



Universidad Internacional de La Rioja  
Facultad de Derecho

Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía

## Dictamen sobre el arrendamiento de local de negocio en situación de pandemia y estado de alarma

Trabajo fin de estudio presentado por:	Ana Isabel Romo García
Tipo de trabajo:	Dictamen
Área jurídica:	Derecho Civil
Director/a:	Elisa Muñoz Catalán
Fecha:	7 de enero de 2021

## Resumen

La declaración del estado de alarma el 14 de marzo de 2020, debido a la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia del virus SARS COV-2, ha tenido, entre otros efectos, un impacto directo en el tráfico económico que ha planteado a los juristas la resolución de problemas de gran calado y, cuyas consecuencias, se verán en los próximos meses y años. Una de las cuestiones planteadas, que ha afectado a gran cantidad de negocios en nuestro país, es la de los arrendamientos de locales de negocio, debido a que la alarma sanitaria ha supuesto, en la mayoría de los casos, el cierre de establecimientos o la limitación de aforo, con la consiguiente pérdida de ingresos. En este escenario, el tratamiento de los arrendamientos de locales (rebaja de la renta, resolución de contratos, situación de las fianzas, moratorias en los pagos...), tiene un impacto directo en la difícil situación económica que se ha planteado debido a la pandemia. Adicionalmente, en este trabajo también abordamos la situación de la sucesión en el contrato de arrendamiento y otras cuestiones de derecho de familia, que pueden dar lugar a distintas vicisitudes en la vida de este negocio jurídico tan importante.

**Palabras clave:** Arrendamientos, Estado de alarma, Moratoria, Pandemia, Sucesiones.

## Abstract

The declaration of a state of alarm on March 14, 2020, due to the health emergency caused by the SARS COV-2 virus pandemic, has had, among other effects, a direct impact on economic traffic that has raised the legal profession resolution of problems of great importance and whose consequences will be seen in the coming months and years. One of the issues raised, which has affected a large number of businesses in our country, is the leasing of business premises, because the health alarm has meant, in most cases, the closure of establishments or the capacity limitation, with the consequent loss of income. In this scenario, the treatment of premises leases (rent reduction, contract resolution, bond situation, moratorium on payments ...), has a direct impact on the difficult economic situation that has arisen due to the pandemic. Additionally, in this work we also address the situation of the succession in the lease and other family law issues, which can cause different vicissitudes in the life of this important legal business.

**Keywords:** Lease, State of alarm, Moratorium, Pandemic, Successions

## Índice

1. Abreviaturas .....	7
2. Introducción .....	8
2.1. Encabezamiento.....	8
2.2. Antecedentes .....	8
2.3. Objeto del dictamen .....	9
3. Análisis jurídico y respuesta a las cuestiones planteadas.....	10
3.1. Análisis de la legislación actual del contrato de arrendamiento.....	10
3.1.1. Derechos y obligaciones de las partes.....	10
3.1.2. Equidad en la legislación de los arrendamientos. ¿Se favorece a alguna de las partes?.....	17
3.1.3. Pronunciamiento de la Jurisprudencia sobre la regulación actual de los arrendamientos.....	21
3.2. Efectos jurídicos de la suspensión de actividades comerciales durante el estado de alarma .....	21
3.2.1. Análisis del RD 463/2020 y RDL 15/2020 .....	22
3.2.2. La cláusula <i>Rebus sic stantibus</i> (Estando Igual las cosas).....	25
3.3. Viabilidad jurídica de las solicitudes de las partes.....	27
3.3.1. Viabilidad de la solicitud del arrendador.....	28
3.3.2. Viabilidad de la solicitud del arrendatario .....	28
3.3.3. Escritos con las pretensiones de las partes.....	30
3.4. Uniformidad en la legislación y reformas de la LAU.....	34
3.5. La fianza y las obras de mejora en el contrato de arrendamiento de local .....	36
3.6. Situación del contrato tras el fallecimiento del arrendador .....	36
3.6.1. Caso de arrendador fallecido propietario .....	36

3.6.2.	Caso de arrendador fallecido usufructuario.....	36
3.7.	Sucesión en el contrato tras el fallecimiento del arrendador propietario.....	37
3.7.1.	Adquisición del pleno dominio por el heredero.....	37
3.7.2.	Adquisición de la nuda propiedad por el heredero. Usufructo legal.....	38
3.7.3.	Caso de ausencia de partición de la herencia.....	38
3.7.4.	Caso de ausencia de herederos.....	38
3.7.5.	Enajenación del local anterior a la finalización del contrato.....	38
3.8.	Situación del contrato en caso de separación legal del arrendador.....	39
4.	Conclusiones.....	40
	Referencias bibliográficas.....	42

## Índice de tablas

Tabla 1. Obligaciones del arrendador.....	12
Tabla 2. Obligaciones del Arrendatario .....	12
Tabla 3. Derechos del Arrendador.....	13
Tabla 4. Derechos del Arrendatario .....	14

## Índice de figuras

Figura 1. Comunicación solicitud negociación al arrendador. ....	31
Figura 2. Comunicación inicio negociación al arrendatario. ....	33
Figura 3. Pacto de revisión de renta.....	34

## 1. Abreviaturas

Art.: Artículo

BOE.: Boletín Oficial del Estado

CC.: Código Civil

CE.: Constitución Española

CEE.: Comunidad Económica Europea

DT.: Disposición Transitoria

LAU.: Ley de Arrendamientos Urbanos

LSC.: Ley de Sociedades de Capital

PYME.: Pequeña y mediana empresa

RD.: Real Decreto

RDL.: Real Decreto Ley

SS.: Seguridad Social

STS.: Sentencia Tribunal Supremo

TFM.: Trabajo Fin de Máster

TS.: Tribunal Supremo

Vd.: Usted

## 2. Introducción

### 2.1. Encabezamiento

Dictamen emitido por Ana Isabel Romo García, alumna del Máster Universitario en el Ejercicio de la Abogacía como TFM. En este trabajo se pretende dar respuesta a distintas cuestiones, algunas de ellas controvertidas, debidas a la situación de estado de alarma provocada por la emergencia sanitaria que está viviendo España en 2020 y su impacto en los arrendamientos de local de negocio.

### 2.2. Antecedentes

Seguidamente, procedemos a la enumeración de los hechos planteados que nos van a servir para resolver las cuestiones jurídicas planteadas en el presente dictamen:

1. D. Carlos Gómez Martínez (en adelante «el arrendador o parte arrendadora»), y Perfumerías Azul, S.L. (en adelante «el arrendatario o parte arrendataria»), suscribieron un contrato de arrendamiento el 2 de diciembre de 2012. El objeto de dicho arrendamiento era un local de negocio ubicado en la calle Mayor, número 100 de Valencia. El contrato, cuya duración era de cinco años, fue prorrogado por cinco años más, hasta el 2 de diciembre de 2022. El arrendador, que a la firma del contrato se encuentra casado en régimen de gananciales y tiene un hijo, fallece en diciembre de 2021.
2. Con la publicación por parte del Gobierno de España del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 (en adelante RD 463/2020), y su prórroga con el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo (en adelante RD 476/2020), Perfumerías Azul, S. L se vio obligada a suspender su actividad comercial.
3. Con la reanudación de la actividad, se produce una sustancial caída de ingresos, que provoca que la arrendataria solicite una quita total del importe del alquiler por el tiempo que ha visto suspendida su actividad, así como una rebaja de la renta mensual hasta que las circunstancias económicas sean más favorables. Dicha renta asciende a 2.000 euros mensuales.

4. La parte arrendadora alega, como argumento de su solicitud, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (en adelante RDL 15/2020).
5. Tras el fallecimiento del arrendador en diciembre de 2021, se plantean diversas cuestiones en función su legitimación como parte a la firma del contrato (usufructuario o propietario) y de sus posibles causahabientes, así como de una hipotética separación matrimonial que podría haberse dado antes de su fallecimiento.

### 2.3. Objeto del dictamen

El objeto de este dictamen es resolver las dudas planteadas por las partes, analizando sus derechos y obligaciones, antes, durante y después de la declaración del estado de alarma por parte del Gobierno en marzo de 2020. Asimismo, se pretende analizar las consecuencias que puede tener para la vida del contrato el fallecimiento del arrendador, teniendo en cuenta que podrían tener, tanto él como sus herederos, diferentes posiciones jurídicas. También se pretende aportar luz sobre los efectos de las recientes reformas de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante LAU) y analizar sus consecuencias.

Para ello se ha revisado la legislación vigente que regula los temas tratados en el dictamen, legislación ya derogada, pero que aporta luz sobre la normativa actual y, dada la actualidad de muchas de las cuestiones tratadas, artículos doctrinales en línea sobre las mismas. También se ha consultado jurisprudencia del Tribunal Supremo, citando sentencias que han tratado de alguna forma u otra muchas de las cuestiones planteadas.

### 3. Análisis jurídico y respuesta a las cuestiones planteadas

A la vista de los antecedentes expuestos, a continuación, se pasan a analizar las distintas cuestiones jurídicas que se derivan de estos hechos.

#### 3.1. Análisis de la legislación actual del contrato de arrendamiento

Para realizar un análisis de la regulación actual de contrato de arrendamiento de local de negocio, debemos partir en primer lugar del concepto de arrendamiento de cosas que nos proporciona el art. 1.543 del Código Civil (en adelante CC), que indica que, en el arrendamiento, una de las partes entrega a la otra el uso de una cosa a cambio de un precio y tiempo determinados. Este concepto, se desarrolla en la LAU de 1994, que distingue entre arrendamientos de vivienda (art. 2) y arrendamientos de uso distinto a vivienda (art. 3), dentro de los cuales se incluye el arrendamiento de local comercial o negocio, tal y como indica expresamente el art. 3.2. La LAU opta por un concepto excluyente del arrendamiento para uso distinto de vivienda en el art. 3.1<sup>1</sup>, es decir, que serán aquellos arrendamientos de fincas urbanas que no sean destinadas a viviendas. Ambos textos legales, regulan el régimen jurídico por el que deben regirse estos contratos.

En cuanto a sus características, estamos ante un negocio jurídico bilateral, ya que intervienen dos partes claramente diferenciadas; consensual, porque requiere el consentimiento de ambas partes; oneroso, porque existe el pago de un precio y, temporal, porque su duración debe ser determinada por las partes.

##### 3.1.1. Derechos y obligaciones de las partes

Los derechos y obligaciones del arrendador y el arrendatario, están regulados en los arts. 21 a 25 de la LAU, siendo régimen supletorio los arts. 1.542 a 1.582 del CC. Adicionalmente, los arts. 29 a 35 de la LAU se ocupan de los arrendamientos de uso distinto a vivienda. Hay que tener en cuenta que el art. 4.1 de la LAU establece el carácter imperativo de todos los preceptos de los Título I y IV, incluyendo el propio art. 4. Y aquí es muy importante tener en

---

<sup>1</sup> Art. 3.1, LAU 1994: «Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior»

cuenta también que el art. 4.3 establece que, en los arrendamientos de uso distinto a vivienda el principio de autonomía de la voluntad será la forma principal de regular este contrato, y en su defecto, la LAU y el CC<sup>2</sup>. Por tanto, a la hora de determinar los derechos y obligaciones de las partes de un contrato de arrendamiento de local de negocio, habrá que ver qué se ha establecido en el contrato. Además, hay que tener en cuenta que el arts. 30 y 31 sobre la conservación y obras de mejora del arrendatario y el derecho de adquisición preferente, establece como aplicables a estos contratos los arts. 19, 21,22,23,26,25, es decir, los que regulan el supuesto de elevación de renta por obras de mejora, a quien corresponde realizar los gastos de conservación y mejora y el derecho de adquisición preferente del arrendatario, todo ellos referidos al arrendamiento de viviendas.

La regulación de la LAU se centra principalmente en las cuestiones que más controversias generan entre las partes de un contrato de arrendamiento (con permiso del impago de la renta), esto es, a quien corresponde la realización de las obras de conservación y mejora del local y el derecho de adquisición preferente del arrendatario sobre el objeto del contrato (el local, en este caso). El resto de derechos y obligaciones de las partes quedan reguladas, como hemos dicho, por el CC.

Comenzaremos revisando lo indicado en este último texto y así, como indica el art. 1.554, el arrendador está obligado a: entregar el local al arrendatario, a mantener al arrendatario en «pacífica posesión» del local y, a acometer las obras que sean pertinentes para correcta conservación del mismo. Por otro lado, el art. 1.555 del CC nos indica las obligaciones del arrendatario: Pagar la renta, usar el local de forma diligente y de acuerdo a lo pactado y, pagar la formalización del contrato. Adicionalmente, el CC establece más obligaciones en otros preceptos (1.559, 1.561), indicando la obligación del arrendatario de avisar al arrendador en el menor tiempo posible de la necesidad de acometer obras y reparaciones necesarias, así como de «toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada»; también debe devolver la finca en el mismo estado en que se la entregaron. El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones puede ocasionar la solicitud de rescisión del contrato según indica el art. 1.556. Por su parte, la LAU distingue

---

<sup>2</sup> Art. 4.3 LAU 1994: «Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil»

entre obras de conservación y obras de mejora, atribuyendo la obligación, al igual que el CC, al arrendador, siendo por cuenta del arrendatario las pequeñas reparaciones debidas al desgaste por el uso. Se exponen de forma gráfica en las siguientes tablas:

**Tabla 1. Obligaciones del arrendador**

<b>Obligaciones Arrendador en CC (Art. 1.554, 1.557)</b>		
Entrega del local objeto del contrato, sin variar su forma	Mantener la pacífica posesión del arrendatario	Acometer las obras de reparación necesarias
<b>Obligaciones Arrendador en LAU (Art. 21 y ss.)</b>		
Notificar al arrendatario el inicio de las obras con tres meses de antelación, indicando naturaleza, comienzo, duración y coste previsible	Disminución de la renta si la duración de la obra es mayor a 20 días, en proporción a la parte del inmueble que no pueda utilizarse	Realización de obras de conservación y mejora necesarias para «servir al uso convenido», salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario. Límite: destrucción del inmueble

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 2. Obligaciones del Arrendatario**

<b>Obligaciones Arrendatario en CC (Art. 1.555,1559, 1561)</b>			
Utilización del local de forma diligente y para el uso pactado	Pagar la renta y la formalización del contrato de arrendamiento	Comunicar al arrendador en el menor tiempo posible la necesidad de acometer una reparación, así como cualquier daño en el inmueble producido por un tercero	Devolver la finca tal y como la recibió, salvo menoscabo por el tiempo o motivo que pudiera haberse evitado

<b>Obligaciones Arrendatario en LAU (Art. 21 y ss. Art. 32)</b>		
Soportar las obras de mejora que no puedan diferirse hasta la finalización del contrato	Realización de las pequeñas reparaciones que se deban al uso ordinario	En caso de haber realizado obras de acondicionamiento por discapacidad, deberá reponer las cosas a su estado original a la finalización del contrato si lo exige el arrendador
Comunicar al arrendatario de forma fehaciente en el plazo de un mes, el subarriendo (total o parcial) o la cesión del contrato a un tercero.		

*Fuente: Elaboración propia*

En cuanto a los derechos del arrendador, tenemos que inferirlos de los dos textos legales: de las obligaciones del arrendatario se deducen en sentido contrario los derechos del arrendador y lo mismo ocurre con los derechos del arrendatario.

**Tabla 3. Derechos del Arrendador**

<b>Derechos del Arrendador en CC</b>		
Cobrar la renta, siendo la falta de cobro motivo de desahucio	Ser avisado en caso de que el inmueble haya recibido menoscabos por parte de terceros	Recibir el inmueble en el mismo estado en que lo entregó
<b>Derechos del Arrendador en LAU (Art. 21 y ss Art. 32)</b>		
Exigir la realización de las pequeñas mejoras que pudieran ser necesarias por el uso del inmueble	Actualizar la renta por cada año de vigencia del contrato	Recibir el inmueble en el mismo estado en que lo entregó al inicio del contrato, una vez este haya finalizado
Puede elevar la renta un 10% si el arrendatario subarrendara el local parcialmente y el 20% en caso de subarriendo total o cesión del contrato		

*Fuente: Elaboración propia*

**Tabla 4. Derechos del Arrendatario**

<b>Derechos del Arrendatario en CC</b>			
Recibir el local (la cosa) en correcto estado de uso		Disfrutar de la pacífica posesión de la cosa	
<b>Derechos del Arrendatario en LAU (Art. 21 y ss. Art. 32)</b>			
Pagar una renta menor si las obras de mejora del inmueble duran más de 20 días, en proporción a la parte del mismo que no haya podido utilizar	- Derecho de adquisición preferente en caso de venta del local  - Derecho de recibir indemnización a la finalización del contrato	Recibir el inmueble en correcto estado de uso al inicio del contrato	Realizar obras para la eliminación de barreras arquitectónicas
Subarrendar (total o parcialmente) o ceder el contrato sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador			

*Fuente: Elaboración propia*

En este punto consideramos importante profundizar más en el derecho a indemnización que tiene el arrendatario en caso de que una vez transcurridos los cinco años de vigencia del contrato, el arrendador no quiera renovarlo y que está recogido en el art. 34 de la LAU.

En primer lugar, resulta llamativo porque el legislador no ha tenido en cuenta este derecho en la regulación de los derechos del arrendatario de vivienda. Habría que remontarse a la regulación de los arrendamientos urbanos del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, para encontrar algo similar. Así el art. 66 de este Decreto, reconoce al arrendatario el derecho a recibir dos anualidades de renta en concepto de indemnización por la no renovación del contrato de alquiler de vivienda, siempre y cuando se hubieran dado los requisitos y circunstancias de los arts. 62 y 63 de este mismo texto. En el caso de los locales de negocio, este derecho de indemnización también estaba reconocido en el art. 70, párrafo 4º, siendo el art. 73 el que determinaba la cuantía de la indemnización. Como veremos más adelante, el hecho de no

incluir este de derecho en la LAU de 1994 para los arrendamientos de vivienda, obedece a una intención de equilibrar las posiciones de arrendatario y arrendador, dado que el Decreto de 1964 se inclinaba claramente hacia la protección del arrendatario, algo, que el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (conocido comúnmente como Decreto Boyer) intentó enmendar, suprimiendo en su art. 9 las prórrogas forzosas en los arrendamientos urbanos.

Como indicábamos anteriormente, el art. 34 de la LAU, reconoce al arrendatario el derecho de indemnización a la finalización del contrato, que pretende compensar de alguna forma, la clientela que puede perder el arrendatario al cerrar su negocio en ese local, como consecuencia de la no renovación del arrendamiento.

Este derecho ampara al arrendatario salvo que haya renunciado a él expresamente en el contrato. Además, el art. 34 nos indica que deben darse los siguientes requisitos:

1. Que el contrato haya tenido una duración ininterrumpida de cinco años
2. Que el motivo de extinción del contrato haya sido la finalización del tiempo convenido
3. Que en el local se haya ejercicio «una actividad comercial de venta al público»
4. Que el arrendatario notifique de forma expresa al arrendador su intención de renovar el contrato por «cinco años más y por una renta de mercado»
5. Que esa notificación se haga cuatro meses antes de la fecha de expiración del contrato
6. Que el arrendador manifieste su voluntad de no renovar el contrato

Este último requisito, pese a ser una obviedad (o quizá por eso), no viene recogido en el art. 34. El precepto, también nos indica cómo debe calcularse el importe de la indemnización, distinguiendo entre dos situaciones diferentes:

- I. Si el arrendatario comienza el ejercicio de una actividad comercial igual a la que venía ejerciendo en el local objeto del contrato que ha expirado, en el plazo de seis meses desde la finalización del contrato y en el mismo municipio. En este caso, el art. 34.1 nos indica que «la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad».

- II. Si el arrendatario no comienza una actividad comercial o iniciara una diferente en los seis meses siguientes «y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario», el art. 34 indica que «la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.»

En caso de que las partes no llegarán a un acuerdo, el art. 34 prevé que las partes puedan acudir a un árbitro que establezca la cuantía de la indemnización.

Como conclusión tras la revisión del art. 34, estamos de acuerdo con GONZÁLEZ PAKANOWSKA, (1995 p. 299) cuando afirma que «existe un doble fundamento en la indemnización: de un lado, el perjuicio que supone la pérdida de clientela, lo que se tiene en cuenta en el núm. 1 del precepto, si bien incluyen también los gastos de traslado, sin relación con la clientela. De otro, y de forma subsidiaria, el enriquecimiento que experimenta otra persona por poder aprovechar la clientela captada por el arrendatario» y que las circunstancias en las que se produzca la finalización del contrato son importantísimas para la aplicación práctica de este precepto. Teniendo en cuenta que, en todo caso este derecho está sometido a la voluntad de las partes (el arrendatario puede renunciar a él) y, las particulares circunstancias que tienen que darse para su aplicación, parece lógico pensar que el arrendador exija la renuncia expresa a este derecho para la firma del contrato en multitud de casos.

También nos parece importante analizar el derecho de cesión y subarriendo que tiene el arrendatario, reconocido en el art. 32 de la LAU. Este derecho, solo está reconocido para los arrendatarios que ejerzan en el local objeto del contrato actividades empresariales o profesionales (excluye por tanto las comerciales), siendo el único requisito de cumplimiento obligado, la comunicación fehaciente al arrendador con al menos un mes de antelación. Aunque la ley no indica quien debe hacer esa comunicación, parece lógico pensar que debe hacerla el arrendatario como cedente del contrato y nexo de unión entre todas las partes. La cesión puede ser onerosa o gratuita, ya que la LAU no dice nada al respecto. El arrendador por su parte, tiene derecho a incrementar la renta un 10% si la cesión es parcial o un 20% si la cesión es total. Este derecho también le asiste en el caso de existir subarriendo total o parcial. La LAU deja en el aire la cuestión de la responsabilidad, especialmente en lo que concierne al pago de la renta. Estamos de acuerdo con GONZÁLEZ PAKANOWSKA, (1995 p. 294), en que se echa de menos la regulación de este aspecto esencial para la vida del contrato. Queda por

tanto al arbitrio de las partes, dejando una laguna legal en caso de que no se pacte que, muy posiblemente, podría acabar en los tribunales, generando conflictos que las partes podrían evitar de haber recibido asesoramiento adecuado.

En cuanto al subarriendo, hay que tener presente que son de aplicación los art. 1.551 y 1.552 del CC respecto a la obligación del subarrendatario de conservar el local y el pago del precio convenido, otorgando, por tanto, acción directa al arrendador contra el subarrendatario.

De todo lo dicho hasta ahora podemos concluir que la regulación de la LAU, aunque aplicable por analogía a los locales de negocio, está pensada en gran medida por el legislador para el arrendamiento de viviendas, algo que se puede ver a lo largo de todo el texto y deja para los arrendamientos de local de negocio un gran margen para la autonomía de la voluntad. Regular los derechos y obligaciones de las partes en el contrato, determinado las obras a realizar, el impacto de las mismas (modificación de estructura, ampliación de escaparates, modificación del tamaño de la entrada, etc), la solicitud de permisos municipales, la realización de proyectos técnicos si proceden, el derecho de indemnización, la cesión del contrato, el subarriendo y cualquier otro aspecto que las partes consideren significativo y que, pueda tener relevancia en el desarrollo del contrato, es la mejor opción para ambas y les evitará problemas en el futuro.

En el caso de la obligación del arrendatario de reposición del local (vivienda, dice la LAU) al estado original si se han llevado a cabo obras de adaptación para personas con discapacidad se ve que el legislador estaba pensando claramente en el arrendamiento de vivienda. Aunque es cierto que las partes pueden pactar lo contrario, no parece que tenga lógica en un local de negocio eliminar esas obras, ya que o bien el propietario o bien otro arrendatario tendrán que realizarlas para poder llevar a cabo su actividad, teniendo en cuenta la normativa vigente en esa materia en la práctica totalidad de municipios y son estos los que tienen la potestad en materia de concesión de licencias de actividad.

### 3.1.2. Equidad en la legislación de los arrendamientos. ¿Se favorece a alguna de las partes?

Para entender la situación actual de la regulación de los arrendamientos urbanos, hay que partir de la regulación que hacía de los mismos el Decreto de 4101/1964, que, coincidiendo con el inicio de una época de expansión económica en España, intentaba dar respuesta a la demanda de vivienda que existía en aquel momento. Al posibilitar la prórroga forzosa de los

contratos de arrendamientos, dejaba de esa forma, al arrendador, en una posición de desventaja a la hora de cambiar las condiciones del contrato o disponer del inmueble de su propiedad, dado que, para no tener que renovar forzosamente ese contrato, debían darse unos determinados requisitos recogidos en el art. 62<sup>3</sup> para los arrendamientos de vivienda y en el art. 70 para los arrendamientos de local de negocio<sup>4</sup>, siendo además también necesario indemnizar al arrendatario.

La prórroga forzosa era un derecho de gran arraigo en nuestro ordenamiento jurídico (desde 1921) y buscaba un equilibrio económico (no jurídico) entre las partes. El Decreto Boyer de 1985 intentó solventar ese desequilibrio jurídico prohibiendo en su art. 9 las prórrogas forzosas para los contratos de arrendamientos firmados con posterioridad a la publicación del Decreto<sup>5</sup>, algo que suponía, en la práctica, liberalizar el mercado de alquiler en España.

---

<sup>3</sup> Art. 62 Decreto 4104/1964: «No tendrá derecho el inquilino o arrendatario a la prórroga legal en los siguientes casos:

1.º Cuando el arrendador necesite para sí la vivienda o local de negocio o para que los ocupen sus ascendientes o descendientes legítimos o naturales.

2.º Cuando el arrendador proyecte el derribo de la finca para edificar otra que cuente, cuando menos, con un tercio más de las viviendas que, en aquélla hubiere y una, como mínimo si no las hubiere en el edificio que se pretende derribar, respetando al propio tiempo el número de los locales de negocio si en el inmueble a derribar los hubiere.

3.º Cuando la vivienda no esté ocupada durante más de seis meses en el curso de un año, o el local de negocio permanezca cerrado por plazo igual, a menos que la desocupación o cierre obedezca a justa causa.

4.º Cuando el inquilino ocupe dos o más viviendas en la misma población y el uso de todas ellas no sea indispensable para atender a sus necesidades. En este caso, si los arrendadores fuesen varios, el derecho de denegación de prórroga corresponderá al primero que lo ejercite; si fuere uno solo, corresponderá al inquilino el derecho de señalar la vivienda o viviendas que haya de desalojar, y si no lo hace dentro del plazo de treinta días siguientes al en que fuese requerido en forma fehaciente por el arrendador, podrá éste denegarle la prórroga respecto de cualesquiera de ellas. En el caso de que sólo una de las viviendas la disfrute a título de arrendamiento, carecerá el inquilino de la dicha facultad de elección.

5.º Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada».

<sup>4</sup> Art. 70 Decreto 4104/1964: «Para que proceda la primera causa de excepción a la prórroga de arrendamiento de local de negocio deberán concurrir los siguientes requisitos:

1.º Que se justifique debidamente la necesidad de la ocupación.

2.º Que se practique el requerimiento de denegación de prórroga en los términos prevenidos en el artículo 65.

3.º Que el que aspire a ocupar el local de negocio se halle establecido en actividad de comercio o industria con un año de antelación, cuando menos, a la fecha en que se practique el requerimiento.

4.º Que el arrendatario sea indemnizado por el arrendador en la cuantía que libremente convengan, y de no haber acuerdo, en la forma que establece el artículo 73, número 3, salvo que se tratase de arrendamiento comprendido en el número 2 del artículo 5.º, en que la indemnización será de dos anualidades de renta».

<sup>5</sup> Art. 9 RDL 2/1985: «1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil».

Aunque fue objeto de gran polémica en su momento, estaba mucho más acorde con el espíritu de la CE, que consagra el principio de economía de mercado y al derecho de la propiedad privada como uno de los pilares fundamentales de este sistema económico.

Así, tras la promulgación del Decreto Boyer, salieron al mercado gran cantidad de inmuebles que habían estado fuera de él por el temor de sus propietarios a que el alquiler se convirtiera en un pacto perpetuo que fuera muy difícil deshacer. Además, el art. 8 permitía la transformación de viviendas en locales de negocio, dando un paso más en la liberalización del mercado, que era el fin último de estos preceptos.<sup>6</sup>

En este escenario, tras nueve años de vigencia del Decreto Boyer y la entrada de España en la CEE en 1986, se promulga la vigente LAU de 1994, que deroga expresamente el Decreto 4104/1964 y los art. 8 y 9 del RDL 2/1985. Como se ha indicado anteriormente, es clara la voluntad del legislador de centrarse especialmente en el arrendamiento de vivienda, dejando un gran margen para la autonomía de la voluntad en los arrendamientos de uso distinto de vivienda, especialmente el de local de negocio, algo, a nuestro entender, muy llamativo, por la trascendencia que tiene este contrato para supervivencia y continuidad de muchos pequeños negocios<sup>7</sup>. La LAU parece que pretendía alcanzar una mayor equidad entre las posiciones jurídicas y económicas de las partes, estableciendo plazos para los arrendamientos, la regulación de los gastos de conservación y mantenimiento y en el caso de los locales de negocio, los derechos de indemnización por no renovación del contrato y adquisición preferente a favor del arrendatario. Sin embargo, sí ha tenido mucha importancia el régimen

---

<sup>6</sup> Así, en la exposición de motivos del Decreto Boyer, se indica que «...la supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos que, sin duda, estimulará la construcción de viviendas y locales destinados a alquiler. Pero esta medida tiene una trascendencia que va más allá de la mejora en la actividad del sector de la construcción. En efecto, el mercado de arrendamientos no se caracteriza sólo por una oferta reducida y en retroceso desde hace décadas, sino porque los alquileres iniciales se fijan en unos altos niveles como consecuencia de que el propietario, al contratar, tiene presente la eventual indemnización que debe pagar al arrendatario para que acepte la rescisión del contrato. La reforma incluida en este Real Decreto-ley al aumentar la oferta reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico, tienen dificultades para adquirir una vivienda...»

<sup>7</sup> En el preámbulo de la LAU el legislador se manifiesta de la siguiente forma: «La regulación sustantiva del contrato de arrendamiento debe partir de una clara diferenciación de trato entre los arrendamientos de vivienda y los destinados a cualquier otro uso distinto del de vivienda, por entender que las realidades económicas subyacentes son sustancialmente distintas y merecedoras, por tanto, de sistemas normativos disímiles que se hagan eco de esa diferencia. En este sentido, al mismo tiempo que se mantiene el carácter tuitivo de la regulación de los arrendamientos de vivienda, se opta en relación con los destinados a otros usos por una regulación basada de forma absoluta en el libre acuerdo de las partes.»

transitorio establecido para los arrendamientos de locales en las Disposiciones Transitorias (en adelante DT) Primera y Tercera referentes al régimen jurídico de estos contratos celebrados entre el 9 de mayo de 1985 (fecha de promulgación del Decreto Boyer) y la promulgación de la LAU y, los celebrados antes de este Decreto. La DT Primera 2º, establece que los contratos vigentes a fecha de promulgación de la LAU y celebrados tras el Decreto Boyer, continuarán rigiéndose por el art. 9 de ese Decreto y el de arrendamientos urbanos de 1964, indicando que en caso de producirse la tácita reconducción del art. 1.566 de CC, será de aplicación la LAU 1994. Bastante más extensa es la regulación de DT Tercera respecto a los contratos celebrados antes de 1985 (los llamados comúnmente de renta antigua), estableciendo un régimen transitorio diferenciando principalmente entre los arrendadores persona física y los que sean persona jurídica. No vamos a detenernos en este punto, porque no es objeto de este dictamen, pero sí se señala aquí, para poner de manifiesto el intento por parte del legislador de equilibrar las posiciones de las partes del contrato de arrendamiento, así como en el tráfico económico <sup>8</sup>, tratando de no perjudicar a pequeños negocios que tendrían muy difícil la subsistencia de tener que celebrar un nuevo contrato de arrendamiento.

Como conclusión, podemos decir que en la regulación de los contratos de arrendamiento de local de negocio existe cierta tendencia a favorecer al arrendatario, tanto por el derecho a

---

<sup>8</sup> El preámbulo de la LAU deja claro este punto, señalando un régimen transitorio que permita la continuidad de los negocios afectados por contratos anteriores a 1985 con un régimen de subrogación y actualización de rentas: «En el caso de los arrendamientos de locales de negocio, se ha optado por articular un calendario de resolución temporal de estos contratos, aunque distinguiendo entre los arrendamientos en los que el arrendatario sea una persona física de aquéllos en los que sea una persona jurídica, presumiendo mayor solvencia económica allí donde el entramado organizativo sea más complejo.

Por ello, se mantienen, aunque de forma limitada, derechos de subrogación «mortis causa» en el primer supuesto, garantizándose al grupo familiar vinculado al desarrollo de la actividad, un plazo mínimo de veinte años, que podrá superarse mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local.

Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias.

En cuanto a la renta pagada en estos contratos, se reproduce el esquema de revisión establecido para los arrendamientos de viviendas, graduando temporalmente el ritmo de la revisión en función de las categorías antes expuestas.

Para favorecer la continuidad de los arrendatarios, la ley regula una figura de nueva creación que es el derecho de arrendamiento preferente, que concede al arrendatario un derecho preferente a continuar en el uso del local arrendado al tiempo de la extinción del contrato, frente a cualquier tercero en condiciones de mercado».

indemnización por la no renovación del contrato del art. 34 de la LAU (que también reconocía el texto de 1964) como por el régimen transitorio que impuso la ley de 1994 para los arrendamientos de locales conocidos comúnmente como de «renta antigua». Pero teniendo en cuenta la fechas, ya no deberían existir contratos de este tipo, ya que han pasado veinte años desde la promulgación de la ley (plazo establecido en la DT 3ª), y, por otro lado, el derecho de indemnización está sometido a la voluntad de las partes, por lo que puede afirmarse que en los contratos de arrendamiento de local de negocio las posiciones de ambas partes están equilibradas.

### 3.1.3. Pronunciamiento de la Jurisprudencia sobre la regulación actual de los arrendamientos

Desde la promulgación de la LAU en 1994, el TS ha ido pronunciándose sobre diversos aspectos controvertidos (resolución del contrato, realización de obras y mejoras y prórroga forzosa principalmente) sentando doctrina en diversas sentencias.

Así, en cuanto a la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento celebrado con la LAU en vigor, podemos citar la STS 582/2009, 9 de septiembre, donde se establece que la duración máxima que se puede imponer al arrendador (en caso de ser el arrendatario persona jurídica) es de treinta años, sin perjuicio de que las partes pacten otro plazo. También la STS 611/2013, 16 de octubre, que establece que, aunque el contrato de arrendamiento se celebrara bajo la vigencia de la LAU, si voluntariamente decidieron someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el Decreto de 1964, será ese el régimen jurídico que regirá las prórrogas del contrato, de acuerdo a la DT 1ª de la LAU.

Respecto al pago de la renta, podemos citar la STS 755/2008 de 24 de julio, donde se establece que el pago de la renta de un local de negocio, fuera de plazo no excluye la aplicación de la resolución del contrato, incluso cuando se trate de un solo mes. En cuanto a la realización de obras, podemos citar la STS 279/2013 de 19 de abril, donde se establece que la realización de obras efectuadas en exclusivo interés del arrendatario, sin autorización del arrendador ni necesidad o imposición administrativa, es causa de resolución del contrato.

## 3.2. Efectos jurídicos de la suspensión de actividades comerciales durante el estado de alarma

Tras el análisis de los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de local de negocio, vamos a pasar a revisar la situación del contrato de arrendamiento del

supuesto objeto de este dictamen, las tras declaración del estado de alarma el 15 de marzo de 2020 con motivo de la emergencia sanitaria provocada por el virus SARS-Cov-2.

### 3.2.1. Análisis del RD 463/2020 y RDL 15/2020

Con la publicación en el Boletín Oficial del Estado (en adelante BOE) el 14 de marzo de 2020 del RD 463/2020, debido a la situación de emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarando el estado de alarma con un ámbito de aplicación desconocido desde la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978, gran parte de la actividad económica, la considerada no esencial, tuvo que cesar su actividad. Esto ha tenido un gran impacto en el tráfico económico, cuyas consecuencias, a la fecha de emisión de este dictamen aún están por ver en toda su dimensión. Gran parte de los afectados han sido (y probablemente lo seguirán siendo aún bastantes meses) pequeños comercios como el de Perfumerías Azul, S.L., que tienen en el pago de la renta del local en el que desarrollan su actividad uno de sus costes fijos más relevantes.

El cese imperativo de la actividad comercial ordenada por el RD 463/2020 provocó un descenso de los ingresos (en muchos casos el 100%) en negocios como el de Perfumerías Azul, S.L. planteando así el problema jurídico que constituye el núcleo de este dictamen: ¿Qué ocurre en estos casos, cuando el arrendatario no puede abonar la renta por falta de ingresos debido a un imperativo legal? ¿Cómo queda el equilibrio de las posiciones de arrendatario y arrendador ante esta situación? En definitiva, ¿Quién debe asumir los riesgos inherentes al contrato de arrendamiento en esta situación?

Como bien indica CUENA CASAS (2020), nos encontramos ante casos de incumplimiento no culpable por parte del arrendatario debido a una situación de fuerza mayor, a la que la LAU no aporta respuesta alguna más allá de que lo pactado debe cumplirse. Las garantías accesorias de los contratos de arrendamiento, como las fianzas o avales no aportan una solución al problema, que es, además, generalizado.

Ante la falta de respuesta de la LAU, un espejo en el que mirarse para poder solucionar el problema del pago de la renta de los locales en esta situación, podría haber sido el art. 1.575 del CC, que regula el derecho del arrendatario de un predio rústico a la rebaja de la renta «en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario. Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios:

el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever». Parece obvio que la pandemia que estamos sufriendo es una situación que encaja claramente en la relación de casos fortuitos extraordinarios previstos por el legislador del CC. La aplicación por analogía de este precepto del CC (más vigente que nunca la mención a la peste por el legislador codificador en el art. 1.575 CC.), podría haber dado cobertura legal a una posible negociación entre las partes que rebajara la renta durante el tiempo de duración de la pandemia, repartiendo el riesgo entre arrendador y arrendatario, (en este paso Perfumerías Azul, S.L.) que es quien lo asume según la regulación de la LAU.

No estamos de acuerdo con quienes defienden la teoría de que es el arrendador quien debe asumir totalmente el riesgo en estos casos (CARRASCO PERERA, 2020), en base a la obligación que le otorga el art. 1.554. 3º del CC de garantizar la «pacífica posesión» del arrendatario, ya que esa solución lo único que conseguiría sería trasvasar el riesgo del arrendatario al arrendador, sin consecuencia en la práctica que pudieran solventar más allá de dogmas y conceptos jurídicos, el problema planteado para el arrendatario y que es objeto de este dictamen.

Ante esta situación, era necesaria la intervención del legislador de forma perentoria, para intentar dar respuesta a todas estas cuestiones y tranquilizar a la sociedad sobre la viabilidad de muchísimos negocios que en ese momento estaban totalmente parados. Esa respuesta no llegó hasta el 23 de abril de 2020<sup>9</sup> con la publicación en el BOE del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que, en su Capítulo I, aborda estas cuestiones. La norma distingue si el arrendador es gran tenedor<sup>10</sup> o no. En el primer caso, el arrendatario podrá solicitar, tal y como indica el art. 1.1, «en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o

---

<sup>9</sup> Con la promulgación del RDL 11/2020 de 31 de marzo se esperaba que el legislador tomara medidas para afrontar el problema de los arrendamientos de local de negocio afectados por el cierre imperativo decretado en el RD 463/2020. Sin embargo, este RDL solo aborda el arrendamiento de viviendas, dejando sin respuesta a los arrendamientos de local de negocio hasta la publicación del RDL 15/2020 el 23 de abril.

<sup>10</sup> Según el art. 1.1 del RDL 15/2020, se entiende por gran tenedor «la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>».

reducción de la renta.». Como indica CUENA CASAS (2020) estamos ante una moratoria obligatoria para el gran tenedor. Importante tener en cuenta que el RDL no habla de reducción de renta, sino de moratoria, es decir, un aplazamiento (en este caso obligatorio) de la deuda sin penalización ni pago de intereses por parte del arrendatario y, que durará, todo el tiempo que dure el estado de alarma. La renta deberá pagarse en dos años a contar desde la finalización de la moratoria (art. 1.2) y siempre que el contrato de arrendamiento siga vigente. Es decir, que, si el contrato finaliza antes, el plazo para pagar la renta objeto de la moratoria será el de la duración del contrato. En el caso de que el arrendador no sea gran tenedor (como el caso que nos ocupa) el art. 2.1 se limita a decir que el arrendatario «podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta». Y ahí acabaría la regulación en este caso.

Las partes podrán pactar la entrega de la fianza (dos meses) como pago de alguna de las mensualidades pendientes, pero no parece una solución rápida, teniendo en cuenta que las fianzas deben depositarse en la Comunidad Autónoma (la Valenciana en este caso). Estamos de acuerdo con CUENA CASAS (2020) en que la norma no aporta nada a estos supuestos (la mayoría de los arrendadores de local de negocio no son grandes tenedores), ya que solo da opción al arrendatario de solicitar la moratoria, pero no obliga a aceptarla al arrendador, por lo que el problema continúa estando bajo la voluntad de las partes de pactar una solución y un reparto del riesgo del contrato. Y si el arrendador no acepta y el arrendatario no paga, estaríamos ante una situación de incumplimiento contractual por parte del arrendatario.

Por otro lado, el art. 3 del RDL 15/2020, establece los requisitos que deben cumplir los autónomos y pymes arrendatarios<sup>11</sup>.

En el caso de un arrendatario autónomo:

1. Estar afiliado a la SS en el régimen que le corresponda

---

<sup>11</sup> Nótese que no cualquier arrendatario podría acogerse a este derecho a solicitar moratoria de la renta

2. Que su actividad haya quedado suspendida por la entrada en vigor del RD 463/2020, o reducida en al menos un 75% «en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior»

En el caso de un arrendatario PYME (como el caso de Perfumerías Azul, S.L.):

1. Que su actividad haya quedado suspendida por la entrada en vigor del RD 463/2020, o reducida en al menos un 75% «en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior»
2. Que no se superen los requisitos del art. 257.1 de la LSC

Estamos de acuerdo con CUENA CASAS (2020) en que parece que el legislador trata de evitar que la partes recurran a la aplicación de la cláusula *Rebus Sic Stantibus*, pero que cuando se trata de arrendadores que no son grandes tenedores, nada impide que se pueda recurrir a ella, ya que, en caso contrario, los arrendatarios que cumplieran los requisitos estipulados en art. 3 quedarían en peor situación que antes de la promulgación del RDL.

Por tanto, y ante esta situación, ¿Qué opciones ofrece al arrendatario el RDL 15/2020? Como apunta GARCÍA VICENTE (2020, p. 21), el legislador no contempla la posibilidad de optar por una reducción de renta, según el modelo previsto del art. 1.575 CC sobre la pérdida de más de la mitad de los frutos en los arrendamientos rústicos. Sin más, la solución que proporciona el RDL a los arrendatarios de perfil similar al del supuesto objeto de este dictamen, es negociar con su arrendador. Sin embargo, ¿Hay alguna otra posibilidad? Veamos a continuación qué solución proporciona la jurisprudencia.

### 3.2.2. La cláusula *Rebus sic stantibus* (Estando Iguale las cosas)

Ante la falta de soluciones por parte del legislador respecto a la problemática planteada en los contratos de arrendamiento por el cierre imperativo de muchos negocios, muchas miradas se han dirigido a la jurisprudencia, en concreto a la cláusula *Rebus Sic Stantibus* (en adelante cláusula *Rebus*), como opción plausible para dar respuesta a los ciudadanos, que como en el caso planteado en este dictamen, necesitan una herramienta jurídica que les ayude a hacer factible la viabilidad de sus pequeños negocios sin dejar de asumir por ello sus compromisos contractuales.

Como indica PLATERO ALCON, (2020, p. 894) la cláusula *Rebus* es una construcción jurisprudencial no recogida en el CC que viene a suponer una excepción al principio general

de nuestro ordenamiento del art. 1.091 del CC (*Pacta Sunt Servanda*), que determina que el contenido de los contratos tiene fuerza de ley entre las partes y, por tanto, solo ellas pueden cambiarlos. Esto supone también, como indica ALVAREZ ROYO-VILLANOVA (17 de marzo de 2020) que cada parte asume su riesgo en el cumplimiento y tiene que indemnizar a la otra parte por los daños causados en caso de incumplimiento.<sup>12</sup> Sigue indicando ALVAREZ ROYO-VILLANOVA (2020) que este principio está limitado por los supuestos de fuerza mayor y caso fortuito ampliamente recogidos en nuestro ordenamiento, cesando por una lado la responsabilidad por daños y quizá extinguirse la obligación. Así, invocando esta construcción jurisprudencial PLATERO ALCON (2020, p.894), explica que en los contratos de arrendamiento de local de negocio afectados por el cierre imperativo como consecuencia de la declaración el estado de alarma, una parte, la perjudicada por la situación, podría solicitar la modificación del contrato, por ejemplo, pidiendo una moratoria en el pago o una reducción de la renta en aplicación de esta construcción jurisprudencial.

La cláusula *Rebus* está presente en nuestra jurisprudencia desde hace décadas. Según STS 79/2007 de 25 de enero, los requisitos que deben concurrir para la aplicación de la cláusula *Rebus* son los siguientes:

1. Cambio extraordinario de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato respecto de las existente en el momento de la firma.
2. «Desproporción exorbitante, fuera de todo cálculo entre las prestaciones de las partes contratantes», es decir, que se produzca un desequilibrio tal entre las partes que haga imposible el cumplimiento de la prestación.
3. Que las circunstancias anteriores hayan sido totalmente imprevisibles.

La STS 333/2014 de 30 de junio flexibilizó en cierta medida los requisitos necesarios para la aplicación de esta cláusula. Como indica PLATERO ALCON (2020, p.898), estos deben ser (con las limitaciones propias del principio de buena fe y la conmutatividad de los contratos):

1. Que se produzca una circunstancia imprevisible

---

<sup>12</sup> Así lo indica el art. 1.101 del CC: «Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas».

2. Debe darse una relación de causalidad entre esa circunstancia y la imposibilidad de una de las partes de cumplir con lo pactado
3. Debe producirse «excesiva onerosidad»: que haya un cambio de suficiente trascendencia en el contrato consecuencia de la circunstancia imprevisible
4. No podrá aplicarse cuando ley o contrato determinen de forma clara el reparto de los riesgos
5. La aplicación de la cláusula supondrá la modificación del contrato para paliar posibles situaciones contrarias a la equidad (injustas) pero no la extinción de la relación contractual

Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, ¿Procedería la aplicación de la cláusula *Rebus* en el supuesto planteado? En nuestra opinión sí, ya que se dan todas las circunstancias establecidas en la jurisprudencia. Parece obvio que era difícil de prever a la firma del contrato de alquiler entre D. Carlos y Perfumerías Azul, S.L. la situación que estamos viviendo, con una pandemia y el cierre forzoso de negocios primero, y la limitación de aforo después, como medidas paliativas. Es también obvio que eso ha provocado un descenso notable en los ingresos de muchísimos pequeños negocios que se han visto abocados a un cierre imprevisto haciendo imposible llevar a cabo la actividad comercial en el local objeto del contrato. Otra cosa es la viabilidad de esta solución para las partes, algo que estudiaremos a continuación, pero que, como se puede intuir, no es la opción más rápida, factor este, el de la rapidez, muy importante dadas las circunstancias del caso.

Dadas las circunstancias actuales, con una pandemia en curso, hubiera sido una opción viable para el legislador regular la situación de los contratos de arrendamiento de local de negocio, en línea con la cláusula *Rebus* (ya que no lo ha hecho en línea con el art. 1.575 del CC), de forma que facilitara la aplicación de la misma, ya que, al ser una construcción jurisprudencial, su aplicación debe solicitarse necesariamente a un juzgado. Sin embargo, el legislador no ha optado por ninguna de estas dos opciones, sino que ha dejado a la voluntad de las partes encontrar una solución.

### 3.3. Viabilidad jurídica de las solicitudes de las partes

Teniendo en cuenta todo lo expuesto anteriormente, vamos a analizar la viabilidad de las pretensiones jurídicas de ambas partes.

### 3.3.1. Viabilidad de la solicitud del arrendador

Desde la posición de D. Carlos como arrendador, entendemos que su primera opción para defenderla, debe ser exigir el pago íntegro de la renta a Perfumerías Azul, S.L., ya que la bajada de ingresos no se debe a ninguna acción llevada a cabo por él como arrendador, sino que es consecuencia de la entrada en vigor del RD 463/2020. D. Carlos no es gran tenedor, por lo que no le aplica el RDL 15/2020, y, por tanto, no tiene obligación de conceder una moratoria en el pago de la renta; tampoco tiene obligación (como hemos expuesto anteriormente) de realizar una quita o una rebaja de la renta. Desde este punto de vista, el riesgo del contrato de arrendamiento y por extensión el inherente al ejercicio de la actividad comercial desarrollada en el local objeto del contrato, recae directa y totalmente sobre el arrendatario y, por tanto, tendría que asumir totalmente las consecuencias del cierre.

No obstante, ante una eventual negociación con el arrendatario, le recomendaríamos que valorara la posibilidad de rebajar temporalmente la renta. Desde un punto de vista puramente comercial, si el arrendatario tiene una bajada de ingresos y no puede soportar los gastos fijos propios de su actividad, esta acabará cesando y por tanto el contrato de arrendamiento se extinguirá (probablemente incluso con mensualidades de renta pendientes de pago). ¿Interesa esta opción a D. Carlos? Eso es algo que tendrá que valorar él en función de muchas circunstancias, como por ejemplo si el mercado de alquiler de locales en la zona posibilita alquilar el local a un nuevo arrendatario, con capacidad de pagar el importe de la renta que venía satisfaciendo Perfumerías Azul, S.L. Importante recordar aquí que no sería de aplicación el art. 34 de la LAU referente a la indemnización al arrendatario, porque en el supuesto de finalización del contrato este no sería por voluntad del arrendador.

### 3.3.2. Viabilidad de la solicitud del arrendatario

Desde la posición del arrendatario, se entiende totalmente su petición de quita de la renta durante el tiempo en que no pudo ejercer su actividad y de la rebaja de la renta. Sin embargo, no hay instrumento legal que ampare esta petición, pese a que querer utilizar el RDL 15/2020. En primer lugar, el arrendatario deber tener presente que el arrendador no es un gran tenedor en los términos del el art. 1.1 del RDL 15/2020. Por lo que no le aplica esta norma y Perfumerías Azul, S.L. no puede ampararse en ella. Además, el RDL lo que concede a los arrendatarios es la posibilidad de conseguir una moratoria en el pago de la renta, es decir, un

aplazamiento de la misma, y no una quita o rebaja que es lo que pretende Perfumerías Azul, S.L.

Por estas razones, consideramos que su solicitud de quita y rebaja de renta no es viable, salvo que el arrendador se avenga a llegar a un acuerdo, pero hay que tener en cuenta que ese acuerdo sería fruto de la voluntad de las partes y no consecuencia de la aplicación de una norma jurídica.

Considerando lo expuesto anteriormente, ¿no hay ninguna posibilidad de que arrendatario consiga su pretensión más allá de la mera voluntad del arrendador? Como indica FERNÁNDEZ BENAVIDES (2020), hay dos estrategias procesales que el arrendatario no amparado por el RDL 15/2020 puede seguir. La primera es iniciar el procedimiento judicial para la modificación de las condiciones del contrato en aplicación de la cláusula *Rebus*, si se dan los requisitos indicados anteriormente (en este caso ya hemos visto que sí). La segunda, es la solicitud de medidas cautelares, con el fin de evitar un eventual desahucio o la ejecución de garantías accesorias si se pactaron a la firma del contrato. Sigue indicando FERNÁNDEZ BENAVIDES (2020), que la respuesta de los tribunales hasta ahora está siendo muy favorable a los arrendatarios y, cita en este sentido un Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Valencia, de 25 de junio de 2020 (JUR\2020\202178), «en el que se acuerda el aplazamiento cautelar del 50% de la renta mínima pactada en un contrato de arrendamiento de local de negocio», ya que entiende que el riesgo de una pandemia no puede ser asumido por las partes a la hora de firmar el contrato. Sigue citando FERNÁNDEZ BENAVIDES (16 de septiembre de 2020) el Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm, de 7 de julio de 2020 (Proc. 601/2020), que suspende temporalmente el pago de la renta y prohíbe a la parte arrendadora interponer demanda instando el desahucio o la reclamación de la renta por impago.

En cualquier de estas dos posibilidades, hay que tener en cuenta que recurrir a los tribunales puede ser una vía más lenta y costosa que la mera negociación y por ello, quizá, es la opción más recomendable teniendo en cuenta las circunstancias del caso, con un arrendatario que ha sufrido una notable bajada de ingresos y que necesita de forma rápida una solución que alivie su situación. Sin embargo, es una opción que merece ser tomada en cuenta por el arrendatario, especialmente en el caso de que no consiga un acuerdo con el arrendador que satisfaga sus necesidades.

En el supuesto planteado, se establece que ambas partes designan un único abogado para intentar encontrar una solución al problema planteado. Teniendo en cuenta la viabilidad de las posiciones de ambas partes, las circunstancias del caso y las herramientas proporcionadas por la legislación y la jurisprudencia, nuestra primera y principal recomendación sería llegar a un acuerdo que permitiera al arrendador continuar cobrando las rentas y al arrendatario continuar con su negocio. Una opción podría ser establecer una moratoria en vez de quita para las rentas del periodo de vigencia del estado de alarma, a pagar en los 12 meses siguientes a la fecha de la firma del acuerdo y una rebaja de la renta en función de algún índice variable, como la facturación trimestral declarada a Hacienda, de forma que la cantidad a pagar varíe en función de los ingresos durante un tiempo (por ejemplo 12 meses desde la fecha de la firma). Sería un planteamiento para buscar una solución satisfactoria para las dos partes, que proporcionaría al contrato un nuevo equilibrio entre las partes.

### 3.3.3. Escritos con las pretensiones de las partes

En consonancia con la recomendación primera y principal que haríamos a las dos partes, vamos a exponer a continuación los escritos en los que manifestarían su posición. Entendemos que la iniciativa en este proceso de negociación debe venir por el arrendatario, que es quien está sufriendo el problema de la falta de ingresos. El escrito planteando al arrendador su pretensión podría ser el siguiente:

Sr. D. Carlos Gómez Martínez  
Avda. del Derecho, 50  
46001 Valencia

Valencia, 1 de junio de 2020

Muy Sr. Nuestro:

Como será conocedor, a raíz de la pandemia ocasionada por el virus Sars-Cov-2, el Gobierno de España decretó el estado de alarma contemplado en nuestra Constitución mediante el RD 463/2020 el 14 de marzo de 2020; dicho RD imponía un cierre de negocios y actividades comerciales no esenciales.

En este amplio segmento de actividades se encuentra la actividad de Perfumerías Azul, S.L., que como bien se sabe se dedica a la comercialización minorista de productos de droguería y perfumería. El cierre imperativo de la actividad y la posterior limitación de los aforos en el comercio minorista, ha ocasionado una notable bajada de ingresos de Perfumerías Azul, S.L. que en este momento vive una situación financiera cercana al colapso.

Es por esta situación que nos dirigimos a Vd. en calidad de arrendador del local sito en la Calle Mayor, 100 de Valencia, con objeto de solicitar una quita de la renta que no se ha podido satisfacer por parte de esta mercantil, al no tener ingresos durante el tiempo que ha estado en vigor el cierre por imperativo gubernativo. Asimismo, y con el ánimo de poder continuar con la actividad comercial habitual, y al mismo tiempo poder cumplir con las obligaciones contractuales contraídas con Vd., le proponemos iniciar una negociación para establecer una rebaja temporal de la renta actual de 2.000 euros según contrato en vigor de fecha 2 de diciembre de 2012 y prorrogado por cinco años más el 2 de diciembre de 2017. Tras buscar asesoramiento legal, creemos que es la mejor opción para poder cumplir con las obligaciones contractuales contraídas por esta mercantil.

La situación actual no permite a Perfumerías Azul, S.L. pagar la renta pactada y dadas las circunstancias y las perspectivas económicas para un futuro próximo, en caso de no conseguir rebajar la renta, Perfumerías Azul, S.L. se vería obligada a cesar su actividad y finalizar el contrato de arrendamiento del mencionado local.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo

Fdo. Dña. Manuela Azul

Administradora de Perfumerías Azul, S.L.

*Figura 1. Comunicación solicitud negociación al arrendador.*

*Fuente: Elaboración propia*

La comunicación debería ser entregada a D. Carlos por un medio que asegurara la recepción de forma fehaciente (burofax o buro mail, por ejemplo).

La contestación del arrendador, entendiendo como dice el planteamiento que busca asesoramiento legal en el mismo despacho que la parte arrendadora, podría ser la siguiente:

Perfumerías Azul, S.L.  
A/a Dña. Manuela Azul  
Calle Mayor, 100  
46001 Valencia

Valencia, 3 de junio de 2020

Muy Sra. Nuestra:

Tras recepción en el día de ayer de su comunicación de fecha 1 de junio de 2020, le manifiesto lo siguiente:

PRIMERO: En calidad de arrendador del local sito en la calle Mayor, 100 de Valencia, no estoy obligado a realizar una quita, rebaja o cambio de cualquier tipo en la renta pactada según contrato en vigor. La LAU de 1994 y el contrato firmado con Perfumerías Azul, S.L. me amparan en este aspecto.

SEGUNDO: Reconozco la buena fe de Perfumerías Azul, S.L. al reconocer que está pendiente de pago la renta desde la entrada en vigor del estado de alarma (en concreto desde el 1 de abril de 2020) y poner de manifiesto su precaria situación financiera.

TERCERO: Como manifestación de buena fe también por mi parte y con el ánimo de llegar a un acuerdo, le propongo que la renta de los meses de abril, mayo y junio, se prorratee durante doce meses, a contar desde el 1 de julio de 2020. Asimismo, le propongo una rebaja de la renta variable, en función de los términos que podamos pactar, para los próximos doce meses.

CUARTO: Con el ánimo de poder encontrar una solución que satisfaga a ambas partes, la cito a Vd. en representación de Perfumerías Azul, S.L., en el despacho de la letrada Dña. Ana Isabel Romo García el próximo día 5 de junio a las 9 de la mañana (Calle Sin Tiempo, 29. Local A. 46002 Valencia)

Atentamente,

Fdo. D. Carlos Gómez Martínez

*Figura 2. Comunicación inicio negociación al arrendatario.*

*Fuente: Elaboración propia*

Obviamente, tras la cita en nuestro despacho, se iniciaría una negociación verbal para llevar a buen puerto la negociación que podría plasmarse en un acuerdo similar al siguiente:

En Valencia, a 5 de junio de 2020

Reunidos:

De una parte, D. Carlos Gómez Martínez, con DNI 07.000.000-M, con domicilio en la Avenida del Derecho, 50 de la ciudad de Valencia, y casado en régimen de gananciales con Dña. María Evangelina Martín Caja, en adelante el ARRENDADOR,

Y, de otra parte, Dña. Manuela Azul con DNI 02.555 888-L, en nombre y representación de Perfumerías Azul, S.L., con CIF B46.000.000 y en virtud de escritura notarial otorgada por el Notario de esta ciudad D. Martín Pedraza Tubo, el 20 de junio de 2002 con número 1.258 de su protocolo, y, domicilio a efectos de este contrato en la calle Mayor número 100 de Valencia, en adelante el ARRENDATARIO,

Acuerdan el siguiente anexo al contrato firmado por ambas partes el 2 de diciembre de 2012 y prorrogado el 2 de diciembre de 2017:

PRIMERO: Prorratear la renta que está pendiente de pago correspondiente a los de abril, mayo y junio, y que asciende a 6.000 euros durante las mensualidades que habrán de

Abonarse durante los doce meses siguientes a la firma de este anexo, a razón de 500 euros al mes.

SEGUNDO: Habiendo demostrado el arrendatario una caída de sus ingresos del 100% debido al cierre de su negocio decretado por el gobierno el 14 de marzo de 2020 al instaurar el estado de alarma, la segunda quincena de marzo y hasta el 15 de mayo, se retendrán por la parte arrendadora las dos mensualidades entregadas a la firma del contrato en concepto de fianza como pago de las rentas correspondientes a los meses de julio y agosto.

TERCERO: Que el 1 de septiembre ambas partes revisan los ingresos declarados a la Agencia Tributaria desde el día de hoy hasta esa fecha para revisar si se mantiene la renta actual o se realiza una revisión de la misma.

Fdo. Dña. Manuela Azul

Fdo. D. Carlos Gómez Martínez

*Figura 3. Pacto de revisión de renta.*

*Fuente: Elaboración propia*

### 3.4. Uniformidad en la legislación y reformas de la LAU

Tras todo lo expuesto anteriormente, queda de manifiesto que la LAU no ofrece una solución satisfactoria para las partes de un contrato de arrendamiento de locales de negocio en una situación como la que estamos viviendo desde marzo de este año. Además, como ya se ha indicado, el legislador tenía opciones para reformar la LAU de forma que diera a los arrendadores y arrendatarios un instrumento legal en el que poder apoyarse para poder llegar a soluciones satisfactorias para todas las partes, bien legislando en la línea de la cláusula *Rebus* o bien en la línea del art. 1.575 del CC.

No se ha hecho, pero aún puede hacerse.

El RD 926/2020, de 25 de octubre, volvió a declarar el estado de alarma con motivo de la pandemia de Sars-Cov-2, dejando potestad a las Comunidades Autónomas para decretar cierres temporales de negocios, entre otras medidas. No hemos encontrado por parte de la Generalidad Valenciana, ni de Las Cortes Valencianas, la promulgación de instrumentos legales que mitiguen en alguna medida el perjuicio sufrido por algunos negocios debido a la necesidad de cierre de sus locales en materia de pago de rentas por arrendamiento. En este sentido sí se ha pronunciado la Generalidad de Cataluña, que ha impuesto a los arrendadores una rebaja de la renta de hasta el 50% si la actividad se suspende como consecuencia de la pandemia, si las partes no llegan a un acuerdo en el plazo de un mes desde que el arrendatario requiera de forma fehaciente al arrendador una rebaja de la renta (como en el caso que nos ocupa). Desde nuestro punto de vista, la imposición de una cantidad, sin tener en cuenta el tipo de negocio, la facturación, la antigüedad del contrato u otros factores no parece la solución más razonable.

Como hemos indicado anteriormente, la rebaja de la renta en función de unas variables determinadas por el legislador, se hubiera ajustado más a la realidad de muchísimos negocios y arrendadores que en estos momentos se encuentran en una seria dificultad. Aunque la normativa promulgada por la Generalidad de Cataluña no es de aplicación al caso que nos ocupa, hemos considerado que merece ser reseñada como una iniciativa que se ha llevado a cabo a fin de facilitar la viabilidad de muchos negocios. Está aún por ver su impacto en la realidad del tráfico económico y su efectividad.

Sí consideramos que puede ser una medida paliativa y dinamizadora a la vez la deducción fiscal del 100% de la renta a aquellos arrendadores que lleguen a un acuerdo con sus arrendatarios para rebajar la renta. Según publicaba UGALDE, R. (22 de diciembre de 2020), el Gobierno cifra la medida en «323.701 el número de negocios que se podrían acoger a la deducción fiscal para pequeños propietarios de locales comerciales, medida que tendrá un impacto estimado en las arcas públicas de 324 millones», intentando incentivar de esta forma que las partes lleguen a acuerdos que contribuyan a la supervivencia de muchos pequeños negocios. Está por ver aún qué forma adopta esta medida y en qué términos se materializa para conocer realmente su alcance.

### 3.5. La fianza y las obras de mejora en el contrato de arrendamiento de local

Durante la exposición de los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento de local de negocio, nos hemos referido a las obras de mejora y su regulación por lo que no vamos a redundar en ello aquí más allá de recalcar la importancia de regular de la manera más detallada posible este punto en el contrato.

En cuanto a la fianza, es una garantía accesoria al contrato de arrendamiento regulada en el art. 36 de la LAU, estableciendo que, en los arrendamientos de inmuebles de uso distinto a vivienda, el importe de la misma debe ser de dos mensualidades. En el supuesto que nos ocupa, podría pactarse la entrega de las dos mensualidades de fianza en pago de la renta que no se ha podido satisfacer durante el tiempo que Perfumerías Azul, S.L. no ha podido llevar a cabo su actividad comercial. De hacerse esto así, nuestra recomendación sería pactar otra garantía accesoria que supliera la función de la fianza en el futuro.

### 3.6. Situación del contrato tras el fallecimiento del arrendador

La LAU no contempla qué ocurre con el arrendamiento de local de negocio en caso de fallecimiento del arrendador, ni indica el fallecimiento del arrendador como causa de extinción del contrato, por lo que tendremos que remitirnos al CC para encontrar respuestas en la sucesión mortis causa de los contratos. Vamos a revisar qué ocurre con el contrato ante distintas situaciones que pueden darse tras el fallecimiento del arrendador

#### 3.6.1. Caso de arrendador fallecido propietario

En el caso de que D. Carlos fuera arrendador propietario, el contrato no se extingue y sus derechos y obligaciones contraídos con Perfumerías Azul, S.L. pasan a formar parte de la herencia. Así se manifiesta claramente el art. 659 del CC. También el art. 661 cuando indica que los herederos suceden al fallecido desde el mismo momento de su muerte en todos sus derechos y obligaciones.

#### 3.6.2. Caso de arrendador fallecido usufructuario

En caso de que D. Carlos fuera arrendador a título de usufructuario, la situación del contrato es totalmente distinta, ya que este se extingue a su fallecimiento. Estaríamos ante una

situación que tampoco está contemplada en la LAU.<sup>13</sup>Nos tenemos que remitir nuevamente al CC, en concreto al art. 480, que indica respecto al usufructuario que «(...) todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola». Es decir, que al fallecimiento de D. Carlos, el contrato de arrendamiento quedaría extinguido porque la muerte es una de las causas de extinción del usufructo, según indica el art. 513 del CC. En ese momento, el nudo propietario adquiriría el pleno dominio del local objeto del contrato con todos los derechos que eso conlleva. En caso de no querer continuar con el contrato de alquiler, tendría que comunicar el fallecimiento de D. Carlos de forma fehaciente a Perfumerías Azul, S.L., así como su intención de no continuar con el contrato. En caso de no hacerse esta comunicación, se podría entender que el propietario desea continuar con el contrato. En ese caso, nuestra recomendación sería comunicarlo igualmente y preparar un nuevo contrato.

### 3.7. Sucesión en el contrato tras el fallecimiento del arrendador propietario

La posición de arrendador es transmisible mortis – causa en virtud del art. 1.257 del CC, que establece que «Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos». Veamos a continuación las distintas situaciones que pueden plantearse.

#### 3.7.1. Adquisición del pleno dominio por el heredero

En el caso de que el hijo de D. Carlos, como heredero, adquiriera el pleno dominio del local objeto del contrato, la situación sería la indicada anteriormente: Se produciría una sucesión en el arrendador, asumiendo el hijo de D. Carlos todos los derechos y obligaciones que tenía su padre respecto al contrato de arrendamiento del local que ahora sería de su propiedad. No obstante, nuestra recomendación sería comunicar a Perfumerías Azul, S.L. el fallecimiento como muestra de buena fe por parte del nuevo propietario.

---

<sup>13</sup> Sin embargo, el art. 13.2 de LAU sí contempla qué ocurre con el contrato de arrendamiento de vivienda en caso de fallecimiento del arrendador usufructuario. Hubiera sido muy fácil para el legislador hacer extensiva esta regulación a los alquileres para uso distinto de vivienda, evitando así tener que recurrir a la legislación supletoria del CC.

### 3.7.2. Adquisición de la nuda propiedad por el heredero. Usufructo legal

En el caso de adquisición del usufructo por parte de la viuda y de la nuda propiedad por parte del hijo de D. Carlos, la posición de arrendador la ocuparía la usufructuaria en base al derecho del usufructuario a percibir las rentas de los bienes objeto de usufructo que le otorga el art. 471 del CC. Habría una sucesión en la posición del arrendador a título de usufructuario por parte de la viuda. Este usufructo, que le correspondería por legítima según el art. 834 y siguientes del CC, sería vitalicio, es decir, que duraría durante toda la vida de la viuda. No podría darse esta circunstancia en caso de que se hubiera producido una separación legal entre D. Carlos y su esposa antes de su fallecimiento.

### 3.7.3. Caso de ausencia de partición de la herencia

En caso de que hubiera varios herederos y no se llevara a cabo la partición hereditaria, el local pasará a formar parte de la comunidad hereditaria. El arrendatario, debe seguir pagando la renta del mismo modo y forma en que lo venía haciendo hasta el momento del fallecimiento del anterior arrendador, salvo que le comunique otra cosa.

### 3.7.4. Caso de ausencia de herederos

En caso de no haber herederos, el local pasará a ser propiedad pública (del Estado) manteniéndose la obligación de pago del arrendatario, consignándola judicialmente hasta que le sea comunicada la nueva forma de pago.

### 3.7.5. Enajenación del local anterior a la finalización del contrato.

En caso de que los herederos de D. Carlos decidieran vender el local antes de la finalización del contrato, Perfumerías Azul, S.L. tendría derecho de adquisición preferente, tal y como se ha hecho constar en el análisis de derechos y obligaciones de las partes del contrato, y que está contemplado por los art. 31 y 25 de la LAU.

Así el art. 31 remite directamente al art. 25 que regula este derecho en el caso de las viviendas. Nos dice el art. 25 que el arrendatario puede ejercer su derecho de tanteo sobre la finca en el plazo de 30 días naturales, desde la fecha en que sea notificado por el arrendador propietario de la venta del inmueble. En cuanto al derecho de retracto, el arrendatario podrá ejercerlo en los términos del art. 1.518 del CC, si no se le hubiera hecho notificación previa. Este derecho, caducará a los treinta días siguientes al de haber recibido la nueva notificación por parte del arrendador.

Estos derechos, serán preferente sobre cualesquiera otros, salvo aquellos que ostente el copropietario del inmueble o que estuviera inscrito en el Registro de la Propiedad. En caso de que el propietario del local, lo fuera también de otras viviendas o locales dentro de ese mismo inmueble, estos derechos tanteo y retracto no tendrían efecto.

En cualquier caso, las partes pueden pactar a la firma del contrato, la renuncia de estos derechos por parte del arrendador, bastando en estos casos una comunicación fehaciente de la venta por parte del arrendador con treinta días de antelación a la fecha de formalización de dicha venta.

### 3.8. Situación del contrato en caso de separación legal del arrendador

En caso de separación legal entre D. Carlos y su mujer, esta no afectaría al contrato de arrendamiento, incluso aunque estuvieran casados en régimen de gananciales. Según STS 2464/2009 de 3 de abril, los contratos obligan a las partes y sus herederos, independientemente del régimen económico del matrimonio. Si los dos cónyuges no firmaron el contrato de arrendamiento, no puede considerarse que este contrato forma parte de la sociedad de gananciales. Por tanto, en el caso que nos ocupa, sería D. Carlos exclusivamente quien percibiría la renta del arrendamiento del local y el contrato no tendría cambios a efectos del arrendatario.

## 4. Conclusiones

Una vez expuestas y tratadas las cuestiones objetos de este dictamen, podemos aportar las siguientes conclusiones:

**Primera:** Como ya se ha afirmado, el legislador se ocupó en la LAU de 1944 (y sus sucesivas reformas) principalmente del arrendamiento de vivienda, dejan un **grandísimo margen para la autonomía de la voluntad** en el caso de los arrendamientos de local de negocio.

**Segunda:** Reiterar que **regular los derechos y obligaciones de las partes en el contrato**, determinado las obras a realizar, el impacto de las mismas, el derecho de adquisición preferente, el derecho de indemnización, la cesión del contrato, el subarriendo y cualquier otro aspecto que las partes consideren que pueda tener relevancia en el desarrollo del contrato, es la mejor opción para evitar posibles conflictos entre las partes en el futuro. Es cierto que la actual situación, con una pandemia que ha obligado a muchos negocios a cerrar de forma temporal, era difícil de prever por todos, pero no es menos cierto que el legislador no ha aportado herramientas para que las partes sepan a qué atenerse en una situación tan difícil y novedosa.

**Tercera:** El **RD 15/2020 no ha aportado soluciones** a la mayoría de los pequeños negocios que tienen arrendados locales, ya que solo es de aplicación a grandes tenedores y, según datos del Gobierno, solo el 12% de los locales de negocio están en esa situación.

**Cuarta:** Como ya hemos afirmado, **estamos de acuerdo con la propuesta realizada por CUENA CASAS** (26 de marzo de 2020) en el sentido de aplicar por analogía el art. 1.575 del CC sobre los arrendamientos rústicos a los locales comerciales. Nos parece una propuesta equitativa, y coherente con nuestra legislación, fundamentada plenamente en nuestro ordenamiento y que buscar aportar una solución a un problema real, huyendo de normas y propuestas que han buscado sin duda acaparar titulares de prensa sin analizar detenidamente si realmente servían para solucionar los problemas reales de los ciudadanos; nos referimos obviamente al RD 15/2020.

**Quinta:** Una buena propuesta habría sido legislar en la línea de la cláusula *Rebus sic Stantibus*, que al ser una construcción jurisprudencial no es de aplicación directa. Es obvio que el **cierre por imperativo gubernativo produce un desequilibrio** entre las partes del contrato de arrendamiento que merece ser atendida por parte del legislador. Y ya que no lo ha hecho en

línea con el art. 1.575 CC podía haber seguido la vía de la cláusula *Rebus* dentro de los parámetros establecidos en su día por Tribunal Supremo. Tampoco ha querido el legislador tomar ese camino. En realidad, ha tomado el camino más fácil: no hacer nada y decirles a las partes que lo solucionen entre ellas.

**Sexta:** Sí debemos señalar que nos parece una **propuesta positiva la deducción fiscal del 100%** de la renta para el arrendador si llega a un acuerdo con el arrendatario. Parece una medida incentivadora que puede ayudar a que arrendadores y arrendatarios lleguen a soluciones pactadas, pero tenemos que ponerle dos objeciones. La primera es que llega muy tarde, demasiado quizá, y la segunda, es que aún está por ver cómo se va a articular ya que es algo de lo que apenas hay información más allá de alguna noticia publicada por la prensa.

No vamos a extraer conclusiones de las **cuestiones planteadas en la sucesión del contrato**, ya que entendemos que, en comparación con el resto de problemas planteados en este dictamen, su **resolución no ofrece complejidad** y las cuestiones planteadas han quedado, al menos someramente, respondidas.

Como **conclusión final**, podemos decir que teniendo en cuenta el impacto económico de este tipo de contratos por la trascendencia que tienen para la supervivencia de muchísimos pequeños negocios, es realmente pobre la atención que el legislador del estado de alarma ha prestado a estos contratos y su continuidad en el tráfico económico. Como profesionales del Derecho, no debemos perder de vista que la norma jurídica debe aportar soluciones reales a los problemas reales de la sociedad en las que son aplicadas, más allá de dogmas jurídicos, o intereses políticos que poco o nada le resuelven a la mayoría de los ciudadanos.

## Referencias bibliográficas

### Bibliografía básica

ALVAREZ ROYO-VILLANOVA, S. «La epidemia y el cumplimiento de los contratos: fuerza mayor y cláusula “rebus sic stantibus”». 17 de marzo de 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://hayderecho.expansion.com/2020/03/17/la-epidemia-y-el-cumplimiento-de-los-contratos-fuerza-mayor-y-clausula-rebus-sic-stantibus/>

CARRASCO PERERA, A. «Permítame que le cuenta la verdad sobre Covid-19 y fuerza mayor». 17 de abril de 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame que le cuenta la verdad sobre COVID-19 y fuerza mayor.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Permitame%20que%20le%20cuenta%20la%20verdad%20sobre%20COVID-19%20y%20fuerza%20mayor.pdf)

CUENA CASAS, M. «Pandemia por coronavirus y contratos de arrendamiento. Propuestas de solución». 26 de marzo 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://hayderecho.expansion.com/2020/03/26/pandemia-por-coronavirus-y-contratos-de-arrendamiento-propuestas-de-solucion/>

CUENA CASAS, M. «Medidas urgentes en materia de alquiler de vivienda en el RDL 11/2020 ante la pandemia por COVID-19. Mucho ruido y pocas nueces...». 5 de abril de 2020 [consulta: diciembre 2020]. Disponible en: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/05/medidas-urgentes-en-materia-de-alquiler-de-vivienda-en-el-rdl-11-2020-ante-la-pandemia-por-covid-19-mucho-ruido-y-pocas-nueces/>

CUENA CASAS, M. «Moratoria en los arrendamientos de locales de negocio y suspensión de actividad económica a causa de la pandemia por COVID-19. Legislando para la foto...». 27 de abril de 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://hayderecho.expansion.com/2020/04/27/moratoria-en-los-arrendamientos-de-locales-de-negocio-y-suspension-de-actividad-economica-a-causa-de-la-pandemia-por-covid-19-legislando-para-la-foto/>

FERNÁNDEZ BENAVIDES, M. «Rebus sic stantibus y medidas cautelares: un salvavidas para los arrendatarios de locales de negocio». 16 de septiembre de 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://hayderecho.expansion.com/2020/09/16/rebus-sic-stantibus-y-medidas-cautelares-un-salvavidas-para-los-arrendatarios-de-locales-de-negocio/>

GARCÍA VICENTE, J.R. «Arrendamiento de local de negocio y pandemia. A propósito del rdl 15 / 2020, de 21 de abril: política del Derecho y técnica legislativa». *Ars Iuris Salmanticensis* [en línea]. Ediciones Universidad de Salamanca, 2020, vol 8, pp. 15-26 [consulta: octubre 2020]. eISSN:2340-5155. Disponible en: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/143862/Arrendamiento de local de negocio y pand.pdf?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/143862/Arrendamiento_de_local_de_negocio_y_pand.pdf?sequence=1)

GONZÁLEZ PACANOWSKA, I. «Arrendamientos para uso distinto del de vivienda y locales de negocio en la ley 29/1994 de arrendamientos urbanos». *Anales de Derecho*. Universidad de Murcia. Número 13, 1995, pp. 281-310 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://digitum.um.es/digitum/bitstream/10201/8436/1/Arrendamientos%20para%20uso%20distinto%20del%20de%20vivienda%20y%20locales%20de%20negocio%20en%20la%20Ley.pdf>

PLATERO ALCON, A. «La Covid-19 como factor determinante en la resurrección de la cláusula rebus sic stantibus: análisis de su aplicabilidad en la situación actual». *Revista de la Facultad de Derecho de México* [en línea]. Tomo LXX, Número 278, septiembre-diciembre 2020 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <http://www.revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/76499/68523>

UGALDE, R. «Los pequeños dueños de locales que rebajen el alquiler podrán deducirse el 100%». 22 de diciembre de 2020 [consulta: diciembre 2020]. Disponible en: [https://www.elconfidencial.com/empresas/2020-12-22/los-pequenos-propietarios-de-locales-podran-deducir-el-100-de-la-rebaja-de-alquileres\\_2883775/](https://www.elconfidencial.com/empresas/2020-12-22/los-pequenos-propietarios-de-locales-podran-deducir-el-100-de-la-rebaja-de-alquileres_2883775/)

### **Bibliografía complementaria y webgrafía**

AGUSTINA, L. «La rebaja obligada del alquiler alivia a los negocios cerrados, pero enerva a los propietarios». 21 de octubre de 2020 [consulta: diciembre 2020]. Disponible en: <https://www.lavanguardia.com/economia/20201021/484208113233/rebaja-obligada-alquiler-alivia-negocios-cerrados-enerva-propietarios.html>

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H. «La subrogación del arrendatario de vivienda en la Ley de Arrendamientos Urbanos» *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2006, Nº 696, págs. 1331-1360 [consulta: noviembre 2020]. ISSN0210-0444. Disponible en: <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/40696>

DE LA HERRÁN LUZARRAGA, A.L. «Criterios interpretativos sobre los aspectos más controvertidos de la Ley de Arrendamientos Urbanos» *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*. 2000, Vol. XXXII, núm. 125 pp. 519-543 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/79679/49533>

LOSCERTALES FUERTES, D. «¿Abusos en los arrendamientos de viviendas?» 13 de octubre de 2016. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://www.abogacia.es/actualidad/noticias/abusos-en-los-arrendamientos-de-viviendas/>

FERNÁNDEZ ORDOÑEZ, M.A. «Defensa del “decreto Boyer”». *El País*. 9 de mayo de 1991. [consulta: noviembre 2020] Disponible en: [https://elpais.com/diario/1991/05/09/economia/673740020\\_850215.html](https://elpais.com/diario/1991/05/09/economia/673740020_850215.html)

GARCIA RUBIO, M.P. «Medidas regladas en materia de contratos con motivo del Covid-19 en España» *Revista de Derecho Civil* [en línea]. Vol. VII, núm. 2, especial (mayo 2020) Ensayos, pp. 15-46 ISSN 2341-2216 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/551/430>

GONZÁLEZ TIMOTEO, A. «DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA SALA PRIMERA. INTERÉS CASACIONAL 2005-2013» [consulta: diciembre 2020]. Disponible en: [http://www.poderjudicial.es/stfls/TRIBUNAL%20SUPREMO/ACUERDOS%20y%20ESTUDIOS%20DOCTRINALES/FICHERO/20160504%20Doctrina%20jurisprudencial%20de%20la%20Sala%20Primera,%20en%20materia%20de%20inter%20casacional%202005\\_2013.pdf](http://www.poderjudicial.es/stfls/TRIBUNAL%20SUPREMO/ACUERDOS%20y%20ESTUDIOS%20DOCTRINALES/FICHERO/20160504%20Doctrina%20jurisprudencial%20de%20la%20Sala%20Primera,%20en%20materia%20de%20inter%20casacional%202005_2013.pdf)

PANTALEÓN, F. «Arrendamiento de local de negocio y suspensión legal de actividades empresariales» 23 de abril de 2020. [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://almacenederecho.org/arrendamiento-de-local-de-negocio-y-suspension-legal-de-actividades-empresariales>

ROSILLO FAIRÉN, A. «Real Decreto-Ley 7/2019 de Medidas Urgentes en materia de Vivienda y Alquiler. La reforma de la ley de arrendamientos urbanos que trata de flexibilizar y fomentar el mercado del alquiler de vivienda» 14 de enero de 2020. [consulta: noviembre 2020] Disponible en: <https://elderecho.com/la-reforma-la-ley-arrendamientos-urbanos-trata-flexibilizar-fomentar-mercado-del-alquiler-vivienda>

SERRA CALLEJO, J. «Átame: arrendamiento de locales de negocio y cierre imperativo por coronavirus». 6 de octubre de 2020 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en:

<https://hayderecho.expansion.com/2020/10/06/atame-arrendamiento-de-de-locales-de-negocio-y-cierre-imperativo-por-coronavirus/>

SEVILLA CACERES, F. «Indemnización por extinción del arrendamiento». 26 de octubre de 2020 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/indemnizacion-por-extincion-del-arrendamiento/>

SEVILLA CACERES, F. «El contrato de alquiler al fallecimiento del arrendador». 5 de enero de 2020 [consulta: noviembre 2020]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/el-contrato-de-alquiler-al-fallecimiento-del-arrendador/>

SEVILLA CACERES, F. «Contrato de arrendamiento celebrado por un matrimonio». 6 de septiembre de 2014 [consulta: diciembre 2020]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/contrato-de-arrendamiento-celebrado-por-un-matrimonio/>

VV.AA. «Arrendamiento». *Conceptos Jurídicos*. [consulta: octubre 2020]. Disponible en: <https://www.conceptosjuridicos.com/arrendamiento/>

VV.AA. «Arrendamiento de local». *Mundo Jurídico*. [consulta: octubre 2020]. Disponible en: <https://www.mundojuridico.info/arrendamiento-local-de-negocio/>

### **Legislación citada**

Constitución Española. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1978, núm. 311. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de noviembre de 1994, núm. 282. Disponible en: <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio de 2013, núm. 134 p. 42244 a 42256. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5941>

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. *Gaceta de Madrid*, 25 de Julio de 1889, núm. 206. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos. *Boletín Oficial del Estado*, 29 de diciembre de 1964, núm. 312 p. 17387 a 17405. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1964-21865>

Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de mayo de 1985, núm. 111 p. 13176 a 13177. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1985-8402>

Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de diciembre de 2018, núm. 304. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2018-17293>

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. *Boletín Oficial del Estado*, 5 de marzo de 2019, núm. 55 p. 21007 a 21024. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. *Boletín Oficial del Estado*, 14 de marzo de 2020, núm. 67 p. 25390 a 25400. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-3692>

Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de marzo de 2020, núm. 86. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4155>

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. *Boletín Oficial del Estado*, 1 de abril de 2020, núm. 91. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de abril de 2020, núm. 112. Disponible en: <https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4554>

Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARSCoV-2. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de octubre de 2020, núm. 282. Disponible en: <https://www.boe.es/boe/dias/2020/10/25/pdfs/BOE-A-2020-12898.pdf>

Decreto Ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de soporte a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendados de la Generalitat de Cataluña. *Boletín Oficial del Estado*, 18 de noviembre de 2020, núm. 303. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2020-14371>

### **Jurisprudencia consultada**

Tribunal Supremo:

Sentencia 19/2019, de 15 de enero.

Sentencia 2043/2015 de 13 de marzo.

Sentencia 137/2015 de 12 de marzo.

Sentencia 611/2013, 16 de octubre.

Sentencia 279/2013 de 19 de abril.

Sentencia 582/2009 de 9 de septiembre.

Sentencia 2464/2009 de 3 de abril.

Sentencia 755/2008 de 24 de julio.

Sentencia 79/2007 de 25 de enero.