

INFORME EN RELACION A LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE COMERCIO A CONSECUENCIA DEL ESTADO DE ALARMA

El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (BOE núm 112, de 22 de abril) entre las cuestiones que regula, nos referimos a continuación a los **ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA (LOCALES)** cuando el arrendatario es autónomo o pyme (considerando como tal la que puede formular cuentas anuales abreviadas, -cifra de negocios inferior a 8 mill. €, activo inferior a 4 mill. € y menos de 50 trabajadores-).

En lo que se refiere a los arrendamientos es muy importante la explicación que ofrece la exposición de motivos del RDL sobre este aspecto

“A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio vía artículo 30 de esta Ley. Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves. Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o 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. 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”

La primera conclusión es que **permite acuerdos distintos, y que por lo tanto sólo rige a falta de dicho acuerdo entre las partes. Es por tanto factible llegar a cualquier tipo de acuerdo entre arrendador y arrendatario y de hecho se están produciendo con regularidad estos acuerdos que implican desde una rebaja de un porcentaje de la renta, la exención completa del pago de la renta, o el pago de los gastos de Comunidad únicamente.**

A falta de acuerdo, y sólo para el inquilino que lo solicite, la norma prevé aplazamiento en el pago de la renta para todo arrendatario que lo solicite en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de la norma (hasta el 22 de mayo de 2020), y, en función de la condición del arrendador, podrá acogerse a una u otra opción:

- a) Cuando el arrendador sea empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la 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, el arrendatario podrá acogerse a una MORATORIA del pago de las rentas (mientras dure el estado de alarma y hasta un máximo de cuatro mensualidades) mediante su fraccionamiento en los siguientes dos años.
- b) Cuando el arrendador sea distinto a los anteriores, el arrendatario puede solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario o rebaja de la renta, y además podrá el arrendatario disponer libremente de la fianza, que el arrendatario deberá reponer en el plazo de un año desde que se alcance el acuerdo de aplazamiento o rebaja y en todo caso antes de que finalice el contrato, si resta menos de un año.

Para poder acogerse a este aplazamiento, en ambos casos, los autónomos o pymes deben cumplir los siguientes requisitos

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.

RICARDO PEREZ GARRIGUES

A B O G A D O

Asesoría jurídica COGECOP