

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y la falta de regulación para los arrendatarios de locales de negocio

Revista de Derecho vLex - Nbr. 191, April 2020

Author: Jesus M^a Sánchez Garcia

Position: Abogado

Id. vLex VLEX-842544954

Link: <https://2019.vlex.com/#vid/real-decreto-ley-11-842544954>

Text

Content

Desgraciadamente el [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo](#), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 no contiene ninguna previsión para los locales de negocio, ni oficinas, dejando en una horfandad total para muchos miles de pequeños empresarios y profesionales.

Sin duda son plausibles alguna de las medidas económicas adoptadas, pero parece que para nuestros legisladores solo merecen especial protección una parte de la sociedad, como si el resto de los ciudadanos no estuvieran padeciendo la misma crisis económica derivada de la crisis sanitaria. Ayer pudimos comprobar como muchos clientes autónomos nos llamaban para decirnos que se les había girado bancariamente el pago de la seguridad social, tan necesitados como están de una moratoria, porque la mayor parte de ellos no están teniendo ingresos de tipo alguno. Tanto costaba girar los recibos al día 13 de abril de 2020 o, lo más lógico, prever una moratoria, de las cuotas. Se tiene que predicar con el ejemplo y no se puede pedir al tejido empresarial un esfuerzo solidario regulando moratorias en crédito, préstamos y rentas de vivienda, y la Administración Pública no hacer lo mismo.

No existiendo regulación alguna para los arrendatarios de locales de negocio, mi opinión personal, como ya he manifestado en diversos foros, e intentando buscar un equilibrio entre el arrendador y arrendatario, que, sin duda, también está padeciendo los efectos económicos de la crisis sanitaria, y dado que por imperativo legal se han visto abocados al cierre temporal de su negocio, encontrándose confinado en su domicilio particular, sin poder desarrollar actividad remuneratoria de tipo alguno, sin contar con ingresos derivados de su actividad, se acuda a la figura jurídica de la cláusula *rebus*.

Y ello porque dada la imposibilidad real de poder hacer frente hasta la finalización del Estado de Alarma, al pago del arrendamiento estipulado y ante la inevitable crisis económica, de efectos profundos, que está generando un grave trastorno en los resultados económicos de mi la actividad profesional o comercial, no le queda otra alternativa que acogerse a la doctrina de la figura jurídica de la cláusula *rebus sic stantibus* ([STS 30 de junio de 2014 \(Roj: STS 2823/2014\)](#), 15 de octubre de 2014 (Roj: STS 5090/2014) y 24 de febrero de 2015 (Roj: STS 1698/2015) y en base a la misma solicitar una rebaja del precio fijado en el contrato de arrendamiento, que podría ser, aplicando analógicamente el parámetro previsto en el RDL 11/2020, del 50% (*mutatis mutandis*, [art. 4-2,a](#)) del [RDL 11/2020](#)).

Como muy bien respondió el Catedrático de Derecho Civil y ex Magistrado de la Sala 1ª del TS, Javier Orduña, a las preguntas que le formuló la responsable de formación del ICAB y Diputada de la Junta de Gobierno del ICAB, Cristina Vallejo (cápsulas formativas que el ICAB ofrece en abierto durante la situación de confinamiento provocada por el COVID-19 [[See](#)]), la cláusula *rebus* está pensada esencialmente en el mantenimiento de los contratos, permitiendo flexibilizar los acuerdos estipulados, como consecuencia de circunstancias sobrevenidas, en este caso de los efectos económicos derivados de la crisis sanitaria del COVID-19, que está ocasionando un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterando las bases sobre las cuales se desarrollaron las relaciones contractuales que se habían establecido y para el supuesto de que se quiera resolver el contrato, permitir al Juez moderar la indemnización que pudiera corresponder, al obedecer el posible incumplimiento a supuestos extraordinarios sobrevenidos.

Sobre la cláusula *rebus*, recomiendo la lectura del excelente artículo del Magistrado José Mª Fernández Seijo, publicado en la revista *La Ley* titulado “devolver la espada al acreedor enajenado: sobre la aplicación práctica de la cláusula *rebus sic stantibus* en la última jurisprudencia del Tribunal Supremo” (Diario *La Ley* nº 9605, Sección Tribuna, 1 de abril de 2020).

No obstante, el abogado Josep Mª Espinet en otro excelente artículo, que merece un detenido análisis, titulado “El COVID-19 y la suspensión de pago del alquiler de locales” y que se puede encontrar en el Blog <https://espinetadvocats.cat/blog/>, entiende que, pese a las posibilidades que se pueden obtener de la cláusula *rebus sic stantibus* para un futuro, derivado de la crisis económica en la que se pueda encontrar el titular del negocio arrendado, en estos momentos la cláusula *rebus* no es la figura idónea, existiendo otra alternativa más adecuada, que es la aplicación analógica del [artículo 26](#) de la [LAU](#), que podría permitir fundamentar la petición de la suspensión, que no retraso, en el pago de alquiler. El [artículo 29](#) de la [LAU](#) regula la suspensión del pago de la renta en casos de obras de conservación que hagan inhábil el local para la actividad arrendada.

Para Josep Mª Espinet, estamos ante una imposibilidad sobrevenida de origen legal ([arts. 9 a 11](#) del [RD 463/2020](#), que decretan la suspensión de la apertura al público de locales y establecimientos minoristas), produciéndose un incumplimiento objetivo del arrendador (si bien no imputable al mismo), del deber de prestación en los contratos de alquiler, decretado ope legis, pudiendo estar facultado el arrendatario, por razones de equidad, para oponer el cumplimiento de su contraprestación que es el pago de la renta, mientras se mantenga la suspensión legal del cierre del negocio, y pudiendo el arrendatario si opta por la continuación del contrato, alegar de forma extrajudicial la *exceptio non adimpleti contractus*, por no poder

utilizar el local para el uso convenido y forzar con ello un posible acuerdo extrajudicial y de no obtener ninguna respuesta positiva del arrendador, interponer (una vez levantado el Estado de Alarma) una acción declarativa solicitando la procedencia de la suspensión del pago de la renta, durante el período que ha durado el Estado de Alarma y el cierre del negocio, y para el supuesto de que en su día, levantada la declaración de Estado de Alarma, se interpusiera una demanda de desahucio por impago de la renta, alegar la prejudicialidad civil del [artículo 43](#) de la [LEC](#), a fin de procurar suspender la acción de desahucio, hasta que se resuelva la acción declarativa ejercitada.