



Estimado Cliente de Iberforo Valladolid:

Ante la situación que planteada como consecuencia de la crisis del coronavirus (COVID 19), con la aprobación del Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo de declaración del Estado de Alarma, el Real Decreto Ley 8/2020 del 17 de marzo, de Medidas Urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y los posteriores Reales Decretos y Órdenes Ministeriales, creemos conveniente remitirle información sobre la situación legal en cuanto a los arrendamientos de viviendas y de locales de negocio, para que pueda tenerla en cuenta a los efectos de tomar decisiones bien como arrendador, bien como arrendatario.-

Hasta es el Real Decreto Ley 15/2020 del 21 de abril (BOE 22/04/20) de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, no había nada especial legislado sobre el asunto. Hemos de acudir al Capítulo I, art. 1, 2 y 3 del mismo.-

A. Arrendadores Grandes Tenedores:

El artículo 1 trata de los Grandes Tenedores, quien tiene más de 10 inmuebles o más de 1.500 m2 en alquiler, sea persona física o jurídica:

Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

1. La persona física o jurídica **arrendataria** de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los **requisitos 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, 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, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que 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.**

2. La **moratoria en el pago de la renta arrendaticia** señalada en el apartado primero de este artículo 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. 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.

Necesariamente debemos conocer lo que dice el art. 3, referido a los requisitos de los inquilinos, arrendatarios, que nos dice:

Artículo 3. Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2.

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan 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** (entendemos que se refiere a sociedades, aun cuando no lo dice) :

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.

(Artículo 257. Balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados.

1. Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados 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:

a) **Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.**

b) **Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.**



c) 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.

Estos dos artículos suponen:

1. Local en arrendamiento afecto a la actividad económica.-
2. El Arrendador que tenga más de 10 inmuebles urbanos (no trasteros ni garajes) o más de 1.500 m2 construidos, estén o no arrendados (parecería razonable fuesen arrendados, pero la norma no lo dice), tiene una especial obligación.-
3. En el supuesto que el Arrendatario (Autónomo o PYME) cumpla con los requisitos del art. 3 (límites del art. 257, Activo superior a 4 millones de euros, cifra de negocio anual superior a 8 millones de euros, número de empleados inferior a 50).-
4. Su actividad se haya visto suspendida por el Decreto de Alarma, o reducida su facturación más del 75%.-
5. Podrá el Arrendatario **solicitar en el mes siguiente al Decreto, esto es, hasta el 21 de mayo de 2.020, la moratoria en el pago de las rentas.**-
6. La moratoria supondrá el no abonar la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma, y los meses que sean necesarios por el impacto del COVID-19, con el límite de 4 mensualidades. Dicha renta (los cuatro meses) 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, a contar a partir de levantarse el estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses. Siempre que el contrato lo permita por su duración, sino habrá de adaptarse.-
7. El Arrendador estará obligado a aceptarla salvo que haya alcanzado un pacto distinto con el arrendatario.

B. Arrendadores de menos de 10 inmuebles o 1.500 m2.-

Situación distinta se establece para los Arrendamientos distintos a los de propiedades de Grandes Tenedores, esto es, cuando tengan menos de 10 inmuebles urbanos o menos de 1.500 m2 construidos. A ellos dedica el citado Real Decreto Ley 15/2020, el

“Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1 (Grandes Tenedores), y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 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.

2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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.

En este supuesto los efectos son completamente diferentes, nos atrevemos a decir que realmente es un canto al sol, pues dice podrá solicitar pero no qué consecuencias tiene el no responder o no aceptar, o en su caso cuantías, tiempos, etc., como si dispone en el artículo 1, ordinal 2º que antes hemos transcrito y comentado.-

Entonces para esta segunda posibilidad:

8. Local en arrendamiento afecto a la actividad empresarial.-
9. El Arrendador que tenga menos de 10 inmuebles urbanos (no trasteros ni garajes) o menos de 1.500 m2 construidos, estén o no arrendados (parecería razonable fuesen arrendados, pero la norma no lo dice).-
10. El Arrendatario (Autónomo o PYME) debe cumplir con los requisitos del art. 3 (límites del art. 257, Activo superior a 4 millones de euros, cifra de negocio anual superior a 8 millones de euros, número de empleados inferior a 50).-



11. Su actividad se haya visto suspendida por el Decreto de Alarma, o reducida su facturación más del 75%.-
12. Podrá el Arrendatario solicitar en el mes siguiente al Decreto, esto es, hasta el 21 de mayo de 2.020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de las rentas.-
13. No se establece cual será “aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de las rentas”, no se remite a la moratoria del art. 1, optemos por que se está refiriendo a lo mismo, lo que no es lógico, pues se estaría dando el mismo trato en ambos casos y para ello no se habría diferenciado entre grandes tenedores y el resto.-
14. No dice que el Arrendador este obligado a aceptarla, deja sin consecuencias la falta de aceptación por el Arrendador, siempre salvo que haya alcanzado un pacto distinto con el Arrendatario.

C. Justificación y consecuencias de falta de acreditación.-

Finalmente debemos traer a colación el

“Artículo 4. Acreditación de los requisitos.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, 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.

Como vemos se debe acreditar al arrendador por el inquilino la reducción de actividad, creemos se puede hacer mediante un informe contable como declaración responsable del Arrendatario y firmado por Técnico, en cuanto a la reducción de ingresos.-

Tocante a la suspensión, nos parece suficiente con el propio Decreto 463/2020 que ordena la suspensión.-

En ambos casos, la resolución de un ERTE o el Reconocimiento de la Prestación Extraordinaria por Cese de Actividad nos parece más que suficiente, son reconocimientos de la Administración de esos requisitos.-

Añade un artículo destinado a la sancionar a quien actué indebidamente, pero los daños y perjuicios para el arrendador por retrasar cuatro meses máximo el pago no parecen importantes, si el que se derivase a la vía penal por fraude, falsedad o tipo delictivo similar, con posibles penas de cárcel.-

Artículo 5. Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, 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.

D. Argumentaciones doctrinales y jurisprudenciales sobre la cuestión.-

Visto lo que el Real Decreto Ley 15/2020 establece, de obligado cumplimiento, toda vez que pueden darse situaciones especiales más allá del estado de alarma o incluso para argumentar la opción segunda, arrendadores no Grandes Tenedores, vamos a dar unas pinceladas sobre lo que la doctrina y jurisprudencia ha venido diciendo en cuanto a una situación sobrevenida de fuerza mayor, en cuanto a su repercusión en la renta contractual.-

El alquiler es de local, con un destino, pero no supone verse obligado el Arrendador en entregarlo con actividad y que esta deba continuar. La Ley de Arrendamientos Urbanos no establece consecuencia alguna con causa en la situación actual, ni suspensión de devengo, ni renegociación del importe, ni posposición de rentas.

En el caso de los locales de negocio, se podría también considerar que, "como consecuencia de un hecho sobrevenido, cambian sustancialmente las circunstancias contractuales, lo que permitiría justificar la petición de una rebaja en el pago de la renta".-

Repetimos, sin perjuicio de la especial norma que supone el repetido RDL, procede traer a colación la doctrina de la **cláusula rebus sic stantibus (estando así las cosas)**. Esta doctrina, que no tiene traslación normativa en nuestro derecho y que es una creación jurisprudencial, pretende establecer un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual de prestaciones (mediante la



modificación contractual por vía judicial) ante el advenimiento de circunstancias extraordinarias que rompan dicho equilibrio. La doctrina rebus se desarrolló en España tras la finalización de la Guerra Civil y ha sido históricamente de aplicación excepcional y restringida, por cuanto que supone una excepción a principio pacta sunt servanda (lo pactado obliga) consagrado en varios preceptos de nuestro Código Civil y pilar fundamental la seguridad jurídica. En términos generales, los requisitos de aplicación de la doctrina rebus son los siguientes: una alteración completamente desconectada de la voluntad de las partes, riesgo impredecible y naturaleza extraordinaria de las circunstancias, conllevando un obligación/contraprestación excesivamente onerosa para una de las partes o que supone la frustración del fin del contrato.

La doctrina rebus adquirió especial notoriedad en los años 2013 y 2014 a raíz de varias sentencias que consideraron o acordaron su aplicación a casos generados durante la crisis financiera global de finales de la pasada década y principios de la presente. Nuestro Tribunal Supremo dio marcha atrás en relación con dicha jurisprudencia en los años subsiguientes. Merece la pena destacar, por su interés, la sentencia de 15 de enero de 2019, la cual, en relación con un supuesto donde una conocida compañía hotelera reclamaba (como petición subsidiaria) a su arrendador una rebaja de renta como consecuencia de la crisis, rechazó la aplicación de la cláusula rebus.-

Ya en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tomar una situación con un mínimo de asimilación, que prevé que cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna; siendo así que la suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta.

El artículo 1.575 del Código Civil, al prever determinadas reglas aplicables a los arrendamientos de predios rústicos, establece que el arrendatario tendrá derecho a rebaja de la renta en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos; entendiéndose por caso fortuito extraordinario el incendio, la guerra, la peste, la inundación insólita, langosta, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever. Al respecto la sentencia ya mencionada del Tribunal Supremo del 15 de enero de 2019, nos dice, en aplicación a una actividad hostelera pero con pacto de renta referenciada a explotación del negocio, lo siguientes:

“La argumentación de la sentencia recurrida por la que se rechaza la pretensión de rebaja del precio pactado tampoco es contraria al criterio legal que se desprende del art. 1575 CC, que en la regla que permite la rebaja de

La renta en el **arrendamiento** de bienes productivos que no deriven de riesgos del propio negocio, exige además que la pérdida de rendimientos se origine por casos fortuitos extraordinarios e imprevistos, algo que por su

Misma rareza no hubiera ser podido previsto por las partes, y que la pérdida de frutos sea de más de la mitad de los frutos. En el caso no concurre ninguna de estas circunstancias. La disminución de las rentas procede de una evolución del mercado, las partes previeron la posibilidad de que en algunos ejercicios la rentabilidad del hotel no fuera positiva para la arrendataria y las pérdidas alegadas por NH en la explotación del hotel de Almería son inferiores al cincuenta por ciento, sin contar con que el resultado global del conjunto de su actividad como gestora de una cadena de hoteles es, según considera probado la Audiencia a la vista del informe de gestión consolidado, favorable.”

En el caso de los locales de negocio, se podría también considerar que, “como consecuencia de un hecho sobrevenido, cambian sustancialmente las circunstancias contractuales, lo que permitiría justificar la petición de una rebaja en el pago de la renta”.-

Por lo tanto, fuera del Decreto Ley 15/2020

15. Hemos de tener en cuenta la norma positiva dictada que afecta a las rentas de locales, actividades económicas, con causa en el Estado de Alarma, el Real Decreto Ley Real Decreto Ley 15/2020 del 21 de abril (BOE 22/04/20) de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, no había nada especial legislado sobre el asunto. Hemos de acudir al Capítulo I, art. 1, 2 y 3 del mismo.-
16. Fuera de la estricta aplicación del RDL señalado, no solo debe tenerse en consideración para una suspensión, reducción o renegociación de la renta, la declaración de suspensión de la actividad o reducción de ingresos, hay que tener en cuenta las concretas circunstancias de cada contrato, cuantías de rentas, duración, mecanismos de liberación, y la afección a los ingresos previos, durante la suspensión, y futuros.-
17. Circunstancias propias del Inquilino y actividad, entre otras las de especial vulnerabilidad, y al igual del Arrendador, en situación económica no buena.-
18. Invita a negociar la nueva situación: suspensión, renegociación renta o traslado a momentos posteriores.-
19. No hay obligación legal para someterse a la propuesta del Inquilino, sin perjuicio de poder el Juzgado estimar una propuesta razonable, acorde con las circunstancias de inquilino y arrendador.-



E. Conclusiones.-

20. Lo máximo, como obligación legal, en el mejor de los casos, es la moratoria (aplazamiento) de hasta cuatro meses a abonar fraccionadamente durante los siguientes dos años, sin penalizaciones ni intereses, si es un Arrendador Gran Tenedor.-
21. La solicitud en todo caso debe ser dentro del mes posterior al RDL, antes del 21 de mayo de 2.020.-
22. Los Arrendatarios deben ser pequeñas empresas, autónomos o sociedades con menos de 8 millones de facturación, 4 millones de activos y menos de 50 trabajadores, que hayan suspendido su actividad por el estado de alarma o reducido sus ingresos en más del 75%.-
23. Si el Arrendador no es Gran Tenedor, no se ve obligado a contestar ni aceptar, ni consta cual es el máximo y el mínimo, a tener en cuenta.-
24. Será el Juzgado, con los tiempos, riesgos y costes que supone quien resolverá en cualquier caso, la negativa, o la disconformidad con la propuesta, siendo difícil que utilice el criterio de los Grandes Tenedores para los que no lo son.-
25. En cualquier caso, recomendamos llegar a algún acuerdo, evitando el conflicto judicial, especialmente cuando se traten de Arrendadores no Grandes Tenedores.-
26. Se puede ir más allá de lo que establece el Real Decreto con base en la jurisprudencia y doctrina aplicada a la crisis anterior, pero, entendemos, siempre superado el tiempo del Estado de Alarma, en vía judicial, y con muchas precauciones.-
27. Fuera de la estricta aplicación del RDL señalado, no solo debe tenerse en consideración para una suspensión, reducción o renegociación de la renta, la declaración de suspensión de la actividad o reducción de ingresos, hay que tener en cuenta las concretas circunstancias de cada contrato, , cuantías de rentas, duración, mecanismos de liberación, y la afección a los ingresos previos, durante la suspensión, y futuros.-
28. Circunstancias propias del Inquilino y actividad, entre otras las de especial vulnerabilidad, y al igual del Arrendador, en situación económica no buena.-
29. El art. 7 del RDL 16/2020 del 28 de abril (BOE 29/04/2020) de medidas procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia ordena la preferencia de los los procesos derivados de cualesquiera reclamaciones que pudieran plantear los arrendatarios por falta de aplicación de la moratoria prevista legalmente

30. Recomendamos, también fuera del Real Decreto, llegar a acuerdos que eviten la inseguridad, mantenimiento de la actividad en el mismo lugar, la renta con el mismo inquilino, y el pasar por el Juzgado.-

Si está en situación bien como inquilino, bien como Arrendador se le solicita hacerlo, de verse afectado por la necesidad de aplazar, negociar, suspender, reducir la renta, no dude en contactar con el Despacho para estudiar la concreta situación y con ello dar la respuesta más adecuada a sus intereses.-

El Despacho seguirá atendiendo de forma telefónica y por correo electrónico en horario de mañana de 9 a 14 horas de lunes a viernes, pues no es posible legalmente recibir a personas, que, por otra parte no pueden desplazarse al Despacho al no estar entre los supuestos comprendidos en el Decreto 463/2020. Cualquier cuestión que se le planté háganosla saber para intentar darle respuesta.-

En espera de sus noticias, con el deseo que la salud de los suyos no se vea afectada, y que a la mayor brevedad se consiga la vuelta a la normalidad, quedamos como siempre a su disposición, reciba un cordial saludo.-

Valladolid, 30 de Abril de 2.020

Iberforo Valladolid Abogados y Asesores SLP.

HUSILLOS

VINEGRA TOMAS

ISAAC - 09277940Q

Firmado digitalmente por
HUSILLOS VINEGRA TOMAS
ISAAC - 09277940Q
Fecha: 2020.05.05 19:12:25
+02'00'

Fdo. Ltdo. Tomás Isaac Husillos Vinegra
Responsable Área Jurídica