

RSM Alert



MEDIDAS ADOPTADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, EN RELACIÓN A LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES, OFICINA O INDUSTRIA

Se ha aprobado el nuevo Real Decreto-ley (RD) 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo por el que, entre otros, se incluye un paquete de medidas destinadas a regular las situaciones en las que se encuentran los arrendamientos distintos del de vivienda.

Con esta reciente aprobación, el gobierno pretende completar el paquete de medidas destinadas a la regulación de arrendamientos urbanos que inició mediante el RD-ley 11/2020 que entre otros aspectos regulaba la situación de los arrendamientos de vivienda durante el Estado de Alarma provocado por el coronavirus.

Es de destacar que, en ningún caso, el Real decreto establece, condonación o reducción de renta, sino que únicamente regula la moratoria, es decir posponer o retrasar el pago.

Del mismo modo que en la citada regulación para viviendas, este reciente RD-ley también regula la situación arrendaticia en base a la distinción entre tipos de arrendadores. Por un lado, tendremos la situación en la que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor y, por otra, el resto de los arrendadores. Recordando que, a estos efectos, se entiende como gran tenedor **a aquella persona física o jurídica que disponga de más de 10 inmuebles (excluyendo garajes y trasteros) o de una superficie construida de más de 1.500 m².** Debemos significar que la norma no prevé un procedimiento claro por el que el arrendatario pueda instruirse de la condición de gran tenedor del arrendador con el que tiene suscrito el contrato, como tampoco aclara si los inmuebles de los que pueda disponer deben serlo por título de dueño u otros admitidos en derecho (usufructo, por ejemplo) ni tampoco si deben estar destinados también al régimen de alquiler o basta con la mera tenencia, previendo que tales inexactitudes darán lugar a innumerables controversias judiciales.

De esta forma el RD establece dos regulaciones:

1. GRANDES TENEDORES

Se incluirán en estas medidas a todo arrendatario (pyme y autónomo) cuyo contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda que esté **comprendido dentro de la regulación del artículo 3 de la Ley de Arrendamientos urbanos (LAU)** -es decir incluye locales de negocio y oficinas-, o de industria, y siempre que el arrendador pueda ser considerado como gran tenedor -en base a la definición anteriormente expuesta-.

En este caso el RD-ley establece que, si el arrendador lo solicita, **se aplicará una moratoria en el pago de la renta, durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y hasta un máximo de 4 meses después de finalizar el estado de alarma o cualquiera de sus prórrogas.**

RSM Alert



Esta moratoria se aplacará **sin penalización ni devengo de intereses**, a partir de la siguiente mensualidad de renta y **dicho aplazamiento se fraccionará en cuotas en un plazo de 2 años**, a contar a partir del momento en el que se levante el estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los 4 meses, de extensión, en su caso, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, que por cierto son obligatorias para el arrendador excepcionalmente.

En relación con el plazo de 4 meses adicionales al que hace referencia el RD-ley, si bien consideramos que es una redacción desafortunada, interpretamos que el arrendatario puede solicitar 4 meses adicionales desde el levantamiento del estado de alarma, siempre y cuando éste se encuentre en situación de vulnerabilidad de conformidad a la definición y requisitos establecidos en el RD-ley 11/2020.

Para que esta medida tenga efectividad **el arrendatario deberá comunicar al Arrendador su voluntad de acogerse a la moratoria**. Dicha comunicación deberá ser realizada **en el plazo de un mes** a contar desde la entrada en vigor de este Real Decreto, es decir como máximo el 23 de mayo de 2020.

Esta moratoria operará de forma automática y el arrendador deberá aceptarla siempre y cuando no se hubiera alcanzado un acuerdo previo de moratoria o de reducción de la renta.

Llegados a este punto nos asalta la siguiente duda: ¿esta medida es de aplicación retroactiva? Si bien podríamos entender que estas medidas afectan “al tiempo que dure el estado de alarma” por lo que tendría efectos retroactivos y, por tanto, afectaría a las rentas devengadas en el mes de abril, también hemos de decir que la Disposición final decimotercera referente a la entrada en vigor, no contiene ninguna especificidad sobre la retroactividad de las normas reguladas en este RD-ley. En nuestra opinión el aplazamiento sí debería afectar a la mensualidad del mes de abril y una parte del mes de marzo, por ser fechas comprendidas dentro del estado de alarma.

Es de destacar que, en ningún caso, el Real Decreto-ley establece la posibilidad de aplicación de una “quita”, una condonación o una reducción de renta.

2. OTROS TENEDORES

Se incluirán en estas medidas a **todo arrendatario** cuyo contrato de arrendamiento distinto del de vivienda que esté **comprendido dentro de la regulación del artículo 3 de la LAU (es decir incluye locales de negocio y oficinas), o de industria**, y siempre que **el arrendador NO se pueda incluir en la definición de gran tenedor**.

El arrendatario deberá solicitar la moratoria, también, en el **plazo de un mes** desde la entrada en vigor de este RD (antes del 23 de mayo de 2020).

No obstante, en este caso, de igual forma que se estableció en el anterior RD que regulaba los arrendamientos de vivienda, **la norma no establece que la comunicación realizada por el arrendatario tenga efectos automáticos**. Contrariamente en este caso se hace referencia a la formalización del acuerdo entre las partes por lo que el arrendador puede oponerse a otorgar la moratoria solicitada por el arrendatario.

Para facilitar el alcance del acuerdo, se autoriza al arrendador a que haga uso total o parcialmente de la fianza regulada en el artículo 36 de la LAU, lo cual nos lleva a la conclusión, de que el arrendador

RSM Alert



también podrá hacer uso de las garantías adicionales que se hubieran establecido en el contrato, no ya por el hecho de que RD-ley hace referencia al artículo 36 de la Lau en cuyo apartado 5 se regula la posibilidad de establecer garantías adicionales a la fianza sino porque la garantía adicional o (fianza contractual) es aquella cuyo objeto es cubrir la situación específica del impago de rentas.

En todo caso, el arrendatario deberá reponer la fianza en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que éste sea inferior al año.

En cualquier caso, todas las medidas referidas a los pequeños tenedores, son facultativas para las partes, algo que ya estaba en su mano en virtud de lo dispuesto en el código civil y del principio de autonomía de la voluntad por lo que, a nuestro juicio, tales disposiciones no añaden ninguna ventaja para las partes implicadas, ni suponen reducción alguna de los efectos derivados de la suspensión de la actividad decretada por el estado de alarma.

3. EL AUTÓNOMO COMO ARRENDATARIO BENEFICIARIO

El RD-ley regula la situación de los autónomos que ostentan la cualidad de arrendatarios para que un autónomo pueda beneficiarse de las medidas establecidas deberá acreditar:

- i) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma.
- ii) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido RD-ley o,
- iii) Que en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, acredite la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

4. LA PYME COMO ARRENDATARIO BENEFICIARIO

El RD-ley establece que para beneficiarse de esta regulación deberán cumplir los siguientes requisitos:

- i) Que no se superen los límites establecidos en el **artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC)**, es decir:
 - 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.

RSM Alert



- c. Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
- ii) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido RD-ley. O,
- iii) En caso de que su actividad no se haya visto directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto-ley 463/2020, de 14 de marzo, deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

5. FORMA DE ACREDITAR EL DERECHO DE ESTA MORATORIA POR AUTÓNOMOS Y PYMES.

El RD-ley establece la forma de acreditación para que el autónomo o la pyme puedan verse beneficiados de la norma:

- i) La **reducción de actividad** se acreditará inicialmente mediante la presentación de una **declaración responsable** en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.
- ii) La **suspensión de actividad** se acreditará mediante la presentación del **certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma**, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Finalmente, indicar que, como ya viene siendo habitual en los Reales Decretos-ley publicados durante el estado de alarma, *“Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar”*.

**TELÉFONO ATENCIÓN CONSULTAS
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y
FINANCIERAS CRISIS COVID-19**

Madrid T +34 91 457 02 39
Barcelona T +34 93 418 47 47

**DIRECCIÓN EMAIL ATENCIÓN CONSULTAS
LEGALES, LABORALES, FISCALES Y FINANCIERAS
CRISIS COVID-19**

ready@rsm.es