

Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes y complementarias para apoyar la economía y el empleo

Estimado asociado:

A continuación, destacamos las principales medidas jurídicas contempladas en el RD Ley 15/2020 publicado hoy miércoles:

Medidas en relación con los arrendamientos urbanos de locales de negocio:

1º.- La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 del RD Ley 15/2020, podrá solicitar de la persona arrendadora, **cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²**¹ en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de esta norma UNA MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA, que “deberá” ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

Así pues en este caso, como se indica textualmente en la norma, la moratoria se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

El aplazamiento no puede llevar penalización alguna ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

2º.- La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, **cuando arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3**, podrá solicitar al arrendador, en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de la norma el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Expresamente también se señala que en el caso de acuerdo entre las partes y que se recoge en la norma, se podrá disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la misma en el plazo de 1 año desde el acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

3º.- En relación a **los requisitos que se han de cumplir por los Autónomos y pymes** arrendatarios a efectos de la moratoria y aplazamiento señalado, se recogen en el artículo 3 de la norma y son:

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. **En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:**

- a) *Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante 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, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.*
- b) *Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.*
- c) *En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la 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.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

- a) *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.*
- b) *Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.*
- c) *En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se 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.*

4º,- Para la acreditación de los requisitos señalados, la Ley establece que el arrendatario deberá presentar al arrendador la presentación siguiente documentación:

- a) *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 por ciento, 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.*
- b) *La suspensión de actividad, se acreditará mediante 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.*

5º.- Por último se establece como consecuencia de la aplicación indebida del aplazamiento cuando el arrendatario se haya beneficiado del aplazamiento sin reunir los requisitos legalmente establecidos, que sean de su responsabilidad el pago 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.

En consecuencia con lo expuesto y en resumen, salvo en el caso de que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor por ser titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², señalados en el art. 1 de esta Ley, en que la moratoria se aplicará de forma automática, en los demás casos se exige para cualquier medida de aplazamiento, moratoria o reducción, el acuerdo entre las partes.

Para los casos en que sea imposible el acuerdo entre las partes, existe en estos momentos un amplio debate doctrinal, en cuanto a la posibilidad de acudir a otras fuentes legales y jurisprudenciales para tratar de fundar en derecho una reclamación del arrendatario en solicitud de una reducción o bonificación de la renta debido al cierre obligado de su negocio. La cuestión no es pacífica y, salvo regulación legal, serán en su momento los Tribunales, quienes la aclararán.

Normas sobre disponibilidad excepcional de los planes de pensiones en situaciones derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El artículo 23 desarrolla los supuestos de disponibilidad de los planes de pensiones, ya establecida en la disposición adicional 20 del RD Ley 11/2020, según ya informamos. Ahora, como decimos se regula el procedimiento y cuantías máximas a solicitar.

Se establece como otorgamiento unilateral por parte del acreedor de los instrumentos notariales (escritura pública) en que se formalice la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto.

Se regula en la Disposición adicional decimoquinta y se establece en consecuencia que no será de aplicación a esos supuestos de moratoria legal, lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo de crédito inmobiliario, por lo que siendo la declaración



CIRCULAR JURIDICA

unilateral de voluntad del acreedor, éste como otorgante, asumirá el coste de los derechos arancelarios del otorgamiento de la escritura pública.

Para cualquier consulta en esta materia y/o cualquier otra de índole jurídica, puedes dirigirte a asesoriajuridica@ecos.es

Recibe un cordial saludo.

Javier Ariño Barcelona
Asesor Jurídico ECOS