

NOVEDADES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO

I. Introducción

Ante la situación de emergencia de salud pública y pandemia internacional provocada por el COVID-19, el Gobierno ha publicado en el BOE en el día de hoy, el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo** (“RD 15/2020”) que, entre otras, regula determinadas **medidas en materia de arrendamientos para uso distinto del de vivienda**.

Desde la declaración del estado de alarma ha existido incertidumbre sobre el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos de los locales obligados a suspender su actividad o sobre los que se han visto reducidos sus ingresos. Dicha incertidumbre se debe a que ni la Ley de Arrendamientos Urbanos ni el Código Civil prevén expresamente ninguna causa para excluir o eludir el pago de la renta por reducciones o suspensiones de actividad, fuerza mayor o por la declaración de estado de alarma ni ofrecen soluciones que permitan distribuir entre las partes el riesgo de estas circunstancias. Tampoco la doctrina jurisprudencial «rebus sic stantibus», que permite a los juzgados modular o modificar las obligaciones contractuales si concurren ciertos requisitos (imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida, buena fe contractual, imposibilidad de la reconducción del contrato conforme a sus términos y falta de acuerdo entre las partes) ofrece una solución única a estos supuestos sobrevenidos y por ello, ante esta incertidumbre hemos venido recomendando que se alcancen acuerdos para evitar la conflictividad judicial.

No obstante, para aquellos arrendadores y arrendatarios que aún no hayan llegado a ningún pacto o acuerdo, el RD 15/2020 publicado en el día de hoy, establece una solución imponiendo un aplazamiento temporal y extraordinario (moratoria) del pago de las rentas de los alquileres de locales siempre que se cumplan determinados requisitos.

II. Alcance de la moratoria

Los arrendatarios que tengan la consideración de autónomos y PYMES afectados, podrán solicitar de los arrendadores que cumplan determinados requisitos, una moratoria en el pago de la renta. Esta moratoria legal podrá solicitarse al arrendador y se aplicará de manera automática siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes para la moratoria o reducción de la renta (artículo 1, apartado 1 y 2 del RD 15/2020).

La moratoria se aplicará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, también podrá aplicarse a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse, en ningún caso, el límite máximo de cuatro (4) meses.

La referida moratoria consistiría en el aplazamiento de la renta correspondiente al periodo descrito en el párrafo anterior sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia que se devengue desde la entrada en vigor del RD 15/2020, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos (2) años, que se contarán a partir del momento en que finalice el impacto provocado por el COVID-19, o, en su caso, a partir de la finalización del plazo máximo de cuatro (4) meses antes citado y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

El referido alcance de la moratoria suscita varias dudas interpretativas, principalmente las siguientes: (i) el alcance del término “pacto” atendiendo a que en muchos casos el arrendador ya ha concedido unilateralmente moratorias o reducciones de renta que han podido ser aceptadas o no por los arrendatarios; y (ii) en cuanto a la forma de regularizar las mensualidades de renta que ya han sido abonadas dentro del periodo de aplicación de la moratoria. Parece que el fraccionamiento será por dos (2) años como máximo y en un tiempo inferior si fuera también inferior la duración restante del arrendamiento o sus prórrogas.

Con todo, atendiendo a la gramática del RD 15/2020, deberían prevalecer los pactos que se hayan acordado previamente a su entrada en vigor, sin perjuicio de que las partes puedan alcanzar otros pactos posteriores con distinto contenido.

III. Requisitos que deben cumplir los arrendadores

La moratoria será exigible cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m².

IV. Requisitos que deben cumplir los arrendatarios

Podrán acceder a la moratoria, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. **Autónomos.** 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%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. **PYMES.** 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, esto es, que durante dos (2) ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:
 - (i) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de (4.000.000,00€).
 - (ii) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros (8.000.000,00€).
 - (iii) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta (50).
- 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%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

V. **Plazo para solicitar la moratoria.**

La moratoria se podrá solicitar a los arrendadores en el plazo de un (1) mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020, esto es, antes del 22 de mayo de 2020.

VI. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Los autónomos y PYMES afectados por el COVID-19, cuyos arrendadores no cumplan los requisitos anteriormente descritos, podrán solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un (1) mes, desde la entrada en vigor de del RD 15/2020 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.

En este caso y al contrario de lo previsto para los arrendadores que cumplan los requisitos descritos, el texto del RD 15/2020 no indica que el aplazamiento o la rebaja se apliquen de manera automática, por lo que podría interpretarse que el arrendador puede rechazar la solicitud del arrendatario.

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refiere este apartado, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la LAU, 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 (1) 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 (1) año.

VII. Acreditación del cumplimiento de los requisitos del arrendatario

El cumplimiento de los requisitos descritos en el apartado 3 anterior, 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%, 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. Aunque la redacción no es muy afortunada y permite interpretaciones, el RD 15/2020 parece estar equiparando el cese temporal voluntario de la actividad del autónomo (que a la fecha de la declaración del estado de alarma estuviera afiliado y en situación de alta) a la suspensión obligatoria de la actividad.

VIII. 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 descritos en el apartado 3 anterior, 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.

* * *