

COVID-19

NOTA INFORMATIVA

IMPLICACIONES DEL RDL 15/2020 EN LOS ALQUILERES DE LOCALES DE NEGOCIO DE AUTÓNOMOS Y PYMES

01 | CONSIDERACIONES GENERALES

En las últimas semanas estamos siendo testigos de distintas fases en la lucha contra el virus, viendo, muchos de nosotros, como se suceden los acontecimientos desde el confinamiento en nuestros domicilios.

A las normas restrictivas de la libertad ambulatoria para reducir la movilidad y el riesgo de contagio se han acompañado diversos “paquetes” de medidas económicas y sociales encaminados a:

- i. *Reforzar la financiación de la respuesta sanitaria, tanto en el ámbito de la atención y cuidados como en la investigación.*
- ii. *Mantener las rentas de las familias y trabajadores, tanto por cuenta ajena como autónomos.*
- iii. *Garantizar la liquidez de las empresas y apoyar el mantenimiento del tejido productivo.*

En relación con este tercer punto, es un hecho notorio que la falta de ingresos –o su minoración drástica– durante la vigencia del estado de alarma puede dar lugar a una inmediata incapacidad financiera de muchas **empresas y autónomos** para asumir el coste fijo u operativo que suponen determinadas obligaciones básicas derivadas de su actividad comercial, como puede ser el pago de las rentas de locales comerciales

En este sentido, la fórmula que se torna más eficiente para dar una solución al problema, como casi siempre, es la basada en el principio de autonomía de la voluntad de las partes, alcanzando una solución consensuada entre arrendatario o arrendador.

Cuando ello no sea posible¹ el RDL 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes

¹ Pasaremos por alto las excepciones ya contenidas en la LAU como la exclusión del pago de renta por motivos de habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras. Asimismo, tampoco haremos referencia a figuras jurídicas como la fuerza mayor, las cláusulas hardship, rebuc sic stantibus, etc.

complementarias para apoyar la economía y el empleo incorpora al Ordenamiento una serie de medidas para reforzar la financiación empresarial y, en lo que a esta nota interesa, aporta una solución ante el inminente riesgo de impagos de las rentas de locales de negocio.

02 | ÁMBITO DE APLICACIÓN

La moratoria para el pago de la renta de locales comerciales podrá ser aplicable siempre que el solicitante cumpla una serie de requisitos, en función de si el contrato de arrendamiento está afecto a la actividad económica desarrollada por **un autónomo o por una pyme**.

03 | REQUISITOS EN CASO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE AFECTO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA POR UN **AUTÓNOMO**

3.1 **Estar afiliado y en situación de alta**, a 14 de marzo de 2020 –fecha de declaración del estado de alarma–, en el régimen especial de la seguridad social de los trabajadores por cuenta ajena (RETA), mutualidad sustitutoria o, en su caso, régimen especial correspondiente.

3.2 Que su **actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma, *o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto*.

3.3 **Si su actividad no se ha visto directamente suspendida** por las decisiones de las autoridades competentes, *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*. Por ejemplo, si siendo autónomo se solicita la moratoria en el pago del alquiler para el mes de mayo, se deberá acreditar que la reducción de la facturación en el mes de abril de 2020 es, al menos, un 75% inferior a la facturación media mensual del trimestre de abril, mayo, junio de 2019.

04 | REQUISITOS EN CASO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE AFECTO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DESARROLLADA POR UNA PYME

4.1. Que no se superen los siguientes **límites**:

- 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.***

4.2. Que **su actividad haya quedado suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

4.3. **Si su actividad no se ha visto directamente suspendida** por las decisiones de las autoridades competentes, se **deberá acreditar la reducción de la facturación** de la 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. Nos remitimos al ejemplo indicado en el punto 3.3 *in fine*.

05 | ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS

El cumplimiento de los requisitos establecidos tanto para los autónomos como para las pymes se acreditará por el solicitante (arrendatario o inquilino) ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

1) En cuanto a la suspensión de la 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.

2) Por su parte, la reducción de actividad se acreditará **inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable** en la que, sobre la base de 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.

06 | MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA DE LOCAL DE NEGOCIO. ESPECIAL CONSIDERACIÓN DE LA PARTE ARRENDADORA

En el caso de que la persona arrendataria (pyme o autónomo) cumpla los requisitos vistos, podrá solicitar la moratoria del pago de la renta de los inmuebles alquilados y afectos a su actividad comercial, en el plazo de un mes, a contar desde el 23 de abril de 2020. Para ello, la norma distingue dos supuestos con diferentes efectos: i) que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, o ii) que el arrendador no sea ninguno de los anteriores.

Si el arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor²:

GRAN TENEDOR

*Se entiende por gran tenedor a la persona física o jurídica que sea titular de **más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²***

*La moratoria en el pago de la renta arrendaticia 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**. Dicha renta se aplazará, sin penalización 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.*

Si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda ni un gran tenedor:

Se podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta y, en todo caso, **las partes podrán disponer libremente de la fianza que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas de las 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 fianza dispuesta en el plazo de un año

² 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



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.

XCEPTIO ABOGADOS | Departamento de Derecho Civil

La presente nota tiene carácter meramente informativo, está elaborada con la información disponible al tiempo de su redacción y no constituye asesoramiento. La norma referenciada puede sufrir modificaciones, aclaraciones o interpretaciones que afecten a su aplicabilidad. Para conocer el alcance de la norma a un caso concreto no dude en consultar con nuestro Departamento de Derecho Civil.