

MEDIDAS CONTEMPLADAS EN EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO (BOE 22/04/20) EN RELACIÓN CON EL PAGO DE LA RENTA DE LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVEINDA EN LOS QUE RESULTEN ARRENDATARIOS PYMES O AUTÓNOMOS

En el PREÁMBULO II se fundamenta la adopción de medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos. 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 muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma. La falta de ingresos o su reducción durante la vigencia del estado de alarma afectará a la capacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas. Del mismo modo, la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves.

Ante esta situación, el Real Decreto-Ley se acerca a la doctrina “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.

Desde esta perspectiva, el Real Decreto-Ley establece un procedimiento para que las partes puedan acordar la modulación del pago de las rentas, significando en el Preámbulo VII que estas medidas no lesionan los derechos constitucionales de las partes y respetan el contenido esencial de la propiedad privada y la libre empresa consagrados en los artículos 33 y 38, respectivamente, de la Constitución Española.

A. Moratoria en el pago de la renta a entidades públicas, grandes tenedores y pequeños propietarios

Se establece así, en este Real Decreto-Ley, para el caso de que las partes no hayan acordado ya una moratoria o reducción de la renta, una moratoria a la que se podrá acoger voluntariamente el arrendatario pyme o autónomo, ya sea el arrendador entidad pública o gran tenedor (más de diez inmuebles urbanos o más de 1.500 metros cuadrados construidos) o un propietario particular.

Esta moratoria **no implica una posibilidad de impago de renta ni una obligada reducción de la misma** por parte de los arrendatarios. Simplemente, se establece un mecanismo por el que se establece la posibilidad de dejar en suspenso el pago de la renta durante el periodo que dure el estado de alarma y sus mensualidades siguientes, sin que puedan superarse los cuatro meses. Dicha renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años (entidades públicas o grandes tenedores) o de un año (propietarios privados), a contar a partir de la finalización de la situación o de los cuatro meses antes citados, siempre que se mantenga la vigencia del contrato de arrendamiento.

B. Aplicación de la fianza por pequeños propietarios

En caso de **pequeños propietarios**, se faculta para disponer libremente de la **fianza**, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En este supuesto, 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. Dado que la fianza legal ha de encontrarse depositada en el registro correspondiente de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Tercera de la LAU y del Decreto 42/2016, de 15 de marzo, del depósito de fianzas y del Registro de Contratos de Arrendamiento de Fincas Urbanas de la Comunidad Autónoma de Euskadi, habrá que ver cómo resuelve la administración autonómica esta situación, ante la previsible avalancha de solicitudes de entrega de la fianza arrendaticia.

C. Requisitos que deben cumplir los arrendatarios para tener derecho a la moratoria

En cuanto a los requisitos que deben cumplir los autónomos y pymes para acogerse a esta moratoria, el Real Decreto-Ley establece los siguientes:

1. Autónomos

- 1.1. Que el inmueble arrendado se encuentre afecto a la actividad económica:
- 1.2. Estar afiliado y en situación de alta en fecha 14/03/20 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 una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- 1.3. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- 1.4. Si no ha sido directamente suspendida la actividad, se deberá acreditar 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. Pymes

- 2.1. Que el inmueble arrendado se encuentre afecto a la actividad económica:
- 2.2. Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Quienes, 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).
- 2.3. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- 2.4. Si no ha sido directamente suspendida la actividad, se deberá acreditar 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.

D. Acreditación de los requisitos

En cuanto a la acreditación del cumplimiento de los requisitos solicitados, el artículo 4 establece que se acreditará mediante 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. Si el arrendador lo requiere, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables
- 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.

E. Incumplimiento de requisitos habiéndose beneficiado de la moratoria.

En el supuesto de que un arrendatario se haya beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, deberá responder de los daños y perjuicios que hubiera 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.

San Sebastián, 22 de abril de 2020