

MORATORIAS Y SUSPENSIONES DE RENTAS EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

INTRODUCCIÓN

En el B.O.E. del día 1 de abril de 2020, y con vigencia desde el día 2, se publicó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. Entre ellas, se incluyeron medidas referidas a moratorias y suspensiones de pago de rentas de alquiler de vivienda habitual.

Pues bien, en el B.O.E. del día 22 de abril de 2020, y con vigencia desde el día 23, se ha publicado el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, por el que se regulan diversas medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. Entre ellas, se incluye la posibilidad de aplazar la renta arrendaticia de locales de negocio para Pymes y autónomos afectados por la crisis del COVID-19. Hasta ahora, como indicábamos, esta posibilidad solo existía para la vivienda habitual. Al igual que en el caso de las viviendas, existen diferencias en función de quién sea el arrendador, esto es, en función de que tenga la consideración de empresa y gran tenedor, o se trate de un arrendador que no tenga tal condición.

Vamos a sintetizar, a continuación el tratamiento previsto en cada uno de los supuestos, aun cuando respecto de las medidas referidas a moratorias y suspensiones de pago de rentas de alquiler de vivienda habitual dimos cumplida cuenta mediante una Addenda al Informe del mes de Abril de 2020, comprensiva de un resumen del RDL 11-2020.

I.- MEDIDAS REFERIDAS A MORATORIAS Y SUSPENSIONES DE RENTAS DE ALQUILER DE VIVIENDA HABITUAL

El Real Decreto-ley 11/2020 prevé una moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19.

Las medidas aprobadas tienen como **destinatarias a las personas que estén en situación de vulnerabilidad económica**. El propio RDL recoge los requisitos exigibles para tener la condición de persona vulnerable, así como la forma de acreditar la condición de tal.

Dicha moratoria es **distinta según que el arrendador tenga la consideración de empresa y gran tenedor, o se trate de un arrendador que no tenga tal condición**.

Tiene la consideración de **gran tenedor**, 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.

Se trata de un **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**.

Podrá solicitarse en el **plazo de un mes desde el 2 de abril de 2020**.

Aplicación automática de la moratoria para empresas y grandes tenedores

Cuando **el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, en caso de falta de acuerdo entre las partes, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes **alternativas**:

- a) Una **reducción del 50% de la renta arrendaticia** durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno, y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente, en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, **con un máximo, en todo caso, de cuatro meses**.
- b) Una **moratoria en el pago** de la renta arrendaticia, que se aplicará de manera automática y que afectará al **periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes**, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los **cuatro meses**. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante **el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años**.

Modificación excepcional y transitoria de las condiciones contractuales de arrendamiento en el caso de arrendadores particulares

Cuando **el arrendador no sea empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor**, el arrendatario **podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, pudiendo el arrendatario tener acceso al programa de ayudas transitorias de financiación, si el arrendador no aceptare ningún acuerdo sobre el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en la situación de vulnerabilidad sobrevenida.

Están previstas consecuencias por acogerse indebidamente a la moratoria de la renta arrendaticia.

También está previsto un programa de ayudas transitorias de financiación de la renta.

II.- MEDIDAS REFERIDAS A MORATORIAS Y SUSPENSIONES DE RENTAS DE ALQUILER DE LOCALES DE NEGOCIO

El *Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril*, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, recoge, entre otras medidas, la **posibilidad de aplazar la renta arrendaticia, también, de locales de negocio** para Pymes y autónomos afectados por la crisis del COVID-19.

Las medidas aprobadas tienen como **destinatarias a los autónomos y Pymes, arrendatarios de locales de negocio, que cumplan las siguientes condiciones:**

- **Autónomos:**
 - Que el inmueble esté afecto a su actividad.
 - Haber estado de alta a fecha de 14 de marzo (día en que se decretó el estado de alarma).
 - Que su actividad haya quedado suspendida por el estado de alarma o que la facturación haya caído, al menos, un 75% el mes anterior a la solicitud, con respecto a la facturación media mensual de ese trimestre del año anterior.

- **Pymes:**
 - Que puedan presentar balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, esto es, que cumplan durante dos ejercicios consecutivos al menos dos de estas condiciones:
 - Que su activo no supere los cuatro millones.

- Que su cifra de negocio neta no supere los ocho millones.
- Que no tengan más de 50 trabajadores.
- Que su actividad haya quedado suspendida por el estado de alarma o que la facturación haya caído, al menos, un 75% el mes anterior a la solicitud, con respecto a la facturación media mensual de ese trimestre del año anterior.

La **acreditación del cumplimiento de estos requisitos** se realizará ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- En caso de **reducción de actividad**: Declaración responsable de la reducción de actividad, pudiendo exigir el arrendador la exhibición de los libros contables del arrendatario.
- En caso de **cese de actividad**: Certificado expedido por la Agencia Tributaria u órgano autonómico competente, sobre la base de la declaración de cese de actividad que haya comunicado el arrendatario

La moratoria es de solicitud **optativa (no obligatoria) para el arrendatario**.

Dicha moratoria es **distinta según que el arrendador tenga la consideración de empresa y gran tenedor, o se trate de un arrendador que no tenga tal condición**.

Tiene la consideración de **gran tenedor**, 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.

La **solicitud deberá realizarse en el plazo de un mes** desde el 23 de abril de 2020, es decir, **hasta el 23 de mayo de 2020**.

Moratoria en el caso de arrendadores que sean empresas y grandes tenedores:

La moratoria en el pago de la renta **se aplicará de manera automática**.

Afectará al **período de tiempo total que dure el estado de alarma** y sus prórrogas y a sus **mensualidades siguientes**, prorrogables mes a mes, **hasta un máximo de cuatro meses** (se entiende cuatro meses más después de la finalización del estado de alarma).

Únicamente **se exceptúa de la aceptación obligatoria los casos en los que ya se hubiera alcanzado un acuerdo** entre ambas partes para establecer una moratoria o una reducción de la renta. Es decir, que si ya tuviéramos un inquilino



con el que hubiéramos llegado a un acuerdo previo, habrá que estar a éste y no nos podrá “forzar” a aplicar esta moratoria.

Se entiende como “**gran tenedor**” al arrendador que sea:

- a) una empresa u organismo público de vivienda o
- b) una **persona física o jurídica titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, “o una superficie construida de más de 1.500 m²”.**

La **renta quedará aplazada**, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta. La renta aplazada **se fraccionará en un plazo de dos años**, comenzando a partir del momento de cese de la moratoria, o menor plazo si el contrato se acaba antes, ya que **siempre debe pagarse dentro del plazo de vigencia del contrato** de arrendamiento o de sus prórrogas.

Moratoria en el caso de arrendadores que NO sean empresas y grandes tenedores:

La moratoria es voluntaria.

El arrendatario podrá solicitar “**el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**”.

No se concreta la forma de hacerlo.

Tampoco se establece su automatismo, es decir, su concesión es potestativa para el arrendador, por lo que, una vez solicitada la moratoria por el arrendatario, su concesión **requiere el acuerdo entre ambas partes**.

No podrá solicitarse esta moratoria cuando, con carácter previo y voluntario, se hubiere acordado entre ambas partes dicho aplazamiento o una rebaja de la renta.

Se **permite**, exclusivamente en el marco de estos acuerdos, **que pueda disponerse libremente de la fianza** para el pago total o parcial de una o varias mensualidades de renta. En estos casos, **la fianza deberá ser repuesta** 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 el contrato finalizare su vigencia en plazo inferior a un año.