

**NOTA INFORMATIVA A CLIENTES SOBRE MEDIDAS APLICABLES AL
ALQUILER DE LOCALES DE NEGOCIO ESTABLECIDAS POR EL REAL
DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL.**

Hoy ha entrado en vigor el **Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo** para paliar los efectos del COVID-19.

Es una norma que comprende muy diversas cuestiones, si bien en esta Circular nos hemos centrado en las que afectan al **arrendamiento de locales** por el especial interés para muchos de vosotros (arts. 1 a 5).

- **Ámbito subjetivo de aplicación.**

Como cuestión previa es necesario dejar claro que **estas medidas van dirigidas únicamente a los arrendatarios que tienen la condición de autónomos o PYMES**, que cumplan una serie de requisitos:

- a) En el caso del **autónomo**, estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de declaración del estado de alarma 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 sustitutivas del RETA.
- b) En el caso de ser una **PYME** que no se superen los límites establecidos en el art. 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»), esto es que durante dos ejercicios consecutivos a la fecha de cierre de cada uno de ellos, la sociedad reúna, al menos, dos de las circunstancias siguientes:

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

- 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.
- c) En ambos casos, 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.
- d) En el supuesto de que su actividad no se haya visto directamente suspendida se deberá acreditar 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.

El cumplimiento de los requisitos deberán acreditarse debidamente por el arrendatario mediante una declaración responsable en la que se exponga la reducción de ingresos con fundamento en la contabilidad o mediante certificado emitido por la AEAT o por el órgano competente de la Comunidad Autónoma que acredite el cese de actividad (art.4).

En el caso del arrendador, **sólo es exigible en el caso de ser una empresa o entidad pública de viviendas o los denominados “grandes tenedores”**, como pasamos a explicar en el punto siguiente.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.
www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

- **La moratoria en el pago como única medida. Características del arrendador.**

Mientras que en el caso de viviendas el Real Decreto-ley 11/2020 establecía bien la reducción de la renta o la moratoria en su pago, en el caso de locales **se incorpora como única medida el aplazamiento del pago de la renta**, que se aplicará de forma automática o no en función de las **características del propietario del local arrendada**.

- a) Si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un «gran tenedor», entendiéndose por tal a la persona física o jurídica que sea **titular de más de diez inmuebles urbanos**, (sean viviendas o locales, excluidos garajes y trasteros y estén o no alquilados), o de una superficie construida de más de 1.500 m², si el **arrendatario solicita la moratoria en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor de este Real decreto-ley, **el arrendador se ve obligado a aceptarla**, siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de renta.

La moratoria se aplicará de manera automática **durante el tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas** y por un plazo máximo adicional de **cuatro meses desde el fin del estado de alarma**. Las **cuotas se fraccionarán en un plazo de dos años** a contar desde el fin del estado de alarma, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes referido. No se puede aplicar penalización alguna ni intereses.

- b) En el caso de otros arrendadores no incluidos en el supuesto anterior, **no están obligados a conceder dicha moratoria** y la mejor alternativa para el arrendatario será procurar alcanzar un acuerdo de reducción o aplazamiento de la renta.

Queda la alternativa de bien acudir a la vía judicial con fundamento en que, como consecuencia de la pandemia, se ha producido un cambio sustancial e imprevisible de las condiciones en las que se firmó el contrato («*rebus sic stantibus*») que ha producido un desequilibrio. Como ya os hemos indicado en otras ocasiones, nuestra recomendación es siempre intentar una solución negociada con una correcta documentación contractual.

- **Otras previsiones.**

En el marco de los acuerdos referidos en este real decreto-ley, se introduce en el apartado segundo del art. 2 del mismo la **posibilidad de disponer libremente de la fianza prevista en el art. 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre («LAU»)** para el **pago total o parcial de alguna o algunas de las mensualidades de la renta arrendaticia**, si bien en caso de utilización de la misma, el arrendatario deberá reponerla 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. El problema es que, como sabéis, la fianza está depositada en el caso de Aragón en la DGA y no hay efectiva disponibilidad.

Se establece un **régimen de responsabilidad para los arrendatarios que soliciten la aplicación indebida de las medidas de ayuda por los daños y perjuicios causados y los gastos generados**, sin perjuicio de otras posibles responsabilidades de otro orden por su actuación.

Como conclusión, es una norma que no ha dado respuesta a un gran número de arrendatarios y que favorece más a los arrendadores.

Quedamos como siempre a vuestra disposición para cualquier cuestión o aclaración.

Zaragoza, a 23 de abril de 2020.