

## **REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO**

### **MEDIDAS PARA ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO**

Se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, sobre medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (**BOE, 22 abril 2020**). Les detallamos a continuación las medidas en materia de arrendamiento de locales de negocio.

#### **1.- MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO.**

El Gobierno ha regulado un procedimiento para que las partes suscriptoras de contratos de arrendamiento de locales puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de este tipo de contratos. Además de por las evidentes consecuencias de carácter económico que ha provocado la actual pandemia y la consiguiente declaración del estado de alarma en nuestro país, se justifica la regulación de este procedimiento por varias razones de carácter jurídico:

1.- Porque la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento 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.

2.- Porque el Código Civil, cuando regula la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea al respecto al no ajustar la distribución del riesgo entre las partes.

3.- Porque se estima preciso regular expresamente esta situación en línea con la cláusula "rebus sic stantibus", de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Es importante señalar que únicamente se prevén estas medidas para arrendatarios que tengan la condición de **autónomos o pymes**. No se extiende por tanto a grandes empresas.

Las medidas adoptadas por el Ejecutivo en el Capítulo I del Real Decreto Ley (artículo 1 a 5) pretenden procurar la **moratoria** de la deuda arrendaticia en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

El Ejecutivo distingue entre arrendamientos contratados con:

- Con grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda, y
- Con arrendadores que no tengan la consideración anterior.

**A) Contratos de arrendamiento con grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda (art.1):**

Se consideran como **grandes tenedores** a: las personas físicas o jurídicas titulares de **más de 10 inmuebles urbanos** (excluyendo garajes y trasteros), o una **superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>**.

El arrendatario tiene derecho a solicitar en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto la moratoria en el pago de la renta (salvo pacto voluntario concertado entre las partes con anterioridad a este RD Ley acordando una moratoria o una reducción de la renta).

El arrendador está obligado a aceptar la moratoria.

La **moratoria** se aplicará de forma automática durante el tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y las mensualidades siguientes, prorrogables

una a una, si el primer plazo fuere insuficiente por el impacto provocado por el COVID-19, con un máximo en todo caso de **4 meses**.

Transcurrido el plazo de la moratoria, el pago de la renta se aplaza a partir de la siguiente mensualidad de renta, mediante el **fraccionamiento** de las cuotas durante un plazo de **2 años**. Este plazo comienza a contar desde la superación de la situación provocada por el impacto del COVID-19 o, en todo caso, desde el transcurso del plazo máximo de 4 meses antes indicado. Esto se aplica en todo caso mientras dure la vigencia del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.

En ningún caso, se aplicará al arrendatario penalización alguna.

Las cantidades aplazadas **no** devengarán **interés** alguno.

**B) Contratos de arrendamiento con arrendadores no comprendidos en el supuesto A) (art.2):**

El arrendatario tiene derecho a solicitar en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (salvo pacto voluntario concertado entre las partes con anterioridad a este RD Ley acordando un aplazamiento o una rebaja de la renta).

A diferencia de lo que ocurría en el anterior Real Decreto Ley 11/2020, que reguló medidas extraordinarias en relación con los arrendamientos destinados a vivienda, en el caso de arrendamientos para uso distinto de vivienda, no se establece expresamente ninguna obligación para el arrendador a responder expresamente a la anterior petición en ningún plazo. Ni se refiere tampoco a cuál puede ser el contenido de su respuesta si ésta se da.

No existe tampoco obligación de aceptar la solicitud planteada por el arrendatario como en el caso A).

Tampoco se establecen medidas de ayuda alternativas para este tipo de arrendatarios.

Se prevé expresamente, y siempre que así lo hayan acordado las partes en el pacto al que lleguen en este contexto, que se pueda disponer libremente del importe de la **fianza** prevista en el artículo 36 de la LAU, con el fin de que sirva **para el pago** total o parcial de alguna o algunas de las mensualidades de la **renta**. Si se recurre a esta medida, se establece la obligación de que el arrendatario reponga el importe de dicha fianza en el plazo de 1 año desde la fecha del acuerdo o en el que reste hasta la extinción del contrato, si éste fuese inferior al año.

El artículo 3 define los **requisitos** que han de reunir los **arrendatarios** para poder solicitar las medidas anteriores:

Únicamente pueden serlo los **autónomos** y las **pymes**, en relación con inmuebles arrendados afectos a la respectiva actividad económica desarrollada por ellos:

#### **A) Autónomos:**

- Afiliados y en situación de alta en la fecha de declaración del estado de alarma, en el RETA (Régimen Especial de Trabajadores Autónomos), en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o en una Mutualidad sustitutoria del RETA.
- Actividad suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del actual estado de alarma o por órdenes dictadas por Autoridades competentes.
- O reducción de la facturación del mes natural anterior a aquel en que se solicite el aplazamiento de, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenezca dicho mes referido al año anterior.

#### **B) Pymes:**

- Que no superen los límites del artículo 257.1. Ley Sociedades de Capital:

Dicho artículo se refiere a aquellas sociedades que:

Durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

- a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
  - b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
  - c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
- Actividad suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del actual estado de alarma o por órdenes dictadas por Autoridades competentes.
  - O reducción de la facturación del mes natural anterior a aquel en que se solicite el aplazamiento de, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenezca dicho mes referido al año anterior.

Por su parte, el artículo 4 establece la forma de **acreditación documental** por parte del arrendatario ante el arrendador de la suspensión de la actividad o de la reducción de la facturación a las que se hace referencia en el artículo 3.

Finalmente, en relación con esta materia, el artículo 5 regula las **consecuencias de la aplicación indebida** del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

El presente RDL entra en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, esto es, el día 23 de abril de 2020.

Barcelona, 22 de abril de 2020

JDA/SFAI