

Actualidad jurídica

Sobre el Real Decreto-Ley 15/2020: El pago de las rentas de los arrendamientos de locales de negocio.

Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo

El Real Decreto-Ley 15/2020 abre la puerta a la negociación entre el arrendatario y el arrendador que no sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, pudiendo defenderse la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* e incluso la doctrina de la desaparición de las bases del negocio.

I. Introducción

1. Por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, disponiendo su artículo 10 la suspensión de actividades comerciales no reputadas “*de primera necesidad*”, entre otras las de “*hostelería y restauración*”.
2. Lo anterior, entre otros efectos, ha determinado la imposibilidad de atender el pago de rentas cuando tales actividades eran prestadas en el marco de inmuebles en régimen de alquiler, habiéndose tratado de dar respuesta al conflicto en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en adelante, el “RD 15/2020”), cuyos artículos 1 a 5 recogen

“Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos”, partiendo su Exposición de Motivos del reconocimiento del desequilibrio generado en las relaciones arrendaticias, razón por la que *“procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad”*.

II. Sobre el Real Decreto-ley 15/2020 en lo que atañe a los arrendamientos.

1. El ámbito objetivo del RD 15/2020, por lo que ahora importa, lo constituyen los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, estableciéndose una regulación asimétrica en función de la condición del arrendador.
2. En lo que atañe, en primer lugar, al arrendatario, la norma será de aplicación cuando tal condición recaiga sobre un autónomo o una pyme, siempre y cuando concurren en tal arrendatario los requisitos prevenidos en su artículo 3.
3. En lo que atañe al arrendador, se diseña un régimen distinto en función de si el mismo puede ser considerado o no empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor.

III. Régimen aplicable si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

1. En el caso de que el arrendador pueda ser encuadrado en los referidos en el epígrafe, se le impone una moratoria automática en el pago de la renta siempre que el arrendatario lo solicite dentro del plazo de un mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020.

La moratoria se traduce en el aplazamiento de las rentas de las mensualidades afectadas por el estado de alarma y sus prórrogas y de las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, siempre que el plazo resulte insuficiente debido al impacto provocado por el Covid-19 (con un máximo de cuatro meses).

El aplazamiento se realizará sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años.

2. La cuestión que se suscita es si en la definición del arrendador hemos de distinguir dos o tres supuestos; esto es, si quedan incluidas en el ámbito del precepto “empresas”, “entidades públicas” y “grandes tenedores” o si, por el contrario, únicamente “las empresas o entidades públicas” y los grandes tenedores.

La cuestión se suscita por el empleo de la conjunción disyuntiva “o” al referirse a empresas y entidades públicas, pues si se hubiera pretendido que el carácter público se predicase de las empresas y entidades, debería haberse empleado la conjunción copulativa “y”.

Por tanto, desde una perspectiva literal deberíamos distinguir tres tipos de arrendadores: (i) las empresas que no son públicas, (ii) las entidades públicas y (iii) los grandes tenedores. Coadyuva a lo anterior el hecho de distinguir la normativa pública, por ejemplo al aludir a la denominada Administración institucional en el marco de la Administración del Estado, entre entidades públicas -“empresariales”- y “sociedades mercantiles estatales” (Ley 40/2015, de 1 de octubre).

Sin embargo, a pesar de la deficiente técnica legislativa, no parece que esta haya sido la intención, postulando en favor de la identificación con lo público de empresas y entidades los argumentos que siguen: (i) el hecho de que el RD 15/2020 únicamente parezca preocuparse de determinar quiénes son grandes tenedores, sin señalar los requisitos que deberían concurrir en las empresas supuesto que se refiriera a las mismas el precepto como *genus* distinto de la entidad pública y (ii) el tenor del 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, que se refiere de la misma forma a la “*Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda*”.

En el mismo sentido deben interpretarse las declaraciones de la Excm. Sra. Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, D^a. Nadia Calviño, el día 21 de abril de 2020 con ocasión de la aprobación en el Consejo de Ministros del RD 15/2020 (min. 20 de la comparecencia):

“(…) se establecen mecanismos para la renegociación y el aplazamiento de pagos de alquileres de locales de negocios. En particular aquellos que sean propiedad de grandes tenedores o empresas públicas.”

IV. Régimen aplicable si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

1. La singularidad es que en este caso no será de aplicación la moratoria automática en el pago de la renta, limitándose el RD 15/2020 a señalar que “*el arrendatario podrá, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020, solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta*” (artículo 2 del RD

15/2020), no desprendiéndose de la redacción literal que haya obligación por parte del arrendador de aceptar la mora solicitada.

2. Es decir, las partes contractualmente vinculadas podrán alcanzar un acuerdo, si bien éste no se impone, menos aún el contenido del mismo (como ocurría en el supuesto anterior, que alude, ya lo vimos, a la moratoria automática).

Así, en la misma comparecencia, la Excm. Sra. Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital señaló que *“en el caso de otro tipo de propietarios se facilita el uso de la fianza como mecanismo complementario de los acuerdos a los que puedan llegar los arrendadores y los arrendatarios”*.

V. Argumentos en favor de la modulación de la renta en el caso de que no imponiéndose la mora de forma automática, no se alcance un acuerdo entre las partes.

1. Es inequívoco que la crisis del COVID-19 impacta sobremanera en los negocios arrendaticios, y que la norma no ha resuelto lo que haya de suceder cuando el arrendatario no sea ni (i) una empresas o entidad pública, (ii) ni un gran tenedor, remitiendo la cuestión en esta hipótesis al acuerdo.
2. Es llamativo, asimismo, que el RD 15/2020 parezca excluir del concepto de fuerza mayor el estado de alarma declarado, lo que parece resultar de la Exposición de Motivos, en la que se lee:

“A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio vía artículo 30 de esta Ley.

Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves.

Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren

los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.”

3. En todo caso, sea o no sea así, lo que excede del cometido de esta Nota, es lo cierto que la solución que parece buscarse entronca con la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, que es una de las construcciones que ha buscado acomodar el negocio contractual cuando sobre el mismo impactan hechos exógenos que alteran el equilibrio prestacional.

No hay duda de la aplicabilidad de la doctrina, máxime cuando las actividades de hostelería y restauración han sido suspendidas.

4. Ahora bien, no ocurre sólo que un hecho exógeno haya impactado en el contrato alterando el equilibrio prestacional; más aún, el hecho es de tal intensidad que podría haber determinado la desaparición de las bases que estaban presentes en el momento de su perfección.

Aparece así la posible aplicación de la doctrina de la presuposición de las bases del negocio, que construida por la dogmática alemana ha sido aplicada en ocasiones por el Tribunal Supremo.

Se trata en tales casos de que las bases que las partes contemplaron comúnmente para edificar el negocio han desaparecido de forma plena, estando ambas, por ello, en unas circunstancias tan diferentes, de forma ostensible, que en las mismas el negocio no se hubiera celebrado.

Nótese que la base común no alude ni a motivos ni a causa; los motivos son privativos de cada parte, y la causa opera como la función que el ordenamiento atribuye en el tráfico a un contrato concreto. La base se refiere a lo perseguido comúnmente por las partes en el momento de formar la voluntad.

Como señala la **Sentencia del Tribunal Supremo de 21 julio de 2010(RJ 2010, 3897)** que señala que *“la llamada «base del negocio», desarrollada por la doctrina alemana, se funda en la correlativa equivalencia de las prestaciones en relación con el móvil impulsivo que determinó a las partes a contratar y consiste, del lado subjetivo, en una determinada representación común de las partes o aquello que esperan los intervinientes en el negocio y que les ha determinado a concluir el contrato; y del lado objetivo, en la circunstancia cuya existencia o subsistencia sea objetivamente necesaria para que el contrato -según el significado de las intenciones de ambas partes- pueda mantenerse como una regulación con sentido. Tal principio*

se halla presente en nuestro Código Civil en algunos supuestos concretos como el de la donación inoficiosa porque se tengan después herederos legitimarios (artículo 644), la aceptación de una herencia en la que apareciese después un testamento no conocido (artículo 997), o la repudiación de la herencia a título intestado sin noticia de ser heredero testamentario (artículo 1009)”.

5. Así, cuando la mora no sea automática por no ser el arrendador “una empresa o entidad pública o un gran tenedor”, y las partes no alcancen un acuerdo, siempre cabrá al arrendatario, con base en las doctrinas aludidas, pretender el aplazamiento de las rentas arrendaticias o, incluso y como algún sector doctrinal ya ha señalado¹, la reducción parcial de las rentas correspondientes al periodo del estado de alarma para lograr un reparto equitativo del riesgo.

María Gómez-Rodulfo

Madrid, mayo 2020

¹ SALAS CARCELLER (Magistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo) y GARCÍA CENICEROS (Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 30 de Barcelona). *Cláusula rebus sic stantibus y arrendamiento de local de negocio. La posible suspensión del contrato.*