

EFECTOS DE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Apreciado/a cliente/a

A consecuencia de la emergencia sanitaria internacional provocada por la epidemia del Coronavirus (Covid-19) son muchos los clientes que están acudiendo a nosotros para consultarnos acerca del impago de rentas por parte de los arrendatarios.

Todos somos conscientes de la situación excepcional que se estamos viviendo, pero en ningún caso es admisible la adopción de soluciones unilaterales a este problema. La mejor opción es una negociación entre ambas partes (podemos intervenir como vuestro interlocutor para la negociación) y buscar una solución de equilibrio entre las dos partes, pero en ningún caso puede ser unilateral.

En primer lugar, hemos de decir que no existe una única respuesta válida y que dependerá de los casos, pues no es equiparable un local que haya sido obligado a cerrar y su actividad se haya detenido totalmente que otro que pueda continuar abierto al público, pero veo reducidos sus ingresos parcialmente. Tampoco se puede dar una respuesta precipitada al desconocer el tiempo que durará esta situación, si se aprobarán ayudas al comercio para reducir estos efectos económicos y que beneficien a alguna de las partes.

Para poder resolver este conflicto deberíamos resolver si estamos en un supuesto de fuerza mayor o caso fortuito. Nuestro Ordenamiento jurídico regula la cláusula "rebus sic stantibus" que habilita la posibilidad de rebajar la renta, pero no una exoneración total del pago mediante la suspensión del contrato. Por aplicación de esta cláusula se acepta que una profunda alteración de las circunstancias, operante como un aleas anormal dentro del contrato, pueda conducir a la resolución del vínculo obligatorio o a su acomodación a los nuevos módulos económicos y haber sido roto el equilibrio de las prestaciones por esa imprevisible mutación fáctica.

En principio, no debería cargarse solamente sobre una de las dos partes contratantes los efectos de una situación extraordinaria.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera de lo Civil 518/2002, de 27 de mayo, manifiesta: *"... 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 esta 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 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..."*.

Las diferentes sentencias del Tribunal Supremo justifican una posible resolución o suspensión del contrato de arrendamiento, pero que no equivale a nuestro entender a una suspensión unilateral del mismo que permita al arrendatario, pura y simplemente, dejar de pagar la renta trasladando sobre la propiedad todos los perjuicios de la situación creada cuyo impago puede provocar, pues el arrendador también tiene obligaciones que atender, como los tributos municipales, préstamos hipotecarios...

Conviene recordar que nuestro Código Civil en su Art. 1.575, de forma analógica en relación 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 frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario. Entiéndase 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 al señalar que “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.”.

Podemos ver como en relación a los arrendamientos rústicos, en situaciones absolutamente extremas, de mucho mayor gravedad que la actual provocada por el Coronavirus, 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 Código Civil 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.

Por tanto, como indicábamos al inicio de este artículo, recomendamos como solución negociar un acuerdo entre arrendador y arrendatario que permita una rebaja proporcional de la renta asumiendo ambas partes equitativamente la pesada carga que el coronavirus está provocando. Pero en todo caso se ha de analizar caso por caso.

A 20 de marzo de 2020



Miguel Huertas Montané
Abogado