

## CIRCULAR 3/2020

### –DERECHO PROCESAL–

#### “MEDIDAS Y AYUDAS PARA LOS ALQUILERES CON OCASIÓN DEL COVID-19: UNA OPORTUNIDAD PERDIDA PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO”

La declaración por la Organización Mundial de la Salud (OMS) de la pandemia internacional provocada por el COVID-19 el pasado 11 de marzo, obligó al Gobierno unos días más tarde, concretamente el 14 de marzo, a declarar el estado de alarma en todo el territorio nacional con el objeto de gestionar la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Entre otras cuestiones, el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo<sup>1</sup>, impuso limitaciones a la libertad de circulación e instauró medidas sanitarias de contención que en la práctica han supuesto una reducción de la actividad económica de nuestro país y una paralización de la actividad de numerosos sectores que está causando importantes pérdidas para particulares, autónomos y empresas.

Para paliar estas pérdidas, el Gobierno, a través de sucesivos Reales Decretos-leyes, ha regulado una serie de medidas urgentes para apoyar la economía y el empleo, entre las que se encuentran las adoptadas en relación a los alquileres de vivienda habitual y los de uso distinto del de vivienda, estos últimos comúnmente conocidos como arrendamientos de locales de negocio.

En la presente Circular pretendemos hacer un estudio práctico y comparativo, no sin cierto ánimo crítico, de las medidas establecidas por el Gobierno, cuya regulación ha quedado reflejada en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo<sup>2</sup> en adelante, “RDL 11/2020”) para los arrendamientos de vivienda, y en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril<sup>3</sup> (en adelante, “RDL 15/2020”) para los arrendamientos de locales de negocio.

Ya les anticipo que la respuesta dada por el Gobierno al problema generado con los alquileres con ocasión del COVID-19, al menos en lo que se refiere a los arrendamientos de locales de negocio, no va a dejar satisfechos ni a propietarios ni a inquilinos, por los motivos que intentaremos exponer en esta Circular.

### I. ¿A QUIÉNES VAN DIRIGIDAS LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO?

En primer lugar, se hace preciso distinguir entre las medidas adoptadas para los inquilinos de los **arrendamientos de vivienda**, de las llevadas a cabo con los **arrendamientos** de los llamados **locales de negocio**<sup>4</sup>.

#### 1. Arrendamientos de vivienda

En este primer supuesto, las medidas van dirigidas a los arrendatarios **personas** físicas que se encuentren en supuesto de **vulnerabilidad económica**, entendiéndose como tal, las personas que cumplan con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 5 del RDL 11/2020:

- Que se encuentren en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE) o haya reducido su jornada por motivos de

<sup>1</sup> <https://www.boe.es/buscar/pdf/2020/BOE-A-2020-3692-consolidado.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208&p=20200404&tn=2>

<sup>3</sup> [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4554](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4554)

<sup>4</sup> Los artículos 2 y 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), nos hace una perfecta definición de qué arrendamientos deben de considerarse como de vivienda, distinguiéndolos de los de uso distinto del de vivienda.

cuidados, en caso de ser empresario u otras circunstancias que supongan una pérdida sustancial de ingresos.

- Que los ingresos de los miembros de la unidad familiar (entendiéndose incluidos la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge o pareja de hecho y los hijos que residan en la vivienda) no superen en el mes anterior a la solicitud, el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (IPREM)<sup>5</sup>, es decir, un total de 1.613,52 € mensuales.

Este límite puede ser incrementado por cada hijo a cargo, persona mayor de 65 años o persona discapacitada física o intelectual que forme parte de la unidad familiar.

- Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos que abone el inquilino (electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua, teléfono fijo y móvil, gastos de comunidad, todos ellos de la vivienda arrendada) resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos del conjunto de los miembros de la unidad familiar.

Se establece una **excepción** a esta regla, ya que no se considerará que concurren los supuestos de vulnerabilidad económica, cuando la persona arrendataria o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar que habita la vivienda habitual, sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, de la que pueda disponer<sup>6</sup>.

## 2. Arrendamientos de locales de negocio

En este tipo de arrendamiento, los beneficiarios de las medidas adoptadas por el Gobierno podrán ser **las personas físicas autónomos y las pequeñas y medianas empresas (pymes)**, si bien con las matizaciones que veremos a continuación.

### 2.1 Autónomos

<sup>5</sup> El IPREM mensual para 2020 asciende a 537,84 €.

<sup>6</sup> El artículo 5.3 del RD 11/2020 enumera los supuestos de no disponibilidad.

Para acceder a las medidas previstas por el Gobierno, los autónomos deberán cumplir conjuntamente los siguientes requisitos:

- Estar afiliados y dados de alta, en la fecha de declaración del estado de alarma, 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 hayan suspendido su actividad por imposición legal o administrativa.
- En el caso de que su actividad no ha sido suspendida, deberán acreditar la reducción de la facturación del mes anterior al que se solicite 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.

### 2.2 Pymes

En este caso, al igual que sucede con los autónomos, estas pequeñas y medianas empresas deberán acreditar la suspensión de su actividad o la bajada de facturación en el mismo porcentaje exigido para los autónomos.

Sin embargo el Gobierno, a diferencia de lo que sucede con estos últimos, no ha querido beneficiar a todas las empresas de este país que puedan estar sufriendo la crisis económica y sanitaria, manteniendo suspendida su actividad o habiendo bajado su facturación en el mismo porcentaje exigido a los autónomos, sino que además les impone un requisito adicional: no superar 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 Capital<sup>7</sup>, a saber:

- Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.

<sup>7</sup> Entendemos siguiendo este artículo que no deberían superarse dos de los tres límites establecidos para que la pyme pueda beneficiarse de las medidas decretadas por el Gobierno.

- Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
- Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

## II. ¿DE QUÉ MEDIDAS ESTAMOS HABLANDO?

Una vez definidas las personas a quienes van dirigidas las medidas adoptadas por el Gobierno, lógicamente faltaría por definir las mismas, debiendo distinguir entre las medidas dirigidas a las personas vulnerables (arrendamientos de vivienda), de las adoptadas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos (arrendamientos para uso distinto del de vivienda o de locales de negocio).

### 1. Arrendamientos de vivienda: medidas dirigidas a personas vulnerables

Son cuatro las medidas adoptadas por el Gobierno para apoyar a las familias y colectivos vulnerables que han visto afectados sus ingresos y su capacidad para hacer frente al alquiler de su vivienda habitual. Las desarrollamos a continuación:

#### 1.1 Suspensión de los procedimientos judiciales de desahucio y los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional

Se permite la suspensión del plazo o celebración de la vista de los procedimientos de desahucio y de los lanzamientos por un periodo máximo de seis meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 (es decir, hasta el 2 octubre de 2020), siempre que la persona arrendataria acredite ante el Juzgado encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica o social sobrevenida como consecuencia de los efectos del COVID-19 (véanse los requisitos en el apartado **1.1.** de la presente Circular), que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y las personas con las que conviva.

Si la suspensión afectara también a los arrendadores que acrediten encontrarse en la misma situación de vulnerabilidad, el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado lo

comunicará a los servicios competentes para su consideración en el establecimiento del plazo de suspensión y las medidas de protección social a adoptar.

#### 1.2 Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda

Los contratos de arrendamiento de vivienda cuya prórroga obligatoria o tácita finalice en el plazo comprendido entre la entrada en vigor del RDL 11/2020 (2 de abril de 2020) hasta dos meses después de la finalización del estado de alarma, podrán prorrogarse por un periodo máximo de seis meses, previa solicitud del arrendatario que deberá ser aceptada por el arrendador, a salvo lógicamente, que las partes puedan acordar otros términos o condiciones.

#### 1.3 Moratoria de la deuda arrendaticia

El Gobierno, como veremos también que sucede con los alquileres de locales de negocio y con respecto a la medida de moratoria de la renta de alquiler, ha introducido una importante diferenciación entre los propietarios de viviendas sobre los que se aplican esta nueva medida, según sean considerados como grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda o no estén definidos como tales.

Examinemos con detalle la medida de moratoria o aplazamiento del pago de la renta establecida por el legislador.

##### 1.3.1 Arrendadores grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda

Tanto el RDL 11/2020, como el RDL 15/2020 definen a los grandes tenedores como “la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>”.

La definición de empresa o entidad pública de vivienda no ofrece dudas. Sin embargo, consideramos que el legislador no ha estado muy afortunado en la definición del concepto de gran tenedor, pues teniendo claro que debe ser considerado como tal el arrendador que posea más de diez inmuebles, no aclara si lo será

únicamente el propietario de una sola vivienda o local con una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup> o también tendrá dicha condición quien sea titular de menos de diez inmuebles pero la superficie construida de todos ellos sea superior a los 1.500 m<sup>2</sup>. Podrían haberse ambas interpretaciones.

Una vez definido el concepto de gran tenedor, faltaría por articular el procedimiento para que entre en juego esta moratoria y que el legislador ha dejado establecido en el artículo 4 del RDL 11/2020. Veamos cómo se define esta moratoria automática para los grandes tenedores de viviendas.

- ¿Qué medida puede solicitar el arrendatario vulnerable al propietario gran tenedor?

El inquilino puede solicitar el aplazamiento temporal en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se haya acordado con anterioridad por ambas partes.

- ¿Está sujeta a plazo la solicitud de esta medida?

Sí, el arrendatario deberá comunicarlo al propietario en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, es decir, dispone hasta el 2 de julio de 2020 para solicitarla.<sup>8</sup>

- ¿Puede proponer el arrendador alguna medida alternativa al aplazamiento?

Sí, aunque para ello deberá comunicar expresamente al arrendatario en el plazo máximo de siete días laborales su decisión, que obligatoriamente pasará por las siguientes alternativas:

- Reducción del 50% del alquiler, durante el tiempo que dure el estado de

alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19, con un máximo de cuatro meses.

- Moratoria o aplazamiento automático del alquiler, en los mismos términos que la anterior alternativa de reducción, es decir, por un plazo máximo de cuatro meses, con un fraccionamiento de la renta, sin penalización e intereses, durante al menos tres años.

El fraccionamiento se contará a partir del momento en que se supere la situación provocada por el COVID-19, o a partir de la finalización del plazo de cuatro meses antes citado y siempre que el contrato de arrendamiento continúe vigente o cualquiera de sus prórrogas.

### 1.3.2 Arrendadores pequeños propietarios o no grandes tenedores de vivienda

- En este supuesto, los arrendatarios vulnerables podrán solicitar a los propietarios el aplazamiento temporal de la renta, en defecto de acuerdo voluntario anterior de las partes.

- Al igual que sucede con los grandes propietarios, también deberán hacerlo en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.<sup>9</sup>

- Sin embargo, la gran diferencia con los grandes tenedores de vivienda, consiste en que estos pequeños propietarios no están obligados a aceptar el aplazamiento solicitado por los inquilinos vulnerables.

Su única obligación pasa por proponer a sus inquilinos, en el plazo máximo de siete

<sup>8</sup> En su redacción original el artículo 4.1 del RDL 11/2020 establecía un plazo de un mes para que el arrendatario vulnerable comunicara al arrendador su solicitud de moratoria en el pago de la renta, pero dicho plazo ha sido ampliado a través de la Disposición final cuarta introducida en el Real Decreto-ley 16/2020, de 29 de abril, de medidas

procesales y organizativas para hacer frente al COVID-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

<sup>9</sup> Véase nota al pie de página anterior en cuanto a la modificación del plazo.

días laborales, una alternativa al aplazamiento, pero si no se llega a un acuerdo, los arrendatarios vulnerables únicamente podrán solicitar las ayudas que desarrollaremos en el siguiente punto.

#### 1.4 Ayudas para el pago del alquiler de vivienda

Por último y como últimas medidas, el Gobierno ha regulado dos tipos de ayudas para los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica y que quedan reflejadas en los artículos 9 y 10 del RDL 11/2020.

##### 1.4.1 Línea de avales por cuenta del Estado

Por un lado, regula un sistema de financiación para los arrendatarios que les ofrecerán las entidades financieras, a través de una línea de avales del Instituto de Crédito Oficial (ICO).

Estos préstamos podrán devolverse en hasta seis años, prorrogables excepcionalmente por otros cuatro y sin gastos e intereses.

El destino de las ayudas será el pago de la renta y podrán cubrir hasta seis mensualidades de la misma.<sup>10</sup>

##### 1.4.2 Programa de ayudas que se incorporará al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

Por otro lado, el Gobierno deberá incorporar al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 un nuevo programa de ayudas al alquiler.

Se trata de unas ayudas de adjudicación directa, a los arrendatarios de vivienda habitual, que tengan problemas para atender al pago parcial o total del alquiler y encajen en los supuestos de vulnerabilidad económica y social sobrevenida que señala el RDL 11/2020 en el art.5.

Su finalidad es la de amparar a estos arrendatarios ante la dificultad en la devolución de las ayudas de financiación contraídas para hacer frente a la devolución de dichos préstamos.

<sup>10</sup> El reciente RDL 16/2020, de 29 de abril modifica determinados aspectos regulados en el artículo 9 del RDL 11/2020 con el objeto de dotar de mayor agilidad la tramitación de ayudas de financiación a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad.

La cuantía de esta ayuda será de hasta 900 euros al mes y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en su caso, de hasta el 100% del principal e intereses del préstamo que se haya suscrito con el que se haya satisfecho el pago de la renta de la vivienda habitual.

## 2. Arrendamientos de locales de negocio: medidas para el alquiler de pymes y autónomos.

El Preámbulo del RDL 15/2020 nos anuncia una serie de medidas *“en línea con la **cláusula “rebus sic stantibus”** de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos de imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual”*, ante la suspensión de las actividades económicas o reducción drástica de las mismas, que está provocando el incumplimiento total o parcial de las obligaciones de pago de la renta de los arrendatarios pymes y autónomos.

Sin embargo, como veremos, la respuesta ofrecida por el legislador dista mucho de la “modificación o modulación de las obligaciones contractuales” pretendida por este nuevo Real Decreto, al imponer únicamente una moratoria obligatoria para grandes propietarios y dejando de lado a pymes y autónomos, para que se pongan de acuerdo con los pequeños propietarios.

Veamos pues, cuales son estas medidas, debiendo diferenciar de nuevo entre las propuestas para arrendamientos con grandes tenedores, de las adoptadas para uso distinto del de vivienda.

### 2.1 Moratoria automática de la renta del alquiler para arrendamientos con grandes tenedores de locales de negocio

Nuevamente partimos del concepto de arrendador gran tenedor, que es el mismo que hemos analizado al tratar las medidas adoptadas

Así, a través de la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, se definen los criterios y requisitos que estos arrendatarios deben cumplir para tener acceso a las ayudas de financiación establecidas en el artículo 9 del RDL 11/2020.

para los arrendamientos de vivienda.

Del mismo modo que sucedía con los arrendamientos de vivienda, a continuación analizaremos el procedimiento establecido en el artículo 1 del RDL 15/2020 que permite que entre en juego la moratoria automática en favor de las pymes y autónomos en la regulación de sus contratos de alquiler con estos grandes propietarios de locales de negocio.

- Como ya hemos adelantado, los autónomos y pymes inquilinos podrán solicitar de sus arrendadores la moratoria en el pago de la renta, siempre que no se hubiera alcanzado un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de renta.
- Estos arrendatarios disponen de un plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020 para comunicarlo a sus arrendadores, es decir, hasta el próximo 23 de mayo de 2020.<sup>11</sup>
- Sin embargo, y aquí estriba la principal diferencia con la moratoria establecida para los arrendamientos de vivienda, los grandes propietarios no pueden proponer ninguna medida alternativa a la moratoria solicitada por sus inquilinos. Es decir, esta moratoria se aplicará de manera automática con las siguientes condiciones:
  - Afectará 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 pueda superarse en ningún caso, los cuatro meses.
  - La renta se aplazará sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de la renta arrendaticia.
  - El fraccionamiento de la renta será de dos años, que se contarán a partir del

momento en el que se supere la situación aludida, o a partir de la finalización de los cuatro meses de moratoria, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórroga.

Como vemos, el legislador ha querido dar un tratamiento diferenciador para los arrendatarios en situación de vulneración económica y social respecto a las pymes y autónomos cuando se trata de grandes tenedores, pues para estos últimos arrendatarios, se reduce en un año la posibilidad de fraccionar el pago de la renta (tres años para arrendatarios vulnerables frente a los dos años regulados para pymes y autónomos).

## 2.2 Aplazamiento opcional de la renta del alquiler para arrendamientos con pequeños propietarios de locales de negocio

La situación en este supuesto es similar a la regulada para los arrendamientos de vivienda de personas vulnerables. Recordémosla:

- Los arrendatarios pymes y autónomos podrán solicitar a estos pequeños propietarios el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, en defecto de acuerdo voluntario previo sobre aplazamiento o rebaja de la renta.
- Se deberá solicitar dentro del plazo de un mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, es decir, disponen hasta el próximo 23 de mayo.
- También en este supuesto, los pequeños propietarios no están obligados a aceptar el aplazamiento solicitado por los inquilinos pymes y autónomos, aplazamiento que, por otro lado, tampoco queda regulado ni en cuanto a la duración del plazo ni a su fraccionamiento.

<sup>11</sup> Sorprendentemente, el legislador no ha creído conveniente ampliar el plazo de solicitud de moratoria para pymes y autónomos de 1 a 3 meses, como sí ha hecho para los

arrendatarios vulnerables a través del nuevo Real Decreto 16/2020, de 29 de abril.

- La diferencia fundamental con los arrendamientos de vivienda de personas vulnerables estriba en que el legislador permite en este caso a las partes, en el marco de un posible acuerdo, la posibilidad de utilizar la fianza del contrato para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta del alquiler, en sustitución de las ayudas ofrecidas por el Gobierno a los arrendatarios vulnerables de viviendas.

Eso sí, el arrendatario deberá reponer la fianza en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, si éste fuera inferior a un año.

Sin embargo, el legislador se ha olvidado de regular el procedimiento para hacer uso de la fianza del contrato de arrendamiento, pues como sabemos, existe la obligación de depositarla en metálico ante el Organismo público competente.

### III. ¿CÓMO SE ACREDITA ANTE EL ARRENDADOR LA CONDICIÓN DE PERSONA VULNERABLE O LA DE PYME Y AUTÓNOMO CON DERECHO A MORATORIA?

Veamos los distintos supuestos que regula el legislador en función de la distinta condición del arrendatario.

#### 1. Acreditación de la condición de persona vulnerable

El artículo 6 del RDL 11/2020 regula la acreditación documental de la situación de vulnerabilidad económica por parte del arrendatario a efectos de obtener moratorias o ayudas en relación con la renta del alquiler de la vivienda habitual. Así, el inquilino deberá presentar a su arrendador, ya sea gran tenedor o pequeño propietario, los siguientes documentos:

- **En caso de situación legal de desempleo**, certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones.
- **En caso de cese de actividad de los trabajadores por cuenta propia**, certificado expedido por la Agencia Estatal

de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

- **Número de personas que habitan en la vivienda habitual:**

- Libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho.
- Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda.
- Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

- **Titularidad de los bienes**, a través de nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de los miembros de la unidad familiar.

- **Declaración responsable del deudor o deudores** relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos por el RDL 11/2020 para considerarse persona sin recursos económicos.

En todo caso, se permite a los arrendatarios aportar toda esta documentación en el plazo de un mes desde la finalización del estado de alarma y sus prórrogas.

#### 2. Acreditación de la condición de pyme o autónomo

En este caso, es el artículo 4 del RDL 15/2020 el que regula la acreditación de la condición de pyme o autónomo para acceder a la moratoria en el pago del alquiler mediante la presentación de los siguientes documentos al arrendador:

- **La reducción de la actividad**, mediante la presentación de una declaración responsable haciendo 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 deberá mostrarle sus libros contables.

- **La suspensión de la actividad**, mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

#### IV. ¿QUÉ SUCEDE SI LOS ARRENDATARIOS APLICAN INDEBIDAMENTE LAS MEDIDAS O AYUDAS ESTABLECIDAS POR EL GOBIERNO?

Tanto los arrendatarios personas vulnerables como los considerados pymes y autónomos que se hayan beneficiado indebidamente de la moratoria o ayudas públicas establecidas por el Gobierno, **serán responsables de los daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de todos los **gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales**.

Sin embargo, el artículo 7.2 del RDL 11/2020 va más allá en relación a las personas arrendatarias vulnerables que apliquen indebidamente las medidas o ayudas establecidas por el Gobierno. Así, se determina que **el importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido por la persona arrendataria**, la cual incurrirá en **responsabilidad**, también, en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en los supuestos de vulnerabilidad económica con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas.

#### V. UNAS BREVES NOTAS CRÍTICAS RESPECTO A LAS MEDIDAS ADOPTADAS POR EL GOBIERNO

El Gobierno, nos imaginamos con la mejor de las intenciones, ha intentado regular un paquete de medidas o ayudas dirigidas al apoyo al alquiler que, entendemos, al menos en el ámbito de los arrendamientos de locales de negocio, no han estado del todo acertadas.

En las siguientes líneas expondremos unas breves reflexiones que pretenden invitarles a considerar si realmente estas medidas han ofrecido o no una verdadera solución a los desequilibrios producidos en los contratos de arrendamiento de locales de negocio como consecuencia de la crisis económica y sanitaria ocasionada por el COVID-19. Veámoslas:

- Al igual que el Gobierno ha protegido a las familias y colectivos más vulnerables con medidas tales como **la suspensión de los**

**lanzamientos o la prórroga de los contratos** de arrendamiento de vivienda, entendemos que dichas medidas **podrían aplicarse perfectamente para pymes y autónomos**, los cuales también pueden ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente al alquiler de sus contratos.

- **Los Reales Decretos adoptados por el Gobierno penalizan a los llamados grandes tenedores de viviendas y/o locales de negocio por el simple hecho de la titularidad real de sus bienes**, sin tener realmente en cuenta aspectos económicos, es decir, sin valorar si la paralización de la actividad económica ha afectado también a sus ingresos, y por consiguiente a su capacidad para hacer frente a los gastos necesarios para el mantenimiento de sus inmuebles.
- **A los grandes propietarios de inmuebles se les obliga a aceptar moratorias en interés de sus arrendatarios, en una especie de “expropiación temporal de sus rentas”**, y sin embargo, el Gobierno no ha adoptado ninguna medida, por ejemplo vía rebaja impositiva, que pudiera compensarles por dicha “expropiación”.
- En todo caso, **entendemos poco realistas los cálculos temporales realizados por el Gobierno para la superación del impacto provocado por el COVID-19**, poniéndolo en relación a la fecha a partir de la cual deben empezar a devolverse las cuotas aplazadas del alquiler (cuatro meses), dando a entender que en tan breve espacio de tiempo los arrendatarios se habrán recuperado de esta grave situación.
- **No aporta nada nuevo la regulación efectuada por el Gobierno respecto a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda negocio entre pymes y autónomos y pequeños propietarios**, al no obligar a estos últimos la posible moratoria en la renta solicitada por sus inquilinos. Supone una injerencia en las relaciones privadas de las partes. Son los contratantes quienes, en virtud de la autonomía de la



voluntad, pueden encargarse de establecer los límites en sus relaciones contractuales.

- Existe una verdadera **discriminación entre las empresas que pueden acogerse a la moratoria regulada por el Gobierno y las que quedan excluidas de esta medida.**

En este sentido, entendemos que carece de lógica que no pueda beneficiarse de una posible moratoria de la renta de su alquiler una sociedad que supere los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital). ¿Acaso una sociedad que supere estos límites no puede estar sufriendo los efectos de esta crisis económica y ser merecedora de tales medidas, incluso con mayor crudeza por los importantes gastos fijos que pueda estar soportando?.

- **Pero sin duda, en nuestra opinión, dónde mayor yerra el legislador es en la interpretación “sui generis” realizada de la cláusula “rebus sic stantibus” (traducida como estando así las cosas) de elaboración jurisprudencial.**

Si como se establece en el Preámbulo del RDL 15/2020, esta cláusula “*permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos*”, no alcanzamos a entender por qué motivo **en su articulado únicamente adopta como medida la moratoria de la renta**, dejando de un lado medidas que ofrecen una mejor respuesta en línea con la cláusula “rebus”, tales como la reducción de la renta, y la suspensión o resolución del contrato, que ya vienen avaladas por ciertos sectores doctrinales y por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.<sup>12</sup>

Sinceramente creemos, que las medidas adoptadas por el Gobierno con la publicación del RDL 15/2020, no han

vedado la aplicación de la cláusula “rebus”, precisamente en aquellos arrendamientos en los que no se impone una solución legal y son los mayoritarios de este país (los arrendamientos entre pequeños propietarios y pymes o autónomos)

- Tampoco descartamos que los Juzgados, Tribunales y Cortes Arbitrales puedan llegar a encontrar **soluciones jurídicas** a los conflictos planteados por las partes, acudiendo a la propia **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) que regula soluciones ante discrepancias que pueden asimilarse a la situación actual.**<sup>13</sup>

Sin duda alguna pensamos, que las situaciones de conflicto arrendaticio generadas como consecuencia de la crisis económica y sanitaria provocada por el COVID-19, van a requerir, hoy más que nunca, un adecuado **asesoramiento jurídico** que permita encontrar soluciones consensuadas adaptadas a las circunstancias concurrentes en cada caso.

Si ello no es así, mucho nos tememos que la regulación efectuada por el Gobierno no va a evitar en los próximos meses y/o años el inicio de procedimientos judiciales o arbitrales para resolver los conflictos arrendaticios planteados por las partes.

El contenido de esta Circular es meramente informativo y no pretende constituir asesoramiento jurídico alguno. Si pretende recibir tal asesoramiento, póngase en contacto con nosotros a través del correo electrónico [alenta@alenta.com](mailto:alenta@alenta.com). Si no desea recibir más circulares de nuestro Despacho envíe un mensaje en tal sentido a la dirección de correo electrónico indicada.

<sup>12</sup> Véanse las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio y 15 de octubre de 2014, 24 de febrero y 30 de abril de 2015, y la más reciente de 18 de julio de 2019.

<sup>13</sup> En este sentido podría aplicarse analógicamente los artículos 26 y 30 de la LAU que facultan al arrendatario a suspender o a desistir del contrato cuando la ejecución de obras acordadas por la autoridad competente hacen la finca inhabitable.