

## LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO Y EL ESTADO DE ALARMA

Sin duda es éste uno de los temas más debatidos tras la declaración del estado de alarma por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, dado que tanto arrendadores como arrendatarios se han visto ante una situación totalmente imprevisible, provocada por la pandemia generada por el COVID-19, que ha conllevado, en unas ocasiones, el cierre forzoso de algunos locales afectados por la prohibición de ejercer su actividad durante el estado de alarma y, en otras ocasiones, una reducción drástica de los ingresos o de la facturación de los arrendatarios.

La respuesta del Estado ante esta situación ha sido el **Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril**, sobre el que se han escrito multitud de artículos doctrinales analizando su articulado con gran detalle, no siendo mi objetivo hacer lo mismo aquí sino que, partiendo de dicha regulación, reflexionaré sobre la **búsqueda de soluciones al conflicto generado entre arrendadores y arrendatarios**.

Sin ánimo de exhaustividad y únicamente señalando en líneas muy generales lo que prevé el citado Real Decreto ley, las relaciones arrendaticias se podrían encuadrar en una de estas tres categorías, (aunque, realmente, terminan siendo dos):

- 1) **Contratos de arrendamiento en los que el arrendatario es autónomo o PYME y el propietario es lo se viene denominando “gran tenedor”, es decir, una empresa, una entidad pública o una persona física o jurídica propietaria de más de diez inmuebles (excluyendo garajes y trasteros) o de inmuebles con más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie construida**: si el arrendatario cumple con los requisitos que establece el artículo 3 del Real Decreto Ley, habiéndose visto afectado por una suspensión de su actividad o por una reducción de su facturación de un 75% como consecuencia del estado de alarma, podrá solicitar HASTA EL 22-05-2020 una moratoria en el pago de las mensualidades de renta generadas durante dicho estado de alarma y sus prorrogas y hasta un máximo de cuatro meses, fraccionando su pago en dos años (o en menos plazo, si el contrato finaliza antes). Hecha esta solicitud

por el arrendatario, el arrendador deberá aceptarla si las partes no hubiesen alcanzado un acuerdo anterior.

- 2) **Contratos de arrendamiento en el que el arrendatario es autónomo o PYME y el propietario es una persona física que posee menos de diez inmuebles (es decir, no es un “ gran tenedor”)**: en estos casos el arrendatario que cumpla con los requisitos que establece el artículo 3 del Real Decreto Ley, habiéndose visto afectado por una suspensión de su actividad o por una reducción de su facturación de un 75% como consecuencia del estado de alarma, podrá solicitar HASTA EL 22-05-2020 un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de renta, si es que las partes no hubieran acordado con anterioridad el aplazamiento o rebaja de la misma. Pero hecha esta solicitud, **el arrendador NO ESTA OBLIGADO A ACEPTARLA.**
- 3) **Contratos de arrendamiento en el que el arrendatario NO es autónomo o PYME, es decir, que sea una gran empresa**: situación no contemplada por el Real Decreto Ley 15/2020.

Estas tres situaciones, como he apuntado, en el fondo se reducen a dos, pues solo la primera de ellas puede conllevar la imposición de medidas concretas por parte de los poderes públicos, dejando las dos últimas categorías a la autonomía de la voluntad de las partes.

Pero considero que en todos los casos, no solo en estos dos últimos, cuando la declaración del estado de alarma haya supuesto el cierre forzoso de los negocios o la reducción drástica de los ingresos del arrendatario, **las partes deberían acudir a la negociación como única fórmula que garantice la búsqueda de una solución a este conflicto que satisfaga a ambas.** Para ello, arrendador y arrendatario deberán analizar cuál es su objetivo a largo plazo, es decir, más allá del tiempo que dure el estado de alarma: si desean continuar o no con la relación arrendaticia y, si la respuesta es afirmativa, cómo desearían que en el futuro fuese dicha relación, aprovechando esta circunstancia para poder proponer y acordar modificaciones parciales a los contratos de arrendamiento.

A través de la negociación las partes podrían introducir mejoras en el contrato, establecer cláusulas que regulasen riesgos futuros como,

por ejemplo, la forma de proceder ante futuras pandemias o ceses del negocio provocados por un estado de alarma o declaración similar (máxime, ante la previsión de que a final de año pueda haber un rebrote del virus); podrían corregir errores que se hayan puesto de manifiesto a lo largo de la vigencia del contrato; o cambiar los plazos de duración del mismo, por ejemplo.

Y además la negociación evitará que tengan que acudir a los tribunales para resolver este conflicto, lo que, hoy por hoy, es una alternativa poco atractiva si consideramos la sobrecarga de trabajo que los órganos judiciales van a tener que soportar, lo que hará que la solución a este conflicto se demore en exceso. Sin olvidar los resultados inciertos del proceso judicial en muchos casos, porque no olvidemos que la situación de pandemia provocada por el COVID-19 ha sido imprevisible para todos, también para arrendadores y arrendatarios, y no será fácil determinar qué parte debe cargar con las consecuencias derivadas de esta situación o cómo graduar el reparto de dichas consecuencias

Empecemos a negociar ya, para resolver esta situación de la mejor manera posible.

**Silvia Sánchez Gracia.**