

ALERTA INFORMATIVA: NOVEDADES RELEVANTES EN RELACIÓN A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO E INDUSTRIA IMPLEMENTADAS POR EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO

Como consecuencia de las medidas adoptadas por el RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma, muchos negocios se han visto obligados a suspender su actividad o han visto la misma reducida drásticamente.

Los artículos del uno al cinco del RDL 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, regulan una serie de medidas relativas a los arrendamientos para uso distinto de los de vivienda y a los arrendamientos de industria, para aquellos casos en que arrendador y arrendatario no han alcanzado un acuerdo voluntario en cuanto al pago de renta arrendaticia. Dichas medidas implican, si se cumplen las condiciones que se indican, la obligación para los arrendadores considerados grandes tenedores, consistente en consentir una moratoria en el pago de las rentas de alquiler para autónomos y pymes.

Para entender qué tipo de medidas extraordinarias se establecen en el RDL 15/2020 en materia de arrendamientos, desde ETL GLOBAL ADD hemos preparado este documento de carácter informativo sobre aquellas cuestiones que consideramos relevantes y que esperamos les sea de utilidad.

1. Conceptos contenidos en el RDL 15/2020, de 21 de abril

1.1. Arrendador Gran tenedor: Persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o de una superficie construida de más de 1500 m².

1.1.1 Arrendatarios a los que se aplica el RDL: serán aquellos que cumplan los requisitos previstos en el art. 3 del RDL, que son los siguientes:

1.1.2 Para el caso de que el arrendatario sea 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, 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.

1.1.3 Para el caso de que el arrendatario sea una PYME:

- a) Se considera PYME a los efectos del presente RDL aquellas sociedades que reúnan un mínimo de dos de las siguientes circunstancias:
 - Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
 - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
 - Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
- 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.

2. Medidas:

2.1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores

Los arrendatarios, persona física o jurídica, de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, que cumpla los requisitos descritos en el apartado anterior, podrán solicitar, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL, a su arrendador una moratoria en el pago.

El arrendador tendrá la obligación de aceptar dicha moratoria si es considerado gran tenedor, siempre y cuando no se haya alcanzado previamente un acuerdo con el arrendatario en relación al pago de la renta.

La moratoria en el pago de la renta se podrá solicitar por el periodo de tiempo que dure el estado de alarma 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.

Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta en que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses, mediante el fraccionamiento de cuotas en el plazo de dos años, pero siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

El RDL no resuelve qué sucede si el acuerdo alcanzado entre arrendador y arrendatario se limita exclusivamente a un mes o a un periodo inferior al estado de alarma, es decir, si el arrendador se halla en la obligación de conceder aplazamiento recogido en este RDL por los restantes meses.

Señalemos que lo que establecen los artículos comentados es una opción para los arrendatarios, -tanto en el caso previsto en el presente punto, como en el caso previsto en

el apartado 1 anterior- por lo que entendemos que, si no la ejercitan, podrán ejercitar otras acciones que consideren.

2.2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Los arrendatarios, persona física o jurídica, de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o de industria, que cumpla los requisitos descritos en el apartado I.2 anterior del presente documento, podrán solicitar, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL, a su arrendador 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.

A la vista del contenido del RDL, parece que el arrendador que no sea considerado gran tenedor, no estará obligado a aceptar la petición por parte de un inquilino de aplazamiento del pago de la renta.

2.3. Disposición de la fianza para destinarla al pago de la renta

El RDL 15/2020 establece que exclusivamente en el caso de alcanzar un acuerdo entre arrendador y arrendatario relativo al pago de la renta, las partes podrán disponer libremente de la fianza que podrá servir 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 fianza, el arrendatario deberá reponer su importe, 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 este plazo fuera inferior a un año.

Queda por determinar los requisitos formales que van a exigir las entidades depositarias de las fianzas (en Catalunya el INCASOL) a los efectos de devolver las mismas si se dan las circunstancias que prevé el RDL.

2.4. Acreditación de los requisitos por parte de los arrendatarios

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado segundo del presente documento, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

- a) 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) 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.

3. Consecuencias para los arrendatarios en caso de uso indebido del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos requeridos por el RDL, 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.

En Barcelona, 22 de abril de 2020

El presente documento es una recopilación de la información recabada por ETL GLOBAL ADDIENS, S.L. y cuya finalidad es estrictamente informativa y divulgativa. En definitiva, la información y comentarios en esta Alerta Informativa contenidos no suponen en ningún caso asesoramiento jurídico de ninguna clase y en ningún caso podrá utilizarse esta Alerta Informativa como documento sustitutivo de dicho asesoramiento jurídico. El contenido del presente documento es estrictamente confidencial y no podrá ser divulgado a terceros sin la previa autorización de ETL GLOBAL ADDIENS, S.L.