



CECA MAGÁN
ABOGADOS

CORONAVIRUS

**NUEVAS MEDIDAS EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTOS tras RD LEY 15/2020**

**Moratoria en pago de rentas de Locales Comerciales
y arrendamientos de Industria**

24 Abril 2020

Finalmente, el Consejo de Ministros del martes 21 abril ha abordado en el RDL 15/2020 (“RDL”) una cuestión que lleva encima de la mesa desde el inicio del Estado de Alarma:

La previsión de medidas referidas al pago de la renta de LOCALES ARRENDADOS ante la dificultad financiera de **autónomos y pymes** como consecuencia de **la suspensión o reducción drástica de la actividad económica** explotada en dichos locales, ocasionada por la declaración de Estado de Alarma.



NUEVAS MEDIDAS

1. ¿En que consisten las medidas adoptadas por el RDL?

a) Si el arrendador es empresa o entidad pública o gran tenedor, es decir, **propietario de más de 10 inmuebles**, excluyendo garajes y trasteros y una superficie construida de más de 1.500 m²; el arrendatario podrá exigir **una moratoria en el pago de la renta** bajo los siguientes términos:

- Efectuar la solicitud **en el plazo de un mes** a partir de la entrada en vigor del RDL (23.04.2020).
- La **moratoria se extenderá al tiempo que dure el EA, sus prórrogas y siguientes mensualidades, con un máximo de 4 meses** si el plazo de vigencia del EA fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el Covid-19. No se especifica qué se entiende por insuficiente, siendo recomendable acordar un criterio objetivo o sometimiento de su determinación a un tercero. Como parece deducirse del tenor literal del RDL, la moratoria se aplicaría a todo el plazo de vigencia del EA, es decir, desde el 14 de marzo, lo que genera la duda en el supuesto de que ya se haya satisfecho la renta completa de marzo y/o abril.
- Que **no se hubiera alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de renta**. Consideramos que ambas partes pueden: **(i)** sustituir o modificar el acuerdo alcanzado, en su caso; o **(ii)** adoptar un acuerdo diferente a una moratoria.
- La renta se aplazará **sin penalización ni devengo de intereses**, a partir de la siguiente mensualidad de renta tras la moratoria, mediante el fraccionamiento en cuotas en un plazo de dos años, siempre dentro del plazo de vigencia del arrendamiento. Por tanto, si fuera inferior a dos años, el fraccionamiento se verificará en el plazo de tiempo que reste por cumplir.

b) Si el arrendador NO fuera empresa o entidad pública o gran tenedor, también podrá el arrendatario pedir la moratoria, en los términos antes previstos, con la diferencia de que en el RDL **no se establece expresamente que el arrendador deba aceptar la moratoria.** Tampoco dice lo contrario, como sucede en el RDL 11/2020, de 31 de marzo, respecto de arrendatarios de viviendas, en el que sí se prevé "a sensu contrario", que el arrendador pueda no aceptar la moratoria.

Se permite que las partes, dentro de los acuerdos a los que puedan llegar, puedan **disponer libremente de la fianza legal** (dos meses de renta) para aplicarla, total o parcialmente, al pago de renta. En tal caso el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza en el plazo de un año o en el que reste de vigencia del contrato, si este fuera inferior a un año.

En la práctica, para que el arrendador aplique la fianza al pago de la renta, habida cuenta de la obligación legal de depositarla, deberá solicitar su importe al organismo en el que esté depositada.



2. ¿A que tipo de arrendamientos se aplica la moratoria?

- **Arrendamientos urbanos para uso distinto de vivienda.** Conforme a lo previsto en el art. 1 del RDL, se aplicará a los arrendamientos urbanos previstos en el art. 3 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre ("LAU"), es decir, a los arrendamientos que, recayendo sobre una edificación, tengan como destino un uso distinto de vivienda habitual, en particular, ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.
- **Arrendamientos de industria,** entendiéndose por tales aquellos en los que se alquila una unidad patrimonial con vida propia y susceptible inmediatamente de ser explotada
- Quedan **excluidos** de la previsión del RDL los **arrendamientos de solares.**

No es infrecuente el arrendamiento de un suelo con derecho a edificación o para el **desarrollo de una actividad económica** que también haya quedado suspendida por el EA: camping, desguace, aparcamiento, carpas, construcción y montaje de elementos de construcción u obra, etc.

Parece que en estos casos el RDL declina en las partes las medidas a adoptar en cuanto a modulación de rentas.

NUEVAS MEDIDAS

3. ¿Es aplicable la moratoria a cualquier arrendatario?

No, únicamente es aplicable a **autónomos y pymes**.



4. ¿Qué requisitos deben cumplirse por autónomos y pymes para disfrutar de la moratoria?

Requisitos comunes para autónomos y pymes:

- **Suspensión de la actividad económica** como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo o, por órdenes dictadas por la autoridad competente identificada en el RDL. La suspensión de la 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.
- **Reducción de actividad económica.** En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, **se deberá acreditar, mediante declaración responsable, 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.

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.

¿Cómo se acredita su cumplimiento?

- En el caso de autónomos**, además, deberán **estar afiliados y en situación de alta**, en la fecha de la declaración del EA, 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.
- En caso de pymes**, además, estas no deberán superar los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es: que el total de las partidas del activo no supere los 4.000.000 €, que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 8.000.000 € y que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

NUEVAS MEDIDAS

5. ¿Incurren en alguna responsabilidad los arrendatarios que se beneficien de la moratoria sin cumplir los requisitos para ello?

Si, serán responsables de los daños y perjuicios que hubieran podido ocasionar y de los **gastos generados**, sin perjuicio de responsabilidades de otro tipo.

Parece que la responsabilidad será exigible por los arrendadores. Caso de no asumirse voluntariamente por el arrendatario parece que el arrendador se verá obligado a instar el correspondiente procedimiento judicial, salvo que se prevea otra alternativa

6. ¿Y, qué ocurre con los acuerdos alcanzados con anterioridad a la entrada en vigor del RDL y los criterios legales aplicados al efecto?

Ante la falta de previsión legal hasta la publicación del RDL **arrendadores, arrendatarios y demás operadores e intervinientes en el mercado de arrendamientos, han tomado la iniciativa en esta materia**, barajando diferentes criterios legales como punto de referencia para la adopción de decisiones, en particular, la negociación de acuerdos bajo un espíritu de lo que creo podríamos llamar “solidaridad y responsabilidad empresarial”.

Han sido diversos los criterios legales tenidos en cuenta: fuerza mayor, cláusula rebus sic stantibus, la aplicación analógica de normas previstas para supuestos semejantes con los que se apreciara identidad de razón (art. 1575 del Código Civil o arts. 26 y 30 de la LAU, desequilibrio de prestaciones, desaparición de la base del negocio, etc). El RDL parece partir de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus.

Consideramos que son perfectamente válidos y exigibles. Es importante su constancia escrita. En nuestra opinión, el RDL no invalida ni es incompatible con los criterios y acuerdos que, hasta la fecha, se hubieran podido cerrar.



RECOMENDACIONES

7. ¿Alguna recomendación práctica de cara a la situación post-covid, finalizado el Estado de Alarma?

Es aconsejable, partir de la más que probable realidad de que la dificultad financiera para hacer frente a las rentas no finalizará con el levantamiento del EA y ello:

- Porque puede producirse un repunte de contagio y una vuelta al cierre y/o limitación de actividad económica o confinamiento.
- En cualquier caso, la situación de crisis económica planteará sin duda negociaciones o posibles conflictos respecto al pago de rentas y/o resoluciones de contratos.

Y, en esta situación, habiéndose llegado a acuerdos que se limiten a la duración del EA, ya no será tan claro que no se hayan podido prever las situaciones de cierre, limitación de actividad o crisis económica.

¿Se podría mantener por arrendador o arrendatario que lo acordado para la duración del EA sea aplicable después? Y, en cualquier caso ¿cuál sería el criterio legal o contractual, transcurrido el EA?

Lo cierto es que por un mínimo principio de prudencia y previsión de futuro, es desaconsejable dejar el contrato "huérfano" de una mínima previsión y pensar que también es posible una vacuna jurídica a medio y largo plazo.

Buscar un equilibrio de prestaciones, o, en cierto modo, una contraprestación a la parte que haya hecho renuncia de derechos de cobro, o que no se haya beneficiado de moratorias.

Todos conocemos más de un mecanismo contractual que permita una previsión de regularización de riesgo y auto regule el equilibrio de prestaciones, en aras de evitar situaciones de incertidumbre económica y jurídica.

Cobra especial protagonismo la contratación de seguros de impago de alquiler para mitigar la situación de incertidumbre -de adversos efectos en la actividad económica- y compensar el probable escenario de impago de rentas. Agentes y operadores del sector y compañías aseguradoras están trabajando conjuntamente en este ámbito.



¿Podemos Ayudarte?



Marta Sanz Diez de Ulzurrun
Socia del área Inmobiliaria

m.ulzurrun@cecamagan.com



Pilar Coloma
Socia del área Inmobiliaria

pcoloma@cecamagan.com



Le recordamos, que todas las cuestiones del presente documento son de carácter informativo.

Para ampliar información y contratar nuestros servicios, por favor contacte con nuestros profesionales

info@cecamagan.com



CECA MAGÁN

ABOGADOS

MADRID

C/ Velázquez 150
28002 - Madrid

+34 91 345 48 25

BARCELONA

Avda. Diagonal 361 Ppal 2º
08037 - Barcelona

+34 93 487 60 50

TENERIFE

Avda. Francisco La Roche 19 2º
38001 - Sta Cruz de Tenerife

+34 92 257 47 84

#EstiloCeca