

COVID-19, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO Y CLAUSULA *REBUS SIC STANTIBUS*

Siguiendo con la reflexión sobre la procedencia o no del devengo de rentas de arrendamiento de locales de negocio durante el periodo del Estado de Alarma, pasamos a analizar la cláusula "*rebus sic stantibus*" que, sin duda, va a tener gran protagonismo en los tribunales a corto y medio plazo.

En primer lugar, conviene hacer una breve introducción sobre la figura de la cláusula "*rebus sic stantibus*".

La cláusula "*rebus sic stantibus*" no se incluye en norma alguna de nuestro Ordenamiento Jurídico. Se trata, por lo tanto, de una **construcción doctrinal admitida jurisprudencialmente** mediante la cual se trata de contrarrestar desviaciones sustanciales y asimétricas en las obligaciones recíprocas, cuando dichas desviaciones tienen causa en circunstancias sobrevenidas y que se encuentran fuera del control de las partes. Es decir, se produce una **alteración sustancial de la base del negocio jurídico**.

Podemos definir la reiterada cláusula "*rebus sic stantibus*" como una **herramienta que pretende corregir el desequilibrio causado a una de las partes, que hace que el cumplimiento de su obligación sea imposible o extremadamente gravoso, siempre que ese desequilibrio haya sido causado por un acontecimiento impensable y repentino**.

La aplicación de esta herramienta por parte de la jurisprudencia es restrictiva y las **notas esenciales** para la aplicación de la misma son:

- **Modificación extraordinaria y sustancial de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las existentes al tiempo de su formalización.**
- Una **desproporción manifiesta**, fuera de toda previsión, entre las prestaciones de las partes que suponga, **para una de ellas, una excesiva onerosidad** que implica la **ruptura de la relación de equivalencia de las contraprestaciones**.
- Que todo ello tenga lugar debido a circunstancias radicalmente imprevisibles.

Una vez definida la cláusula "*rebus sic stantibus*" vamos a ver el eventual impacto de la misma en los contratos de arrendamiento de locales de negocio en atención al impacto del COVID-19.

Los contratos de arrendamiento de local de negocio suponen la entrega de la posesión de un local por parte de la parte arrendadora que, además, ha de garantizar el uso pacífico del local. Por su parte, la parte arrendataria se obliga al pago de una renta por la posesión y uso del local. Estas son las obligaciones principales, existiendo la posibilidad de que los contratos regulen otras muchas en el seno de la relación arrendaticia en atención a la libertad de pactos y siempre con respeto de las prohibiciones legales que pudieran existir.

Como consecuencia del COVID-19, se ha declarado el Estado de Alarma. Dicho **Estado de Alarma impone, además de limitaciones a la libertad de movimientos, la prohibición expresa de apertura de determinadas actividades**. Esto nos lleva a pensar qué ocurre con la renta del arrendamiento durante la prohibición expresa de apertura.

Información de Asesores Legales Baum sobre contratos de arrendamiento ante la situación originada por COVID-19

En este supuesto, nos encontramos con tres factores:

- **Prohibición de apertura del local.** Esto supone una alteración extraordinaria y sustancial de las circunstancias existentes en el momento de formalización del contrato.
- **Obligación de pago de renta,** lo que supone una desproporción manifiesta entre las prestaciones de las partes que implica una **excesiva onerosidad para la arrendataria.**
- La obligación de apertura viene motivada por la pandemia del **COVID-19, acontecimiento a todas luces imprevisible.**

Por ello, **parece absolutamente procedente la limitación del pago de la renta o, por lo menos, una reducción de la misma** durante el periodo de prohibición de apertura.

Para ello, tras análisis del contrato de arrendamiento concreto, se recomienda una **negociación con la parte arrendadora.**

Si consideramos una eventual acción de desahucio por impago de rentas a interponer por la parte arrendadora junto con las limitaciones de la enervación para los arrendamientos de locales de negocio (en el caso de mediar reclamación extrajudicial) y lo limitado del elemento de discusión en un procedimiento de los señalados (sin entrar a discutir un alegación de cuestión compleja, que bajo nuestro punto de vista vacía de contenido el procedimiento sumario de desahucio), **suspender unilateralmente el pago de la renta no es recomendable en ningún caso.**

Pero, **¿qué pasa después de la prohibición del Estado de Alarma?**

Es evidente que la recuperación de **la actividad a niveles anteriores a la declaración del Estado de Alarma no va a ser inmediata.** En ese sentido, ¿cabría mantener el descuento en la renta durante un periodo tras el cese del Estado de Alarma?

En ese sentido, a la luz de la sentencia **STS 5090/2014 de 15 de octubre de 2014** Sala de lo Civil del Tribunal Supremo **podríamos entender de aplicación la continuación del descuento en la renta si concurren las circunstancias derivadas del COVID-19 que impliquen un desequilibrio en las prestaciones de las partes.**

En definitiva, desde BAUM recomendamos un **análisis del contrato de arrendamiento** del local de negocio para definir una **estrategia** en relación con las rentas a abonar durante el Estado de Alarma y durante el periodo inmediatamente posterior.

En San Sebastián, a 8 de abril de 2020.