

LUCHA CONTRA EL CORONAVIRUS

durante la crisis



os negocios. SANTI M. AMIL

nadamente en el plazo de 2 años (y dentro siempre del plazo de vigencia del contrato).

¿Y, si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, qué derechos tiene el arrendatario?

El inquilino, si alcanza un acuerdo con el arrendador, podrá disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades. La fianza deberá ser repuesta en el plazo de un año o en el que reste para la terminación del contrato. La posibilidad de aplazamiento o reducción de la renta no es obligatoria para esta clase de arrendadores.

¿Puede el arrendatario de vivienda o de local de negocio en el que no concurren los requisitos para exigir un aplazamiento en el pago ejercitar alguna acción para obtenerlo?

La variación sustancial de las circunstancias que existían en el momento de formalización del contrato de arrendamiento provocada por circunstancias imprevisibles, como son las que resultan del estado de alarma, cuando haga especialmente gravoso su cumplimiento podría dar lugar a la reducción de la renta reclamando en los tribunales la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*.

¿El arrendatario que obtenga un aplazamiento por aplicación de la normativa publicada a raíz del estado de alarma puede ejercer acciones para obtener posteriormente una reducción de la renta?

Sí, no resulta incompatible el aplazamiento del pago de la renta con el ejercicio de las acciones referidas en el apartado anterior.

dicha reducción.

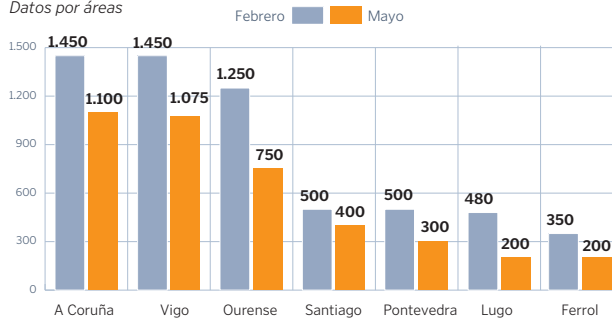
2. En el supuesto de que esté suspendida la actividad, deberá acompañar a la solicitud el certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma.

¿Qué efectos produce la solicitud de moratoria cuando el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor?

Estos arrendadores tienen la obligación de aceptar la moratoria del pago de la renta cuando la solicite un arrendatario que cumpla con los requisitos anteriores, salvo que hayan alcanzado un acuerdo anterior. Se podrán aplazar todas las mensualidades mientras dure el estado de alarma y, si ese período fuese insuficiente, hasta un máximo de 4 meses más. La renta aplazada se pagará fraccio-

Oferta de locales comerciales en alquiler

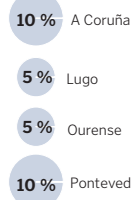
Datos por áreas



Porcentaje de caída de precios

Mayo respecto a febrero, por provincias

Media: 7,50 %



LA VOZ

La desconfianza y el miedo al impago retiran del mercado un tercio de los locales en alquiler en solo dos meses

A. B., G. L. REDACCIÓN / LA VOZ

En dos meses de emergencia sanitaria, la fisonomía de las ciudades no solo se ha transformado por la ausencia de personas en las calles o por el abrumador número de negocios con la persiana echada. También ha hundido la oferta de locales comerciales en alquiler, que, según las estimaciones de la Federación Gallega de Empresas Inmobiliarias (Fegein), se ha reducido en un tercio en un tiempo récord.

«No hay precedentes de una caída tan acusada del stock de locales en el circuito inmobiliario como esta. Ni siquiera en la crisis del 2009, que no tiene nada que ver con la actual», dice el presidente de Fegein, Benito Iglesias, pronosticando un empeoramiento aún mayor de este mercado.

La espiral de desconfianza de los propietarios, la incertidumbre y el miedo a los impagos de la renta son las razones que están tras la decisión de retirar del mercado un volumen tan importante de locales en arrendamiento en tan corto espacio de tiempo. Las cifras son elocuentes: si en febrero había prácticamente 6.000 espacios comerciales en alquiler en las áreas de las capitales de provincia, sumando Vigo, Santiago y Ferrol, hoy su número apenas rebasa los 4.000.

Es decir, que durante el estado de alarma han desaparecido del mercado casi 2.000 locales, el 32,7 % de la oferta inicial.

Ajuste asimétrico

El hundimiento, no obstante, no ha sido homogéneo, ya que mientras que en Lugo y Ferrol ha sido mucho más acusado —la oferta ha caído un 58,3 y un 42,9 %, respectivamente—, ha quedado más contenido en Santiago, A Coruña o Vigo, con retrocesos de entre el 20 y el 24 %.

«Y aun así hay correcciones de precios», señala Iglesias. En concreto, el porcentaje de caída de precios de mayo (el estudio de Fegein los contabilizó a 25 de abril) respecto al mes de febrero está en el 7,5 % de media. Por provincias, la mengua de la cuantía de los alquileres ha sido mayor en el mercado coruñés y ourensano, del 10 %, frente al 5 % registrado en Pontevedra y Lugo.

«El precio se ha corregido porque las perspectivas son muy malas y se espera una oleada de

cierre de negocios», indica el responsable de la federación, que dibuja un horizonte «complicado» en Galicia, con «muchas tensiones» entre arrendadores e inquilinos.

En concreto, pone el foco sobre el perfil de los propietarios de locales en alquiler en la comunidad. «No hablamos de fondos de inversión, sino de jubilados y pequeños propietarios que necesitan ese alquiler como complemento a sus ingresos para vivir», indica. Añade que los últimos cambios normativos aprobados por el Gobierno —moratorias, aplazamientos, disponer de la fianza para cubrir la renta— han disparado el miedo a los impagos, lo que, unido a la enorme inseguridad jurídica, ha precipitado la brusca contracción de la oferta. «Al contrario de lo que ocurría con el alquiler de vivienda, en el de locales comerciales no había tensiones de mercado. Hasta ahora», sostiene.

Desde Fegein se muestran contrarios a que recaiga sobre el arrendador la obligación de soportar el aplazamiento o fraccionamiento de rentas y consideran que tales exenciones deberían ir con cargo al erario público «y no obligar al propietario, sea gran tenedor o no, a asumirlas en exclusiva».

La contracción de la oferta de locales no ha evitado una caída media de precios del 7,5 %

Oleiros Santa Cruz

Promoción de URBHER en Santa Cruz

FINALIZACIÓN ABRIL 2020

Últimas viviendas de 3 y 4 dormitorios.

3 dormitorios desde **209.000 €** +IVA

4 dormitorios desde **279.000 €** +IVA

incluyen 2 plazas de garaje + trastero

infórmate llamando al:

981 15 16 99

Avda. Concepción Arenal, 16. esquina Rúa Eduardo Pondal.

urbher.com

urbher

urbanizadora herculina