

RESTRICCIONES DE ACTIVIDAD EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO. ALTERACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS Y CLÁUSULA REBUS

21 de mayo | 17:00 h.

CONFERENCIA ON LINE ICAB



Mª Eugènia Gay



Miquel Serra



Àngel Carrasco



Àngel Serrano



Alejandro
Fuentes-Lojo



Marta Legarreta



IL·LUSTRE COL·LEGI DE
L'ADVOCACIA DE BARCELONA

PREGUNTAS DE LA CONFERENCIA 21/05/2020

Conferencia on-line: 'Restricciones de actividad en los contratos de arrendamiento. Alteración de circunstancias y cláusula rebus'

Pregunta:

¿Se podría demandar la nulidad del RDL?

Respuesta:

Como civilistas se hace difícil responder esta cuestión. Poder se debe poder, pero dudamos de su prosperabilidad y en cualquier caso sería sobre medidas ya aplicadas. Debería declararse la inconstitucionalidad.

Pregunta:

A razón de las apreciaciones del Dr. Carrasco, entendemos que, si el contrato de arrendamiento se celebró días antes del estado de alarma, y no pudo ni tan siquiera tomar posesión, ¿hay una falta de perfeccionamiento del contrato con falta de *traditio*?

Respuesta:

si el perfeccionamiento del contrato estaba condicionado a la entrega de la posesión ciertamente podría no entenderse perfeccionado, pero el supuesto es distinto de haberse entregado las llaves y la posesión por el arrendador y ser el arrendatario el que no puede acceder debido al estado de alarma.

Pregunta:

¿Es compatible la aplicación del artículo 1 del Real Decreto 15/2020 con la posterior aplicación de la rebus?

Respuesta:

No. El arrendatario de vivienda está ocupando y haciendo pleno uso. No concurren los requisitos de la rebus.

Pregunta:

¿Cuanto tiempo dura la rebus, en el caso de que se reconozca la misma judicialmente?

Respuesta:

La rebus establece un reequilibrio de las contraprestaciones del contrato, por lo que estará sujeto a ese contrato.

Pregunta:

¿Podría tener efectos retroactivos la rebus?

Respuesta:

Dependerá de cómo se formule la petición y generalmente se pide el reconocimiento desde el momento en que se produce el desequilibrio de contraprestaciones, pero jamás por los años de contrato ya pasados.

Pregunta:

¿En la teoría de Ángel Carrasco de suspensión del contrato, entiendo que dicha suspensión implicaría la suspensión de la duración del contrato, por lo que una vez se alzase la causa de suspensión implicaría necesariamente la ampliación del contrato de arrendamiento por el tiempo de la suspensión?

Respuesta:

Si se suspende se suspende a todos los efectos (tiempo, pago de renta, etc.) al levantarse la suspensión se reactiva el contrato.

Pregunta:

¿Se concedería la rebus por el órgano judicial, en el caso de que en el contrato de alquiler se contemplase la posibilidad del arrendatario de rescindir unilateralmente el contrato con una antelación previa?

Respuesta:

Podría. Lo importante es que se cumplan los requisitos de excesiva honerosidad sobrevenida y la frustración del contrato.

Pregunta:

¿Habríamos también de una suspensión del contrato, según la teoría del Dr. Carrasco, para el caso en el que pese a fijarse un contrato de arrendamiento de uso distinto a la vivienda, el arrendatario está residiendo con consentimiento del arrendador, en el local comercial?

Respuesta:

En este supuesto existe un segundo uso que es el de vivienda que puede neutralizar la suspensión porque efectivamente hay un uso que no es objeto de suspensión por el RDL.

Pregunta:

¿Qué pasaría si se incumpliese el contrato de alquiler por parte del arrendatario una vez concedida la rebus, por el Juzgado?

Respuesta:

Que se podría instar la resolución del contrato por incumplimiento.

Pregunta:

¿No es un enriquecimiento injusto el pago total de la renta si existe una total imposibilidad?

Respuesta:

No, por cuanto el arrendador no ha disfrutado injustamente de la situación, su derecho al cobro de renta viene amparado en el contrato y la suspensión que afecta al arrendatario ha sido decretada por un tercero.

Pregunta:

¿Repercusión fiscal para el propietario de los acuerdos de condonación de rentas??

Respuesta:

Lamentablemente los ponentes no somos fiscalistas y correríamos el peligro de contestar incorrectamente.

Pregunta:

Pero para los pequeños arrendadores, no grandes tenedores, no se ha previsto absolutamente nada. Para invitar a las partes a llegar a un acuerdo no es necesario un RD. Por tanto, si no hay acuerdo en estos casos, ¿la rebus sería totalmente aplicable?

Respuesta:

A falta de acuerdo y si concurren los requisitos de excesiva honerosidad sobrevenida y la frustración del contrato, siempre en función del caso concreto, podría alegarse y será el juez el que determine su aplicación

Pregunta:

¿En caso de que según contrato su finalización llegara durante el estado de alarma, consideran que quedaría prorrogado automáticamente? ¿Procedería el desahucio?

Respuesta:

Si no se puede efectuar la entrega de la posesión necesariamente deberá efectuarse cuando ello sea posible y de no efectuar la entrega procederá instar el desahucio en cuanto los juzgados estén operativos.

Pregunta:

Gracias a todos los ponentes. Con un arrendador gran tenedor Centro comercial que también ha sido obligado a cerrar y su local no puede ser usado por el arrendatario, si sería aplicable la suspensión / rebus.

Respuesta:

Los criterios son los mismos que se han señalado para cualquier otro arrendatario.

Pregunta:

Entiendo que debe distinguirse según la clase de actividad en cuestión. Puede darse el caso que se haya decretado el cierre, pero el local concreto sigue sirviendo como almacén de los productos, e incluso se puede dar la venta on line. En fin, la casuística puede ser infinita. Gracias

Respuesta:

Totalmente de acuerdo. Aunque existen posiciones como el profesor Carrasco que sostienen la suspensión del contrato.

Pregunta:

Para Alejandro Fuentes-Lojo. ¿y en el caso de que la actividad a ejercer en el local hubiera sido acordada por las partes, e incluso con prohibición expresa de cambio de actividad por parte del arrendador, estaríamos ante un elemento esencial del contrato?

Respuesta:

La actividad a desarrollar es un elemento esencial del contrato.

Pregunta:

Pregunta para Alejandro. Es menos interesante que la mera discusión jurídica. Básicamente el alcance temporal de la moratoria. La dicotomía entre: estado de alarma + 4 meses o; máximo 4 meses (de 03 a 06 incluido). Muchas gracias

Respuesta:

En el supuesto de arrendamientos para uso distinto del de vivienda en que el arrendador tenga la consideración de gran tenedor, los arrendatarios podrán solicitar en el plazo de 1 mes desde el 23 de abril de 2020, la moratoria en el pago de sus rentas que se aplicará de forma automática y que afectará al período de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

Pregunta:

Buenas tardes, en colación con el derecho inmobiliario, tengo un cliente que firmó arras penitenciales por un precio de compraventa del inmueble antes del COVID. ¿Entiendo ahora se podría modificar el precio del pacto mediante doctrina rebus? Gracias

Respuesta:

Entendemos que no. Es libre de no comprar y perder las arras pero aquí no vemos cabida a una rebus por entender que no se apreciara ni la excesiva onerosidad ni la frustración del contrato.

Pregunta:

Entiendo que no corresponde reducción por pérdida de aforo en el Local Restaurante, habida cuenta que tampoco será procedente la exigibilidad de incrementar la renta en el caso de ampliarles (administrativamente) el aforo interior.

Estamos ante el arrendamiento de un espacio, un local comercial. NO UNA INDUSTRIA con unas instalaciones incorporadas.

Respuesta:

Es una visión compartida aunque hay quien considera que es una alegación válida para obtener la reducción. No compartimos dicho criterio.

Pregunta:

El legislador se lavó las manos y dejó todo a la autonomía de la voluntad.

Respuesta:

Ciertamente es lo que se ha decidido.

Pregunta:

Supuesto: Los contratos de arrendamiento de locales destinados exclusivamente a almacén no abierto al público y donde no se realiza ninguna actividad comercial (se realiza en otros locales que efectivamente sí han visto suspendida totalmente su actividad por la declaración de alarma). ¿En qué medida existe en estos casos suspensión de actividad o de ocupación útil - que entiendo se mantiene y en su integridad- y por tanto, en qué medida afecta a arrendatarios y arrendadores las disposiciones del R.D. 15/2020 y 18/2020?

Respuesta:

Entendemos que el contrato de almacén no está incluido en los supuestos de actividades suspendidas. Aun así, el arrendatario podrá, si el arrendador es persona jurídica, acogerse a las moratorias en el pago de la renta y, siempre, negociar una rebaja del alquiler si económicamente se ve afectado.

Pregunta:

Pero es difícil legislar cada caso concreto

Respuesta:

Por eso deben establecerse parámetros generales y dejar a la autonomía de las partes la negociación del caso concreto.

Pregunta: si un inquilino de local comercial ha dejado de pagar el alquiler desde el mes de abril, y le instan desahucio por falta de pago con reclamación de cantidad, ¿recomiendan enervar, o bien demandar alegando la Rebus y solicitando prejudicialidad?. Se da por supuesto que no se ha llegado a un acuerdo con el arrendador para rebaja o quita de renta. Si la respuesta es demandar alegando la Rebus, ¿conviene hacerlo antes de la demanda por desahucio y reclamación de cantidad, o mejor esperar a la misma?

Pregunta: Local comercial cerrado, con suspensión de actividad, pues su destino exclusivo es el de celebración de fiestas privadas. El destino está acordado en contrato por las partes y con expresa prohibición por parte del arrendador de cambio de dicho destino. ¿Se podría considerar en ese caso elemento esencial del contrato, el destino del local, y por tanto, causa suficiente para la resolución del arrendamiento? Desde mi punto de vista si. ¿Qué opináis?

Pregunta: Hay muchos locales de más de 400 m², que se están adaptando y operan reduciendo el espacio a menos de 400m² ¿también estarían eximidos del pago de la renta?

Pregunta: Puede aplicarse el principio de la Rebus a por ejemplo un Pacto de Socios que regula, entre otros, una opción de venta a favor de un socio minoritario, que, en caso de ejercerla por éste, obliga al socio mayoritario a comprar sus participaciones por un precio que fue acordado en 2017 basándose a una fórmula EBITDAX5? (y que, por ende, debido a la crisis actual,

Pregunta: ¿Qué ocurre con una arrendataria que es una estudiante y tiene un piso de alquiler como estudiante y ya no puede usar el piso por cuanto sus clases se han paralizado y ha vuelto a su país, y la arrendadora le obliga a pagar rentas durante este Estado de alarma? ¿Puede resolver el contrato de vivienda?

Pregunta: es decir, la sociedad a fecha actual y debido a la crisis, vale mucho menos (por no decir nada) que lo establecido en esa fórmula que se negoció en 2017.

Pregunta: La suspensión sería aplicable solamente a los locales obligados a cerrar o también para aquellos que, debido al estado de alarma, se han visto obligados a solicitar un ERTE y, por lo tanto, a cerrar?

Pregunta: ¿Esta suspensión del contrato que permite no pagar la renta se aplica también al pago de la hipoteca, del renting mobiliario, etc. durante el tiempo que no se pueda utilizar el local?

Pregunta: Buenas tardes: Asunto contrato de traspaso de local de negocio suscrito antes de la declaración de alarma en el que se fijó un plazo de dos meses para llevarlo a efecto con cláusula penal. Hay que entender la suspensión del plazo fijado o se puede tener por caducado o desistido.

Pregunta: ¿En una demanda de desahucio de local en la que se inició el impago de rentas en diciembre de 2019 y continúan a fecha actual, se ajusta a derecho reclamar el pago de las mensualidades posteriores a la declaración del estado de alarma? Gracias.

Pregunta: Con base a qué alegamos fuerza mayor para no atender el pago de la renta cuando la renta es una obligación de naturaleza pecuniaria, genérica y por ende no se puede alegar ningún tipo de imposibilidad sobrevenida? Muchas gracias

Pregunta: Efectos si el arrendatario continúa haciendo venta on line?

Pregunta: Pueden ser reclamadas posteriormente las rentas no satisfechas?

Pregunta: En la mayoría de casos el local está cerrado para la venta, pero se continúa utilizando para almacenaje ¿esto no genera obligación de pago de la renta aunque sea reducida?

Pregunta: ¿Qué ocurre con el pago de la renta de los locales de negocio que no tienen carácter comercial, como los destinados a oficinas?

Pregunta: Pregunta en desescalada: ¿los que apenas están abriendo? es uso parcial? ¿se puede pedir disminución de la renta?

Pregunta: Si el arrendador cumple al cien por cien, ¿el arrendatario tiene que cumplir al 100%?

Pregunta: ¿Qué pasa con los arrendamientos de comercios cuyos servicios (como los abogados) no están obligados a cerrar pero que no han percibido ingresos?

Pregunta: La suspensión del pago de la renta que defienden los ponentes implicaría que todas las consecuencias negativas del estado de alarma deben ser asumidas por el arrendador. ¿Es así?

Pregunta: Se podría demandar la nulidad del RDL?

Pregunta: A razón de las apreciaciones del Dr. Carrasco, entendemos que, si el contrato de arrendamiento se celebró días antes del estado de alarma, y no pudo ni tan siquiera tomar posesión, ¿hay una falta de perfeccionamiento del contrato con falta de traditio?

Pregunta: Es compatible la aplicación del artículo 1 del Real Decreto 15/2020 con la posterior aplicación de la rebus.

Pregunta: Cuanto tiempo dura la rebus, en el caso de que se reconozca la misma judicialmente.

Pregunta: Podría tener efectos retroactivos la rebus

Pregunta: En la teoría de Ángel Carrasco de suspensión del contrato, ¿entiendo que dicha suspensión implicaría la suspensión de la duración del contrato, por lo que una vez se alzase la causa de suspensión implicaría necesariamente la ampliación del contrato de arrendamiento por el tiempo de la suspensión?

Pregunta: ¿Se concedería la rebus por el órgano judicial, en el caso de que en el contrato de alquiler se contemplase la posibilidad del arrendatario de rescindir unilateralmente el contrato con una antelación previa?

Pregunta: ¿Habríamos también de una suspensión del contrato, según la teoría del Dr. Carrasco, para el caso en el que pese a fijarse un contrato de arrendamiento de uso distinto a la vivienda, el arrendatario está residiendo con consentimiento del arrendador, en el local comercial?

Pregunta: ¿Qué pasaría si se incumpliese el contrato de alquiler por parte del arrendatario una vez concedida la rebus, por el Juzgado?

Pregunta: Qué ocurre con un gimnasio que ha tenido una pérdida de facturación y no puede hacer frente al pago? ¿Puede solicitar reducción de la renta?

Pregunta: No es un enriquecimiento injusto el pago total de la renta si existe una total imposibilidad?

Pregunta: repercusión fiscal para el propietario de los acuerdos de condonación de rentas??

Pregunta: Pero para los pequeños arrendadores, no grandes tenedores, no se ha previsto absolutamente nada. Para invitar a las partes a llegar a un acuerdo no es necesario un RD. Por tanto, si no hay acuerdo en estos casos, ¿la rebus sería totalmente aplicable?

Pregunta: Buenas tardes. ¿En caso de que según contrato su finalización llegara durante el estado de alarma, consideran que quedaría prorrogado automáticamente? ¿Procedería el desahucio?

Pregunta: Gracias a todos los ponentes. con un arrendador gran tenedor Centro comercial que también ha sido obligado a cerrar y su local no puede ser usado por el arrendatario, si sería aplicable la suspensión / rebus

Pregunta: Entiendo que debe distinguirse según la clase de actividad en cuestión. Puede darse el caso que se haya decretado el cierre, pero el local concreto sigue sirviendo como almacén de los productos, e incluso se puede dar la venta online. En fin, la casuística puede ser infinita. Gracias

Pregunta: Para Alejandro Fuentes-Lojo. ¿y en el caso de que la actividad a ejercer en el local hubiera sido acordada por las partes, e incluso con prohibición expresa de cambio de actividad por parte del arrendador, estaríamos ante un elemento esencial del contrato?

Pregunta: Pregunta para Alejandro. Es menos interesante que la mera discusión jurídica. Básicamente el alcance temporal de la moratoria. La dicotomía entre: estado de alarma + 4 meses o; máximo 4 meses (de 03 a 06 incluido). Muchas gracias

Pregunta: Buenas tardes, en colación con el derecho inmobiliario, tengo un cliente que firmó arras penitenciales por un precio de compraventa del inmueble antes del COVID. ¿Entiendo ahora se podría modificar el precio del pacto mediante doctrina rebus? Gracias

Pregunta: Entiendo que no corresponde reducción por pérdida de aforo en el Local Restaurante, habida cuenta que tampoco será procedente la exigibilidad de incrementar la renta en el caso de ampliarles (administrativamente) el aforo interior. Estamos ante el arrendamiento de un espacio, un local comercial. NO UNA INDUSTRIA con unas instalaciones incorporadas."

Pregunta: El legislador se lavó las manos y dejó todo a la autonomía de la voluntad.

Pregunta: Supuesto: Los contratos de arrendamiento de locales destinados exclusivamente a almacén no abierto al público y donde no se realiza ninguna actividad comercial (se realiza en otros locales que efectivamente sí han visto suspendida totalmente su actividad por la declaración de alarma). ¿En qué medida existe en estos casos suspensión de actividad o de ocupación útil -que entiendo se mantiene y en su integridad- y por tanto, en qué medida afecta a arrendatarios y arrendadores las disposiciones del R.D. 15/2020 y 18/2020?

Pregunta: Pero es difícil legislar cada caso concreto

Pregunta: Qué pasa con las ejecuciones de los avales contenidos en los contratos de arrendamiento como garantía? no podemos impedir su ejecución a pesar de que el arrendador no quiera acogerse a las medidas contenidas en el RD15/2020 aun cumpliendo los requisitos.

RESPUESTA: Efectivamente, no te quedará más remedio que interponer una medida cautelarísima para evitar la ejecución de garantías si el arrendador no te concede la moratoria aun estando obligado.

Pregunta: La desproporción que vendrá será peor.

Pregunta: ¿Qué pasa en los casos en que el arrendatario no solicite dentro del plazo del mes previsto en el RD 15/2020 el aplazamiento extraordinario y temporal en el pago de la renta? Es decir, que no haya pagado la renta de los meses de estado de alarma, pero tampoco solicite dicho aplazamiento. Gracias

RESPUESTA: Pues que le habrá caducado su derecho a solicitar la moratoria legal extraordinaria y por tanto vendrá obligado a abonar las rentas del contrato, sin perjuicio de que pueda plantear en su caso vía acción judicial una suspensión parcial o total en el pago de la renta atendidas las circunstancias.

Pregunta: Estamos en una crisis económica mundial, y eso es lo que actualmente tenemos que valorar ambas partes y buscar el equilibrio.

Pregunta: Seamos realistas, es muy negativa la situación.

Pregunta: Mejor un acuerdo que una espera por la Justicia

Pregunta: dado el colapso

Pregunta: ¿Si es un mero almacén sin actividad de venta qué puede oponer el arrendatario?

RESPUESTA: Nada, pues no hay imposibilidad de uso ni merma en el mismo.

Pregunta: Ante la falta de acuerdo con la propiedad en reducir la renta en caso de restricciones de aforo (= reducción de uso), se puede aplicar la Rebus para anular una cláusula de cumplimiento obligatorio temporal de contrato, ya que la Resolución unilateral del contrato no será una opción.?

RESPUESTA: Efectivamente, sería invocar la rebus exigiendo la resolución del contrato, si realmente hay imposibilidad de adaptación del contrato y es la única salida para el arrendatario.

Pregunta: Al compañero Alejandro: ¿por qué no se puede trasladar el riesgo al arrendador en contratos de locales de negocio cuando éste limita el objeto de la actividad del negocio a desarrollar en su local durante el arriendo, y cuando la finalidad económica (causa) desde la perspectiva del arrendatario es la obtención de un beneficio fruto de poder desarrollar la actividad pactada en el local?

RESPUESTA: Porque la naturaleza del contrato es la cesión de la finca no del negocio y, por tanto, los riesgos del negocio son siempre del arrendatario, salvo que se haya pactado algo distinto, o se haya previsto una renta variable.

Pregunta: vendrá la excesiva onerosidad

Pregunta: Siempre queda el TJUE

Pregunta: Alguno de los ponentes podría opinar respecto de la regulación específica de la rebus en la ley 498 de la compilación de derecho civil foral de Navarra y si podría ser conveniente para el legislador ir por esa vía?

RESPUESTA: Efectivamente, en derecho foral está positivada la figura de la rebus, por lo que será aplicable dicho precepto si la finca está encardinada en territorio navarro.

Pregunta: El arrendatario puede acudir al Concurso para evitar el desahucio y beneficiarse en prolongar el impago de la renta?

RESPUESTA: Sí

Pregunta: Alejandro podría profundizar en el arrendamiento en centros comerciales. ¿Cómo quedaría? Es un tema muy candente en las grandes cadenas. Muchas gracias.

RESPUESTA: Son contratos de arrendamiento híbridos lo que comporta que la rebus tenga más visos de ser acogida pues la prestación del arrendador no solo consiste en la finca arrendada sino en una serie de servicios para garantizar la adecuada explotación de la actividad. Es un caso similar al de arrendamiento de industria.

Pregunta: En cuanto a la cláusula habitual de los contratos distintos a vivienda, relativo a la exoneración de la responsabilidad por el arrendatario frente al arrendador por denegación de apertura del negocio al que está destinado, ¿podría en su opinión, considerarla abusiva?

RESPUESTA: No, el arrendatario no es consumidor en estos contratos. No se cumple el requisito subjetivo para poder ser calificada como abusiva.

Pregunta: si alquilas el local y el negocio también que estaba funcionando? ¿Pero luego quitan la licencia?

RESPUESTA: Es un arrendamiento de industria. Dependerá de lo pactado respecto de la pérdida de la licencia.

Pregunta: si yo alquilo el local con uso bancario para el arrendatario y el inmueble no tiene licencia de primera ocupación y por tanto no me conceden licencia actividad y no se ha pactado la cláusula de q si no conceden licencia al arrendatario se puede resolver, puede el arrendatario solicitar se aplique el Aliud pro Quo: tú me alquilaste para un uso y ahora no puedo

RESPUESTA: Contestado vía telefónica.

Pregunta: Que piensan del reciente Auto del JPI 60 de Madrid que mediante Auto ha admitido las medidas cautelares de una empresa para suspender los pagos de una refinanciación de fondos buitres, pues en caso contrario la empresa no podría pagar el circulante.

RESPUESTA: Que no se ha aplicado correctamente la figura de la rebus. Nada tiene que ver las condiciones subjetivas del deudor con el desequilibrio de las prestaciones contractuales.

Pregunta: Para el profesor Carrasco; Insiste usted en el goce “útil” de la cosa arrendada cuando el CC habla de goce “pacífico”. ¿Por qué habla usted de utilidad cuando ese concepto no está expresamente contemplado en nuestro CC?

RESPUESTA: El concepto de utilidad económica en los arrendamientos ha sido desarrollado por el TS en varias Sentencias.

Pregunta: Se podría presentar consulta al órgano administrativo?

Pregunta: equilibrio y buena fe en la negociación

Pregunta: Muchas gracias, la renegociación es inevitable porque por desgracia aun siendo optimista viene una fuerte crisis.