

MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA EN LOCALES COMERCIALES COMO CONSECUENCIA DEL COVID-19.

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, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o han visto como sus ingresos se han reducido de manera drástica.

En el ámbito de las medidas que va adoptando el Gobierno de España en relación a los autónomos, PYMES y profesionales, se ha dictado el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, publicado en el BOE de fecha 22 de abril, en el que se da cauce legal, quizá de manera insuficiente en cuanto a su contenido y efectos, a las solicitudes de los arrendatarios de locales comerciales (también de naves industriales y aquéllos arrendamientos distintos al de uso de vivienda familiar) quienes, hasta la fecha, no tenían cobertura normativa para solicitar un aplazamiento en el pago de la renta por el arrendamiento del inmueble, a falta de alegar causa de fuerza mayor y la revisión contractual de su obligación de pago de la renta al amparo de la cláusula “rebus sic stantibus” ([ver artículo anterior relacionado con este tema aquí](#)).

Es, justamente, esta doctrina jurisprudencial de la cláusula «rebus sic stantibus» la que, a falta de una regulación específica en la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil, ha inspirado la adopción de las medidas acordadas en el RDL en relación a estos arrendamientos, que permitan fijar un marco negocial para que las partes puedan llegar a un acuerdo para el aplazamiento del pago de la renta del alquiler (exposición de motivos del RDL).

En primer lugar, cabe señalar que lo establecido en el RDL se aplicará, claro está, a falta de acuerdo entre las partes.

Se parte de la distinción de dos grupos de arrendadores:

Los grandes tenedores. Sí quedan vinculados a la solicitud.

Pues bien, en aplicación de este Real Decreto - Ley, los arrendatarios de locales comerciales podrán pedir una moratoria o aplazamiento en el pago del alquiler a aquellos inquilinos que tengan como casero o arrendador a un “gran tenedor”, que queda definido como empresa privada, entidad pública o persona física que tengan en propiedad más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o una superficie construida de más de 1.500 m2.

Esta moratoria se pedirá por el arrendatario al arrendador y deberá ser aceptada por éste, siempre y cuando no se hubiera alcanzado entre las partes un acuerdo previo de moratoria o reducción de la renta.

Contenido de la **moratoria**.

Es de aplicación automática, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades entred las partes.

La moratoria abarcará el 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. Esto es, la moratoria comprende el tiempo en que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno de España o el periodo que va hasta el día 14 de julio de 2020 (cuatro meses desde entrada en vigor RD 463/2020, de

14 de marzo), lo que acontezca antes.

La renta demorada se aplazará (no hay condonación o bonificación alguna de la renta), 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 (14/7/2020), y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Los pequeños propietarios. No quedan vinculados a la solicitud.

En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor (la mayoría de casos), es decir, sea un pequeño propietario, igualmente el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que esta moratoria o la rebaja de la renta no se hubiera acordado previamente por ambas partes.

Pero aquí, a diferencia de lo establecido para los grandes propietarios o tenedores, no existe obligación por parte del arrendador de aceptar la propuesta del inquilino, ni le resulta exigible tal solicitud. Se trata de una mera invitación a negociar los efectos del contrato mientras dure el estado de crisis sanitaria por el COVID-19, con lo que no se establece un marco legal cierto y determinado mientras dure el estado de alarma. En definitiva, se deja la cuestión a la voluntad y negociación de las partes.

Cierto es que, puede seguirse como referencia en la negociación lo que si se exige a los grandes tenedores: moratoria por un plazo máximo de cuatro meses y pago fraccionado de las rentas pendiente a lo largo del plazo de dos años.

Aunque puedan ser pocos los casos, la falta de voluntad negociadora por parte del arrendador que rechace la solicitud de aplazamiento temporal y extraordinaria del pago de la renta efectuada por el arrendatario, sin perjuicio de cómo se valore dicha negativa en sede judicial, supone el bloqueo de cualquier acuerdo y la plena exigencia del pago de las cantidades acordadas en el contrato a sus respectivos vencimientos y sin sujeción a aplazamiento alguno. Si bien, los supuestos en que el arrendador adopte una postura inamovible de cumplimiento estricto del contrato por parte del arrendatario, podrá ser discutida por el arrendatario en sede judicial, con buenas expectativas de acogida a sus pretensiones en cuanto a la moderación o, al menos, al aplazamiento de la renta mientras esté vigente el estado de alarma, todo ello, en sintonía con lo acordado en el RDL que se comenta y en relación a la alegación de fuerza mayor y aplicación de la doctrina "rebus sic stantibus". Pero dicha respuesta judicial puede que llegue demasiado tarde, atendiendo a la paralización de la actividad judicial en esta materia y a la asfixia económica a la que se ve sometido el inquilino.

Plazo. El arrendatario deberá solicitar a su casero o arrendador la moratoria en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley (el 23 de abril de 2020), esto es, hasta el día 23 de mayo de 2020.

Fianza. Se dispone igualmente que la fianza pueda ser empleada o imputada al pago de la renta, con la obligación del arrendatario de reponer 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.

Autónomos y PYMES que pueden solicitar este aplazamiento del pago del alquiler. Son los **requisitos** ya conocidos para otro tipo de ayudas a estos colectivos:

1. En el caso del **autónomo** con un contrato de arrendamiento de un local afecto a su actividad económica:

Afiliación y situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma de 14 de marzo 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.

Actividad suspendida debido a la entrada del estado de alarma (ver actividades suspendidas en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo).

En los casos de actividades económicas no suspendidas como consecuencia del estado de alarma, se deberá acreditar una reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la factura media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

2. Para las **PYMES** con contrato de arrendamiento de un inmueble para desarrollar su actividad económica:

Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital). Es decir, que el total de las partidas del activo de la pyme no supere durante dos ejercicios consecutivos los cuatro millones de euros, o que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros durante dos años consecutivos, o que el número medio de trabajadores durante el ejercicio no sea superior a 50.

Actividad suspendida debido a la entrada en vigor del estado de alarma.

Caso de que la actividad no se vea suspendida por el estado de alarma, que se acredite la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita la moratoria en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Para ello se deberá aportar y entregar al arrendador la documentación que acredite bien el cese de actividad mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado, bien la reducción de facturación, junto con 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%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

Asimismo, cuando el arrendador lo solicite el inquilino deberá mostrar sus libros contables a los efectos de acreditar la reducción de la actividad.

Finalmente, recordar que, como en otro tipo de ayudas acordadas por el Gobierno de España, se advierte expresamente al solicitante que, de beneficiarse de la moratoria sin reunir los requisitos legalmente exigidos, 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.
