

Arrendamientos urbanos. La cláusula “*rebus sic stantibus*”: V y última parte

Como había indicado en las anteriores entregas, la última estaría dedicada a analizar dicho concepto, sobre el cual hay diversas interpretaciones para los arrendamientos de “uso distinto”, aunque en realidad, a tenor de algunos comentarios, también podría utilizarse para los de “vivienda”, algo que todavía me permite con más fuerza negar la posibilidad de aplicar esta cláusula en cualquier alquiler urbano a partir de los RDLEY 11/2020 y 15/2020. En todo caso, en este trabajo solo hago referencia, salvo apuntes concretos, a los contratos de “uso distinto”, contemplados en el último RDLEY citado.

Voy a intentar ser lo más corto y sencillo posible, dentro de lo que cabe, evitando entrar a analizar toda la jurisprudencia existente sobre el tema, algo que sí hacen la mayor parte de los comentarios de algunos juristas de gran nivel, que analizan extensamente varias Sentencias del Tribunal Supremo, unas a favor y otras en contra de su propia teoría, que puede ver cualquier compañero entrando en una de las muchas Bases de Datos, para comprobar la Resoluciones sobre la repetida cláusula *rebus sic stantibus*. Todas ellas (salvo alguna excepción) parten de la base de que no cabe su aplicación si existen preceptos legales aplicables al caso concreto. La última conocida es de 6 de marzo pasado, núm. 156/2020, que rechaza la aplicación de la repetida cláusula, aunque el tema no sea de arrendamientos urbanos.

Centrando el tema sobre el RDLEY 15/2020, que, según mi punto de vista, no es correcto técnicamente y mucho menos “moralmente”, pero es la normativa vigente con independencia de la postura de cada uno. Lo cierto es que esto también nos pasa con muchísimas disposiciones legales que rigen nuestra vida y no por eso podemos incumplir cualquier Ley, sin perjuicio de que se pida la reforma correspondiente, en cuya posición estoy muy de acuerdo, pero a la vez digo e insisto que mientras ello no suceda hay que ajustarse a la legalidad. Sinceramente, no puedo entender cómo por grandes juristas se puede indicar que no se haga caso al citado RDLEY y que por ello se puede aplicar esta cláusula especial que, repito, está pensada y desarrollada exclusivamente para cuando no exista legislación específica al respecto, requisito que ahora mismo no se cumple de ninguna manera. Si esto fuera así, yo mismo estoy en desacuerdo con determinados preceptos del Código Civil y Penal, LAU, Leyes varias, Civiles, Laborales, Procesales, etc. ¿Y qué tengo que hacer? Pues cumplirlas, no tengo otra opción.

Dicho lo anterior y, por supuesto, respetando la postura de todos ellos y de cualquier otro jurista que opine de la misma manera a favor de aplicar dicha cláusula, tengo que reiterar y mantener mi posición, en el sentido de que ahora mismo no cabe la aplicación de la misma porque ya hay norma legal que aplicar, son los repetidos Real Decreto Ley 11/2020 (viviendas) y especialmente el 15/2020 (arrendamientos uso distinto), que marca los derechos y obligaciones de las partes consecuencia del “estado de alarma” establecido en el Real Decreto 463/2020.

Por cierto, uno de los juristas de prestigio que más está defendiendo esta cláusula, en el periódico LA VANGUARDIA de 1 de junio se dice que “*aboga por reformar la Ley (el RDLEY 15/2020) para regular la cláusula “rebus stantibus”*”, por lo que eso supone un reconocimiento tácito y explícito de que actualmente ya hay normas que aplicar, añadiendo que así se lo ha pedido al Ministerio de Justicia. Esto último sí que lo comparto totalmente y yo he hecho lo mismo por otro camino y con distinto destinatario, pues es evidente que el tratamiento que se ha dado a los arrendatarios, especialmente de “uso distinto”, que han tenido que cerrar y ahora abrir con una capacidad de clientela muy reducida, es realmente negativo, pues de su actividad viven los propios titulares y familia. Es muy posible que, debido a la falta de ingresos, no se pueda pagar la renta del local

y, en muchos casos, tampoco el alquiler de la vivienda si quien la ocupa está en esta situación.

Curiosamente, para esta última situación existen ayudas por los Servicios Sociales, pero no para los arrendatarios de “uso distinto”, lo que supone un problema grave para ambas partes y para la economía general, que solo se puede intentar solucionar dictando nuevas Disposiciones que ayuden a las partes, pues no deja de ser una situación similar a las viviendas, es decir, “vulnerabilidad”, con el agravante de que del negocio o actividad pueden obtener ingresos muchas personas y, en su caso, mantener la plantilla de empleados y evitar despidos, lo que supone una carga importante para el Estado por el incremento del paro.

No obstante, aclaro, yo mismo fui partidario de aplicar esta cláusula excepcional *rebus sic stantibus* desde el RD 463/2020 (14 de marzo) hasta que aparece el RDLEY 15/2020 (vigencia del 22 abril), pues en ese intervalo no había norma legal concreta que aplicar y la situación era extraordinaria y no prevista. Todos los autores mencionan gran cantidad de artículos del Código Civil; por mi parte, cuando tuve que informar al respecto, consideré que había que tener presentes los arts. 22.3 y 26 de la LAU (aplicable igualmente a los arrendamientos de uso distinto a vivienda, conforme el art. 30 de la misma normativa) y también varios preceptos del Código Civil, incluso el art. 1575, aunque se trate este último de “predios rústicos”, a efectos de dejar de pagar la renta o conseguir una rebaja proporcional. Pero digo (perdón por la reiteración) que a partir del tan citado RDLEY no cabe acudir a otras normas, pues YA EXISTE NORMATIVA APLICABLE y, en consecuencia, no se puede acudir a estos efectos a la LAU o al propio CC, pues en estos nuevos preceptos, sean justos o injustos, se regula la situación consecuencia de la COVID 19. Desde luego, reitero que no soy de los que aplauden al Gobierno en este sentido, todo lo contrario, porque considero que no hay equidad para unos y para otros, incluso se echa de menos una mejor técnica legislativa, que es bastante deficiente.

En el mismo sentido, reitero que la ayuda para los inquilinos de vivienda que estén en situación de “vulnerabilidad” es más o menos correcta (RDLEY 11/2020 y OMTA de 9 de abril, esta última modificando sin capacidad algunas normas importantes del primero), el tan repetido RDLEY 15/2020, que es el que ahora se está comentando, no es equitativo, como antes he mencionado, pues en los primeros cabe que reciban ayudas a través de los Servicios Sociales de las Comunidades Autónomas, algo que no ocurre con los segundos, pero una vez más digo que, por respeto a la Ley, hay que aceptar la nueva normativa, aunque se considere con razón que es insuficiente, pues la mayor parte de los locales han tenido el negocio cerrado y ahora, cuando están abriendo con limitaciones, la economía general actual de España, muy deteriorada por la crisis del Covid-19, hará que la renta actual sea una carga en la mayoría de los casos imposible de llevar, en perjuicio de todos. Tampoco hay que olvidar que los arrendamientos de “uso distinto” afectan no solo a los locales, sino también a despachos, oficinas, etc., donde la mayor parte también son personas físicas, aunque sería lo mismo si se ha constituido una Sociedad de cualquier tipo.

En fin, en todo caso, si se acude a los Tribunales, la Sentencia es imprevisible, como ocurre muchas veces, por eso creo que lo mejor para ambas partes, sin duda, es tratar de llegar a un acuerdo. Al arrendador no le compensa un proceso de desahucio por falta de pago, pues sin perjuicio de lo que resulte de la Resolución judicial, es claro que los locales han estado cerrados, salvo excepciones de supermercados y similares, con muchas restricciones, y es muy posible que todos o algunos de ellos no puedan pagar la renta convenida y al arrendador le será muy difícil encontrar a otro arrendatario que en estas condiciones abone la misma cantidad que pagaba el anterior y con la misma garantía, salvo contadas excepciones. De hecho, sin mediar ningún procedimiento, hay locales que han renunciado a seguir abriendo y entregan el mismo al arrendador o bien pretenden el traspaso sin mucho éxito, pues en las actuales circunstancias y salvo excepciones no hay mucho interés en alquilar.

Termino reiterando lo anterior (perdón por la insistencia) y por ello todos tenemos que comprender la situación y buscar acuerdos que permitan que la actividad desarrollada por el arrendatario continúe, algo a lo que

debemos colaborar los Abogados, aconsejando a las partes, en general, bien bajando la renta, permitir una demora, etc. Es necesario un convenio equitativo y evitar los desahucios por falta de pago, que serán largos y que no favorecen a ninguna de las partes, con independencia de la tan utilizada (teóricamente) cláusula *rebus sic stantibus*, pues las peticiones que se han hecho al Gobierno por muchos conductos para ayudar directamente al arrendatario de “uso distinto”, sin perjuicio del arrendador, no han tenido resultado hasta la fecha. Es una pena.

Notas finales.

1ª) Ya se están organizando Plataformas de arrendatarios de locales y similares, lo que demuestra que hay un gran malestar justificado, pero a la vez que han comprendido los organizadores que la tan repetida cláusula *rebus sic stantibus* no es la solución cuando, en su caso, puedan ser demandados por el arrendador por falta de pago. Insisto, espero y deseo que dichas Plataformas consigan que se dicte una normativa específica para solventar este problema, que realmente nos afecta a todos.

2ª) Y de nuevo agradecer al Colegio de Madrid la oportunidad de dirigirme a los compañeros/as, primero con la charla del día 28 de mayo seguida directamente o a través de Youtube por muchas personas, así como la consultas efectuadas. Gracias a todos y espero que haya más ocasiones, yo siempre estaré a plena disposición.