

Nuevas medidas aprobadas por el Gobierno en materia de alquileres como consecuencia de la prórroga del estado de alarma: aplazamiento/ moratoria de rentas en contratos de uso distinto al de vivienda otorgados al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y arrendamientos de industria.

Real Decreto-Ley 15/2020.

Toda & Nel-lo

Área Procesal/Inmobiliaria

Alerta Informativa

23 de abril 2020

El Gobierno ha aprobado, a través del Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, un nuevo paquete de medidas en diversos ámbitos como consecuencia del alargamiento del estado de alarma.

El nuevo paquete de medidas tiene como fin responder a las necesidades de apoyo reforzado derivadas de la prolongación de esta situación excepcional, de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere en cuanto empiece a remitir esta situación de emergencia de salud pública.

El paquete de medidas pretende reforzar, complementar y ampliar las anteriormente adoptadas y se centra en el apoyo a las empresas y a los trabajadores, abarcando muchos ámbitos diferentes.

Centrándonos en el ámbito de los arrendamientos, objeto de la presente nota, sostiene el preámbulo del Real Decreto-Ley que, como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por la declaración del estado de alarma, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma. La falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

Desde la declaración de estado de alarma y las medidas adoptadas como consecuencia de ello, los que nos dedicamos al sector inmobiliario, y a los arrendamientos en particular, veníamos reclamando medidas específicas en materia de alquiler de locales y oficinas. Llegaron medidas en materia de vivienda, pero no lo hicieron en usos distintos al de vivienda.

A falta de medidas concretas aplicable al caso, los juristas buscábamos respuestas a las consultas de nuestros clientes en construcciones analógicas y/o jurisprudenciales para arrendadores y arrendatarios con el objetivo de capear el temporal que se les ha venido encima.

Pues bien, haciéndose eco de las reclamaciones del sector, recuerda el Preámbulo del nuevo Real Decreto-Ley que, a falta de acuerdo entre las partes, la vigente Ley 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, dice expresamente el Preámbulo que procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «*rebus sic stantibus*», de elaboración jurisprudencial, que permite en casos muy excepcionales, la quiebra del principio “el contrato es ley entre las partes” y 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.

El Gobierno ha considerado 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.

El problema, como veremos, es que el ámbito de aplicación de las medidas adoptadas por el Gobierno es limitado, y no abarcan a todos aquellos que están sufriendo las consecuencias del confinamiento y el cierre obligatorio de sus negocios.

Como conclusión de la justificación de las medidas establecidas por el Real Decreto-Ley, se dice que las mismas no lesionan los derechos constitucionales que a las partes asisten, y que respetan el contenido esencial de la propiedad privada y la libre empresa consagrados en los artículos 33 y 38, respectivamente, de la Constitución Española.

Se sostiene que estas medidas se ajustan a los parámetros de constitucionalidad que se han venido estableciendo por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional para medidas semejantes de intervención estatal en relaciones jurídico-privadas, al no implicar el vaciamiento del contenido económico de la renta acordada y no suponer una pérdida esencial, o vaciamiento, de la utilidad económica del bien arrendado (Sentencia TC 89/1994). En este sentido y, de acuerdo con la jurisprudencia constitucional, la utilidad económica de la propiedad dada en arrendamiento implica la percepción de la correspondiente merced arrendaticia.

Cabe destacar que el Decreto centra las medidas únicamente en los arrendamientos de uso distinto al de vivienda otorgados al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y al contrato de arrendamiento de industria. Por tanto, no afecta a arrendamientos de local otorgados al amparo de la legislación anterior a la vigente ley arrendaticia.

Asimismo, tal y como hiciera el Gobierno en las medidas adoptadas respecto a los arrendamientos de vivienda en el Real Decreto-Ley 11/2020, se continúa distinguiendo entre si el arrendador es persona física un pequeño propietario (titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²) o si lo es una empresa, un gran tenedor de inmuebles en alquiler (titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²) o entidades públicas de vivienda, dando una cobertura distinta en uno y otro caso.

En consecuencia, la clave para tener acceso a las medidas aprobadas por el Gobierno es ser arrendatario de un contrato de uso distinto al de vivienda otorgado al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos o de un arrendamiento de industria y cumplir determinados requisitos de ingresos y/o facturación, dependiendo de si el arrendatario es un autónomo o una pyme.

Finalmente, sin relación con los arrendamientos de uso distinto al de vivienda, a través de la Disposición Adicional Tercera, se establece la fijación del importe máximo de la línea de avales de ayuda al pago de la renta en vivienda habitual establecido por el artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo.

Dicho cuanto antecede, relacionaremos cada una de las medidas aprobadas relativas al arrendamiento de uso distinto al de vivienda, que entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación -el día 23 de abril de 2020-, empezando por la determinación de los arrendatarios que pueden acogerse a las medidas y su acreditación a los efectos del Real Decreto-Ley.

Las principales medidas introducidas por el referido Real Decreto-Ley son las siguientes:

1. ARRENDATARIOS QUE PUEDEN ACOGERSE A LAS MEDIDAS DEL REAL DECRETO-LEY (art. 3)

1.1 Podrán acceder a las medidas previstas en de este Real Decreto-Ley, los autónomos y pymes arrendatarios en arrendamientos de uso distinto al de vivienda al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos cuando cumplan los siguientes requisitos:

I. 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.

II. 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.

Dicho artículo se refiere a aquellas sociedades que podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, esto es, 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:

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

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

- 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.

2. ACREDITACIÓN DOCUMENTAL DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE AUTÓNOMOS Y PYMES A EFECTOS DEL REAL DECRETO (art. 4)

2.1 El cumplimiento de los requisitos para ser beneficiario de las medidas 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.

2.2 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.

3. MORATORIA DE RENTAS EN ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA O ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA CON ARRENDADORES GRANDES TENEDORES (TITULAR DE DIEZ O MÁS INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M²) (art. 1)

3.1 La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda otorgado al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, o de un contrato de industria, que cumpla los requisitos para ser beneficiario de las medidas (previstos en el artículo 3), podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, **una moratoria en el pago de la renta.**

- a) El plazo para solicitar la moratoria **es de un mes** desde la entrada en vigor de este real decreto-ley.
- b) **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
- c) La moratoria en el pago de la renta arrendaticia **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.**

- d) **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.

4. APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO, EN SU CASO, DE RENTAS EN ARRENDAMIENTOS DE USO DISTINTO AL DE VIVIENDA O CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA CON ARRENDADORES PEQUEÑOS TENEDORES (TITULAR DE MENOS DE DIEZ INMUEBLES URBANOS, EXCLUYENDO GARAJES Y TRASTEROS, O UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE MÁS DE 1.500 M2) (art. 2)

4.1 La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda otorgado al amparo de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, o de un contrato de industria, que cumpla los requisitos para ser beneficiario de las medidas (previstos en el artículo 3), podrá solicitar de la persona arrendadora, cuyo arrendador no sea gran tenedor (titular de menos de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2), **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) El plazo para solicitar la moratoria **es de un mes** desde la entrada en vigor de este real decreto-ley
- b) A diferencia de lo que ocurre en la regulación de las medidas con arrendadores grandes tenedores, **el Real Decreto-Ley no indica en este caso que el arrendador esté obligado a aceptar la moratoria, ni que la misma se aplique automáticamente.**

Por tanto, como ya ocurría en el caso de las medidas para contratos de vivienda con arrendador persona física, el propietario pequeño tenedor (persona física o jurídica) podrá, al parecer, no aceptar la petición del arrendatario de aplazar la renta.

- c) **Nada dice el Decreto sobre qué puede hacer el arrendatario en caso de no aceptar el arrendador el aplazamiento de la renta.** Ni siquiera lo remite a ayudas del Estado como se hacía en el Real Decreto-Ley 11/2020 en el caso de arrendamiento de vivienda habitual con un arrendador no gran tenedor que no acepta pactar el aplazamiento.

4.2 Si hay acuerdo entre arrendador y arrendatario para aplazar la renta, y sólo si lo hay, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, 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.

5. FIJACIÓN DEL IMPORTE MÁXIMO DE LA LÍNEA DE AVALES DE AYUDA AL PAGO DE LA RENTA EN VIVIENDA HABITUAL ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 9 DEL REAL DECRETO-LEY 11/2020 DE 31 DE MARZO

La Disposición adicional tercera del Real Decreto fija en 1.200 millones de euros el importe máximo de la línea de avales establecida en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, **para dar cobertura a la financiación de arrendatarios de vivienda habitual** que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia el impacto social y económico de la pandemia.

La disposición permite la concesión de préstamos avalados al 100 % por el Estado y sin coste para el beneficiario de gastos ni intereses a familias que, como consecuencia de la pandemia, se encuentren en dificultades para hacer frente a la renta de sus alquileres de vivienda habitual, por un importe total de hasta 1.200 millones de €.

El objetivo es que todas las familias que reúnan las condiciones que se definirán por Orden del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y que soliciten esos préstamos avalados, tengan acceso a los mismos a través de las entidades financieras.

Está recibiendo esta información porque está dado de alta en nuestra lista de correo con la dirección comunicacion@todanelo.com

La información contenida en este mensaje y/o archivo(s) adjunto(s), enviada desde IURISDIAGONAL, S.L.P (nombre comercial TODA & NEL-LO ABOGADOS), está destinada para ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le comunicamos que TODA & NEL-LO ABOGADOS es el responsable de tratamiento de sus datos personales para finalidades legítimas consistentes en este caso en el envío de esta alerta informativa. Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación al tratamiento, siguiendo las instrucciones detalladas en la política de privacidad de nuestra página web (<http://www.todanelo.com/es/politica-de-privacidad>), o dirigiéndose a la dirección de correo electrónico: protecciondedatos@todanelo.com .

Si usted lee este mensaje y no es el destinatario señalado, el empleado o el agente responsable de entregar el mensaje al destinatario, o ha recibido esta comunicación por error, le informamos que está totalmente prohibida, cualquier divulgación, distribución o reproducción de esta comunicación, y le rogamos que nos lo notifique inmediatamente y nos devuelva el mensaje original a la dirección arriba mencionada. Gracias

Si desea darse de baja puede enviar un correo electrónico a protecciondedatos@todanelo.com
