



RESPUESTA DEL GOBIERNO

(184) PREGUNTA ESCRITA CONGRESO

184/18635

15/07/2020

45597

AUTOR/A: CAÑIZARES PACHECO, Inés María (GVOX); ESPINOSA DE LOS MONTEROS DE SIMÓN, Iván (GVOX)

RESPUESTA:

En relación con la pregunta de referencia, se informa que, con el fin de responder a las necesidades de empresas y de autónomos derivadas de la excepcionalidad provocada por la crisis sanitaria de la COVID-19 y de seguir protegiendo y dando soporte al tejido productivo y social, de minimizar el impacto y de facilitar que la actividad económica se recupere lo antes posible, se han aprobado por el Gobierno, entre otras, las siguientes medidas en relación con el alquiler y con la adquisición de locales afectos a una actividad económica o comercial para lograr un apoyo efectivo a las empresas y a los trabajadores autónomos, recogidas en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo. De esta forma:

- Los autónomos y las Pequeñas y Medianas Empresas (PYME) arrendatarios de un inmueble afecto a la actividad económica que, como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, hayan visto suspendida su actividad o reducida su facturación en un 75% respecto de la facturación media mensual, podrán solicitar de la persona arrendadora, la moratoria en el pago de la renta arrendaticia en los siguientes términos:
 - a) cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor la moratoria deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta. La moratoria en el pago de la renta se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, 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 (artículo 1 del Real Decreto-ley 15/2020).

b) Cuando el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario (artículo 2.1 Real Decreto-ley 15/2020).

c) En ambos casos, 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. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá 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 (artículo 2.2 Real Decreto-ley 15/2020).

– En el artículo 7 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda hipotecaria para la adquisición de inmuebles afectos a la actividad económica que desarrollen empresarios y profesionales.

Finalmente, en lo que respecta al equilibrio económico de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales, el Gobierno es consciente del impacto provocado por la pandemia, pero desea indicar que todas estas iniciativas que tienen por objeto la regulación en nuestro ordenamiento de la cláusula *rebus sic stantibus* deben abordarse con cautela y, en todo caso, dado que afectan al Derecho de obligaciones, su análisis y estudio debe llevarse a cabo en el seno de la Comisión General de Codificación, Sección Primera, de Derecho Civil, del Ministerio de Justicia.

Madrid, 30 de septiembre de 2020

