

RENTAS DE LOCALES Vs COVID-19 - LA POLÉMICA ESTÁ SERVIDA

Recordaréis que hace casi un mes publicamos nuestra particular opinión acerca de las rentas de los locales de negocio a raíz del estado de alarma provocado por la pandemia sanitaria. En aquel momento, sugeríamos como mejor solución el acuerdo entre arrendador y arrendatario y dejábamos abierta la posibilidad de que durante este periodo se adoptasen medidas por parte del Gobierno.

Pues bien, cuarenta días después de decretarse el estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, y tras una intensa actividad normativa, aparecen esas medidas del Gobierno por medio del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, en cuyo preámbulo se recoge la conveniencia de ofrecer una respuesta al problema de las rentas de los locales de negocio y regular un procedimiento para que arrendador y arrendatario puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de aquellas. Y a tal fin dedica sus cinco primeros artículos.

Antes de daros nuestra opinión, vamos a describir, sin lugar a la crítica, su contenido.

– PREMISAS DE LAS QUE SE PARTE –

- 1) *Respecto del arrendador*: se distingue entre “**grandes tenedores**” y otros propietarios, formando parte del primer grupo aquellas empresas o entidades públicas de vivienda, y personas físicas y jurídicas **con más de 10 inmuebles urbanos**, excluyendo garajes y trasteros¹, o una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados.
- 2) *Respecto del arrendatario*: debe ser **autónomo o pyme**, y deben cumplir una serie de requisitos.

Si es **autónomo**:

- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma (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.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente, lo que deberá acreditarse mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Si su actividad no fue suspendida directamente por el estado de alarma, deberá acreditar, mediante una declaración responsable, la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. El arrendador podrá exigir los libros contables.

Si es **pyme**:

¹ Vaya por delante que la redacción de la norma da lugar a errónea interpretación y exige una segunda o tercera lectura para descartar como “grandes tenedores” a cualesquiera empresas.

- 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 Capital².
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor el estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente, lo que deberá acreditarse mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.
- Si su actividad no fue suspendida directamente por el estado de alarma, se deberá acreditar, mediante una declaración responsable, la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior. El arrendador podrá exigir los libros contables.

– PROCEDIMIENTO REGULADO CUANDO EL ARRENDADOR ES GRAN TENEDOR –

- 1) El arrendatario podrá solicitar, en el plazo de un mes desde el 23 de abril, una moratoria y el arrendador estará obligado a aceptarla, salvo que existiera un acuerdo previo entre las partes de moratoria o reducción de renta.
- 2) La moratoria afectará al periodo 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.
- 3) Dicha renta se aplazará sin intereses a partir de la siguiente mensualidad de renta y se fraccionará en cuotas en un plazo de dos años. Se contarán a partir del momento en que termine la situación del estado de alarma o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses prorrogables, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.

– PROCEDIMIENTO REGULADO CUANDO EL ARRENDADOR NO ES GRAN TENEDOR –

- 1) El arrendatario podrá solicitar, en el plazo de un mes desde el 23 de abril, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.
- 2) Las partes podrán hacer uso de la fianza para suplir el pago de alguna de las rentas, y en este caso, el arrendatario deberá reponerla 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.

Ahora ya sí...

– NUESTRA OPINIÓN –

La polémica está servida, como reza el título este artículo. Advertimos al inicio que estas medidas llegan 40 días después de decretarse el estado de alarma. ¿Más vale tarde que nunca? Sin duda, pero en mi opinión este tema debería haberse tratado hace muchas semanas, porque (i) ya era conveniente cuando se decretó el estado de alarma, (ii) la respuesta que ahora se nos

² Dichos límites son: a) que las partidas del activo no superen los 4 millones de euros; b) que el importe neto de su cifra anual de negocio no supere los 8 millones de euros; c) que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

ofrece no viene soportada por ningún argumento que requiriera esta espera, y (iii) porque en este momento genera, sin duda, más polémica que de haberse adoptado al principio.

Vayamos a la polémica: ¿es salomónica la solución adoptada por las Autoridades? ¿O beneficia a alguna de las partes implicadas arrendador - arrendatario? Bajo mi particular opinión, el arrendatario de un “gran tenedor” no resulta beneficiado, porque a pesar de la causa de fuerza mayor que le ha obligado a cerrar sus negocios, o cuando menos a reducir drásticamente sus ingresos, tiene que seguir pagando las rentas devengadas durante los meses del estado de alarma, aunque sea en el plazo de dos años. Y el arrendatario de un “pequeño tenedor” (por usar la misma terminología de la norma) tampoco, porque puede solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, pero el arrendador NO tiene la obligación de concedérselo, con lo que si no hay acuerdo, paga. Por lo tanto, el arrendatario resulta perjudicado en todo caso.

Pero sigamos con la polémica: ¿y qué ocurre con el arrendador que ya ha llegado a un acuerdo con su inquilino consistente en la condonación TOTAL de las rentas devengadas durante el estado de alarma? A priori también pierde, porque las medidas adoptadas ahora le facultan para cobrar, con moratoria o no, pero cobrar siempre. Sin embargo, aquí la norma deja una puerta abierta a una doble interpretación y, por ende, al conflicto judicial. Y ello porque cuando se refiere a los contratos con “grandes tenedores”, excepciona la existencia de “*un acuerdo previo entre las partes de moratoria o reducción de renta*”. Y cuando se refiere a los contratos con “pequeños tenedores”, más de lo mismo. Hace referencia a que “*dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario*”. ¿Equivale el término “reducción de la renta” o “rebaja de la renta” a condonación total de la renta? Si es lo que pretendía el legislador, debería haberlo regulado con más claridad, porque no es descabellado interpretar que no se están incluyendo los acuerdos consistentes en la condonación TOTAL de la renta, y por ello, tampoco lo es que los arrendadores (grandes o pequeños) que por solidaridad decidieron condonar las rentas de los meses que dure el estado de alarma, busquen ahora acogerse a este procedimiento regulatorio para rescindir el “peor” acuerdo alcanzado días atrás.

Pero insisto, a bote pronto, el único que aparentemente no pierde nada (o pierde menos) es el arrendador que hasta la fecha no haya querido alcanzar acuerdo alguno con su inquilino. Visto así, no parece salomónica la medida...

Otro asunto que puede generar debate es el número máximo de cuatro mensualidades de renta en la moratoria en el contrato con los “grandes tenedores”. ¿Por qué cuatro meses? ¿Acaso existe ya un plan de desescalada que nos permita confirmar que en el plazo de cuatro meses todas las actividades relacionadas con los locales de negocio arrendados van a reanudarse? Y si es así, ¿da igual que la actividad sea una clínica de fisioterapia que un centro de ocio infantil? De la información que vamos recibiendo parece poco probable que al menos determinados sectores, en el plazo de cuatro meses, vayan a reanudar su actividad con normalidad. Pero a pesar de ello, a los arrendatarios que ejercen su actividad en esos sectores (pensemos en una agencia de viajes, por ejemplo), se les exigirá que paguen las rentas incrementadas en la parte proporcional de las que han dejado de pagar previamente. Las expectativas no son en absolutas halagüeñas para ellos.