

Dudas que generan algunos de las normas dictadas con motivo de la crisis provocada por el COVID-19 en relación con los arrendamientos.

La declaración del estado de alarma en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, como consecuencia de la pandemia creada por el COVID-19, con la consiguiente suspensión de determinadas actividades económicas y confinamiento generalizado de la población, ha supuesto una delicada situación a nivel económico, de resultados inciertos, y en respuesta de la cual se han venido promulgando diversos decretos leyes entre los que se encuentran los reales decretos leyes 11/2020, de 31 de marzo, y 15/2020, de 21 de abril, que, entre otros aspectos, pretenden regular determinadas medidas urgentes en el ámbito de los contratos de arrendamiento, sean de vivienda o de uso distinto del de vivienda.

A efectos de analizar las dudas que generan, distinguiremos entre:

A) Cuestiones de carácter subjetivo, relativas a las condiciones a reunir por los arrendatarios y/o arrendadores para la aplicación de las medidas previstas en los reales decretos.

1) **En primer lugar**, por lo que respecta a las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020 relativo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, nos encontramos con que el mismo pretende establecer medidas para “reducir el coste de PYMES y autónomos”, y a la hora de delimitar las pymes que pueden beneficiarse de dichas medidas indica que es preciso “que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1” de la Ley de Sociedades de Capital. Atendiendo a dicho artículo 257.1, el mismo contiene los requisitos que debe reunir una sociedad para poder formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, indicando que es preciso que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias previstas en el



Dudas que generan algunos de las normas dictadas con motivo de la crisis provocada por el COVID-19 en relación con los arrendamientos.

propio artículo (relativos a la cifra del activo, el resultado del ejercicio y el número de trabajadores).

A la vista de ello cabe plantearse si es preciso, para beneficiarse de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020, reunir la totalidad de los requisitos previstos en dicho artículo 257.1, o si basta con cumplir dichos requisitos en los propios términos del artículo citado, en la medida en que lo contenido en el Real Decreto es una mera remisión (por lo que bastaría cumplir dos de tres durante dos ejercicios consecutivos).

2) En segundo lugar, cabe plantearse si la concurrencia de dichos requisitos para tener la consideración de pyme y, por tanto, beneficiaria de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 15/2020, basta con que se produzca en la sociedad arrendataria o cómo debe afectar la posible pertenencia de dicha sociedad arrendataria a un grupo de sociedades conforme a la normativa mercantil y fiscal, y, si en tales casos, debe analizarse la posición de la arrendataria desde una perspectiva más amplia que le impida acogerse a dichas medidas en tanto que sociedad meramente vehicular.

3) Debe plantearse si debe considerarse como “gran tenedor”, concepto al que hacen referencia ambos reales decretos (entendiendo por tal 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) a las sociedades arrendadoras que por sí mismas no reúnan dicha condición pero que se integren en un grupo de sociedades conforme a la normativa mercantil y fiscal que sí reúna dichas características.

Dudas que generan algunos de las normas dictadas con motivo de la crisis provocada por el COVID-19 en relación con los arrendamientos.

4) Asimismo, es preciso plantearse la necesaria conurrencia de los requisitos subjetivos exigidos durante todo el posible periodo de moratoria en el pago de la renta o si basta con reunir dichos requisitos (situación de vulnerabilidad, suspensión o reducción de actividad, etc.) en el momento inicial de solicitud de la moratoria, independientemente de las situaciones posteriores a la declaración del estado de alarma, situación de vulnerabilidad o de la actividad económica.

B) Cuestiones de carácter objetivo relativas a la extensión objetiva y temporal de dichas medidas.

1) En primer lugar, cabe plantearse si la moratoria o carencia previstas en los reales decretos deben aplicar estrictamente a las rentas arrendaticias (teniendo en cuenta que los reales decretos hablan específicamente de “renta”) o si deben entenderse incluidas las habitualmente denominadas “cantidades asimiladas a rentas” (gastos comunes básicamente), y el impacto que ello pueda tener en la medida en que dichos gastos suelen responder a costes de estructura del arrendador o gastos necesarios de mantenimiento del inmueble arrendado.

2) Finalmente, cabe plantearse cómo deben computarse los plazos máximos de aplicación de las medidas previstas en los reales decretos y, en concreto, la referencia a que “en ningún caso” pueden superar los cuatro meses, y si dicho plazo se refiere exclusivamente a las posibles mensualidades siguientes al levantamiento del estado de alarma o si debe entenderse incluido en dicho plazo la duración misma del estado de alarma.

Dudas que generan algunos de las normas dictadas con motivo de la crisis provocada por el COVID-19 en relación con los arrendamientos.

En definitiva, entendemos que los reales decretos leyes 11/2020, de 31 de marzo, y 15/2020, de 21 de abril, dejan abiertas todas estas consideraciones, sin que sea viable alcanzar conclusiones uniformes aplicables a todos los supuestos. Dada la situación que atravesamos conviene analizar las circunstancias que concurren en cada uno de los supuestos concretos atendiendo, en primer lugar, al contenido de los contratos y, por supuesto, a los pactos que hayan podido alcanzarse entre las partes.