

INFORME SOBRE LAS MEDIDAS PARA LA (SUPUESTA) PROTECCIÓN DE LOS ARRENDATARIOS CONTENIDAS EN EL REAL DECRETO LEY 15/2020

I.- Muchos se preguntan si las **medidas adoptadas en el RD Ley 15/2020 para protección de los arrendatarios**, suponen realmente una ayuda a los autónomos y pymes, como ofrece el título del capítulo “Medidas para reducir los costes operativos de autónomos y pymes”, o si cuando menos proporciona una solución efectiva al problema derivado del cierre obligatorio de negocios derivado del estado de alarma por el COVID-19.

La respuesta de la totalidad de los juristas que estos días han analizado este asunto es clara, concisa y rotunda: NO.

Por los siguientes motivos:

1º) En primer lugar, porque las medidas se anuncian con carácter obligatorio únicamente para los **grandes tenedores**. Solo aquí el arrendatario puede pedir y el arrendador está obligado a aceptar la moratoria en las condiciones que se indican, es decir, devolver las rentas aplazadas en un plazo máximo de dos años.

Es indudable que las medidas son tan limitadas, tan rácanas en términos económicos, que no van a solucionar el problema de los arrendatarios que, con los negocios cerrados por disposición legal, y con un futuro oscuro e incierto –máxime con el plan de desescalada recientemente anunciado por el Gobierno, que prevé la apertura de los mismos al 30%- difícilmente van a poder mantener sus negocios a flote, por lo que la obligación del pago íntegro de las rentas en el plazo de 2 años, supone un golpe directo a su línea de flotación, y no desde luego una solución.

2º) En cuanto al **resto de arrendamientos (propietarios no grandes tenedores)**, es necesario señalar, en primer término, que la medida que dispone el RDL, esto es, que el arrendatario podrá solicitar el “aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta”, es totalmente superflua, pues no hace falta que ninguna norma establezca que el arrendatario puede solicitar el aplazamiento en el pago de la renta, como cualquier parte de un contrato podrá solicitar de la otra parte contratante cualquier petición que considere oportuna.

El rasgo que caracteriza a cualquier norma del ordenamiento jurídico es regular los efectos de una determinada situación. Por ejemplo, si el arrendatario no paga, el arrendador podrá ejercitar la acción de desahucio. Si te saltas el confinamiento, te impondrán una sanción. Todo el mundo lo entiende, ¿verdad?

Pues bien, llama la atención que el RDL disponga que el arrendatario podrá solicitar el "aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta", pero no regule las consecuencias de dicha solicitud; es decir, ni obliga al arrendador a aceptarla, ni exime el arrendatario de su obligación contractual de pagar la renta.

Así, ante la solicitud del arrendatario, podrá el arrendador aceptar el aplazamiento y la disposición de la fianza para dichos fines, pero también puede no aceptarla y exigir el pago completo de la renta a su inquilino.

¿Y qué puede hacer entonces el arrendatario?

Esta es la pregunta crucial, trataré de responderla de una forma sencilla, que proporcione algo de claridad dentro de la oscuridad de la norma. Básicamente, tendríamos las tres siguientes opciones:

1ª) Someternos al criterio del arrendador, y (si podemos) pagar la renta reclamada. En tal caso, coincidiremos todos en que el RDL no ha proporcionado solución alguna a la situación del arrendatario.

2ª) No pagar la renta, y esperar a que el arrendador, si así lo decide, formule demanda de desahucio y reclamación de rentas adeudadas. En tal caso, podríamos contestar a la demanda solicitando que el Juez aplicase la **cláusula denominada 'rebus sic stantibus'** (que literalmente puede traducirse por "estando así las cosas"), que hace referencia a un principio de Derecho en virtud del cual se entiende que las estipulaciones establecidas en los contratos, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, pueden modificarse cuando exista una alteración sustancial de dichas circunstancias -que es precisamente lo que ha ocurrido con la situación de cierre obligatorio de negocios como consecuencia del estado de alarma provocado por el COVID-19-. El objeto de dicha cláusula es reequilibrar las obligaciones recíprocas de ambas partes contratantes, por lo que, en el caso concreto de los contratos de arrendamiento, podría dar lugar a la reducción y/o aplazamiento de la obligación de pago de la renta por parte del arrendatario, conforme al criterio del Juez competente.

3ª) Anticiparse a la demanda de desahucio, y formular demanda de juicio ordinario contra el arrendador, solicitando al Juez la aplicación de dicha cláusula '*rebus sic stantibus*', con el objeto de reducir y/o aplazar el pago de la renta.

Ciertamente, las opciones 2ª y 3ª ya existían con anterioridad al RD Ley 15/2020, por lo que resulta obvio que éste no ha proporcionado ninguna solución.

Es más: una parte de los juristas (aquí ya entramos en la *zona gris* u opinable del Derecho) consideran que las normas contenidas en este RD Ley pueden ser un obstáculo para la aplicación de la cláusula REBUS (la llamaremos así en lo sucesivo), porque los Jueces podrían interpretar que, dado que existe una norma con rango de Ley que ya ha regulado esta situación (aunque sea de una forma tan insatisfactoria para los arrendatarios), ya no deberían entrar a modular las condiciones del contrato, y en consecuencia, no podrían acordar la reducción y/o aplazamiento de las rentas.

Otro sector de los juristas, creo que mayoritario (entre los que me incluyo) sostiene que dado que la regulación es tan escasa e inespecífica, sobre todo en el caso de los propietarios que no son grandes tenedores, la misma no debe ser obstáculo para la aplicación por parte de los Jueces de la cláusula REBUS.

Es necesario aclarar que, a la vista de la regulación existente, y aunque pueda resultar paradójico, es más factible que los Jueces decidan aplicar la cláusula REBUS en el supuesto de propietarios pequeños tenedores –ya que la regulación es ambigua e inespecífica sobre los efectos de la solicitud de aplazamiento– que en el supuesto de grandes tenedores, ya que en este caso sí existe una regulación expresa y detallada (aunque no satisfactoria). Pero tampoco puede descartarse en absoluto que los Jueces puedan aplicar la cláusula REBUS a los grandes tenedores, cuando se acredite que el aplazamiento regulado en el RD Ley no cumple la función reequilibradora del contrato

En cualquier caso, y como conclusión parcial, **resulta evidente que el RD Ley 15/2020 no solo no ha ayudado, sino que puede suponer un perjuicio para los arrendatarios, debido a la dificultad añadida que pueda representar para la aplicación de la cláusula REBUS por parte de los Jueces.**

II.- Finalmente, desde un punto de vista práctico, daré algunos consejos o pautas de actuación para el arrendatario.

Naturalmente, en el supuesto de **propietarios grandes tenedores**, si el aplazamiento establecido en el RD Ley nos parece adecuado y suficiente, bastará con remitirle una solicitud en dichos términos, que se considerará aceptada de forma automática, tal y como establece el art. 1 del RD Ley.

Dejando a un lado este (improbable) supuesto, las pautas de actuación son las siguientes:

1ª) Sigue siendo prioritaria la **negociación directa con el arrendador**, con la finalidad de alcanzar un acuerdo equitativo, que reequilibre la situación contractual, a la vista de las nuevas circunstancias existentes.

Caso de alcanzarse dicho acuerdo, si el mismo es definitivo, sería conveniente plasmarlo en un documento vinculante, a modo de anexo del contrato original, con la misma fuerza vinculante que éste.

Si el acuerdo es provisional y ambiguo -es decir, del estilo "de momento suspendemos el pago de la renta, y luego ya veremos"- convendría también reflejarlo por escrito, porque si finalmente no existiera acuerdo y la controversia acabara en el Juzgado, la existencia de estas negociaciones previas sería útil para demostrar ante el Juez la voluntad negociadora del arrendatario, requisito imprescindible para facilitar la aplicación de la cláusula REBUS antes mencionada.

2ª) Si no existe posibilidad de negociar con el arrendador, porque el mismo se niega a iniciar siquiera dicha negociación, sería aconsejable remitirle **carta fehaciente** (mediante burofax, u otro medio que permita acreditar su envío y recepción) solicitando la reducción y/o aplazamiento de las rentas, en los términos en los que se considere razonable, equilibrado, y necesario para la supervivencia del negocio o actividad.

Dicha comunicación deberá efectuarse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley, es decir, **antes del próximo día 22 de mayo de 2020.**

Dicha comunicación permitirá, no solo iniciar la negociación (si el arrendador se presta a ello) sino acreditar ante el Juzgado –en el caso de que finalmente el asunto llegue ante el mismo- la voluntad negociadora, imprescindible para la aplicación de la cláusula REBUS.

3º) Durante el proceso negociador, habrá que valorar innumerables circunstancias que afectan a ambas partes, pero que no son objeto de este informe. Simplemente a título enunciativo, señalaremos:

- El propietario deberá tener en cuenta que, en caso de resolución contractual, y en esta situación de crisis económica ya declarada, tal vez le resulte difícil encontrar otro arrendatario, y mucho menos con una renta similar.

Deberá tener en cuenta igualmente que, caso de decidirse a formular demanda judicial, la previsión es que los Juzgados se encuentren muy colapsados, por lo que es previsible que los procedimientos judiciales se demoren varios meses/años.

- El arrendatario deberá valorar la inversión que tiene en el local, y sobre todo, el mantenimiento de su negocio.

- Dada la situación existente -crisis económica sostenida y reapertura parcial y escalonada de la actividad ("la nueva normalidad")- todo indica que los precios, tanto de compraventa como de arrendamientos, van a bajar, por lo que parece equitativo acomodar el importe de la renta, de forma definitiva o cuando menos transitoria, hasta que la situación pueda equipararse a la anterior. Así que las partes deberían ir pensando en cuál es la **renta justa o renta de mercado**, en la situación actual.

4º) Si el proceso negociador finaliza sin éxito, nos remitimos a las opciones señaladas en la primera parte del Informe, siendo aconsejable a mi juicio anticiparse y formular demanda judicial para obtener del Juez la aplicación de la cláusula REBUS.

Zaragoza, a 4 de mayo de 2020.

Santiago Monclús Fraga
Abogado del Colegio de Abogados de Zaragoza