

Nota Informativa  
Especial COVID-19 (Nº 14):

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

## Índice

1. Introducción
2. Ámbito de aplicación
3. Principales medidas en materia de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda y arrendamientos de industria
4. Consecuencias de la aplicación indebida de las medidas en materia de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda y arrendamientos de industria por el arrendatario

Madrid, 22 de abril de 2020.

## 1. Introducción

El 22 de abril de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (el “RDL 15/2020”).

El RDL 15/2020 establece un nuevo paquete de medidas, principalmente de carácter social y económico, que amplía y desarrolla las medidas ya adoptadas mediante los reales decretos-leyes aprobados en los últimos días, así como 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 (el “RDEA”), y sus prórrogas, aprobadas mediante el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo y el Real Decreto 487/2020, de 10 de abril.

El primer bloque de medidas que regula el RDL 15/2020 se refiere a las medidas para reducir los costes de pymes y autónomos adoptadas en materia de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda y arrendamientos de industria, que buscan proteger y apoyar a pymes y autónomos, ya sean personas físicas o jurídicas, que tengan locales arrendados y que, debido a las medidas adoptadas por el RDEA se hayan visto obligados a suspender su actividad o a reducirla drásticamente.

Las principales medidas en el ámbito de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda o arrendamientos de industria recogidas en los artículos 1 y 2 del RDL 15/2020 son las relativas a la aplicación de una moratoria o aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

En la presente Nota analizamos las medidas adoptadas en materia de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda y de arrendamientos de industria, así como los requisitos para su aplicación.

## 2. Ámbito de aplicación

El primer bloque de medidas del RDL 15/2020 resulta de aplicación a los contratos de arrendamiento (i) de inmuebles para uso distinto del de vivienda sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (la “LAU”), y (ii) de industria, cuyo arrendatario sea un autónomo o pyme que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 3 del RDL 15/2020, que resumimos a continuación, y que desarrolle una actividad económica en el inmueble arrendado.

A los efectos del RDL 15/2020, se entiende que un arrendatario que sea pyme o autónomo, ya sea persona física o jurídica, puede acceder a las medidas previstas cuando concurran los siguientes requisitos:

- (i) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RDEA o por órdenes dictadas por las Autoridades competentes; o
- (ii) Que, pese a que su actividad no haya quedado suspendida, se haya reducido 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; y
- (iii) En caso de que el arrendatario sea:
  - Autónomo, deberá estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de declaración del estado de alarma mediante el RDEA, 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.
  - Pyme, no se deberán superar 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<sup>1</sup>.

Por tanto, no podrán beneficiarse de estas medidas los arrendatarios de inmuebles distintos de viviendas, aunque sus contratos estuvieran sujetos a la LAU, o arrendatarios de industria que no sean pymes o autónomos y que no cumplan con los requisitos anteriores.

Los requisitos mencionados deberán acreditarse por el arrendatario al arrendador mediante la presentación de los siguientes documentos, que se enumeran en el artículo 4 del RDL 15/2020:

- (i) La reducción de actividad se acreditará 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. Cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables para acreditar la reducción de la actividad.
- (ii) La suspensión de actividad se acreditará mediante la presentación de un 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.

---

<sup>1</sup> Dichos límites se refieren a que, durante dos (2) ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos (2) de las circunstancias siguientes: (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, y (c) que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

### 3. Principales medidas en materia de arrendamiento de inmuebles para uso distinto del de vivienda o arrendamientos de industria

#### *A. Cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor<sup>2</sup>*

Los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos anteriormente y que no hubieran alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de la renta con su arrendador, podrán solicitar a su arrendador, que deberá aceptar, en el plazo de un (1) mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, una moratoria en el pago de la renta arrendaticia.

Dicha moratoria se aplicará de manera automática a partir de la siguiente mensualidad de renta, sin penalización ni devengo de intereses, durante el tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas, y durante las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el plazo anterior fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por la crisis del COVID-19, hasta un máximo, en todo caso, de cuatro (4) meses. Las rentas aplazadas serán abonadas por el arrendatario, de manera fraccionada, durante los dos (2) años siguientes a la finalización de la situación causada por el COVID-19 o del plazo máximo de cuatro (4) meses antes referido, y siempre dentro del plazo en el que continúe la vigencia del contrato de arrendamiento (incluyendo sus prórrogas).

#### *B. Cuando el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor*

Los arrendatarios que cumplan con los requisitos establecidos anteriormente y que no hubieran alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de la renta con su arrendador, podrán solicitar a su arrendador, en el plazo de un (1) mes a contar desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta arrendaticia. A diferencia del supuesto anterior, el aplazamiento temporal y extraordinario no será en este caso de aplicación automática.

En el marco del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta arrendaticia, las partes podrán disponer libremente de la fianza legal obligatoria de dos mensualidades de renta prestada por el arrendatario a la celebración del contrato, para hacer frente al pago total o parcial de una o más mensualidades de la renta arrendaticia. El arrendatario deberá reponer la cantidad relativa a la fianza legal de la que se haya dispuesto a dichos efectos en el plazo de un (1) 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 (1) año.

---

<sup>2</sup> A los efectos del RDL 15/2020, se entenderá por gran tenedor de inmuebles la persona física o jurídica que sea titular de más de diez (10) inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

#### 4. Consecuencias de la aplicación indebida de las medidas en materia de arrendamientos de inmuebles para uso distinto del de vivienda o arrendamientos de industria por el arrendatario

El arrendatario que se haya beneficiado indebidamente de un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta por no cumplir con los requisitos establecidos en el apartado 2 anterior, será responsable de los daños y perjuicios que hubiera podido ocasionar, y deberá asumir todos los gastos que se hayan producido por la aplicación de las medidas antes referidas. Todo ello, sin perjuicio de cualesquiera otras responsabilidades le pudieran corresponder al arrendatario como consecuencia de aplicación indebida de las medidas extraordinarias.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 22 de abril de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.