



Circular nº 27/2020

Barcelona, 22 de abril de 2020

MEDIDAS APROBADAS POR EL CONSEJO DE MINISTROS

Estimado socio/a y amigo/a:

Ayer se aprobó por el Consejo de Ministros el **Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo**, publicado hoy en el BOE. Les adjuntamos copia del mismo.

El nuevo Real Decreto-Ley contiene un paquete de medidas económicas para incrementar el soporte a la ocupación y a los trabajadores y de refuerzo de la financiación empresarial.

En esta circular informamos sobre una de las medidas que contiene la disposición, y sobre la que nuestros asociados han realizado numerosas preguntas en los últimos días.

ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE LA VIVIENDA

Consecuencia de la declaración del estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo), muchas actividades económicas han tenido que suspender o reducir su actividad y la falta o minoración de ingresos puede dificultar el pago de la renta de locales en alquiler.

Estos últimos días, se han alcanzado algunos acuerdos entre arrendador y arrendatario, pero para aquellos que no se ha podido conseguir, la normativa aplicable no regula expresamente la resolución de estos conflictos. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos únicamente prevé como causa de exclusión del pago de la renta (artº 30), en viviendas que se vean afectadas por la ejecución de obras. El 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. Recientemente se ha abierto un debate sobre la aplicación de 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.

Ante la falta de regulación expresa se ha acordado regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo:

El Real Decreto Ley distingue entre arrendamientos con grandes tenedores (persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más d de 1.500 m2) y el resto

Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

En el supuesto de que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta, el arrendatario (persona física o jurídica) podrá solicitar al arrendador en el plazo de un mes desde mañana día 23 de abril, una moratoria que deberá ser aceptada por el arrendador.

La moratoria en el pago de la renta 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.

Se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, a partir del momento en el que se supere la situación, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Arrendamientos para uso distinto del de vivienda, cuyo arrendador no sea gran tenedor.

En el supuesto de que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta, el arrendatario (persona física o jurídica) podrá solicitar al arrendador en el plazo de un mes desde mañana día 23 de abril, un aplazamiento temporal y extraordinario en pago de la renta

Las partes podrán disponer libremente de la fianza que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta acordadas. En el supuesto de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe total 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 este plazo fuera inferior a un año.

Requisitos para acceder a las medidas propuestas: para arrendatarios *autónomos y pymes que tengan contratos de arrendamientos con grandes tenedores o con arrendadores que no lo sean, se les exige:*

1. Arrendamientos en los que un autónomo desarrolle la actividad en los locales

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. Arrendamientos en los que una pyme desarrolle la actividad

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:

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.

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.

Acreditación de la situación

Los requisitos exigidos deberán acreditarse por el arrendatario 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.

Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento

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 y de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

Continuaremos informado sobre el resto de medidas adoptadas en el Real Decreto Ley 15/2020, publicado hoy

Atentamente,



Susana Murciano
Directora