



CIRCULAR CIVIL - MERCANTIL 7/2020
23 de abril de 2020

ARRENDAMIENTOS URBANOS. REAL DECRETO LEY 15/2020, DEL 22 DE ABRIL

El BOE de ayer, 22 de abril, publica el Real Decreto Ley 15/2020, con el que el Gobierno ha querido regular lo que tanta discusión ha provocado desde que, al decretarse el estado de alarma, se prohibió la explotación de determinados locales comerciales: si durante ese cierre decretado legalmente y los meses posteriores es obligatorio el pago de la renta y, en caso de serlo, en qué medida, habiéndose discutido también si en cualquiera de los dos casos se trataría de un mero aplazamiento o, por el contrario, de una reducción total o parcial de la renta. Discusión que se había agravado al empezarse a valorar la eventual imposición de las medidas de “desescalamiento”, que supondrían un aprovechamiento parcial o limitado de tales locales.

Su exposición de motivos viene a indicar que la normativa aplicable hasta de ahora (es decir, hasta la entrada en vigor del propio Real Decreto Ley) supuestamente no regulaba adecuadamente la situación “porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes”, como dice. Por ello, afirma que “procede prever una regulación específica”, dando “una respuesta que permita abordar esta situación”.

Dicha regulación específica consiste, en síntesis, en lo que esquematizamos a continuación para su mejor comprensión:

ORTEGA · CONDOMINES · ABOGADOS

1º.- En principio, el punto de partida es que, a salvo de los acuerdos que puedan haberse alcanzado y, lógicamente, los que se puedan alcanzar en lo sucesivo, la renta y demás condiciones económicas pactadas se devengan tanto durante los meses en que los locales deban permanecer cerrados como en las mensualidades posteriores, incluso aunque se adopten esas medidas de “desescalamiento” y/o los ingresos se vean drásticamente disminuidos.

2º.- Solamente si el arrendador es gran tenedor y, simultáneamente, el arrendatario un autónomo o una pyme cuya actividad haya quedado interrumpida con motivo de la declaración del estado de alarma o se haya visto reducida su facturación en el mes anterior, al menos un 75 por 100 en comparación con la media mensual del mismo trimestre del año anterior, éste (el arrendatario) podrá imponer el pago aplazado y prorrateado de la renta del modo y en la medida que se expone más adelante. A tal efecto:

· El arrendador debe considerarse “gran tenedor” si es titular de más de diez (10) inmuebles urbanos -excluyendo garajes y trasteros- o de una superficie construida de más de 1.500 m².

· El arrendatario debe considerarse “pyme” si no supera los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho precepto regula qué sociedades pueden formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados: las que -dice- “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.

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior”.

Así, una primera interpretación indicaría que para que la sociedad arrendataria pueda considerarse pyme (a los efectos que regula el Real Decreto Ley, claro está), no ha de haber superado dos de esos tres límites durante los dos ejercicios anteriores. Otra, que ha de considerarse así si no superó esos tres límites en el ejercicio anterior (si sus activos no superaron cuatro millones de euros, su facturación fue inferior a ocho millones de euros y, además, su plantilla media no superó cincuenta empleados).

ORTEGA · CONDOMINES · ABOGADOS

· En tal supuesto (arrendador “gran tenedor” y arrendatario “pyme”), éste puede imponer el aplazamiento y pago prorrateado de la renta correspondiente “al 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”.

Se discute, además, si se trata de la renta correspondiente al tiempo que dure el estado de alarma y un máximo de cuatro meses más, o si se trata de la renta correspondiente a un máximo cuatro meses, incluyendo el del estado de alarma.

Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la mensualidad siguiente, fraccionándose en un plazo de dos años, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

La norma parece establecer la aplicabilidad de esa medida a partir del mes siguiente al de la solicitud por parte del arrendatario, pero esto tampoco queda claro. Si así fuera -es decir, que sólo cabe aplazar el pago a partir de la mensualidad posterior a dicha comunicación, se genera el problema de qué pasa con lo pagado en marzo y lo pagado o devengado en abril.

3º.- Si la sociedad arrendataria no puede considerarse pyme, no podrá imponer o exigir al arrendador medida alguna de las previstas en dicho real decreto, de modo que se suscita la duda de si la situación es la misma que existía antes de la declaración del estado de alarma, incluso si el arrendador es “gran tenedor”, o si ello impide toda medida correctora a la arrendataria.

4º.- Si el arrendador no es “gran tenedor” y el arrendatario es un autónomo o una pyme, éstos tan sólo podrán solicitar un aplazamiento temporal o extraordinario de la renta, que no tendrá por qué ser aceptado, de modo que, del tenor literal de la norma, no se impone a las partes acuerdo alguno, con todo lo que ello comporta.

La entrada en vigor del Real Decreto (el día siguiente al de su publicación, es decir, hoy mismo) no afecta la eficacia de los pactos que las partes hubieren podido suscribir y, por supuesto, no impide que puedan acordar cuanto estimen oportuno.

Departamentos Civil y Mercantil

Personas de contacto: Javier Condomines Concellón y Jorge Sánchez Rodríguez

Email: jcondomines@ortega-condomines.com y jsanchez@ortega-condomines.com