

## **ASUNTO: Medidas para reducir los costes de PYMES Y AUTÓNOMOS en relación con los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades económicas:**

El Gobierno ha aprobado una serie de medidas **para proteger a los arrendatarios de inmuebles destinado a actividades económicas,** al igual que ya hizo con las viviendas habituales

**El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo,** ha tratado de buscar soluciones para este tipo de contratos de arrendamientos.

### **✓ ¿QUE ARRENDATARIOS PUEDEN SOLICITAR EL APLAZAMIENTO DE LA RENTA?**

En este caso, **diferencia los requisitos según se trate de un local comercial arrendado para el desarrollo de la actividad por una PYME O POR UN AUTÓNOMO.**

#### **o Requisitos Autónomos:**

El autónomo debe cumplir los siguientes requisitos

1. Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del Estado de Alarma el 14 de marzo de 2020, 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.
2. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por ordenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido Real Decreto.

3. En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

#### o Requisitos PYME:

Las PYMES deben cumplir los siguientes requisitos

1. Que no se superen los límites establecidos patrimoniales, de facturación y de personal:
  1. Que el total de las partidas del activo no supere los **cuatro millones de euros**.
  2. Que el importe neto de su **cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros**.
  3. Que el número medio de **trabajadores empleados** durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
2. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por ordenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido Real Decreto.
3. En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

✓ MEDIDAS QUE DISTINGUEN SEGUN SE TRATE DE ARRENDADOR GRAN TENEDOR O PEQUENO TENEDOR.

## **1) ¿QUIEN ES GRAN TENEDOR?**

La definición de gran tenedor es aquel arrendador (persona física o jurídica) que tenga más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros).

### **o Medidas Arrendador Gran Tenedor**

En este caso, el arrendatario debe solicitar (que cumpla los requisitos) en **el plazo de un mes desde la entrada en vigor Del Real Decreto-ley 15/2020 (es decir hasta el 22 de mayo de 2020)** la moratoria en el pago de la renta, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

Si por parte del arrendador no se propone ninguna solución alternativa, **se aplicara automáticamente la moratoria con las siguientes condiciones.**

### **o ¿Cuanto tiempo durará la moratoria?**

La moratoria afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas o hasta que se pueda volver a iniciar la actividad y retomar los ingresos sin que este periodo pueda durar más de **4 mensualidades siguientes**, como máximo.

### **o ¿Que condiciones tendrá la moratoria?**

La moratoria de las rentas supondrá el aplazamiento de las mismas, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años.

Por ejemplo, si la cuantía resultante a abonar son 1020 (1.000€ + 210 de iva - 190 de retención) Dicha cuantía se deberá dividir entre 24 meses (2 años). Es decir, a la renta futura, se le adicionará la cantidad de 42,5€.

## **2) MEDIDAS OTROS ARRENDADORES (DISTINTOS GRANDES TENEDORES)**

o En este caso, el arrendatario (que cumpla los requisitos) debe solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor Del Real Decreto-ley 15/2020 (es decir hasta el 22 de mayo de 2020) una moratoria en el pago de la renta, es decir, 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 ya por ambas partes con caracter voluntario.

o **La diferencia con las medidas dispuestas para los grandes tenedores es que esta moratoria no se aplicará de forma automática: la propiedad tiene que dar su visto bueno y ambas partes deben llegar a un acuerdo. POSIBILIDAD CLARA DE POSTERIOR RECLAMACIÓN JUDICIAL POR EL ARRENDATARIO EN CASO DE QUE EL ARRENDADOR SE NIEGUE A LA MORATORIA.**

o Posibilidad de disponer de la fianza en este caso.

- Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores (no grandes tenedores), las partes podrán disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.
- Es decir que solo se podrá disponer de la fianza, en el caso de que haya establecido un acuerdo entre las partes, sin que pueda ser una decisión unilateral por parte del arrendatario.
- Ahora bien, en caso de que se disponga total o parcialmente de la fianza, el arrendatario deberá reponer el importe de la misma dispuesta 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.

## **¿CÓMO SE ACREDITAN LAS CIRCUNSTANCIAS A LOS ARRENDADORES?**

Para acreditar las circunstancias que permiten aplicar estas medidas del alquiler de locales comerciales para autónomos y pymes, **se requiere la aportación, al arrendador, de una serie de documentación:**

- 1. La reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la presentación de una **declaración responsable** en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga 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. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
  
- 2. La suspensión de actividad**, se acreditará mediante **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

✓ **¿QUE OCURRE SI FINALMENTE EL ARRENDATARIO NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS PREVISTOS EN ESTE TIPO DE MEDIDAS?**

- o Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos, 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 perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

Murcia, a 14 de mayo de 2020.

Jose Mario Pacheco Fernandez. Asesor Jurídico FREMM.

## **EFFECTOS DE LA PANDEMIA COVID 19 SOBRE LOS CONTRATOS SUSCRITOS EN GENERAL**

Como consecuencia de la crisis sanitaria mundial que estamos sufriendo a causa de la pandemia del coronavirus son muchas las **DUDAS QUE PUEDEN SURGIR EN RELACION CON LOS CONTRATOS SUSCRITOS QUE NO PUEDEN CUMPLIRSE.**

Tras la **DECLARACION DEL ESTADO DE ALARMA** mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, las restricciones impuestas, o la misma pandemia que sufrimos y sus indudables consecuencias económicas, **PUEDEN AFECTAR A LA RELACION CONTRACTUAL ENTRE LAS PARTES**, y pueden dar lugar a una modificación de la distribución de la responsabilidad contractual que pueden originar **RETRASOS** o, en casos especiales, **LA IMPOSIBILIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LA PRESTACION.**

✓ **REMEDIOS ESTABLECIDOS NUESTRO CODIGO CIVIL PARA HACER  
FRENTE A ESTAS SITUACIONES.**

## 1.- PRINCIPIO DE CONSERVACION DE LOS CONTRATOS O "PACTA SUNT SERVANDA"

o Esta locución latina que se puede traducir como «**LO PACTADO OBLIGA**» es uno de los principios que preside la teoría general de los contratos. Tiene su reflejo en el art. 1.091 CC "*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos*".

o En virtud de lo anterior, **TODO CIUDADANO ESTA OBLIGADO A CUMPLIR LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES, SI BIEN CUANDO CONCURREN CIRCUNSTANCIAS IMPREVISIBLES E INSOSPECHADAS, COMO PUEDE SER LA SITUACION ACTUAL DE PANDEMIA DE LA COVID-19, ANTE CIRCUNSTANCIAS TAN ANOMALAS E INSOSPECHADAS, ES POSIBLE QUE LAS PARTES ACUERDEN UNA MODIFICACION TEMPORAL EN SUS CONTRATOS.**



## **2.- FUERZA MAYOR**

- o El art. 1.105 CC establece con relación a los contratos de tracto sucesivo, *que fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los que así lo declare la obligación, **NADIE RESPONDERA DE AQUELLOS SUCEOS QUE NO HUBIERAN PODIDO PREVERSE, O QUE PREVISTOS, FUERAN INEVITABLES.***
  
- o La fuerza mayor actúa como **CAUSA JUSTIFICATIVA DEL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**, y ha de entenderse constituida por un acontecimiento surgido a posteriori de la convención, haciendo inútil todo esfuerzo diligente puesto en la consecución de lo contratado.
  
- o A los efectos del artículo 1.105 del Código Civil, **el hecho determinante de la fuerza mayor ha de ser del todo independiente de quien lo alegue**, siendo DOCTRINA CONOCIDA Y REITERADA DE LA SALA 1ª DEL TS la exigencia de que **el evento decisivo proceda exclusivamente de un acaecimiento impuesto y no previsto ni previsible, insuperable e inevitable por su ajenidad y sin intervención de culpa alguna del agente demandado.**
  
- o Es importante tener en consideración que dicha fuerza mayor **PODRÁ SER INVOCADA EN LAS OBLIGACIONES DE HACER, PERO NO SIN EMBARGO EN LAS DE NATURALEZA PECUNIARIA.**

A efectos prácticos, será necesario analizar cada contrato y sus cláusulas caso por caso, para ver si los presupuestos jurisprudenciales que regulan la fuerza mayor pueden ser adaptados a una situación de crisis sanitaria mundial provocada por la pandemia COVID-19, siempre teniendo en cuenta la interpretación restrictiva que de ella hacen nuestros Tribunales.

- ✓ **LA CLAUSULA DE FUERZA MAYOR VA A SER DE DIFICIL APLICACION A LOS CONTRATOS AFECTADOS POR LA PANDEMIA COVID, PUES AFECTARA A OBLIGACIONES MUY CONCRETAS, AUNQUE HABRIA QUE ANALIZAR CADA CONTRATO.**

### **3.- CLAUSULA "REBUS SIC STANTIBUS" (estando asi las cosas).**

- o Existe en nuestro **DERECHO LA POSIBILIDAD DE MODIFICAR EL CONTRATO CUANDO SE HA PRODUCIDO UN CAMBIO EN LAS CIRCUNSTANCIAS QUE HABIA EN EL MOMENTO DE SU FIRMA (COVID 19).**
  
- o Esta modificación puede conseguirse acudiendo a un instrumento conocido con el nombre clausula **"REBUS SIC STANTIBUS"**, que no se encuentra regulada en nuestro Código Civil -es de elaboración puramente jurisprudencial- e **implica UNA ALTERACION SUSTANCIAL DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO.**
  
- ✓ **SU FINALIDAD ES LA DE REESTABLECER EL EQUILIBRIO DE LAS PRESTACIONES DE LAS PARTES SOBRE UN PRINCIPIO DE EQUIDAD.**

o La reciente **JURISPRUDENCIA** acuñada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, encarnada en las sentencias de [15-10-2014](#) y de [30-06-2014](#) ha **modernizado y cambiado el alcance de la clausula *rebus sic stantibus***, cuya aplicación hasta esas sentencias era muy restrictiva, siendo considerada incluso peligrosa para el sistema, en cuanto suponía una ruptura del principio *de pacta sunt servanda* o de conservación del contrato.

Como indica la jurisprudencia **esta cláusula sera de aplicacion a los contratos de tracto sucesivo en los que concurren los siguientes requisitos:**

1°. **ALTERACION EXTRAORDINARIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS** en el momento de cumplimiento del contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración.

2°. **DESPROPORCION EXORBITANTE** y fuera de todo cálculo **ENTRE LAS PRESTACIONES DE LAS PARTES CONTRATANTES**, que derrumban el contrato por aniquilamiento de las prestaciones.

3°. Que todo ello acontezca por la **SOBREVENIDA APARICION DE CIRCUNSTANCIAS RADICALMENTE IMPREVISIBLES. (COVID 19)**

4°. **QUE CAREZCA DE OTRO MEDIO** para remediar y salvar el perjuicio.

## **CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA “REBUS”**

- ✓ **LA CLAUSULA *REBUS SIC STANTIBUS* SE PERfila COMO EL INSTRUMENTO JURÍDICO APROPIADO PARA RESOLVER LOS MULTIPLES CONFLICTOS ECONÓMICOS QUE PUEDAN DERIVARSE DE INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES COMO CONSECUENCIA DEL IMPACTO DEL CORONAVIRUS.**
  
- ✓ **Antes de acudir a los Tribunales ES RECOMENDABLE QUE LAS PARTES PUEDAN ADOPTAR UN CRITERIO DE FLEXIBILIDAD A FAVOR DE LA ESTABILIDAD DE LOS CONTRATOS QUE TUVIERAN SUSCRITOS –NEGOCIAR-** alterando o modificando su contenido para ajustarlos a las nuevas circunstancias mientras dure esta situación excepcional y transitoria.
  
- ✓ **Lo que supone la "rebus" es una MUTUALIZACION DEL IMPACTO DE LA CRISIS QUE AFECTA A LAS DOS PARTES DEL CONTRATO.** Se hace no en beneficio de una sola de las partes sino del interes general de mantener la relacion contractual, los empleos y las empresas.
  
- ✓ **El efecto modificativo que puede tener la "rebus" no esta mirando el interes egoísta de una sola de las partes.**
  
- ✓ **CONSISTE, EN POCAS PALABRAS, EN UN DEBER DE RENEGOCIACION Y UNA POSIBLE ADAPTACION DEL CONTRATO.**
  
- ✓ **SE APLICA SOBRE TODO A CONTRATOS DE LARGA DURACION O TRACTO SUCESIVO.**

**EJEMPLOS DONDE SE PODRÍA APLICAR LA “REBUS”:**

- Contrato de suministro.
- Contrato de arrendamiento de locales de negocio.
- Contrato de franquicia.
- Cualquier contrato de larga duración o de prestaciones sucesivas.
- Creemos que se va intentar aplicar a contratos que no sean de tracto sucesivo (p.e. compraventa inmueble sobre plano, contratos de arras penitenciales, compraventa con pago diferido,...)

Murcia, a 14 de mayo de 2020.

**Jose Mario Pacheco Fernandez. Asesor jurídico FREMM.**