

NUEVAS MEDIDAS FRENTE AL COVID-19 PARA EL ALQUILER: AYUDAS, MORATORIAS Y SUPUESTOS DE APLICACIÓN

¿QUÉ OCURRE CON LOS LOCALES COMERCIALES?

Tal y como ya ocurrió con las medidas adoptadas por el Gobierno respecto al pago de las cuotas hipotecarias para la adquisición de la vivienda habitual, en el Consejo de Ministros celebrado el 31 de marzo se aprobaron distintas medidas relacionadas con el alquiler al objeto de proteger a aquellos colectivos más vulnerables que puedan ver sensiblemente afectada su capacidad para hacer frente a las rentas derivadas del mismo a consecuencia de la pandemia, recogándose éstas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, publicado en el BOE con fecha 1 de abril, encontrándose entre ellas un paquete de ayudas para el alquiler de vivienda habitual y posibles moratorias de deuda arrendaticia.

Para poder solicitar tanto las ayudas como las moratorias de la renta derivada del alquiler los inquilinos han de encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica, la cual habrán acreditar documentalmente, entendiéndose que se produce ésta cuando estén desempleados, hayan sufrido un ERTE, hayan reducido su jornada por motivo de cuidados, o, en caso de ser empresarios hayan sufrido una pérdida sustancial de ingresos, no pudiendo alcanzar por ello, en el mes inmediatamente anterior, el conjunto de los mismos en la unidad familiar, el límite de tres veces el IPREM mensual (537,84 €), es decir, 1.613,52 €, con carácter general, viéndose tal límite incrementado en función del número de hijos, personas mayores de 65 años, discapacitados, dependientes, etc. Además, tal y como ocurre con la moratoria de las hipotecas, se exige que la renta, junto con los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

En el supuesto de que se cumplan con las condiciones referidas, aquellos arrendadores de vivienda habitual cuyo arrendatario sea una empresa, entidad pública de vivienda o un gran tenedor podrán solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de dicha normativa, debiendo dar respuesta expresa a dicha solicitud el propietario en el plazo de siete días laborales, pudiendo optar para ello entre bien una reducción del 50% bien una moratoria automática de la renta sin penalización y sin intereses, con un fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, siendo el período de ambas opciones la duración del estado de alarma, así como las mensualidades siguientes si el anterior plazo fuese insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad, hasta un máximo de cuatro meses.



Si bien, los arrendadores que no se encuentren en la situación antedicha, también podrán solicitar una moratoria en el pago del alquiler en el mismo plazo, teniendo igualmente que dar respuesta frente a la solicitud el titular en un máximo de siete días aceptando la misma con ciertas condiciones o bien planteando posibles alternativas, teniendo la opción el inquilino de acceder al programa de ayudas transitorias de financiación para el supuesto de que el arrendatario no aceptase ningún acuerdo.

No se incluyen así en la normativa previamente analizada los contratos de arrendamiento de locales comerciales cuyos inquilinos pueden verse igualmente afectados económicamente a consecuencia de la suspensión de la actividad con motivo del COVID-19. Para conocer qué se debe hacer en estos supuestos, pese a que en primer lugar se habrían de identificar y examinar las cláusulas del contrato en aras de conocer si se prevén en el mismo situaciones excepcionales, difícilmente se regulará un supuesto específico de emergencia sanitaria similar a la que acontece actualmente.

Es por lo anterior, que la solución idónea se encontraría en la aplicación de la cláusula '*rebus sic stantibus*' existente en nuestro Derecho por creación jurisprudencial, ya que ésta permite una alteración sustancial de las condiciones del contrato con el fin de reestablecer el equilibrio de las prestaciones de las partes sobre un principio de equidad, siempre y cuando se haya producido una alteración sobrevenida de la situación y de las circunstancias existentes al momento de la celebración del contrato, sin mediar culpa de ninguna de las partes, suponiendo además tal modificación un aumento extraordinario en la onerosidad o coste de las prestaciones de una de las partes.

Tal cláusula ya ha sido apreciada por nuestros Juzgados y Tribunales en materia arrendaticia, siendo ejemplo de ello la Sentencia de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo 591/2014, de 15 de octubre, rec. 2992/2012, en la cual se producía una rebaja en la renta a abonar del alquiler como consecuencia de la última crisis económica durante ese contexto temporal, y ello conforme al reequilibrio de la economía contractual y haciendo prevalecer el principio de conservación de los actos y negocios jurídicos.

Lo anterior, permitiría a las partes alcanzar un acuerdo mediante el cual se distribuyera la carga de los perjuicios derivados de la pandemia, habiendo ya procedido algunos propietarios en este sentido, bien con una rebaja proporcional de la renta, con moratorias o incluso con condonaciones, debiéndose analizar cada caso en concreto en busca de la mejor solución para ambas partes.

Sea cual fuere el acuerdo que se alcance entre las partes, desde el Dpto. jurídico de COFENAT recomendamos que éste sea formalizado por escrito. Si tienes cualquier duda en cuanto al contenido del presente artículo o precisas asesoramiento jurídico de cómo proceder en aras de alcanzar la mejor solución extrajudicial, no dudes en enviar a info@cofenat.es tus dudas para que podamos remitir tu consulta al dpto. jurídico de COFENAT.

