Moratoria de pago de rentas en contratos de alquiler durante el Estado de Alarma

MARIMÓN
ABOGADOS

Moratoria de pago de rentas en contratos de alquiler durante el Estado de Alarma

El Gobierno ha aprobado el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en virtud del cual se establecen ciertas medidas para paliar los costes operativos de los empresarios afectados por la Crisis del COVID-19 y, específicamente, por la cesación de actividades comerciales, de ocio, restauración y turismo que establece la Declaración del Estado de Alarma.

La primera de estas medidas es el establecimiento de un derecho de los arrendatarios de industria (hoteles y gasolineras, por ejemplo) y de inmuebles diferentes a las viviendas (locales de negocio, naves, oficinas) a solicitar a su arrendador un aplazamiento del pago de las rentas devengadas durante la vigencia de la Declaración del Estado de Alarma.

Para ello deben cumplirse los siguientes **requisitos**:

- **El arrendatario ha de ser un autónomo o una PYME**. Por autónomo se entiende una persona física que esté dada de alta en la seguridad social o en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
Por PYME se entiende aquellas empresas que cumplan las condiciones para formular balance abreviado, con arreglo al artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital (durante dos años cumplan, al menos, dos de los siguientes tres requisitos: activo no superior a 4 millones de euros, facturación anual no superior a 8 millones de euros, no más de 50 empleados).

En ambos casos debe cumplirse que su actividad haya quedado suspendida por la Declaración del estado de Alarma o por órdenes dictadas por la autoridad competente al amparo de la referida declaración.

En el supuesto de que la 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 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- **El arrendador ha de ser un gran tenedor**, es decir, una empresa o entidad pública de vivienda, o una 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. Realizando una interpretación finalista de esta norma, entendemos que la misma se aplicará a las sociedades que pertenezcan a un grupo que pueda ser considerado un gran tenedor.

Si el arrendador no cumple estos requisitos no se excluye el derecho del arrendatario pero se limita su alcance a la posibilidad de solicitar un aplazamiento sin contenido, como veremos a continuación.

Estos requisitos subjetivos muestran que el Gobierno sólo ha querido intervenir en aquellas relaciones contractuales de carácter privado en las que presume que las partes, por su diferente tamaño, no tienen el mismo poder negociador y, por ello, el arrendatario no tiene por sí mismo capacidad de llegar a acuerdos de subsanación de la situación de grave desequilibro contractual extraordinario, imprevisible e inimputable (supuesto habilitante de la doctrina *rebus sic stantibus*) causada por la Declaración de Estado de Alarma.

La moratoria se limita a los arrendamientos celebrados por autónomos o PYMES

Por tanto, los contratos celebrados con las grandes usuarias de oficinas y con las cadenas de restauración, comerciales y hoteleras quedan de facto fuera del ámbito de aplicación de esta norma. Sí existe mayor probabilidad de que entren en él los contratos celebrados con sus franquiciados.

En cuanto al **alcance** del derecho de aplazamiento, se establece una moratoria en el pago de la renta por el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y se extiende 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, 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.

En términos más prácticos, la norma aprobada por el Gobierno quiere decir que:

- El arrendatario puede no pagar la renta pero debe abonar al arrendador los gastos que con arreglo al contrato le correspondan (IBI, gastos de comunidad suministros y otros).

- La moratoria sólo puede afectar a las rentas devengadas después de la declaración del Estado de Alarma y hasta un máximo de cuatro meses desde su fecha. La renta del mes de marzo puede considerarse excluida de este beneficio y, en nuestra opinión preliminar, el arrendatario que la haya impagado (o devuelto) puede verse excluido porque el arrendador tiene causa para instar la resolución del contrato y la reclamación del pago de las rentas que deberían devengarse hasta la finalización del contrato.

- En relación al impago de las rentas afectadas por la moratoria, el arrendador no tiene derecho a exigir el cumplimiento, ni intereses ordinarios ni de demora ni, aunque no se dice expresamente, puede resolver el contrato e iniciar actuaciones procesales. Sin embargo, parece que se le habilita para aplicar la fianza al pago de la renta (pero no cualquier otra garantía de la que disponga). Decimos “parece” porque esta disposición se incluye en el artículo relativo al aplazamiento que se puede solicitar a los arrendadores que no sean grandes tenedores, pero hace referencia a la regulación contenida “en los apartados anteriores”.

Se establece una moratoria en el pago de la renta por el tiempo que duren los efectos del estado de alarma hasta un máximo de cuatro meses

- El arrendatario sólo obtiene el derecho a aplazar. A diferencia de la norma aprobada para los arrendamientos de vivienda no se habla de condonación del 50% de la renta, que es, por otra parte, el criterio que ya se ha seguido por muchos arrendadores.

- Este derecho a aplazar se limita al tiempo que duren los efectos de la Declaración del Estado de Alarma, con un máximo de cuatro meses.

- En cuanto al período de devolución de la deuda la norma no es del todo clara. Empieza a repagarse en la primera mensualidad siguiente al cese de la situación de excepcionalidad. Entendemos que la deuda debe dividirse por el número estimado de mensualidades pendientes hasta la finalización del contrato, con un máximo de dos años. Si el contrato acabase antes, deberían devengarse todas las pendientes de pago en ese momento.

- El Real Decreto Ley crea una incertidumbre adicional: si el arrendador hubiera hecho uso de la fianza legal, tal y como le permite ahora esta norma, ésta debe ser devuelta por el arrendatario en el plazo de un año. Si la fianza en estos contratos es de dos mensualidades y se aplazan menos de cuatro, se estaría recortando por esta vía el derecho del arrendatario.

Si el inquilino se encuentra en la situación de que su arrendador no es un gran tenedor, sólo puede solicitar un aplazamiento. El Real Decreto Ley no establece el contenido de este derecho pero creemos que ello no le convierte en inexistente. En la práctica, la referencia que hace el preámbulo de la norma a la doctrina *rebus sic stantibus* va a suponer que el arrendador no puede negarle un aplazamiento ni ofrecerle uno vacío de contenido y tendrá que justificar por qué no puede llegar a los términos que señala esta norma. En todo caso, si no ofrece ni acepta nada, consideramos que los tribunales no le van admitir una acción de resolución contractual basada exclusivamente en el impago de las rentas durante este período.

Si el arrendador no es un gran tenedor se puede solicitar un aplazamiento cuyo contenido no está definido

Por último, hay **otros aspectos** de la norma que también deben considerarse:

- Aunque la moratoria rige desde la Declaración del Estado de Alarma, su aplicación retroactiva debe solicitarse por el inquilino dentro del mes siguiente a la aprobación de esta norma.

- Se trata de un régimen supletorio, por lo que sólo se puede activar por el inquilino si no hay ya otros acuerdos, sean más beneficiosos o no para el inquilino.

- El inquilino debe acreditar el cumplimiento de los requisitos mediante la entrega de cierta documentación, expedida por administraciones públicas.
No obstante, dado que la concurrencia del supuesto habilitante es bastante obvia y que el funcionamiento de las administraciones en estos momentos no es pleno, creemos que esta lista no debe considerarse excluyente de otros medios de prueba igualmente concluyentes. Lo contrario supondría poner al inquilino una carga excesiva que podría impedirle obtener este beneficio en supuestos claramente justificados.

- No obstante, si “engaña” a su arrendador deberá, como ya dice el artículo 1101 del Código Civil, indemnizar todos los daños y perjuicios que le ocasione. ¿Quiere esto decir que el arrendador no podrá resolver el contrato en este supuesto y solo limitarse a reclamar el pago inmediato de las rentas con intereses o ejercer acciones penales?

Moratoria de pago de rentas en contratos de alquiler durante el Estado de Alarma

MARIMÓN
ABOGADOS

Marimón Abogados es un despacho fundado en 1931 que ofrece servicios legales en todas las áreas del Derecho y que cuenta con oficinas en Barcelona, Madrid y Sevilla.

Para cualquier información sobre el contenido de esta publicación, estamos todos los miembros del Despacho a su disposición.

Barcelona -
Aribau, 185
08021
Tel.:+34 934 157 575

Madrid -
Paseo de Recoletos, 16
28001
Tel.: +34 913 100 456

Sevilla -
Balbino Marrón, 3
Planta 5ª-17
(Edificio Viapol)
41018
Tel.: +34 954 657 896

www.marimon-abogados.com

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborada por Marimón Abogados. La información que se incluye en el mismo no constituye asesoramiento jurídico alguno. Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Marimón Abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea de forma extractada, sin previa autorización.