

## **LOCALES DE NEGOCIO CERRADOS POR COVID: LA BARBARIE O EL LOBBY HACEN SU AGOSTO\***

**Angel Carrasco Perera\*\***  
*Catedrático de Derecho Civil*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 22 de abril de 2020*

El COVID puede causar, excusablemente, que perdamos la compostura, la esperanza y la alegría de vivir. Pero lo que no está en su ámbito de influencia es que se borren del mundo los conocimientos jurídicos inmemoriales, que desaparezca la *prudentia iuris* y se entronice la barbarie. Yo no quiero pensar que haya detrás de esto lobby alguno, sino bruta ignorancia, liberada socialmente por las convulsiones de la pandemia.

Veinte siglos de Derecho romano y Derecho común han enseñado infatigablemente que existe una diferencia no esencial entre quien vende una cosa y quien la alquila. Quien vende, traslada el riesgo de la cosa al comprador desde la perfección del contrato, y además sólo responde frente al comprador de que éste no será privado de la cosa por la acción de un tercero (la *posesión pacífica*). Quien alquila *no traslada al arrendatario nunca el riesgo de la falta de uso futuro*. Porque el arrendador está obligado, entre otras cosas, a proporcionar continuamente al arrendatario el *uso útil de la cosa*, que, a diferencia de la posesión pacífica del comprador, nuestro CC llama muy apropiadamente el *goce pacífico* (art. 1544.3º). Les pongo un ejemplo que se remonta a los tiempos del Digesto. Alquilé un cuarto a un pulidor de lentes, para cuyo trabajo necesitaba mucha luz

---

\* Trabajo realizado en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social” del que soy Investigador Principal con la profesora Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2019-GRIN-27198, denominado “Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco” (GIPAC) y a la Ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciadas por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado “Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha” (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 del que soy Investigador Principal con la profesora Ana Isabel Mendoza Losana, en base a la Propuesta de Resolución Definitiva de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, Dirección General de Universidades, Investigación e Innovación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha de 10 de marzo de 2020.

\*\* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-3622-2791>



natural; el vecino, haciendo uso de su derecho, y sin extralimitación alguna, levantó pared en su finca, y el pulidor ya no dispuso de la luz que requería. El arrendador, aunque sin su culpa, ha dejado de prestar el goce útil conforme al uso destinado, por lo que no podrá cobrar la renta, y tratándose de una contingencia no temporal, el pulidor puede resolver.

Es evidente para cualquiera (que no sea de los que escriben sobre la fuerza mayor en período COVID o de *rebus sic stantibus*, a falta de ocupación mejor) que la clausura obligatoria de establecimientos mercantiles por el RD 463/2020 es un riesgo que “primero” cae en el arrendatario (que no negocia), pero que “definitivamente” cae sobre el arrendador, porque la contingencia ha hecho imposible (sin culpa del arrendador) que pueda seguir prestando su obligación. *Jurídicamente*, lo que resulta imposible es que el arrendador cumpla con su obligación, no que el arrendatario no pueda ejercer su negocio. En consecuencia, el arrendatario puede suspender el pago de la renta o resolver, si la cosa va para largo.

La barbarie o el lobby se colaron en el BOE del día 22 abril y el RDL 15 del año del COVID establece en su art. 1 una norma que replica, con diferencias que no importan, el art. 4 del RDL 11/2020. Pero en la norma 11 estaba explicado conceder una moratoria de pago al arrendatario de vivienda, porque la prestación del uso destinado seguía siendo posible, y, por tanto, el inquilino debía la renta, con o sin COVID. Esto es lo que no ocurre con el art. 1 de la norma 15. Ahora se dice que los arrendatarios (“vulnerables”) que estén en la situación del art. 3 y que tengan como arrendadores a “grandes tenedores” pueden pedir una moratoria del pago de las rentas que llegarán hasta los cuatro meses después de que termine el estado de alerta. La estructura técnica de la norma es lamentable, como lo era el art. 4 de la norma 11, pero eso no importa ahora.

¿Y qué pasa con los empresarios arrendatarios de locales comerciales que no están en las condiciones del art. 1? Es decir, con los grandes y medianos establecimientos comerciales. Una bellaca interpretación a contrario dirá: *esos, que paguen, pues el riesgo es suyo*, o que se echen un amigo poderoso en Moncloa. Pero yo sostengo lo contrario. Las normas excepcionales (y más si además son indecorosas en lo técnico) han de ser objeto de interpretación restrictiva si se discute si aquéllas derogan el Derecho común. Y yo digo que aquí no hay derogación expresa del Derecho común y que no se puede imponer por silencio una obligación legal de pagar a quien jurídicamente no estaba obligado.

¡Pero entonces el art. 1 de la norma 15 es absurdo y dañino para los arrendatarios vulnerables! No me podría yo permitir proponer una interpretación con un resultado tan absurdo. A los “pequeños” les digo: mientras dure el estado de alarma, no deben nada y no deben pagar, y pidan la moratoria para los cuatro meses siguientes al estado de alarma. En eso consiste su privilegio.