

Resumen de las medidas urgentes para arrendamientos de local de negocio por R.D.Ley 15/2020, de 21 de abril para apoyar la economía y el empleo

Departamento Jurídico de Sepin Arrendamientos Urbanos

Notas y Comentarios. Abril 2020

SP/DOCT/104820

Introducción.

Ante el cierre de la gran parte de los locales de negocio, como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por 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, son muchos los arrendatarios que no podrán hacer frente al pago de la renta ante el cese de tal actividad, causando un problema igualmente, a otros muchos arrendadores que necesitan con urgencia estos ingresos.

La Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma, de ahí que solo cabría dejar de satisfacer la misma por acuerdo entre las partes. En consecuencia, se aprueba el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que establece en el Capítulo I la regulación para los arrendamientos de local de negocio denominados "uso distinto al de vivienda", en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», tal como señala su Preámbulo, basada en la jurisprudencia, 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..

1.- Arrendatarios pueden solicitar la moratoria establecida en el RDL 15/2020.

Será el arrendatario, persona física o jurídica, de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a tenor del art. 3 de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el art.3 del RDL..

2.- Moratorias para los arrendatarios de local de negocio o industria.

Debemos distinguir, al igual que sucede en el arrendamiento de vivienda, ante qué tipo de arrendador nos encontramos:

- Arrendador empresa o entidad pública de vivienda gran tenedor

Partimos de que se entenderá por grandes tenedores, 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.

Estos arrendadores tienen obligación de aceptar la moratoria en el pago de la renta, siempre que no se hubiera alcanzado previamente un acuerdo entre ambas partes. Es de aplicación 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, con un límite respecto a estas últimas de cuatro meses.

La renta se aplazará a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, fraccionando el pago de las cuotas en un plazo de dos años, sin penalización ni devengo de intereses. Este plazo se contará a partir del momento en el que se supere la situación del Estado de alarma y sus prórrogas, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

- Arrendador, distinto a empresa o gran tenedor

El arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

En este caso, cualquiera de las partes puede disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre, para el pago total o parcial de alguna mensualidad de la renta. Si se acude a este sistema, el arrendatario debe reponer este importe de la fianza 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 fuera inferior a un año..

3.- Plazo para la solicitud de la moratoria al arrendador.

La solicitud de la moratoria, tanto para arrendadores grandes tenedores como para los que no lo son, deberá hacerse en el plazo de un mes desde la entrada en vigor, por tanto, hasta el 23 de mayo de 2020..

4.- Requisitos del arrendatario para acceder a la moratoria o aplazamiento del pago de la renta.

Arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma, 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.

- Que la actividad del inmueble 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.

- Si la actividad no quedo 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.

B) Arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme

- 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.

- 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.

- Si la actividad no fue 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..

5.- Acreditación de requisitos.

Deberán presentarse al arrendador los siguientes documentos:

- 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.

- 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..

6.- Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Responsabilidad de los daños y perjuicios de los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, sin perjuicio de otras responsabilidades..