

EFFECTOS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL R.D. DE ESTADO DE ALARMA Y CRISIS COVID-19

El arrendamiento de locales de negocio es una actividad económica en la que indudablemente se van a producir efectos por las medidas de confinamiento y cierre de establecimientos acordadas en el RD declarando el Estado de Alarma, especialmente en lo que se refiere al pago de la renta pactada o incluso a su suspensión o extinción.

Esta es una cuestión que no es baladí y tampoco sencilla de resolver y en la que por regla general habrá que estar al caso concreto.

Seguidamente paso a exponer algunas reflexiones o recomendaciones sobre cómo actuar:

1.- En principio habrá que estar a lo que se haya pactado en el contrato por si en el mismo hay alguna cláusula que prevea los efectos de una **fuerza mayor** sobre el mismo, tanto en lo referente a su extinción o al pago de la renta. Esto es poco probable pues es raro que en los contratos al uso se haya previsto esto.

2.- Esta problemática no está regulada legalmente (de momento de forma expresa) y es objeto de la aplicación en su caso y en cada caso concreto de la doctrina jurisprudencial denominada **“cláusula rebus sic stantibus”** a la que más adelante me referiré. En principio la decisión de dar por extinguido o suspender los efectos del contrato o modificar el importe del pago de la renta es una cuestión personal de cada uno que tendrá que valorar y negociar con la otra parte del contrato.

3.- Como quiera que las medidas acordadas en el R.D. declarando el estado de alarma solo tienen una duración inicial de quince días, hay que aconsejar que **cualquier decisión que se adopte en principio y por prudencia hay que demorarla hasta ver si se prorroga esta situación y por cuánto tiempo**. Además, si la situación se prorrogara es probable que en el nuevo RD o en las normas complementarias del prorrogado se contemple alguna norma respecto de la situación aplicable a los contratos de arrendamientos de locales en los que se ejerzan actividades a las que se le aplica el cierre, en cuyo caso habrá que estar a lo que allí se disponga.

4.- Si se acuerda la prórroga de las medidas por un plazo de tiempo significativo, entiendo que se debería negociar con la otra parte alguna solución que sea razonable y que restablezca el equilibrio de las contraprestaciones mientras dure esta situación, pues de no llegarse a un acuerdo la solución puede ser incierta por mor de la aplicación de la ya citada doctrina de la cláusula **rebus sic stantibus** que seguidamente explico un poco más extensamente y que en todo caso tendrá que ser resuelta por los Juzgados y Tribunales en su momento.

NOTAS SOBRE LA CLAUSULA REBUS SIC STANTIBUS:

La doctrina de la **cláusula *rebus sic stantibus*** (estando así las cosas) o *hardship clause*, en la habitual denominación anglosajona, no tiene traslación normativa en nuestro derecho y que **es una creación jurisprudencial, pretende establecer un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual de prestaciones (mediante la modificación contractual por vía judicial) ante el advenimiento de circunstancias extraordinarias que rompan dicho equilibrio.**

La doctrina *rebus* se desarrolló en España tras la finalización de la Guerra Civil y ha sido históricamente de **aplicación excepcional y restringida**, por cuanto que supone una excepción a principio *pacta sunt servanda* (lo pactado obliga) consagrado en varios preceptos de nuestro Código Civil y pilar fundamental la seguridad jurídica. En términos generales, los requisitos de aplicación de la doctrina *rebus* son los siguientes:

- 1.- Una alteración completamente desconectada de la voluntad de las partes.**
- 2.- Un riesgo impredecible y naturaleza extraordinaria de las circunstancias.**
- 3.- que produzca una obligación/contraprestación excesivamente onerosa para una de las partes o que supone la frustración del fin del contrato.**

La doctrina *rebus* adquirió especial notoriedad en los años 2013 y 2014 a raíz de varias sentencias que consideraron o acordaron su aplicación a casos generados durante la crisis financiera global de finales de la pasada década y principios de la presente. Nuestro Tribunal Supremo dio marcha atrás en relación con dicha jurisprudencia en los años subsiguientes.

Merece la pena destacar, por su interés, la sentencia de 15 de enero de 2019, la cual, en relación con un supuesto donde una conocida compañía hotelera reclamaba (como petición subsidiaria) a su arrendador una rebaja de renta como consecuencia de la crisis rechazó la aplicación de la cláusula *rebus*. Dicha sentencia negaba la *"desaparición de la base del negocio porque sigue siendo posible el cumplimiento del contenido del contrato"* (el arrendatario no se había visto imposibilitado de la explotación del hotel), y declaraba también que *"la fijación de una renta mínima garantizada junto a una renta variable según ingresos demuestra, precisamente, que el riesgo de la disminución de ingresos quedaba a cargo de la arrendataria"*.

Lo más normal es que **si se invoca por un arrendatario (por supuesto bien fundado y acreditado) la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, el resultado debe conducir a una rebaja de la renta, pero no a una exoneración del pago de ésta, 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.

Un buen ejemplo de aplicación de esta 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 (SP/SENT/331202)** 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...”.

NORMAS DE DERECHO POSITIVO DE POSIBLE APLICACIÓN ANALÓGICA:

En sede de derecho positivo encontramos otras regulaciones que pueden aportar ciertos criterios de interpretación, como los contenidos en el **artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos**, que prevé que cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna; siendo así que la suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

Por su lado, el **artículo 1575 del Código Civil**, al prever determinadas reglas aplicables a los arrendamientos de predios rústicos, establece que el arrendatario tendrá derecho a rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos; entendiéndose por caso fortuito extraordinario el incendio, la guerra, la peste, la inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Es razonable prever que, en ausencia de una regulación contractual que haya establecido una específica distribución de los riesgos asociados a este tipo de eventualidades, observemos en próximas fechas un **repunte en la litigiosidad** de estos arrendamientos, especialmente, si este escenario excepcional se extiende en el tiempo.

Tampoco podemos dejar de mencionar que **la actual situación de emergencia no solo afecta a las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios en la determinación de la renta, sino que, adicionalmente**, existen otras múltiples consecuencias que habrán de revisarse caso a caso; tales como las implicaciones en los activos objeto de arrendamiento que hayan sido objeto de financiación o refinanciación (con sus eventuales garantías hipotecarias, pignoraticias, etc.) así como las derivadas de los contratos de seguro (tales como los seguros de pérdida de alquileres).

REPERCUSIONES FISCALES DE LOS POSIBLES ACUERDOS ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO EN LAS CONDICIONES DE LOS CONTRATOS.-

Aun cuando es probable que normativamente el Gobierno pueda adoptar algún acuerdo que afecte a los arrendamientos en estos próximos días, resulta conveniente que nos planteemos las implicaciones a efectos de IVA que puedan tener las modificaciones que, a causa del Covid19, se puedan estar produciendo en las condiciones de los alquileres de inmuebles distintos de vivienda.

A nuestro juicio estas posibles repercusiones pueden ser las siguientes:

a) Suspensión del contrato de arrendamiento:

Se suspende el contrato de arrendamiento y, en consecuencia, las obligaciones derivadas del mismo para ambas partes. Por tanto, se podría defender que no se produciría hecho imponible (no existiría prestación de servicios) y que no se devenga el Impuesto durante el periodo en suspensión.

b) Aplazamiento en el pago de la renta:

Se aplaza el pago de las rentas acordando un nuevo calendario diferido de pagos. A diferencia de la opción anterior, el contrato no se suspende y, por lo tanto, el servicio seguiría prestándose pero con una exigibilidad diferida en cuanto al pago de las rentas. En este caso, cabría defender que dicha modificación en la exigibilidad de las rentas supondría una modificación del devengo del Impuesto y, en consecuencia, el mismo no se devengaría durante el periodo en que el pago estuviera aplazado. Hay que tener en cuenta que el límite temporal que marca en este sentido la Ley del IVA es que la exigibilidad no puede establecerse con una periodicidad superior a un año natural; si así fuese, el devengo del Impuesto se produciría el 31 de diciembre por la parte proporcional.

c) Condonación del pago de la renta:

Se condonan determinadas rentas derivadas del contrato de arrendamiento. Podría considerarse que la condonación de la renta supone la aplicación de un descuento por la totalidad de la misma y, en consecuencia, el Impuesto se devengaría sobre una base imponible igual a cero. Es muy probable, no obstante, que la Administración discutiera la aplicación de dicho criterio argumentando la existencia de un autoconsumo de servicios.

Todas estas alternativas pueden tener importantes implicaciones adicionales civiles/mercantiles y fiscales, por lo que es imprescindible que se consulte con el despacho antes de poner en práctica cualquiera de ellas.

Fdo.- José Pascual Pozo Gómez
Socio Dtor. Dpto. Dcho. Privado
Lealtadis Abogados