

España

LAS MEDIDAS DE MORATORIA Y REDUCCIÓN DE RENTA APROBADAS A RESULTAS DEL COVID-19

Iván Abad Lloria y Rafael Castillo Echevarría

Abogados del Área de Derecho Inmobiliario de Uría Menéndez (Madrid)

Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del COVID-19

El Gobierno de España ha aprobado una gran cantidad de medidas para paliar los efectos adversos de la pandemia sobre los colectivos más vulnerables. Cosa distinta es la eficacia o el acierto de tales medidas. En materia de arrendamientos, y con el objetivo de facilitar el pago de la renta, el RD-L 11/2020 introdujo medidas para arrendatarios de vivienda habitual considerados vulnerables. Poco después, y en cuanto a locales, el RD-L 15/2020 aprobó medidas destinadas a proteger a autónomos y pymes. Más recientemente, se ha aprobado el RD-L 35/2020 como una "continuación y mejora" del anterior. Otras dos normas contienen también previsiones dirigidas a determinados arrendamientos de locales.

Asimismo, en el ámbito autonómico, el Gobierno catalán aprobó el D-L 34/2020, que permite a los arrendatarios afectados por órdenes de suspensión de actividad o de restricción del aprovechamiento material del inmueble obtener reducciones parciales de renta y gastos. Por tanto, en este momento, coexisten en dicha comunidad autónoma dos normas, el RD-L 35/2020 y el D-L 34/2020, que regulan la misma cuestión, situación que genera numerosas incertidumbres.

PALABRAS CLAVE:

COVID-19, ESTADO DE ALARMA, SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD, AUTÓNOMOS, PYMES, MORATORIA ARRENDATICIA, REBAJAS DE RENTA, ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL, ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA.

Measures on rent deferrals and reductions approved as a result of COVID-19

The Spanish government has approved a large number of extraordinary measures to reduce the adverse effects of the pandemic on vulnerable groups. The effectiveness of such measures could be challenged. Concerning leases, and in order to facilitate rental payment, RD-L 11/2020 introduced certain relief measures for vulnerable residential lessees. Shortly thereafter, and in relation to commercial leases, RD-L 15/2020 approved measures to protect the self-employed and small and medium-sized enterprises (SMEs). More recently, RD-L35/2020 has been passed as a “continuation and improvement” of the latter. Two other pieces of legislation also include measures aimed at specific types of commercial leases.

In addition, at a regional level, the Catalanian government has passed D-L 34/2020, which allows commercial lessees whose activities have been suspended or have been affected by restrictions on the use of their rented property to obtain from their lessors partial reductions in rent and other expenses. Therefore, at the moment, there are two regulations (RD-L 35/2020 and D-L 34/2020) in Catalonia on the same subject matter, a situation which raises vast uncertainty.

KEYWORDS:

COVID-19, STATE OF ALARM, STATE OF VULNERABILITY, SELF-EMPLOYED, SMEs, RENT DEFERRALS, RENT REDUCTIONS, RESIDENTIAL LEASES, COMMERCIAL LEASES.

FECHA DE RECEPCIÓN: 27-11-2020

FECHA DE ACEPTACIÓN: 1-12-2020

Abad Lloria, Iván; Castillo Echevarría, Rafael (2021). Las medidas de moratoria y reducción de renta aprobadas a resultas del COVID-19. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 55, pp. 126-150 (ISSN: 1578-956X).

1. Introducción

Desde que la Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 la situación de pandemia internacional, el legislador español ha reaccionado con la implantación de un amplio paquete de medidas urgentes y de carácter extraordinario con el objetivo de amortiguar el impacto de la crisis sanitaria, económica y social provocada por el coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad COVID-19, en especial, en lo que respecta a los colectivos más desfavorecidos por las consecuencias de esta crisis.

La parálisis de la sociedad y la actividad del tejido empresarial español por las restricciones y medidas de orden sanitario aprobadas para luchar contra el COVID-19, amparadas en las sucesivas declaraciones del estado de alarma en España, han tenido un notable impacto en la capacidad económica de una parte importante de la población y, particularmente, de los trabajadores por cuenta ajena, autónomos y pequeños y medianos empresarios, que han visto cómo sus ingresos se reducen sustancialmente y, por tanto, también lo hace su capacidad de hacer frente a sus gastos y necesidades primarias.

En este contexto, se han promulgado un conjunto de medidas extraordinarias de corte social y económico en materia de arrendamientos tanto de vivienda como para uso distinto del de vivienda.

En cuanto a arrendamientos de vivienda, con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer

frente al COVID-19 ("RD-L 11/2020")¹, se aprobó el primer paquete de medidas de ámbito estatal² destinadas a paliar los efectos adversos ocasionados por la crisis del COVID-19 en las familias y los colectivos vulnerables inmersos en una situación de gran dificultad o incapacidad para hacer frente a sus gastos y obligaciones cotidianas, entre los que se encuentra, naturalmente, el pago de la renta arrendaticia de sus viviendas habituales.

En lo que respecta a arrendamientos para uso distinto del de vivienda, son dos las normas de ámbito estatal que, con carácter general, contemplan medidas destinadas a proteger a autónomos y pymes que se encuentren en situación de incapacidad financiera para cumplir con su obligación de pago de la renta arrendaticia a resultas de esta crisis: (i) el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo ("RD-L 15/2020")³; y (ii) el reciente Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria ("RD-L 35/2020")⁴.

El preámbulo de ambas normas menciona que, a falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos ("LAU") no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas (salvo lo previsto en el artículo 26, aplicable a estos arrendamientos vía artículo 30), y que tampoco la regulación del Código Civil sobre fuerza mayor ofrece una solución idónea en esta situación, finalizando el del RD-L 15/2020 con la mención de que procede prever una regulación específica en línea con la cláusula *rebus sic stantibus*, mención de la que ha prescindido el preámbulo del RD-L 35/2020.

Al margen de las citadas normas, también prevén medidas relativas al pago de la renta de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, (i) en el ámbito estatal, tanto el Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio, por el que se aprueban medidas en materia de energía y en otros ámbitos para la reactivación económica ("RD-L 23/2020")⁵, que en su artículo 10 regula la posibilidad de que los arrendatarios cuyos arrendadores sean administradores de infraestructuras ferroviarias soliciten a estos una moratoria o reducción de renta, como el Real Decreto-ley 25/2020, de 3 de julio, de medidas urgentes para apoyar la reactivación económica y el empleo ("RD-L 25/2020")⁶, que permite que arrendatarios de inmuebles destinados a determinadas actividades turísticas puedan instar a sus arrendadores a solicitar la moratoria hipotecaria regulada en esta norma a los efectos de que tales arrendadores (deudores hipotecarios) les trasladen, como moratoria de renta, el 70 % de la moratoria hipotecaria obtenida de las entidades financiadoras; y (ii), en Cataluña, el Decreto-ley 34/2020, de 20 de octubre, de medidas urgentes de apoyo a la actividad económica desarrollada en locales de negocio arrendado (el "D-L 34/2020")⁷, que permite a los arrendatarios afectados por órdenes de suspensión de actividad o de restricción del aprovechamiento material del inmueble obtener reducciones parciales de renta y otros gastos asumidos bajo el contrato.

Tanto el RD-L 11/2020 como el RD-L 15/2020 se aprobaron en el seno del estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 ("RD 463/2020"), cuya vigencia finalizó, tras seis prórrogas, el 21 de junio de 2020. Tanto el RD-L 23/2020 como el RD-L 25/2020 se dictaron poco después de finalizar este. Por su parte, el RD-L 35/2020, que según su preámbulo supone una "*continuación y mejora*" de lo previsto en el RD-L 15/2020, se ha dictado

en el marco del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 ("RD 926/2020"), inicialmente vigente hasta el 9 de noviembre de 2020 y actualmente en vigor, tras haber sido prorrogado⁸, hasta el 9 de mayo de 2021. Finalmente, la norma catalana referida fue aprobada pocos días antes de la declaración del segundo estado de alarma.

2. Medidas relativas a arrendamientos de vivienda de carácter estatal

2.1. Introducción

En lo que respecta a las medidas con impacto en la obligación de los arrendatarios de pagar la renta, las introducidas por el RD-L 11/2020 permitían a los que estuvieran en situación de vulnerabilidad económica (i) beneficiarse de aplazamientos temporales en el pago de las rentas o incluso de la condonación parcial de su deuda (artículos 3 a 8), así como (ii) solicitar ayudas transitorias de financiación bancaria avaladas y subvencionadas por el Estado destinadas a facilitar el pago de las rentas (artículo 9^o), y/o (iii) acceder a las ayudas directas introducidas mediante el nuevo "*Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*" (artículo 10) encaminadas a facilitar a los arrendatarios de vivienda el pago de sus rentas o la devolución de las ayudas transitorias de financiación obtenidas.

2.2. Ámbito objetivo de aplicación

El RD-L 11/2020 se refiere expresamente a los arrendamientos de vivienda habitual vigentes y suscritos al amparo de la LAU. De acuerdo con el artículo 2.1 de la LAU, se considera arrendamiento de vivienda aquel que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial es satisfacer la necesidad de vivienda permanente¹⁰ del arrendatario (excluyéndose naturalmente a las personas jurídicas).

2.3. Beneficiarios de las medidas

Pueden ser beneficiarios de la moratoria arrendaticia de vivienda habitual (artículos 3 a 8) los arrendatarios de vivienda habitual con contratos de arrendamiento de vivienda vigentes y sujetos a la LAU que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica.

Concurre situación de vulnerabilidad económica conforme al artículo 5 del RD-L 11/2020 cuando se dan conjuntamente los siguientes requisitos¹¹:

- i. Que la persona obligada al pago de la renta, pase a estar en situación de desempleo, se vea afectada por un expediente temporal de regulación de empleo (ERTE) o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares.

- ii. Que, como consecuencia de lo anterior, se verifique una pérdida de ingresos que sitúe el conjunto de los ingresos de la unidad familiar¹² en el mes anterior a la solicitud por debajo de los siguientes múltiplos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual¹³ ("IPREM"):
- Tres veces el IPREM, con carácter general (1.613,52 €/mes en 2020 y 1.694,70 €/mes en 2021) que se aumentará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental) y por cada persona mayor de sesenta y cinco años.
 - Cuatro veces el IPREM (2.151,36 €/mes en 2020 y 2.259,60 €/mes en 2021) incrementado en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental), en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad igual o superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
 - Cinco veces el IPREM (2.689,20 €/mes en 2020 y 2.824,50 €/mes en 2021) en caso de que la persona obligada a pagar la renta sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 %, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.
- iii. Que la renta, más los gastos y suministros básicos¹⁴, sea superior o igual al 35 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- iv. Que las personas que componen la unidad familiar no sean propietarias o usufructuarias de alguna vivienda en España, excepto en los casos en que (a) la hayan obtenido por herencia y únicamente sobre una parte alícuota; (b) se acredite la no disponibilidad de la vivienda por causa de separación o divorcio o por causas ajenas a su voluntad; o (c) cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de algún miembro de la unidad familiar.

2.4. Acreditación del cumplimiento de los requisitos por los arrendatarios y aplicación indebida

La concurrencia de la situación de vulnerabilidad económica debe ser acreditada por el solicitante mediante la presentación al arrendador de los documentos listados en el artículo 6 del RD-L 11/2020. Sin embargo, si el solicitante no puede aportar alguno de los documentos requeridos, podría sustituirlo por una declaración responsable en la que justifique los motivos relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19 que le impiden su aportación, aunque deberá aportarlos con posterioridad a la finalización del estado de alarma o de sus prórrogas.

El artículo 7 establece las consecuencias derivadas de la aplicación indebida de las medidas extraordinarias por quienes no se encuentren en situación de vulnerabilidad o quienes voluntaria y deliberadamente busquen situarse o mantenerse en dicha situación, considerándolos responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales (sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que su conducta pudiera dar lugar). El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

2.5. Moratoria o reducción de renta obligatoria para grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda

La moratoria o reducción de renta prevista en el artículo 4 se instrumenta como una medida forzosa y de aplicación automática para arrendadores que tengan la consideración de empresas o entidades públicas de vivienda¹⁵ o que sean grandes tenedores, siempre que sus arrendatarios acrediten encontrarse en situación de vulnerabilidad económica.

Se entiende por "gran tenedor" *"la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²"* (artículo 4.1).

Por tanto, los arrendadores que no fueran entidades o empresas públicas de vivienda o no tengan la consideración de grandes tenedores no quedaban sujetos a la moratoria arrendaticia obligatoria del artículo 4, sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de lo previsto en el artículo 8 para el resto de los arrendadores¹⁶.

Tratándose de arrendadores sujetos a la aplicación automática de la moratoria, conforme a la redacción original del RD-L 11/2020, los arrendatarios en situación de vulnerabilidad contaban con un plazo de un mes desde la entrada en vigor de la norma (*i. e.*, hasta el 2 de mayo de 2020) para solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta, siempre que no hubieran alcanzado ya un acuerdo con su arrendador para el aplazamiento o la condonación (total o parcial) de la renta arrendaticia.

Como señala Fuentes-Lojo Rius (2020), *"del contenido de la normativa (arts. 4, 6 y 8) parece desprenderse que el arrendatario vulnerable tan solo podrá solicitar la medida de la moratoria pero no la reducción [condonación] de la renta, sin perjuicio de que el gran tenedor esté facultado a otorgar la que considere más oportuna en cada caso"*. En todo caso, solicitada la aplicación de una u otra medida, el arrendador cuenta con un plazo de siete días laborables (*i. e.*, hábiles) para comunicar al arrendatario la opción escogida entre (i) la condonación del 50 % de la renta y (ii) la moratoria o aplazamiento del pago de la renta.

Aunque del precepto se desprende con claridad la obligación del arrendador de contestar a la solicitud recibida (*"el arrendador comunicará expresamente al arrendatario"*), como indica Palá Laguna (2020), la norma guarda silencio sobre las consecuencias en caso de falta de respuesta por parte del arrendador. Este autor considera que *"ante el silencio del arrendador, a lo que tendrá derecho el arrendatario será a la moratoria de la deuda arrendaticia en los términos indicados,*

como se infiere de la rúbrica de este artículo 4, (...), y además es a la moratoria a lo que según el precepto ha de contraerse la solicitud del arrendatario". Sin embargo, no puede descartarse que los jueces y tribunales interpreten que, ante el silencio incumplidor del arrendador, el derecho de opción (entre la moratoria o la condonación parcial) queda trasladado a la parte no incumplidora, es decir, al arrendatario, lo que parecería incentivar a los arrendadores a contestar en todo caso a las solicitudes recibidas de los arrendatarios que hayan justificado debidamente su situación de vulnerabilidad, y ello sin perjuicio de la eventual conveniencia de hacer una reserva para los casos en que los arrendatarios hayan cumplido tan solo "parcialmente" con la exigencia de acreditación que les impone el artículo 6 del RD-L 11/2020.

Como se verá en el apartado 3.6, parece que con el RD-L 35/2020 el legislador ha tomado razón de los interrogantes que se planteaban en la práctica ante el silencio del arrendador, indicando para los supuestos contemplados en dicha norma que la ausencia de respuesta debe conllevar la aplicación de la medida escogida y solicitada por el arrendatario.

Aunque inicialmente la posibilidad de solicitud por el arrendatario estaba prevista hasta el 2 de mayo de 2020, en atención a la evolución de la pandemia en España, el Gobierno ha decretado la prórroga de esta posibilidad en sucesivas ocasiones, la última de ellas hasta el 31 de enero de 2021¹⁷.

Ambas medidas se aplican mientras dure el vigente estado de alarma (actualmente hasta el 9 de mayo de 2021) o sus prórrogas y podrían prorrogarse mensualmente en caso de que persista la situación de vulnerabilidad del arrendatario, hasta un máximo en todo caso de cuatro meses.

Aplicada la moratoria arrendaticia (no en caso de condonación o reducción parcial de la renta), el arrendatario está obligado a devolver las rentas aplazadas, una vez superada su situación de vulnerabilidad, mediante el pago fraccionado de la renta durante al menos los tres años siguientes de vigencia del contrato de arrendamiento o el plazo restante del arrendamiento, si este fuera inferior, sin que puedan aplicarse penalidades o intereses al arrendatario por razón del aplazamiento.

No obstante, la moratoria de rentas concedida al arrendatario queda automáticamente levantada desde la primera mensualidad en la que este disponga de las ayudas transitorias de financiación subvencionadas y avaladas por el Estado (artículo 4.4 del RD-L 11/2020), y deberá abonar en dicha mensualidad las rentas efectivamente aplazadas con cargo a la ayuda recibida.

2.6. Moratoria optativa para otros arrendadores

Para los arrendadores que no caen en el ámbito subjetivo de aplicación del referido artículo 4, el artículo 8 establecía un mecanismo de modificación excepcional y transitoria de la renta arrendaticia no obligatorio para el arrendador. Así, siempre que arrendador y arrendatario no hubieran alcanzado un acuerdo previo para el aplazamiento o la condonación de la renta, el arrendatario en situación de vulnerabilidad tenía hasta el 2 de mayo de 2020 para iniciar negociaciones con su arrendador y tratar de acordar un aplazamiento del pago de la renta.

Recibida la solicitud del arrendatario, el arrendador contaba igualmente con siete días hábiles para aceptar (o rechazar) la propuesta del arrendatario y/o plantear posibles soluciones alternativas. Por tanto, dado que no estaban obligados a alcanzar dicho acuerdo, parece que esta medida tan solo pretendía incentivar que las partes alcanzaran un acuerdo voluntario (sin que esta norma regule la posibilidad de que las partes imputen la fianza arrendaticia al pago de alguna/s mensualidad/es de renta, a diferencia de lo previsto en el RD-L 15/2020 y en el RD-L 35/2020). En defecto de acuerdo, el RD-L 11/2020 habilita expresamente a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad a acogerse al programa de financiación bancaria subvencionada por el Estado destinado al pago de rentas arrendaticias (artículo 8.3).

El plazo de solicitud por estos arrendatarios también fue extendido, aunque a diferencia de los contratos con arrendadores empresas o entidades públicas o grandes tenedores, tal prórroga solo alcanzó hasta el 2 de julio de 2020¹⁸.

3. Medidas relativas a arrendamientos para uso distinto del de vivienda de ámbito estatal y carácter general

3.1. Introducción

Las previsiones relativas a la renta arrendaticia del RD-L 15/2020 y las del RD-L 35/2020 son idénticas, *mutatis mutandis*, en lo que respecta a (i) los contratos a los que les son aplicables; (ii) los arrendatarios que pueden beneficiarse de lo previsto en estos; y (iii) la aplicación cuando el arrendador no es empresa o entidad pública o gran tenedor (ambos utilizan el mismo concepto de “gran tenedor” que el ya referido RD-L 11/2020). No obstante, ambas normas difieren en lo que respecta a las posibles medidas a aplicar cuando el arrendador sí es empresa o entidad pública o gran tenedor, para los que el RD-L 35/2020 ha previsto un régimen muy similar al que prevé, para arrendamientos de vivienda, el RD-L 11/2020.

3.2. Ámbito objetivo de aplicación

Ambas normas prevén su aplicación tanto a los arrendamientos de inmueble para uso distinto del de vivienda como a los arrendamientos de industria (artículos 1 y 2).

En cuanto a los arrendamientos de uso distinto del de vivienda, son los previstos en el artículo 3 de la LAU (artículo que mencionan expresamente el RD-15/2020 y el RD-L 35/2020) y consisten en la cesión en arriendo de un inmueble (y no otros elementos) por el arrendador para que el arrendatario ejerza una actividad distinta de la de vivienda (*e. g.*, industrial, comercial, artesanal, profesional, etc.).

En lo que respecta a los contratos de arrendamiento de industria (denominados en ocasiones contratos de arrendamiento de negocio), son aquellos por los que el arrendador cede en arriendo

al arrendatario no solo el inmueble, sino también todos aquellos elementos (materiales e inmateriales) necesarios para la explotación de una actividad económica (*e. g.*, trabajadores, licencias, mobiliario, *software*, etc.). Se rigen por lo previsto en los artículos 1542 y siguientes del Código Civil y son habituales en algunos sectores, como por ejemplo el hotelero.

En ambos casos, el contrato debe tener por objeto un inmueble afecto a la actividad económica del arrendatario (artículo 3). Por tanto, no sería de aplicación lo previsto en ambas normas para contratos sobre inmuebles que el arrendatario pone a disposición de la actividad (económica o de otro tipo) de terceros.

3.3. Beneficiarios de las medidas

De conformidad con el preámbulo de ambas normas, estas tratan de proteger a arrendatarios autónomos y pymes que se encuentren en situación de incapacidad financiera *"para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades"*.

Ello se materializa en la necesidad de que los arrendatarios cumplan con dos requisitos (artículo 3). El primero es distinto según se trate de un autónomo o una pyme, mientras que el segundo (que consiste en el cumplimiento de una de dos circunstancias alternativas) es idéntico para ambos tipos de arrendatario.

El primer requisito para los autónomos consiste en que, o bien a 14 de marzo de 2020 (RD-L 15/2020), o bien a 25 de octubre de 2020 (RD-L 35/2020), estuvieran afiliados y en situación de alta en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos ("RETA"), en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o en una de las mutualidades sustitutorias del RETA.

Para las pymes, el primer requisito consiste en que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido fue aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio ("LSC").

El artículo 257.1 de la LSC regula los requisitos que deben cumplir las sociedades para formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados. Así, exige que, durante dos ejercicios consecutivos, reúnan, a fecha de cierre de cada uno, al menos dos de las siguientes tres circunstancias: (i) activo no superior a cuatro millones de euros; (ii) importe neto de cifra anual de negocios no superior a ocho millones de euros; y (iii) número medio de trabajadores no superior a cincuenta. Por tanto, surge la duda de si el RD-L 15/2020 y el RD-L 35/2020 exigen que el arrendatario no supere los tres límites o si bastaría con que no superara dos de ellos. Lo cierto es que, si la intención del legislador era esta segunda, hubiese sido más lógico que la referencia en estas normas fuera al cumplimiento de los requisitos para formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados, y no a la superación de los límites.

Igualmente, se plantea el interrogante de si tales requisitos deben medirse a nivel individual de la empresa arrendataria o, en el caso de que esta pertenezca a un grupo, a nivel consolidado. No

parece que la finalidad de estas dos normas fuera proteger a arrendatarios que, de forma consolidada, superen los límites mencionados, si bien es cierto que el tenor literal de las normas no contempla la medición a nivel grupo.

El segundo requisito consiste en el cumplimiento de una de las dos siguientes circunstancias:

- i. O bien que la actividad del arrendatario haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RD 463/2020 (RD-L 15/2020) o RD 926/2020 (RD-L 35/2020), o por órdenes dictadas por la autoridad competente o las autoridades competentes delegadas (al amparo del Real Decreto correspondiente).

Aunque el Anexo del RD 463/2020 reguló directamente la suspensión de la apertura al público de determinadas actividades, no ocurrió lo mismo con el RD 926/2020, por lo que la mención que hace el RD-L 35/2020 a la suspensión por la entrada en vigor del RD 926/2020 no parece acertada.

- ii. O bien, si la actividad no ha sido suspendida, que la facturación del mes natural anterior al de la solicitud del arrendatario se haya visto reducida en, al menos, un 75 % en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al ejercicio anterior.

Ninguna de las dos normas prevé expresamente las consecuencias de que el arrendatario no ejerciera actividad durante el ejercicio anterior. No obstante, no parece que la intención de las normas sea proteger únicamente a los arrendatarios que llevan más de un año desarrollando su actividad, por lo que entendemos que la consecuencia más lógica en ese caso sería tomar como valor de comparación aquel que estuviera disponible y que fuera razonable utilizar.

3.4. Acreditación del cumplimiento de los requisitos por los arrendatarios y aplicación indebida

El artículo 4 de ambas normas regula únicamente la acreditación del segundo de los requisitos. Así, en cuanto a la suspensión de la actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020), por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso (RD-L 15/2020) o por la entidad competente para tramitar el cese de actividad extraordinario regulado en el artículo 17¹⁹ 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 ("RD-L 8/2020")²⁰ (esto último, solo previsto en RD-L 35/2020).

En lo que respecta a la reducción de facturación, se acreditará mediante la presentación por el arrendatario de una declaración responsable en la que, sobre la base de información contable y de ingresos y gastos, haga constar tal reducción en al menos un 75 %. Contemplan igualmente las normas que, en el caso de que el arrendador así lo requiera, el arrendatario deberá mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad. Por tanto, parece razonable concluir que el arrendador podrá negarse al otorgamiento de la medida (o, mejor

dicho, condicionar su otorgamiento) mientras el arrendatario no le muestre, si así lo solicita el arrendador, la documentación contable que sustente la reducción de facturación recogida en su declaración responsable.

Como decíamos, ninguna de las dos normas prevé la forma de acreditar el cumplimiento del primer requisito, si bien ello no debería plantear excesivos problemas: en cuanto a los autónomos, bastaría con aportar el alta en el RETA o régimen equivalente a la fecha correspondiente y, en lo que respecta a las pymes, aportando las cuentas anuales en las que se evidencie que no se superan los límites del artículo 257.1 de la LSC.

Tanto el RD-L 15/2020 como el RD-L 35/2020 (artículo 5) establecen que los arrendatarios que se hayan beneficiado de las medidas en materia de renta contempladas en cada uno de ellos sin cumplir los mencionados requisitos serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de los gastos generados por la aplicación de estas medidas, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los arrendatarios pueda dar lugar²¹.

3.5. Medidas previstas cuando el arrendador no es empresa o entidad pública ni gran tenedor

Para estos casos, ambas normas prevén, en su artículo 2, que el arrendatario, autónomo o pyme que cumpla los requisitos antes expuestos podrá solicitar, o bien hasta el 23 de mayo de 2020 (RD-L 15/2020), o bien antes del 31 de enero de 2021 (RD-L 35/2020), un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiese acordado por las partes voluntariamente.

Como ocurre con el RD-L 11/2020, este tipo de arrendador no está obligado a otorgar aplazamiento o rebaja de la renta alguno. No obstante, tanto el RD-L 15/2020 como el RD-L 35/2020 permiten que las partes puedan disponer de la fianza arrendaticia en el marco del acuerdo alcanzado, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna/s mensualidad/es de renta. Si tal fuera el caso, el arrendatario deberá reponer el importe dispuesto en el plazo más breve de los dos siguientes: (i) un año desde el acuerdo entre las partes; o (ii) la vigencia del contrato. Si el arrendatario no procediera a tal reposición, en nuestra opinión habría argumentos para considerar que se trata del incumplimiento de una obligación esencial por parte del arrendatario. Igualmente, entendemos que para que el arrendador pueda proceder a recabar el importe de la fianza del organismo autonómico competente, bastaría que, o bien se aportara una solicitud firmada por ambas partes, o bien el arrendador aportara copia de la novación contractual.

Como novedad, y para mayor incentivo de los “pequeños tenedores” al otorgamiento de reducciones de renta, el RD-L 35/2020 contempla que estos arrendadores podrán computar en 2021 para el cálculo del rendimiento del capital inmobiliario como gasto deducible la cuantía de la rebaja de la renta que voluntariamente hubiesen acordado a partir del 14 de marzo de 2020 correspondiente a las mensualidades devengadas en los meses de enero, febrero y marzo de 2021, siempre que el inmueble se dedique a determinadas actividades, y con algunas limitaciones²².

3.6. Medidas previstas en el RD-L 15/2020 cuando el arrendador es empresa o entidad pública o gran tenedor

El artículo 1 del RD-L 15/2020 prevé que el arrendatario (autónomo o pyme que cumpla los requisitos antes expuestos) podía solicitar a su arrendador (empresa o entidad pública o gran tenedor) y hasta el 23 de mayo de 2020, una moratoria en el pago de la renta durante el periodo de duración del estado de alarma (y sus prórrogas) y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, hasta un máximo, en total, de cuatro mensualidades.

La renta aplazada no devenga intereses ni implicará penalizaciones, y el arrendatario la devolverá (siendo la primera cuota pagadera en la mensualidad siguiente a la finalización de la moratoria) en el más corto de los siguientes dos periodos: dos años o la vigencia del contrato.

Esta clase de arrendador sí está obligado a conceder la moratoria solicitada, siempre que las partes no hubiesen alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de renta.

Esta regulación plantea algunos interrogantes:

- i. En primer lugar, si la moratoria abarca únicamente la renta o también otros gastos que asuma contractualmente el arrendatario. Lo cierto es que la norma únicamente menciona la renta, y el artículo 4.2 del Código Civil prohíbe la aplicación extensiva de las normas excepcionales²³. Ello es coherente con la previsión expresa que, como veremos, sí se ha incluido en el RD-L 15/2020.
- ii. Si los arrendatarios, autónomos o pymes, deben cumplir con los requisitos indicados en cada mes que pretendieran la aplicación de la moratoria (hasta el mencionado límite de cuatro mensualidades), pudiendo los arrendadores, por tanto, solicitar la acreditación del cumplimiento de tales requisitos al comienzo de cada mensualidad. Parece lógico entender que el arrendatario que requiera la aplicación de la moratoria debe cumplir los requisitos para ello en cada periodo de devengo de la renta (habitualmente, mensual) para el que pretenda tal aplicación o, al menos, si pretendiera su aplicación en las mensualidades siguientes a la finalización del estado de alarma declarado por el RD 463/2020. Refuerza esta interpretación la expresión utilizada por el RD-L ("*prorrogables una a una*").
- iii. Cuál es la primera mensualidad afectada por la moratoria. En atención al tenor literal de la norma, entendemos que sería la primera renta pagadera a partir de la entrada en vigor del estado de alarma, lo cual podría implicar el carácter retroactivo de la medida. En consecuencia, surge la duda de si el arrendatario puede solicitar la devolución de rentas ya abonadas. Existen argumentos jurídicos en contra (*dolo facit qui petit quod redditurus est*), pero también podría defenderse que no es coherente aplicar la moratoria, por ejemplo, a la renta de mayo, y no a la de abril, si el arrendatario también cumplía los requisitos entonces. En cualquier caso, una solución razonable podría ser aplicar la renta ya abonada a la mensualidad siguiente a la finalización de la moratoria (pues esta es, en todo caso, por un máximo de cuatro meses).

- iv. Las consecuencias de la resolución anticipada del contrato sin que el arrendatario haya devuelto la totalidad de las rentas aplazadas. Dado que el RD-L 15/2020 establece que la devolución ha de ser, en todo caso, dentro del plazo de vigencia del contrato, podría entenderse directamente que la resolución anticipada implica la obligación de pago anticipado de la parte de la moratoria pendiente, si bien lo conveniente sería regularlo expresamente en la novación que suscriban las partes.
- v. Si es posible o no que el arrendatario solicite la moratoria si las partes habían pactado con anterioridad un aplazamiento o rebaja de la renta. Del tenor literal del RD-L 15/2020 ("*siempre que*") parece desprenderse que no es posible, más aun teniendo en cuenta que se trata de pactos entre profesionales. No obstante, a la vista de la regulación contenida en el RD-L 35/2020 (véase apartado 3.7 siguiente), sería posible interpretar que cabe aplicar la moratoria del RD-L 15/2020 solo durante el periodo que no quedara cubierto por el acuerdo previo entre las partes relativo al aplazamiento o rebaja.

3.7. Medidas previstas en el RD-L 35/2020 cuando el arrendador es empresa o entidad pública o gran tenedor

Por su parte, el artículo 1 del RD-L 35/2020 prevé que el arrendatario, autónomo o pyme que cumpla los requisitos antes expuestos, podrá solicitar de este tipo de arrendador²⁴, y antes del 31 de enero de 2021, la aplicación de una de las siguientes dos medidas:

- i. O bien una reducción del 50 % de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, sus prórrogas, y hasta un máximo de cuatro mensualidades adicionales.
- ii. O bien una moratoria del pago de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, sus prórrogas, y hasta un máximo de cuatro mensualidades adicionales. En este caso, al igual que la moratoria prevista en el RD-L 15/2020, (a) la renta aplazada no devenga intereses ni implicará penalizaciones; (b) la primera cuota será pagadera en la mensualidad siguiente a la finalización de la moratoria; y (c) el arrendatario debe proceder a la devolución en el más corto de los siguientes dos periodos: dos años o la vigencia del contrato. Se prevé expresamente que los importes aplazados se repartirán de manera proporcional (es decir, las cuotas serán de igual importe).

En virtud del artículo 1.3, el arrendador deberá comunicar su decisión al arrendatario en el plazo de siete días hábiles desde que este haya formulado su solicitud de forma fehaciente²⁵. Es decir, pese a que es el arrendatario quien tiene la facultad de solicitar una de las dos medidas, la que se aplicará finalmente (reducción o moratoria) será la elegida por el arrendador. No obstante, debe tenerse en cuenta que la ausencia de respuesta por parte del arrendador en el plazo indicado implica la aplicación de la medida solicitada por el arrendatario.

En todo caso, si el arrendatario basa su solicitud en la reducción de facturación y el arrendador le exige que muestre sus libros contables, en los términos indicados en el apartado 3.4, entendemos,

como apunta Magro Servet (2020), que tal exigencia "*interrumpe el plazo de respuesta y empezarán de «0» los siete días desde la exhibición de los libros contables (...)*".

La medida que corresponda será de aplicación a partir de la mensualidad siguiente a la finalización de los indicados plazos (artículo 1.3).

El artículo 1.2 del RD-L 35/2020 excluye expresamente de la reducción o moratoria cualesquiera gastos que, conforme al contrato, corresponda soportar al arrendatario (previsión expresa que no se incluyó en el RD-L 15/2020, según se ha expuesto).

Por tanto, el arrendador que sea empresa o entidad pública o gran tenedor está igualmente obligado a conceder la moratoria o reducción de la renta siempre que las partes no hubiesen alcanzado ya un acuerdo al respecto. No obstante, a diferencia de lo que ocurría con el RD-L 15/2020, se hace constar expresamente (artículo 1.4) que si las partes hubiesen llegado a un acuerdo que afectara únicamente a una parte del periodo comprendido por el estado de alarma declarado por el RD 926/2020, y sus prórrogas, así como a un máximo de cuatro mensualidades posteriores, los arrendatarios podrán solicitar la moratoria o reducción, pero únicamente para la parte del periodo no afectada por el acuerdo.

También como novedad respecto del RD-L 15/2020, el artículo 6 del RD-L 35/2020 establece que las medidas referidas no serán de aplicación si el arrendador está en concurso de acreedores o si, a resultas de la aplicación de tales medidas, el arrendador se encuentra en probabilidad de insolvencia²⁶ o ante una insolvencia inminente o actual, de conformidad con lo establecido en la Ley Concursal, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo ("TRLR"), lo que deberá probar el arrendador.

Según se desprende de lo expuesto, la regulación contenida en el RD-L 35/2020 resuelve algunos de los interrogantes prácticos que surgían con las previsiones del RD-L 15/2020²⁷.

No obstante, se mantienen otros, para los que incluso se incrementa su importancia: fundamentalmente, si el arrendatario debe acreditar el cumplimiento de los requisitos mencionados para cada mensualidad a la que pretenda aplicar la rebaja o moratoria, pues el límite máximo de duración es en el RD-L 35/2020 mayor que el previsto en el RD-L 15/2020 (y, si bien el RD-L 35/2020 no contiene, como sí contenía el RD-L 15/2020, la expresión "*prorrogables una a una*", sí menciona que los cuatro meses adicionales son como "*máximo*"). En relación con esto último:

- i. El preámbulo del RD-L 35/2020 hace hincapié en la "*proporcionalidad*" de las medidas adoptadas, proporcionalidad que no parecería darse si, por ejemplo, un arrendatario, por cumplir durante una mensualidad los requisitos necesarios, pudiera beneficiarse de las medidas durante todo el plazo previsto en la norma (actualmente, hasta el 9 de mayo de 2021, más cuatro posibles mensualidades adicionales).
- ii. Asimismo, si prevaleciera la tesis de necesidad de cumplimiento mensual de los requisitos por parte de los arrendatarios, surgen otras dudas, como por ejemplo si el arrendador puede elegir para algunas mensualidades la rebaja del 50 % y para otras la moratoria del total.

4. Otras medidas relativas a arrendamientos para uso distinto del de vivienda de ámbito estatal

4.1. Contratos de arrendamiento en los que el arrendador es un administrador de infraestructuras ferroviarias

El artículo 10 del RD-L 23/2020 contempla que las entidades públicas empresariales de administración de infraestructuras ferroviarias²⁸ podrán acordar con los arrendatarios de sus inmuebles para uso distinto del de vivienda una moratoria o reducción de la renta por el impacto provocado por el COVID-19. Para ello, se exigía solicitud de los arrendatarios en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RD-L 23/2020 (esto es, hasta el 25 de julio de 2020).

Por ello, la disposición adicional 1.^a del RD-L 35/2020 excluye de su ámbito subjetivo de aplicación a estos arrendatarios, pero extiende el plazo para que puedan solicitar lo previsto en el artículo 10 del RD-L 23/2020 hasta el 24 de enero de 2021.

De esta regulación merece la pena destacar que no regula los requisitos que deben cumplir los arrendatarios para solicitar a los arrendadores la aplicación de una moratoria o reducción de renta y que no se prevé la obligación de estos arrendadores de otorgar tal moratoria o reducción ("*podrán acordar*").

4.2. Inmuebles destinados a determinadas actividades turísticas

Por su parte, el RD-L 25/2020 aprobó, entre otras, una moratoria de préstamos hipotecarios otorgados para la financiación de inmuebles afectos a una actividad turística.

El análisis de esta norma queda fuera del objeto del presente foro, si bien apuntamos sus principales características: (i) pueden acogerse a ella los deudores hipotecarios (trabajadores autónomos y personas jurídicas con domicilio social en España) que experimenten dificultades financieras a resultas del COVID-19 y que no se hayan acogido ni a las moratorias aprobadas por el RD-L 8/2020 o por el Real Decreto-ley 19/2020, de 26 de mayo (el "RD-L 19/2020")²⁹, ni a las acordadas voluntariamente por deudor y acreedor tras la entrada en vigor del RD 463/2020, con excepciones y salvo renunciaciones³⁰; (ii) se entenderá que existen dificultades financieras cuando en el promedio mensual de las mensualidades de marzo a mayo de 2020 se experimente una bajada de ingresos o de facturación de al menos un 40 % respecto del mismo periodo en el ejercicio anterior; (iii) el contrato de préstamo ha de estar sujeto a legislación española, y la actividad debe desarrollarse igualmente en territorio nacional; (iv) la moratoria alcanza al pago de principal de los préstamos con garantía hipotecaria sobre inmuebles afectos al desarrollo de una actividad del sector turístico; (v) se entenderá por estas actividades las que tengan determinados CNAE³¹; (vi) la moratoria abarcará las cuotas impagadas desde el 1 de enero de 2020³² y tendrá una duración de hasta doce mensualidades; (vii) el pago del importe aplazado podrá redistribuirse entre las cuotas restantes o, alternativamente, ampliarse el plazo de vencimiento del contrato en un número de meses equivalente al de la duración de la moratoria; y (viii) las personas jurídicas que se acojan a

esta no podrán distribuir beneficios, realizar devoluciones de capital, recomprar acciones propias o retribuir el capital en forma alguna hasta que finalice la moratoria.

Lo relevante a nuestros efectos son las previsiones del artículo 7 del RD-L 25/2020, según el cual, si el inmueble afecto al desarrollo de una actividad turística de las previstas en la norma fuese objeto de un contrato de arrendamiento:

- i. El beneficiario de la moratoria hipotecaria deberá conceder a su arrendatario una moratoria en el pago del arrendamiento de al menos un 70 % de la cuantía de la moratoria hipotecaria, siempre que las partes no hubiesen acordado ya dicho aplazamiento o una condonación total o parcial.
- ii. Al igual con que con el RD-L 15/2020, surge la duda de si cualquier aplazamiento o condonación total o parcial de renta impide que el arrendatario pueda instar al arrendador a solicitar esta moratoria hipotecaria (y a trasladarle el 70 % correspondiente). Al tratarse de profesionales, así podría entenderse, si bien también es posible defender que el traslado del 70 % de la moratoria hipotecaria podría ser por el periodo no cubierto por el previo acuerdo entre las partes, en línea con lo regulado en el RD-L 35/2020.
- iii. Por otro lado, aunque el RD-L 25/2020 se limita a hacer constar que en este caso la moratoria de la renta debe ser equivalente al 70 % de la moratoria hipotecaria, entendemos que en todo caso debe aplicarse un límite máximo igual a doce mensualidades de la renta arrendaticia, desde el 1 de enero de 2020.
- iv. Asimismo, consideramos que el arrendatario debería devolver las rentas aplazadas por traslado de la moratoria hipotecaria durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sin que esté disponible para este la opción que el RD-L 25/2020 le concede al arrendador (deudor hipotecario) de ampliar el plazo contractual. La finalidad del artículo 7 parece ser que se traslade al arrendatario parte (el 70 %) del alivio conseguido por el arrendador con la moratoria hipotecaria, y no que el arrendador deba soportar la carga de financiación que se impone legalmente a las entidades financieras (por otro lado, propia del negocio de estas, y no de la actividad del arrendador).
- v. Si el deudor hipotecario no está en dificultades financieras a resultas del COVID-19 en los términos expuestos (y, por tanto, no puede exigir la moratoria hipotecaria), el arrendatario podrá instar a su arrendador para que solicite igualmente la moratoria hipotecaria, para lo que le facilitará la documentación necesaria a los efectos de acreditar que concurren en el arrendatario tales dificultades.
- vi. En este caso, (a) no parece posible que, si el arrendador ya se había beneficiado de alguna de las moratorias hipotecarias, pueda el arrendatario forzarle a renunciar a alguna de estas para acogerse a la del RD-L 25/2020 y a que, en consecuencia, le traslade el 70 % correspondiente; y (b) si se traslada la moratoria al arrendatario, será este, y no el arrendador, quien quede impedido para distribuir beneficios, realizar devoluciones de capital, recomprar acciones propias o retribuir el capital en forma alguna hasta que finalice la moratoria.

5. Medidas relativas a arrendamientos para uso distinto del de vivienda de ámbito autonómico: Cataluña

5.1. Introducción

El Gobierno autonómico catalán ha aprobado el D-L 34/2020, que se proyecta sobre la misma materia que la estatal. Según la exposición de motivos, (i) su aprobación es necesaria por el impacto que las medidas de protección de la salud pública han tenido en los ingresos de los sectores afectados, suponiéndoles dificultades para hacer frente a sus obligaciones contractuales (en particular, el pago de la renta de los locales); (ii) los principales afectados por tales medidas públicas son los autónomos y las pymes; (iii) se pretende "*incentivar la autonomía de la voluntad*"; (iii) se trata de una solución expeditiva, en sintonía con el fundamento de la cláusula *rebus sic stantibus*³³; y (iv) busca evitar el incremento de la "*indeseable litigiosidad*" (pese a que, paradójicamente, justo a continuación indica que las medidas del D-L 34/2020 son compatibles con el derecho de los contratantes de acudir a los jueces y tribunales para ejercitar otras pretensiones).

5.2. Ámbito de aplicación objetivo

Las medidas previstas en el D-L 34/2020 se aplican exclusivamente a contratos de arrendamiento suscritos a partir del 1 de enero de 1995 sobre inmuebles en Cataluña que (i) se dediquen a actividades industriales o comerciales³⁴ y (ii) se vean afectados por medidas que adopte la autoridad competente relativas a la suspensión de la actividad o de restricción del aprovechamiento material del inmueble.

A este respecto, destacamos que las medidas de suspensión de actividad o restricción de aprovechamiento material pueden haber sido dictadas por cualquier autoridad competente para ello, ya sea estatal, autonómica, o local.

Asimismo, la reciente aprobación del RD-L 35/2020 ha implicado que coexistan en Cataluña dos normas, ambas vigentes en la actualidad³⁵, que regulan básicamente la misma cuestión. Ello ha intensificado el debate sobre los contratos de arrendamiento a los que se debe aplicar el D-L 34/2020, para lo que habrá que acudir a las normas de derecho interregional.

Así, el artículo 10.5 del Código Civil establece que, a falta de elección expresa de las partes, se aplicará a los contratos relativos a bienes inmuebles la ley del lugar donde estos estén situados (*lex rei sitae*). Por tanto, entendemos que si las partes pactan válida y expresamente la sujeción de un contrato de arrendamiento sobre un inmueble situado en Cataluña a derecho común español (o, si fuera el caso, a cualquier ley extranjera, en ambos casos por tener la ley elegida alguna conexión con el contrato), las previsiones del D-L 34/2020 no serían aplicables. Más dudoso parece el caso en el que las partes simplemente pactaran la sujeción del contrato a la LAU, pues habrá que dilucidar si esta implica, o bien una elección indirecta del derecho común español (con exclusión,

por tanto, del derecho civil catalán y, en consecuencia, del D-L 34/2020), o bien una mera referencia a la norma vigente en el momento de la celebración del contrato (en la gran mayoría de los casos, probablemente el contrato de arrendamiento se habrá celebrado cuando la LAU era la única norma vigente en Cataluña respecto de arrendamientos urbanos), en cuyo caso será más difícil entender que no se aplique el D-L 34/2020.

5.3. Ámbito de aplicación subjetivo

Todos los arrendatarios bajo los citados contratos, sin excepción, pueden beneficiarse de las medidas previstas en el D-L 34/2020. Es decir, esta norma no se ha dirigido a proteger únicamente a pymes y autónomos, como sí han hecho las normas estatales (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020), y ello pese a que, según se ha indicado, en la exposición de motivos del D-L 34/2020 se reconoce a pymes y autónomos como los más duramente golpeados por las medidas de suspensión o restricción de las actividades económicas que justifican la aprobación de la norma.

Tampoco distingue la norma catalana entre pequeños y grandes arrendadores y, por tanto, el D-L 34/2020 es de aplicación a todas las personas, físicas o jurídicas, que tengan la condición de arrendador.

5.4. Primera etapa: procedimiento de renegociación

La norma trata de primar la autonomía de la voluntad al disponer que, concurriendo el supuesto objetivo de aplicación, el arrendatario podrá requerir al arrendador, por burofax (o de otra forma fehaciente), "*una modificación razonable y equitativa de las condiciones del contrato*", al efecto de restablecer el equilibrio de las prestaciones, y ello de acuerdo con las exigencias de la buena fe y de la honradez en los tratos.

No obstante, esa presunta primacía de la autonomía de la voluntad carece de virtualidad práctica, en tanto que (i) la norma contempla unas medidas de aplicación automática si las partes no llegan a un acuerdo (apartado 5.5 siguiente), con lo que el Gobierno catalán ha debilitado la posición jurídica del arrendador en esa renegociación inicial, ya que otorga al arrendatario un mínimo garantizado; y (ii) la disposición transitoria 1.^a del D-L 34/2020 permite a los arrendatarios hacer uso de las facultades atribuidas por la norma al margen o con independencia de los acuerdos a que hubiesen llegado las partes antes de su entrada en vigor.

5.5. Medidas aplicables a falta de acuerdo durante el procedimiento de renegociación

A falta de acuerdo entre las partes en el plazo de un mes desde el requerimiento del arrendatario:

- i. en el caso de suspensión de la actividad, la renta y demás cantidades a cargo del arrendatario se verán reducidas en un 50 % mientras dure la suspensión; y

- ii. en el caso de restricción parcial del aprovechamiento del inmueble, la renta y demás cantidades a cargo del arrendatario se reducirán, mientras permanezcan vigentes las medidas restrictivas, en una cantidad proporcional a la mitad de la pérdida del aprovechamiento del inmueble, restricción que se medirá objetivamente por la reducción de aforo o de horarios o por otras limitaciones impuestas por la norma restrictiva.

En relación con lo anterior, conviene destacar lo siguiente:

- i. que la norma catalana no regula, a diferencia de la normativa estatal (tanto para vivienda como para uso distinto de vivienda), la posibilidad de otorgar, forzosamente, moratorias, sino que las únicas medidas disponibles son las quitas (parciales);
- ii. que, a diferencia de lo que indica expresamente el RD-L 35/2020 (y podía deducirse razonablemente del RD-L 15/2020), las medidas contempladas en el D-L 34/2020 afectan no solamente a la renta, sino también a los otros gastos asumidos; y
- iii. en lo que respecta a las restricciones parciales de aprovechamiento, la norma se refiere, para fijar la rebaja de la renta, a las reducciones o limitaciones impuestas por la normativa, y no a las reducciones o limitaciones (por ejemplo, de aforo) que efectivamente sufra el correspondiente inmueble.

El D-L 34/2020 prevé igualmente que, si el arrendatario llevara a cabo servicios de entrega a domicilio o recogida de productos en el inmueble, ello no impedirá a aplicación de las referidas medidas.

Se establece además que dichas medidas serán efectivas desde el requerimiento de renegociación que formalmente remita el arrendatario. Por tanto, el arrendador no deberá emitir facturas hasta la anterior de las siguientes fechas: aquella en la que las partes lleguen a un acuerdo o aquella en la que finalice el plazo de renegociación de un mes.

Asimismo, se permite al arrendatario exigir al arrendador que impute total o parcialmente las garantías prestadas por el arrendatario al pago de las cantidades vencidas y no pagadas en concepto de renta y demás importes debidos bajo el contrato de arrendamiento. Ello con la excepción de la fianza legal³⁶ y cualesquiera otras garantías depositadas en el correspondiente organismo público. En ese caso, los arrendatarios deberán reponer el importe dispuesto en el plazo de un año desde la finalización de las medidas adoptadas por la autoridad competente³⁷, pero siempre antes de la finalización del contrato (si ocurriera con anterioridad).

Exclusivamente en lo que respecta a los contratos sobre inmuebles afectados por medidas de suspensión de actividad, se prevé que, si estas permanecen en vigor durante más de tres meses en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor del D-L 34/2020, el arrendatario estará facultado a desistir, sin penalización (lo que nos lleva a entender que, si se hiciera uso de esta facultad, tampoco serían aplicables las cláusulas penales expresamente pactadas para el caso de desistimiento por parte del inquilino durante el plazo de obligado cumplimiento), desde que tenga lugar tal circunstancia, mientras se mantenga, y hasta tres meses después del cese completo de las medidas de suspensión. Se requiere, para ello, el preaviso por el arrendatario de, al menos, un mes.

6. Conclusiones

La crisis ocasionada en nuestro país por la pandemia del COVID-19 y las medidas adoptadas por las autoridades para combatirla han tenido un fuerte impacto en la capacidad económica de buena parte de la población, en particular de las familias compuestas por trabajadores autónomos y pequeños y medianos empresarios, lo que ha dificultado en muchos casos que puedan cumplir puntualmente sus obligaciones contractuales, incluyendo la del pago de la renta arrendaticia. Ello ha llevado a que el Gobierno haya aprobado una serie de medidas extraordinarias dirigidas a rebajar la carga económica que supone el cumplimiento de esta por los arrendatarios, lo que también se ha visto complementado en algunos casos con medidas adoptadas por los Gobiernos autonómicos.

En lo que respecta a los arrendamientos de vivienda, el RD-L 11/2020 introdujo, entre otras cuestiones, una serie de medidas decididamente encaminadas a facilitar a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica el pago de las rentas de su vivienda habitual. Por un lado, a las entidades y empresas públicas de vivienda y a los grandes tenedores de vivienda (es decir, titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1500 m²) se les impuso una moratoria de renta automática u obligatoria (o, en su caso, la reducción parcial de la renta) de hasta cuatro meses cuando los arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica lo solicitaran (siendo el plazo para tal solicitud, actualmente, hasta el 31 de enero de 2021). Para el resto de los arrendadores, el RD-L 11/2020 pretendió fomentar que las partes alcanzaran un acuerdo voluntario para el aplazamiento o la condonación de rentas, cuya solicitud por el arrendatario debía tener lugar antes del 2 de julio de 2020. Por el otro lado, la referida norma introdujo la línea de ayudas transitorias de financiación bancaria avaladas y subvencionadas por el Estado destinadas a facilitar el pago de las rentas (*Línea avales arrendamiento COVID-19*) y el programa de ayudas directas a arrendatarios para facilitar el pago de sus rentas o la devolución las ayudas transitorias de financiación (*Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual*).

En cuanto a los arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda, así como de industria, las dos normas dictadas por el Gobierno³⁸ con carácter general (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020) tienen como únicos beneficiarios a los arrendatarios autónomos o pymes cuyas actividades hayan sido objeto de suspensión o que hayan experimentado una drástica reducción (al menos el 75 %) de su facturación.

Asimismo, ambas normas únicamente obligan a los arrendadores que sean empresas o entidades públicas, o grandes tenedores (definidos estos igual que en el RD-L 11/2020) a otorgar moratorias de renta (de hasta cuatro meses en el caso del RD-L 15/2020, siendo el periodo previsto en el RD-L 35/2020 de mayor duración —segundo estado de alarma, más sus prórrogas, y hasta un máximo de cuatro meses adicionales—), si bien el RD-L 35/2020 ha previsto, en línea con lo regulado en el RD-L 11/2020, la posibilidad de que el arrendador opte por otorgar, como alternativa a la moratoria, una reducción de renta del 50 %.

En cambio, para los arrendadores que no tengan la consideración de empresas o entidades públicas, o grandes tenedores, las normas tan solo prevén la posibilidad de que el arrendatario pueda

solicitar un aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta, sin que tales arrendadores estén obligados a otorgarlo, si bien se permite a las partes imputar la fianza al pago de alguna mensualidad de renta y, en el caso del RD-L 35/2020, también se contemplan beneficios fiscales si los arrendadores acceden a llegar a acuerdos con sus arrendatarios y estos ejercen determinadas actividades.

Ambas normas, cuya redacción, como hemos visto, contiene muchos puntos abiertos a interpretación jurídica, han generado, además de estas incertidumbres, rechazo tanto en el colectivo de los arrendatarios como en el de arrendadores. Respecto de los primeros, porque únicamente pueden beneficiarse de las medidas determinados arrendatarios (pymes o autónomos) y estas, que consisten en moratorias (salvo bajo el RD-L 35/2020, que permite que el arrendador opte por una reducción del 50 %) son obligatorias únicamente si los arrendadores son empresas o entidades públicas o grandes tenedores, un tipo de arrendador que, según algunas estimaciones, por ejemplo, tan solo supone un 3 % del total del sector hostelero³⁹. Y, en cuanto a los arrendadores (grandes tenedores), porque se les está obligando a asumir las citadas medidas sin compensación alguna por parte de las Administraciones públicas.

Tampoco parece que la aprobación de estas normas esté contribuyendo a evitar la litigiosidad que era esperable vistas las consecuencias de la pandemia, lo cual, junto con la mitigación de algunos de los efectos indeseables que esta crisis está teniendo, debería ser una de sus finalidades. A la vista están algunas de las primeras resoluciones de juzgados de primera instancia, dictadas ya con el RD-L 15/2020 en vigor, en las que se ha reconocido, si bien fundamentalmente de forma cautelar⁴⁰, aunque también se ha dictado ya alguna sentencia⁴¹, la posibilidad de acudir a figuras como la *rebus sic stantibus* para reequilibrar las prestaciones contractuales.

La norma aprobada en Cataluña (D-L 34/2020), en cambio, tiene por beneficiarios a todos los arrendatarios (no solo autónomos o pymes) de locales destinados a actividades industriales o comerciales (en sentido amplio), bajo contratos suscritos con posterioridad al 1 de enero de 1995, siempre que sus actividades hayan sido objeto de órdenes de suspensión (para los que el D-L 34/2020 también contempla un derecho de desistimiento, sin penalización) o el inmueble objeto de medidas de restricción de su aprovechamiento material. La norma prevé un plazo de renegociación de un mes, transcurrido el cual sin que las partes hayan llegado a un acuerdo, se aplicarán reducciones de renta, sin que el D-L 34/2020 tampoco distinga si el arrendador es gran tenedor o no.

En nuestra opinión, la norma catalana es de dudosa constitucionalidad teniendo en cuenta el reparto de competencias previsto en la Constitución (*e. g.*, artículo 149.1.1.^a, 8.^a y 13.^a en lo que respecta a competencias exclusivas del Estado), si bien la inconstitucionalidad de la norma, en su caso, solo puede ser declarada por el Tribunal Constitucional y a la fecha de remisión del presente foro el D-L 34/2020 no ha sido objeto de recurso de inconstitucionalidad. En todo caso, aunque no se presentara finalmente recurso alguno, no cabe olvidar la posibilidad de que un juez o tribunal ordinario planteara una cuestión de inconstitucionalidad en un proceso en el que su decisión dependiera de la validez del D-L 34/2020, de oficio o a instancia de parte (por ejemplo, de un arrendador que se hubiese negado a otorgar las medidas previstas en esta norma, dando lugar a la reclamación judicial del arrendatario).

Al margen de lo anterior, las medidas previstas en el D-L 34/2020 podrán considerarse más protectoras para los arrendatarios, pero sin duda son mucho más gravosas para los arrendadores (a los que se les aplican con independencia de que se trate de un particular en situación, él mismo, de vulnerabilidad).

En definitiva, tan solo podemos esperar que la situación en nuestro país evolucione de tal forma que no sea necesario que las autoridades aprueben nuevas medidas de este tipo. Si, lamentablemente, la evolución no fuera positiva, sería deseable que las nuevas medidas que se adopten se centren en otorgar ayudas directas, como vienen reclamando los arrendatarios de los sectores más golpeados por la crisis ocasionada por la pandemia⁴², y no en desplazar la carga a los arrendadores.

Bibliografía

JIMÉNEZ PARÍS, Teresa Asunción (2020). Arrendamientos de vivienda, epidemia del COVID-19 y estado de alarma. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 780, pp. 2430 - 2455.

PALÁ LAGUNA, Emilio (2020). Breve examen de las medidas adoptadas para los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad. *Diario La Ley*, 9617, Sección Tribuna, pp. 1- 6.

FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro (2020). Nuevas medidas legales en arrendamientos de vivienda por la crisis sanitaria del Coronavirus. *Diario La Ley*, 9611, Sección Tribuna, pp. 1-9.

MAGRO SERVET, Vicente (2020). Particularidades del Real Decreto-ley 35/2020 de 22 de diciembre materia de arrendamientos de local de negocio. *Diario La Ley*, 9770, Sección Actualidad COVID-19, pp. 1-13.

Notas al final

- 1 Publicado en el *Boletín Oficial del Estado* ("BOE") de 1 de abril de 2020 y en vigor desde el 2 de abril de 2020. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 9 de abril de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 13 de abril de 2020).
- 2 Aunque su análisis queda fuera del objeto del presente foro de actualidad, no puede desconocerse, no obstante, que en el ámbito autonómico las Comunidades Autónomas, al amparo de sus competencias en materia de vivienda, han adoptado un número nada desdeñable de medidas extraordinarias relativas a los arrendamientos vivienda (complementarias o incluso independientes a las establecidas por el Estado) encaminadas fundamentalmente a reducir la carga económica de los arrendatarios de viviendas en regímenes de protección pública gestionados por las administraciones o empresas o entidades públicas mediante la aplicación de la moratoria y/o la reducción de rentas prevista en el artículo 4 del RD-L 11/2020, así como a implementar el programa de ayudas directas previsto en el artículo 10 del RD-L 11/2020.
- 3 Publicado en el BOE de 22 de abril de 2020 y en vigor desde el 23 de abril de 2020. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 13 de mayo de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 15 de mayo de 2020).
- 4 Publicado en el BOE de 23 de diciembre de 2020 y en vigor desde el 24 de diciembre de 2020. Pendiente de convalidación, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, en el plazo de 30 días hábiles desde su promulgación el 22 de diciembre de 2020.
- 5 Publicado en el BOE de 24 de junio de 2020, en vigor desde el 25 de junio de 2020. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 15 de julio de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 18 de julio de 2020).
- 6 Publicado en el BOE de 6 de julio de 2020, en vigor desde el 7 de julio de 2020. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 15 de julio de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 18 de julio de 2020).
- 7 Publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* ("DOGC") de 22 de octubre de 2020 y en vigor desde ese día. Convalidado mediante Resolución 1005/XII del Parlamento de Cataluña (DOGC de 10 de noviembre de 2020).
- 8 La prórroga fue autorizada mediante resolución de 29 de octubre de 2020 del Congreso de los Diputados (BOE de 4 de noviembre de 2020) y promulgada mediante el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2 (BOE de 4 de noviembre de 2020).
- 9 El artículo 9 del RD-L 11/2020, desarrollado por las Órdenes TMA/378/2020, de 30 de abril (BOE de 1 de mayo de 2020), TMA/924/2020, de 29 de septiembre (BOE de 1 de octubre de 2020) y TMA/1134/2020, de 30 de noviembre (BOE de 2 de diciembre de 2020), recoge la llamada *Línea de avales arrendamiento COVID-19* para la cobertura total por el Estado de ayudas transitorias de financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad para el pago de las rentas arrendaticias de su vivienda habitual. En el siguiente enlace pueden consultarse sus características principales: [Línea Avales arrendamiento COVID-19 - ICO](#).
- 10 Aunque en nuestro derecho positivo no hay una definición precisa de vivienda permanente, la jurisprudencia ha entendido que debe atenderse a la finalidad y objeto del contrato de arrendamiento (*i. e.*, a la voluntad real de las partes) y no simplemente a su duración para deslindarlo, por ejemplo, de los arrendamientos de temporada (*cf.* entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 1960, de 30 de marzo de 1974 o de 30 de junio de 1976; o, más recientemente, la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 10 de noviembre de 2016).
- 11 Los requisitos subjetivos exigidos en el artículo 4 de la Orden TMA/378/2020 para la concesión de las ayudas transitorias de financiación avaladas y subvencionadas por el Estado son menos estrictos que los previstos en el RD-L 11/2020 para la aplicación de la moratoria arrendaticia, puesto que la Orden TMA/378/2020 considera vulnerable, con carácter general, al arrendatario cuya unidad familiar tenga unos ingresos inferiores a cinco veces el IPREM mensual. La Orden TMA/378/2020 amplía, por tanto, el ámbito subjetivo de aplicación de las ayudas transitorias de financiación.
- 12 Se entiende por unidad familiar "*la compuesta por la persona que adeuda la renta arrendaticia, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda*" (artículo 5.1 del RD-L 11/2020).
- 13 Para el año 2020 el IPREM mensual era de 537,84 € y para 2021 es de 564,29 €.
- 14 Se entiende por gastos y suministros básicos, el importe del coste de "*electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios*" de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario (artículo 5.1.b del RD-L 11/2020).
- 15 Incluyendo el fondo social de vivienda de las entidades financieras regulado en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (artículo 4.3 del RD-L 11/2020).
- 16 Como señala Jiménez París (2020), "*cuando el artículo 4 habla en su rúbrica de «empresas», se refiere a empresas públicas de vivienda pues la rúbrica tiene dos periodos «aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores [primer periodo] y empresas o entidades públicas de vivienda [segundo periodo]*".
- 17 Mediante la disposición final 4.ª del Real Decreto-ley 30/2020, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo, publicado en el BOE de 30 de septiembre de 2020 y convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 15 de octubre de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 22 de octubre de 2020).
- 18 Disposición final 4.ª.2 del Real Decreto-ley 16/2020, de 28 de abril.
- 19 El artículo 17 del RD-L 8/2020 regula el cese de actividad de trabajadores autónomos.
- 20 Publicado en el BOE de 18 de marzo de 2020, en vigor desde ese día. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 25 de marzo de 2020, del Congreso de los Diputados (BOE de 30 de marzo de 2020).

- 21 No contienen estas normas el matiz, sí incluido en el RD-L 11/2020, sobre que el importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido. No obstante, entendemos que así debe ser, ya que, en caso contrario, se estaría produciendo un enriquecimiento injusto del arrendatario.
- 22 Esto es: (i) será necesario que el arrendatario destine el inmueble al desarrollo de una actividad económica clasificada en la división 6 (comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones) o en los grupos 755 (agencia de viajes), 969 (salas de baile, discotecas y otros locales de ocio), 972 (peluquerías) o 973 (servicios fotográficos, copisterías, etc.) de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas aprobadas por Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 29 de septiembre; y (ii) tal cómputo no será posible cuando la rebaja en la renta se compense con posterioridad por el arrendatario mediante incrementos en las rentas posteriores u otras prestaciones o cuando el arrendatario sea persona o entidad vinculada con el arrendador (en los términos del artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades) o esté unido con aquel por vínculos de parentesco.
- 23 Como lo es el RD-L 15/2020, dictado en el seno del estado de alarma.
- 24 El RD-L 35/2020, cuando hace mención a que el arrendador sea “*empresa o entidad pública*” ha eliminado las palabras “*de vivienda*”, que sí se contenían en el RD-L 15/2020 siguiendo lo previsto en el RD-L 11/2020.
- 25 No se hace constar el modo en el que el arrendador debe comunicar tal decisión, si bien entendemos que debería hacerse, al igual que la solicitud del arrendatario, por medio fehaciente.
- 26 Destacamos que el término “probabilidad de insolvencia” no se ha recogido expresamente en el TRLC. No obstante, la Directiva (UE) 2019/1023 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de junio de 2019, sobre marcos de reestructuración preventiva, exoneración de deudas e inhabilitaciones, y sobre medidas para aumentar la eficiencia de los procedimientos de reestructuración, insolvencia y exoneración de deudas, y por la que se modifica la Directiva (UE) 2017/1131 (Directiva sobre reestructuración e insolvencia), al menos en sus versiones en inglés, francés, portugués e italiano, sí la contempla (es cuestionable la traducción al castellano).
- 27 *I.e.*, aplicación de las medidas únicamente a la renta y no a otros gastos asumidos por los arrendatarios, primera mensualidad a la que le es de aplicación la medida correspondiente, importe de cada cuota de devolución en caso de moratoria, o qué ocurre si las partes habían llegado a acuerdos previos sobre aplazamiento o rebaja de renta por un periodo inferior al que contempla la norma (si bien, en relación con estos últimos, pueden plantearse otros interrogantes, como qué ocurre si los acuerdos previos eran distintos a la moratoria y reducción de renta que contempla el RD-L 35/2020).
- 28 A las que se refiere el artículo 22.1 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, referencia legal que utiliza el artículo 10 del RD-L 23/2020.
- 29 Publicado en el *BOE* de 28 de mayo de 2020, en vigor desde el 29 de mayo de 2020. Convalidado, conforme a lo previsto en el artículo 86.2 de la Constitución, mediante Resolución de 10 de junio de 2020, del Congreso de los Diputados (*BOE* de 12 de junio de 2020).
- 30 Sí sería posible que el deudor se acogiera a la moratoria prevista en el RD-L 25/2020 pese a haberse beneficiado de una acordada voluntariamente por el acreedor tras la entrada en vigor del RD 463/2020 si el deudor renunciara a esta última. Igualmente, si esta moratoria voluntaria, o a la que se hubiese acogido el deudor bajo el RD-L 8/2020 o el RD-L 19/2020, fuera por un plazo inferior a doce meses, el deudor podrá beneficiarse de la moratoria prevista en el RD-L 25/2020 por el plazo restante hasta alcanzar los mencionados doce meses.
- 31 Esto es, los CNAE 5510 (hoteles y alojamientos similares), 5520 (alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia) o 7911 (agencias de viajes).
- 32 Sin que el deudor haya incurrido en mora en relación con cuotas anteriores a dicha fecha.
- 33 Si bien la aprobación del D-L 34/2020 vino precedida por numerosos anuncios relativos a la inminente positivización de la doctrina *rebus sic stantibus*, la norma remite esta a una modificación del Código Civil de Cataluña, que debería tener lugar en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del D-L 34/2020.
- 34 De conformidad con lo previsto en la exposición de motivos de la norma, estas deben entenderse en sentido amplio.
- 35 Pese a que el D-L 34/2020 pueda generar dudas sobre su constitucionalidad, lo cierto es que, a la fecha de remisión de este foro, no ha sido recurrido ante el Tribunal Constitucional.
- 36 Curiosamente, la única garantía para la que se prevé esta posibilidad en la normativa estatal (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020).
- 37 Y no desde la disposición de las garantías, a diferencia de lo regulado en la normativa estatal (RD-L 15/2020 y RD-L 35/2020).
- 38 Además del RD-L 23/2020, cuyo artículo 10 contiene previsiones para contratos en los que el arrendador sea un administrador de infraestructuras ferroviarias, y lo previsto en el artículo 7 del RD-L 25/2020, que permite a arrendatarios de inmuebles destinados a determinadas actividades turísticas instar a sus arrendadores a que soliciten la moratoria hipotecaria regulada en este, a los efectos de que les trasladen, como moratoria de rentas, el 70 % de la moratoria hipotecaria obtenida. Ambos se resumen en el apartado 4.
- 39 Según afirma D. José Luis Yzuel, presidente de la Confederación Empresarial de Hostelería de España (Cehe). Véase: [Insatisfacción y decepción entre empresarios hosteleros y autónomos por el Real Decreto-Ley del Gobierno: Se queda corto, muy corto - Confilegal](#).
- 40 Por ejemplo, Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Valencia de 25 de julio de 2020 y Auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 81 de Madrid de 25 de septiembre de 2020.
- 41 Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 20 de Barcelona de 8 de enero de 2021.
- 42 Por ejemplo, también el mencionado D. José Luis Yzuel (Cehe). Véase: [Los hosteleros ven ‘insuficiente’ el Plan del Gobierno | @nexotur](#).