



APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO DEL PAGO DE LA RENTA CORRESPONDIENTE A ARRENDAMIENTOS URBANOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y A ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA

22 de Abril de 2020

INTRODUCCIÓN

La crisis provocada por el COVID-19 y la declaración del estado de alarma en todo el territorio nacional durante

Como continuación a la declaración del estado de alarma en todo el territorio nacional aprobada mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, y el Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, así como continuación a las medidas adoptadas mediante la aprobación del Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, en el día de ayer se procedió a aprobar el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (el “**RDL**”).

De esta forma, mediante el RDL y como consecuencia de (i) la suspensión o reducción drástica de la actividad desarrollada en numerosos sectores económicos; y (ii) la falta de una regulación específica en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el Código Civil; se procede a aprobar, como medida

dirigida a reducir los costes de PYMES y autónomos, un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta correspondiente a arrendamientos urbanos para uso distinto del de vivienda y a los arrendamientos de industria.

En este sentido, la Exposición de Motivos del RDL indica que “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”.

Por todo ello, desde el Departamento de Inmobiliario/Financiero-Inmobiliario/Promoción y Construcción de ONTIER, mediante el presente boletín (el “**Boletín**”), queremos analizar la medida referida, incluyendo aquellos requisitos que resultaran necesarios para su aplicación.



ONTIER

Ámbito objeto

El aplazamiento temporal y extraordinario del pago de renta aprobado mediante el RDL se encuentra dirigido a las siguientes tipologías de arrendamientos:

- (i) Arrendamiento para uso distinto del de vivienda previstos en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos; y
- (ii) Arrendamientos de industria.

Ámbito subjetivo

A los efectos de que pueda resultar de aplicación el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de renta aprobado mediante el RDL, parte arrendataria y parte arrendadora deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- (i) **Parte arrendataria:** Las personas físicas y/o jurídicas a las cuales les puede resultar de aplicación el aplazamiento temporal y extraordinario del pago de renta aprobado mediante el RDL son las siguientes:

- PYMES: Siempre que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encuentre afecto a su actividad económica y cumpla con los siguientes requisitos:

- Que durante los dos (2) ejercicios inmediatamente anteriores, se haya dado cumplimiento a dos (2) de las siguientes tres (3) condiciones: (a) que el total de las partidas del activo de su balance no haya superado los cuatro millones de euros (4.000.000.-€); (b) que el importe neto de su cifra anual de negocios no haya superado los ocho millones de euros (8.000.000.-€); y (c) que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no haya sido superior a cincuenta (50); y
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del RDL 463/2020, de 14 de marzo; o

En el supuesto de no haberse visto suspendida su actividad, deberá acreditar una reducción en la facturación del mes natural inmediatamente anterior al que se solicita el aplazamiento de, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año inmediatamente anterior.

- AUTÓNOMOS: Siempre que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encuentre afecto a su actividad económica y cumpla con los siguientes requisitos:

- Estar afiliado y encontrarse en situación de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, 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; y
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del RDL 463/2020, de 14 de marzo; o

En el supuesto de no haberse visto suspendida su actividad, deberá acreditar una reducción en la facturación del mes natural inmediatamente anterior al que se solicita el aplazamiento de, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año inmediatamente anterior.

En ambos supuestos, la parte arrendataria deberá hacer entrega de la siguiente documentación a la parte arrendadora, a los efectos de confirmar el cumplimiento de los requisitos referidos:

- Reducción de actividad: Inicialmente, se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable en los términos previstos en el artículo 4 a) del RDL. No obstante, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables 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.

- (ii) **Parte arrendadora:** Aplicable en los supuestos en que los arrendadores ostenten la condición de:

- Empresa o entidad pública de vivienda; o
- Gran tenedor, entendiéndose por tal aquella persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).

Aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta

Una vez confirmada la concurrencia de todos los requisitos objetivos y subjetivos referidos en los apartados anteriores, la parte arrendataria se encontrará legitimada para solicitar a la parte arrendadora, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL, la moratoria establecida en el apartado 2 del artículo 1 del referido cuerpo legal, que deberá ser aceptada por la parte arrendadora **siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta (en cuyo caso deberá prevalecer éste).**

La referida moratoria/aplazamiento prevista en el apartado 2 del artículo 1 del RDL comprende los siguientes términos y condiciones:

- (i) Es de aplicación automática;
- (ii) Aplicable al “*periodo 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”;*
- (iii) El aplazamiento no conllevará penalización ni devengo de intereses;
- (iv) Resultará de aplicación a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia; y
- (v) Recuperable mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos (2) años, que se contarán (a) a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente; o (b) a partir de la finalización del plazo de los cuatro (4) meses antes indicado; y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Para aquellos supuestos en los que cumpliendo todos los requisitos objetivos y subjetivos referidos en el presente Boletín, el arrendador no ostente la condición de empresa o entidad pública de vivienda o de gran tenedor, el RDL legitima a la parte arrendataria a solicitar a la parte arrendadora “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”.

Teniendo en consideración que para estos supuestos el RDL no prevé una aplicación automática del aplazamiento a solicitar por el arrendatario, ni los términos del mismo, lo referido debe entenderse como una apertura de una vía de negociación entre propietario e inquilino dirigida a acordar un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Adicionalmente, a los efectos de ayudar en la negociación referida, el RDL legitima que las partes puedan disponer libremente de las fianzas, pudiendo ser destinadas al pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En ese caso, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en los plazos previstos en el artículo 2.2 del RDL.

Conclusiones

- El RDL establece, de aplicación automática, el aplazamiento de las rentas (desde la entrada del RDL y hasta un máximo de cuatro meses) para contratos de arrendamiento de uso distinto a vivienda, y arrendamientos de industria, siempre que se reúnan los requisitos exigidos en el RDL para ambas partes, excepto cuando se hubiera alcanzado un acuerdo entre las partes.
- Para el resto de los contratos de arrendamiento de uso distinto a vivienda o de arrendamiento de industria, el RDL abre la posibilidad a llegar a acuerdos entre las partes, sin que exista aplicación automática de medida alguna.
- Al hacer referencia el RDL, en su Exposición de Motivos, al interés del Gobierno en regular estas situaciones en línea con la “Rebus Sic Stantibus”, y ser las medidas de aplicación automática, entendemos que aquellas empresas arrendatarias que, cumpliéndose los requisitos de aplicabilidad del RDL, no hubieran alcanzado acuerdos con los arrendadores, tendrán que revisar la aplicabilidad de la Rebus Sic Stantibus caso por caso, al existir un criterio de aplicación legal (como consecuencia de la entrada en vigor de las medidas del Gobierno en cuanto a la obligación legal de cierre).
- Por el contrario, para aquellos otros contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda distintos de los anteriores (no se cumplieran los requisitos del RDL) entendemos que seguiría estando abierta la aplicabilidad de la Rebus Sic Stantibus, no obstante (y por aplicación analógica a las medidas del RDL) observamos que, judicialmente (en un eventual procedimiento judicial) las medidas del RDL servirían como una propuesta tipo.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, habrá que estar a las circunstancias de cada contrato de arrendamiento, así como de la situación de cada arrendatario en concreto (facturación, caída de beneficios, pérdidas, etc.) a los efectos de realizar un estudio de la aplicabilidad de la Rebus Sic Stantibus derivada de la crisis del COVID-19.



ONTIER

Departamento: Inmobiliario

Contactos:

Jaime Díaz de Bustamante. Socio

jdiazbustamante@ontier.net

Juan Vera Santacruz / Jaime Hornillos. Asociados

jvera@ontier.net / jhornillos@ontier.net