

NOVEDADES LEGISLATIVAS

ARRENDAMIENTOS LOCALES

PYMES-AUTONOMOS. RD-ley 15/2020

Hoy se publica en el BOE el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, aprobado en el Consejo de Ministros celebrado ayer. Entre las distintas medidas que se aprueban, se contempla una moratoria en el pago de rentas para los arrendatarios de locales de negocio, para reducir costes operativos ante la falta de ingresos generada por las medidas adoptadas tras la declaración del estado de alarma ante el COVID-19. Se pretende regular en base a la cláusula «*rebus sic stantibus*», de creación jurisprudencial, y conseguir una modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

A nuestro entender, esta regulación llega muy tarde ya que desde el 14 de marzo, fecha en la que entra en vigor las medidas de contención 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, los titulares afectados han tenido que renegociar con sus arrendadores las condiciones esenciales de los contratos ante la falta de ingresos derivados del cese de su actividad. Además, esta nueva regulación no va más allá de incorporar un aplazamiento y fraccionamiento de la renta sin entrar a valorar la procedencia de la adaptación de la misma, -esencia de la *rebus sic stantibus*- ante un cambio de circunstancias económicas que provocan el desequilibrio del contrato.

Se establecen dos regímenes en función de la condición del arrendador:

A) CUANDO EL ARRENDADOR ES UNA EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA, O UN GRAN TENEDOR (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 M2).

1.- Arrendatarios:

a. Persona física o jurídica.

- b. El contrato será de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria.

2.-Plazo para solicitar al arrendador:

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley

3.-Adopción y duración:

La moratoria se aplicará **de manera automática** y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, **sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses**, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas **en un plazo de dos años**, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La moratoria deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

B) ARRENDADORES DISTINTOS AL APARTADO A) (QUE CUMPLAN REQUISITOS DE AUTÓMOS Y PYMES).

a. Arrendatario:

1. Persona física o jurídica
2. Contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria,

- b. Plazo: en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, el arrendatario podrá solicitar el **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta** siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

- c. Disponibilidad de la fianza: las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, **el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.**

REQUISITOS DE AUTÓNOMOS Y PYMES ARRENDATARIOS:

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

a) **Estar afiliado y en situación de alta**, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante 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, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) **Que su actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá **acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento**, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

3.- Acreditación de los requisitos.

Se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

4.-Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar

Rafael Martínez Tojo
Director Área de Inmobiliario y Urbanismo
r.martinez@maabogados.com
T. 91 4516157