

# Arrendamiento de local: medidas cautelares covid-19

**José Ignacio Atienza López**

*Letrado de la Administración de Justicia.  
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

## Extracto

El presente caso práctico versa sobre una cuestión de evidente actualidad, al venir referido a la adopción de medidas cautelares por parte de los órganos judiciales en relación con las solicitudes de los arrendatarios de local, de suspensión en el pago de las rentas, como consecuencia de la reducción de ingresos como efecto inmediato del decreto del estado de alarma. La falta de acuerdo entre arrendador y arrendatario sobre esta suspensión determina la acción judicial del inquilino para que sean los juzgados los que decidan sobre la misma. Es evidente la conveniencia de la adopción de medidas cautelares en la doble vertiente de suspensión en el pago de la renta y de abstenerse de presentar demanda de desahucio durante la tramitación del procedimiento.

**Palabras clave:** arrendamiento de local; estado de alarma; suspensión en el pago de la renta; medidas cautelares.

Fecha de entrada: 16-10-2020 / Fecha de aceptación: 30-10-2020

## Enunciado

Juan es el inquilino de un local de negocio en el cual desarrolla una actividad de hostelería y restauración. Como consecuencia de haberse decretado el estado de alarma, sus ingresos fruto de su actividad se han visto reducidos sustancialmente, cuando no anulados, ante la imposibilidad de abrir su negocio durante un tiempo tan prolongado.

Ha contactado con su arrendador para tratar de llegar a un acuerdo de reducción en el pago de la renta, y tras varios intentos no lo ha logrado, ante lo cual acude a un abogado para tratar de acogerse a alguna de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020 de medidas urgentes.

¿Qué iniciativa procesal es la que debemos adoptar para lograr con mayor rapidez la suspensión del pago de las rentas?

Cuestiones planteadas:

- La suspensión del pago de las rentas del arrendatario de local de negocio, a falta de acuerdo con el arrendador en aplicación de la normativa dictada por el estado de alarma.
- Las medidas cautelares inaudita parte como vía procesal más aconsejable.
- Normativa aplicable.

## Solución

Nos encontramos ante un supuesto de evidente actualidad, aunque la realidad es la de que, en general, los arrendadores se han mostrado comprensivos con sus arrendatarios a la hora de suspender los pagos de la renta; entiendo que la vía procesal más rápida es la solicitud de medidas inaudita parte y con carácter cautelar, tanto la medida de suspensión cautelar de la obligación de pago de la renta en los porcentajes y por el mismo plazo en que se pretende la reducción de la renta por el inquilino, como la de prohibición a la parte demandada de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento, entendida como obligación temporal de abstenerse de llevar a cabo dicha conducta durante la tramitación de este procedimiento.

Dice el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que

el tribunal podrá acordar como medida cautelar, respecto de los bienes y derechos del demandado, cualquier actuación, directa o indirecta, que reúna las siguientes características:

1. Ser exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiese otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente.
2. No ser susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz, a los efectos del apartado precedente, pero menos gravosa o perjudicial para el demandado.
3. Con el carácter temporal, provisional, condicionado y susceptible de modificación y alzamiento previsto en esta ley para las medidas cautelares, el tribunal podrá acordar como tales las que consistan en órdenes y prohibiciones de contenido similar a lo que se pretenda en el proceso, sin prejuzgar la sentencia que en definitiva se dicte.

En nuestro caso nuestro cliente inquilino, con fundamento en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la cláusula *rebus sic stantibus*, pretende que se acuerde la modulación del importe de la renta pactada en el contrato de arrendamiento de local comercial suscrito por ambas partes conforme a las siguientes estipulaciones:

1. Pago del 75 % de la renta inicial, esto es, 3.825 euros, en el mes de marzo de 2020.

2. Pago del 50 % de la renta inicial, esto es, 2.550 euros, durante los meses de abril a junio, ambos inclusive, debiendo imputarse el pago con cargo a la fianza de 30.000 euros entregada a la firma del contrato.
3. Pago del 65 % de la renta inicial, esto es, 3.315 euros hasta diciembre de 2020.

Y, con el fin de asegurar la tutela judicial que pudiera otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, debemos solicitar como letrados la adopción con carácter cautelar e inaudita parte de las siguientes medidas:

1. La suspensión de la obligación de pago del 25 % de la renta de marzo de 2020, del 50 % de la renta de abril a junio de 2020, y del 65 % de la renta de julio a diciembre de 2020.
2. La prohibición a la arrendadora de interponer frente a la mercantil arrendataria una acción de desahucio o de reclamación por impago de rentas durante la tramitación del procedimiento.

Nosotros como arrendatarios debemos sostener que concurren los presupuestos necesarios para la adopción de la medida cautelar a los que se refiere el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a saber, el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho, y el *periculum in mora* o riesgo para la efectividad de la sentencia. El *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho concurre en este caso, de forma evidente, a la vista de la existencia de un contrato de arrendamiento de local de negocio concertado por ambas partes, y de la drástica disminución del importe de facturación que ha sufrido la arrendataria como consecuencia del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo por el que se declaró el estado de alarma en España para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la covid-19 y que, en su artículo 10.4, acordó la suspensión de las actividades de hostelería y restauración que se venían llevando a cabo en el local arrendado. Y, debemos añadir como arrendatarios, que concurre el *periculum in mora* o peligro de la mora procesal porque, no habiendo sido posible alcanzar un acuerdo con la parte arrendadora, puede dicha parte interponer una demanda de desahucio que debe ser evitada en aras a garantizar la efectividad de la sentencia que pueda dictarse en estos autos, acordando la suspensión de la obligación de pago de la renta y ordenando a la parte arrendadora que se abstenga de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento. Y dicho riesgo justificaría igualmente la adopción de la medida inaudita parte.

La procedencia del acuerdo, tanto la medida de suspensión parcial de la obligación de pago de la renta pactada en el contrato, como la de prohibición a la demandada de presentar demanda de desahucio durante la tramitación de este procedimiento que debe ser entendida como abstención temporal de llevar a cabo dicha conducta, es evidente. Y ello por cuanto dichas medidas cautelares se encuentran específicamente reguladas en el artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en el 727.7.º que per-

mite acordar como medida cautelar la orden judicial de cesar provisionalmente en una actividad, la de abstenerse temporalmente de llevar a cabo una conducta, o la prohibición temporal de interrumpir o de cesar en la realización de una prestación que viniera llevándose a cabo.

Entendemos que procede la adopción de dichas medidas con carácter de urgencia e inaudita parte, conforme al artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para evitar el riesgo del desahucio al que hace referencia la parte demandante en su escrito de demanda. Las partes en este caso no han alcanzado un acuerdo en relación al pago de la renta pese a que el Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril establece una regulación específica de la cláusula *rebus sic stantibus* en beneficio de los arrendatarios que hayan sufrido una disminución de ingresos como consecuencia del estado de alarma decretado por el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo. Y, tanto el Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril, como el Real Decreto-ley 16/2020 de 28 de abril que se dicta posteriormente, hacen referencia a la necesidad de adopción de medidas encaminadas a frenar el impacto económico del estado de alarma de forma inmediata, y a que el procedimiento judicial que se utilice por los afectados con dicho objeto deberá tramitarse con carácter preferente.

En este caso se acredita con la documental aportada por la arrendataria, que ambas han concertado un contrato de arrendamiento de local de negocios que se encuentra vigente, y la parte demandante acredita, asimismo, una disminución de ingresos que tiene su causa inmediata en la suspensión de las actividades de hostelería y restauración que ha sido acordada en el Real Decreto 463/2020 por el que se declaró el estado de alarma, por lo que la demanda se encuentra fundamentada no solo en la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, sino también en el Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril que contiene una regulación específica de dicha cláusula para el supuesto que nos ocupa. En el procedimiento principal habrá de discutirse y determinarse si la reducción de la renta que se solicita resulta o no ser proporcionada a la pérdida de ingresos, pronunciamiento que no puede anticiparse en esta resolución en la que me limitaré a acordar una suspensión provisional del pago de la renta en aquella parte cuya reducción se solicita y de prohibición de desahuciar al arrendatario ahora demandante, considerando que existe apariencia de buen derecho desde el momento en que existe un contrato de arrendamiento de local de negocio vigente a la fecha de presentación de la demanda y en el que se desarrollaba una actividad de bar-cafetería que se ha visto interrumpida como consecuencia de haberse decretado el estado de alarma en España con motivo de la covid-19.

Por tanto, concurre el *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y el *periculum in mora* o peligro de la mora procesal dado el evidente riesgo de desahucio que existe en el caso de autos y que puede ser evitado con la adopción de las medidas solicitadas.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 726, 727 y 733.
- Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril.
- Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril.
- Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma.