



MARTÍN ABOGADOS

Bufete Legal

Bilbao (48009) Gran Vía 38-5º; Tel 944247257; jma@martinabogados.com ; www.martinabogados.com

Circular nº 19/2020

MEDIDAS EN EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES DERIVADAS DEL COVID-19.

ATENCIÓN. Se establecen ahora medidas para contratos de locales comerciales, oficinas, almacenes, etc.

Bilbao, 22 de abril de 2020

Estimado cliente:

Les informamos en anteriores circulares sobre las medidas aprobadas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, y que afectaban a los arrendamientos de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. También les informamos que no se incluía ninguna medida especial respecto al resto de contratos de arrendamiento, conocidos como de “uso distinto a vivienda”, en general: locales comerciales, oficinas, etc.

El BOE de hoy 22 de abril, publica el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias y, en esta norma se incorporan medidas que van a afectar a este tipo de contratos.

Como ya habíamos advertido, en los contratos en general y, por tanto también en los arrendamientos, no es admisible la decisión unilateral de una de las partes de modificar las condiciones pactadas.

A falta de acuerdo entre las partes, la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas.

Tampoco el Código Civil ofrece una solución idónea cuando se refiere a “la fuerza mayor” porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves.

Ante esta situación, este Real Decreto-ley regula la modificación de las obligaciones contractuales como consecuencia de la actual situación de alarma sanitaria.

si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales.

1. CONTRATOS AFECTADOS.

Estas medidas afectan a dos tipos de contratos:

- a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (artículo 3 LAU) y
- a los contratos de arrendamiento “de industria”, comúnmente denominados arrendamiento de negocio y relativamente frecuentes en hostelería, es decir, el arrendamiento no de un local sino de una organización patrimonial económicamente productiva, integrada por un conjunto de elementos materiales e inmateriales necesarios para lograr la explotación que constituye la finalidad del negocio.

2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS.

Podrán acceder a las medidas los arrendatarios que sean autónomos o pymes y cumplan determinados requisitos:

2.1. AUTONOMOS.

En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por un autónomo deberán concurrir los siguientes requisitos:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma (14 de marzo), en alguno de los siguientes regímenes:

- el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos.
- el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar.
- en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente al amparo de dicha declaración.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, 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.

2.2. PYMES

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

a) Se considera “pyme” aquella sociedad 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, es decir, las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
- Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente al amparo de dicha declaración.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, 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.

2.3. ¿COMO SE ACREDITA?

El arrendatario deberá acreditar al arrendador que cumple los requisitos anteriormente citados mediante la presentación al arrendador de los siguientes documentos:

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.

2.4. ACREDITACION INDEBIDA. CONSECUENCIAS

Quien se beneficie de una moratoria de la deuda arrendaticia de su vivienda habitual y/o de ayudas públicas para atender al pago de la misma sin reunir los requisitos, 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.

3. MORATORIA DE DEUDAS POR ARRENDAMIENTO.

Se establecen diversas medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia, que serán diferentes en función a las características del arrendador:

3.1. GRANDES ARRENDADORES. MORATORIA AUTOMATICA.

3.1.1. ARRENDADORES AFECTADOS.

Esta medida de moratoria automática afecta a dos tipos de arrendadores. Son los siguientes:

A. Entidades Públicas de vivienda.

B. Grandes tenedores.

Se considera "gran tenedor " la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m². No parece que se limita a la titularidad de viviendas por lo que se entenderían incluidos locales, oficinas, etc.

3.1.2. ALCANCE DE LA MEDIDA.

A falta de otro tipo de acuerdos entre las partes, el arrendatario dispone de un plazo hasta el 23 de mayo de 2020, para **exigir unilateralmente** al arrendador, una moratoria en el pago de la renta, siempre que no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario, por acuerdo entre ambas partes, dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la renta.

PLAZO. La moratoria en el pago de la renta 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, a partir de la siguiente mensualidad de renta, 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 a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. El arrendatario no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán abonadas sin intereses.

3.2. RESTO DE ARRENDADORES.

3.2.1. ARRENDADORES AFECTADOS.

Todos los arrendadores no afectados por el número 3.1. anterior, es decir, en general la persona física o jurídica que sea titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de menos de 1.500 m².

3.2.2. ALCANCE DE LA MEDIDA.

Realmente no se establece ninguna medida particular ya que todo queda a la voluntad y el acuerdo entre arrendador y arrendatario, es decir, lo normal en derecho, ya que las partes siempre pueden modificar un contrato de mutuo acuerdo mientras no sea en perjuicio de terceros.

Para estos caso, el Real Decreto simplemente establece que el arrendatario *“podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 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”*. A diferencia del caso de los “grandes tenedores” esta solicitud no tiene por qué ser aceptada por el arrendador y, en tal caso, el contrato seguiría en la misma situación.

Se establece también otra posibilidad *“exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores”*, es decir, si ambas partes lo pactan, y consiste en que *“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”*. Ya que, en general, estas

fianzas estarán depositadas en la Administración, es de suponer que los trámites para disponer de ella no serán especialmente ágiles.

4. PACTOS PREVIOS.

Esta normativa entra en vigor el 23 de abril, cuando muchos contratos ya se han renegociado con suspensiones, rebajas o aplazamientos de la renta. ¿Qué pasa en estos casos?

En nuestra opinión, parece que habrá que estar a lo pactado y estas nuevas disposiciones no podrán ser alegadas para intentar modificar unilateralmente lo pactado.

Respecto a la moratoria automática que afecta a los “grandes tenedores” se establece que: *“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”*.

En el resto de los caso ya hemos visto que se deja a la voluntad de las partes, sin establecer ninguna medida obligatoria para ninguna de ellas.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que puedan precisar.

Atentamente.

Fdo.- **Pablo Martín Ruiz de Gordejuela**

Abogado. Asesor Fiscal.

