para el periodo que cursa desde la presentación de la demanda hasta el final del ejercicio del año 2015, por considerarse ajustado al contexto temporal especialmente afectado por la alteración de las circunstancias examinadas..."

Ciertamente tanto ésta como la anterior Sentencia del Alto Tribunal justifican una posible resolución o suspensión del contrato de arrendamiento, algo que me cuesta admitir jurídicamente en el caso de la suspensión unilateral del mismo que permita al arrendatario, pura y simplemente, dejar de pagar la renta cargando sobre las espaldas de la propiedad todos los perjuicios de la situación creada cuyo impago puede provocar, entre otros muchos efectos por ejemplo, el incumplimiento de un préstamo hipotecario concertado.

Conviene recordar que nuestro Código Civil en su Art. 1.575, aún cuando refiriéndose a los arrendamientos rústicos, establece que "El arrendatario no tendrá derecho a rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos provenientes de casos fortuitos ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario. Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.", o el Art. 1.576 "Tampoco tiene el arrendatario derecho a rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raíz o tronco.". Obsérvese por lo tanto que, reiteramos en ámbito de los arrendamientos rústicos, en situaciones absolutamente extremas, de mayor

gravedad que la actual, se justifica la rebaja de la renta como último recurso, pero no la resolución del contrato y, mucho menos, su suspensión unilateral.

Igualmente conviene recordar el Art. 1.560 del mismo texto legal plenamente aplicable a los arrendamientos urbanos, que determina que “El arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causare en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador. No existe perturbación de hecho cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.”, y que permitiría incluso interpretar que es al arrendatario al que corresponde la acción directa contra la Administración.

Todas estas disposiciones nos parecerán anacrónicas sin embargo están plenamente vigentes, sin perjuicio de su interpretación al amparo de consabido Art. 3.1 del Código Civil, es decir, la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Hechas las anteriores consideraciones, concluyo indicando que la solución “ideal” pasaría por un acuerdo entre arrendador y arrendatario que permitiera una rebaja proporcional de la renta asumiendo ambas partes equitativamente la pesada carga que el coronavirus está provocando, siendo conscientes que, de judicializarse la situación, está es la solución que tiene más probabilidades de imponerse en las resoluciones dictadas por los Tribunales. No obstante, bien sabemos que esto va a ser muy difícil que se produzca por lo que ahora mismo conviene ser cautos, esperar acontecimientos (ayudas, modificaciones legislativas, prórroga de la alarma decretada etc.) y analizar detenidamente supuesto a supuesto, haciendo cuanto esté en nuestra mano como profesionales del derecho para conseguir una solución extrajudicial al problema.

Guía práctica sobre la duración de los arrendamientos de vivienda por fechas según las distintas reformas de la LAU: Preguntas y respuestas, cuadro comparativo, jurisprudencia, formularios y legislación
