Práctica Legal

ABOGADOS CONSULTORES CORPORATE

ARRENDAMIENTO DE LOCALES E INDUSTRIA: MEDIDAS URGENTES APROBADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 15/2020 DE 21 DE ABRIL

Web: www.practica-legal.com

España Portugal Argentina China

Práctica Legal

ARRENDAMIENTO DE LOCALES E INDUSTRIA:
MEDIDAS URGENTES APROBADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL

El martes 22 de abril de 2020, se publicó en el B.O.E, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

El citado Real Decreto contiene, entre otras, disposiciones que afectan a los arrendamientos para uso distinto de vivienda (locales, oficinas, etc.) y arrendamientos de industria.

Entre ellas destacamos:

A) CUANDO EL ARRENDADOR TENGA LA CONSIDERACION DE "GRAN TENEDOR" (entidades públicas o titulares de más de 10 inmuebles excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2).

En los alquileres para uso distinto del de vivienda, cuyo arrendador es un gran tenedor, se establece el derecho del inquilino (persona física o jurídica arrendataria) a una moratoria que afecta al tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una hasta un máximo de 4 meses, siempre que no exista un acuerdo previo entre las partes.

Dicha renta se aplazará, 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, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

El plazo para solicitar la moratoria al arrendador expira el 23 de mayo de 2020, (un mes desde la entrada en vigor del RD).

B) CUANDO EL ARRENDADOR QUE NO TENGA LA CONSIDERACION DE GRAN TENEDOR.

Cuando el arrendador no sea un "gran tenedor", la norma contempla que el inquilino, en el citado plazo de un mes, podrá solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario. Este apartado no supone ninguna modificación efectiva respecto del régimen legal anterior, puesto que deja a la voluntad de las partes la decisión de aplazar o rebajar la renta. En definitiva el R.D. **no obliga al arrendador a conceder dicho aplazamiento o rebaja.**

También faculta para que, las partes puedan, de mutuo acuerdo, disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta, con la obligación del arrendatario de reponer el importe de la fianza 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.

En esta situación, el inquilino que no tenga posibilidad de atender el pago de las rentas como consecuencia de la situación extraordinaria derivada del Covid 19, tendrá que decidir si opta por plantear la suspensión del contrato por causa de fuerza mayor, en base al principio “rebus sic stantibus”, con la incertidumbre y conflictividad que conlleva, o solicitar la moratoria y aplazamiento.

Consta a continuación el link del BOE, con el Real Decreto comentado.

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-4554

Práctica Legal
ABOGADOS CONSULTORES CORPORATE
www.practica-legal.com
España Portugal Argentina China