

El cumplimiento de los contratos de arrendamiento de local de negocio en el estado de alarma.

Este miércoles 22 de abril de 2020 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en vigor desde el día 23 de abril de 2020 y por el que, entre otras medidas encaminadas a minorar el impacto de la crisis ocasionada por el COVID-19, se regulan los efectos sobre determinados contratos de arrendamiento de locales de negocio (denominados por Ley para uso distinto al de vivienda o de industria).

Para lo que aquí importa, debemos precisar que esta regulación afecta sólo a los locales de negocio (no de vivienda, cuyas especialidades han sido regulados en otros Decretos) afectos a la actividad económica y siempre y cuando el arrendatario sea un autónomo afiliado o se encuentre en situación de alta o una PYME¹ en los que concurran las siguientes circunstancias:

- 1º. Su actividad haya quedado suspendida por el estado de alarma, o por órdenes dictadas por la autoridad competente;
- 2º. o bien, su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento se haya reducido al menos un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. Este requisito deberá acreditarlo el arrendatario al arrendador mediante certificación del cese expedido por la AEAT o órgano de la CCAA o bien mediante declaración jurada aportada al arrendador quien además podrá solicitar los libros contables.

Cuando concurran tales supuestos, el arrendatario podrá solicitar al arrendador el **aplazamiento del pago de las rentas devengadas durante el estado de alarma (incluyendo sus prórrogas) y las mensualidades siguientes a aquel que termine siempre que sean necesarias para superar el impacto del COVID** (sin determinar qué se entiende por dicho concepto y con el límite máximo de hasta cuatro mensualidades) y cuando no haya alcanzado otro acuerdo con el arrendador sobre la moratoria o el pago de la renta.

¹ Para las PYMES hay un requisito adicional previsto en el artículo 3.2. a) del Real Decreto-ley y que se traduce en que puedan formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, conforme a lo previsto en el artículo 257.1 de la LSC.

B+

Nota informativa
23 de Abril, 2020

En tal caso, dicho aplazamiento se cristalizará en un **fraccionamiento de pago de las rentas en cuotas en un plazo máximo de dos años** (siempre y cuando además durante ese periodo en vigor el contrato de arrendamiento), sin penalización ni interés alguno, y su régimen será voluntario o forzoso atendiendo a la naturaleza del arrendador, pues si los arrendadores son empresas o entidades públicas de vivienda o con grandes tenedores², la moratoria es de imposición obligada mientras que si no lo son se someterá a la voluntad de las partes.

Además, en este último caso el legislador permite a las partes que puedan hacer uso de la fianza constituida y depositada por obligación del **artículo 36 de la LAU** para el pago total o parcial de las mensualidades aplazadas, estableciéndose la obligación para el arrendatario de reponer su importe en el plazo máximo de un año desde la celebración del acuerdo o dentro del plazo que reste de vigencia del contrato, si éste inferior a un año.

² Se entenderá que un arrendador, persona física o jurídica, es gran tenedor cuando sea titular de (i) más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o (ii) de un inmueble con una superficie construida de más de 1.500 m².