

¿TIENEN QUE PAGAR ALQUILER LOS INQUILINOS DE LOCALES, OFICINAS Y VIVIENDAS?

Contratos de arrendamiento de vivienda

En estos casos no existe ninguna exención de pago de la renta mensual, pues ninguna de las medidas adoptadas por el Gobierno impone la imposibilidad de disfrute de la vivienda objeto del contrato. Y ello referido tanto a primeras viviendas –o domicilio habitual–, como a segundas residencias (en su caso).

Idéntico caso acaece con los arrendamientos de vivienda destinadas a estudiantes, a excepción de las viviendas titularidad de la propia Universidad, en cuyo caso habrá de estarse a la normativa específica al respecto.

Como excepción, en cuanto a arrendatarios en situación de especial vulnerabilidad, habrá que estarse a las medidas que disponga el Gobierno al respecto, con especial atención a la posibilidad de aplicación analógica de la moratoria en el pago de hipotecas para este caso concreto. No cabe duda, que se establecerán medidas al respecto y se establecerán idénticas o parecidas medidas a las hipotecas.

Contratos de alquiler para uso distinto a vivienda

En este caso nos encontramos ante dos supuestos:

- 1) Que la actividad sea una de las que no ha sido suspendida por el Real Decreto 463/2020. En este caso tampoco existirá ninguna exoneración de pago de la renta mensual, pues el disfrute del local, oficina o nave industrial depende única y exclusivamente de la voluntad del explotador (en su calidad de arrendatario).

Incluso en caso de que este arrendatario sea contagiado de Covid-19, habrá de estarse a los supuestos contemplados en la legislación laboral y sanitaria referentes a las consecuencias de baja por contingencias comunes o laborales; pero esta es ya una cuestión que excede de la relación jurídico – privada de un contrato de arrendamiento, y que por lo tanto no modifica la exigibilidad de las obligaciones que de él nacen.

- 2) Que la actividad sea una de las que ha sido suspendida por el Real Decreto 463/2020. En este caso, por aplicación del artículo 1105 de Código Civil, nos encontramos ante un supuesto de exoneración de rentas por fuerza mayor –nunca por caso fortuito–; por lo que, en aplicación de la doctrina rebus sic stantibus, el arrendatario quedará exonerado del pago de la renta desde la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 463/2020 (Sentencias del TS de 31 de mayo de 2006, recaída en Recurso 2968/1999; número 167/2013 de 21 de marzo, recaída en Recurso 046/2010; y núm. 333/2014, de 30 de junio, recaída en Recurso 2250/2012).

Es decir, que referente al corriente mes de marzo, existe obligación de pagar la renta a prorrata por el periodo comprendido entre el día 1 y el día 14 de marzo, previa emisión por el arrendador de factura en legal forma comprensiva de la base exacta, más el I.V.A. aplicable y, en su caso, menos la retención a cuenta de IRPF. Esta exención se mantendrá mientras se mantenga la declaración de estado de alarma. Eso sí, el arrendatario deberá notificar fehacientemente al propietario esta circunstancia.

La anterior exoneración de rentas por causa de fuerza mayor tampoco puede constituir un daño para el propietario, que se ve constreñido a sufrir un daño patrimonial sin que quepa achacar responsabilidad a nadie. En este caso, el arrendador podrá resarcirse del daño sufrido por la vía de la reclamación patrimonial a la Administración (artículo 3.2 de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de Alarma, Excepción y Sitio; y artículos 32 y 35 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público).

Contratos de arrendamiento turístico

En principio, y dado que este tipo de contrato está excluido de la normativa específica de los arrendamientos –artículo 5.e) de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos—, por lo que habrá que estarse a la normativa sectorial –en su gran mayoría de ámbito autonómico— reguladora de estas actividades.

No obstante lo anterior, no se han encontrado en tal normativa supuestos de exoneración de pago de la renta por razón de fuerza mayor, por lo que:

- a) Si el contrato ya ha entrado en vigor y el arrendatario ya disfruta de la posesión de la vivienda, no existirá exoneración de pago de la renta, pues nos encontraremos ante un supuesto análogo al del contrato de arrendamiento urbano para uso de vivienda.
- b) Si el contrato se ha celebrado, pero no ha entrado en vigor (supuesto de ocupación a futuro de la vivienda), el mismo podrá ser rescindido por decisión del arrendatario, fundamentándose tal resolución igualmente por causas de fuerza mayor del artículo 1105 del Código Civil.

Contratos de arrendamiento rústicos

Por aplicación del artículo 1575 del Código Civil, procederá la rebaja de la renta al término de la campaña agrícola por la que se convino el contrato, siempre y cuando el arrendatario acredite la pérdida de más de la mitad de los frutos (es decir, de los rendimientos económicos de la explotación agropecuaria de la que sea titular) por el caso fortuito, extraordinario e imprevisto que supone el Real Decreto 463/2020. Y ello siempre y cuando no exista pacto previo en contrario en el propio contrato de arrendamiento.