

# Medidas en materia de arrendamiento de local de negocio o industria introducidas por el RDL 15/2020, de 21 de abril

Nota Informativa

21/2020

El Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, permite que algunos trabajadores autónomos y pymes puedan beneficiarse de un aplazamiento temporal y fraccionamiento en el pago de la renta de los arrendamientos de negocio o industria afectos a su actividad. La medida, que debe ser solicitada por el arrendatario en el plazo de un mes, no impide alcanzar acuerdos más amplios y completos.



## 1. INTRODUCCIÓN

---

La declaración del estado de alarma ha supuesto que numerosos locales y establecimientos minoristas, que no se dedican a actividades de primera necesidad, se han visto obligados a cerrar al público por imposición del 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 (“RD 463/2020”).

Ante los efectos de esa medida, el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (“RDL 15/2020”) introduce una moratoria en el pago de la renta de algunos arrendamientos de local de negocio e industria, que parece tratar de compensar ese cierre impuesto por el RD 463/2020.

Debemos advertir que el régimen introducido en los artículos 1 a 5 del RDL 15/2020 podría ser modificado parcialmente en los próximos días, pues parecen existir ciertas inconsistencias y contradicciones en el tenor literal de la norma. Se trata, en nuestra opinión, de errores que son fruto de la urgencia que impone la actual situación, por lo que deberían poder ser subsanados sin gran dificultad.

Con el fin de “ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación [de excepcionalidad y crisis] y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la

*modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales", se regula la concesión de un aplazamiento y fraccionamiento del pago de la renta de ciertos arrendamientos, sin intereses ni penalizaciones, del que podrán beneficiarse algunos trabajadores autónomos y pymes. En ningún caso se contempla una reducción obligatoria del importe de la renta, ni tampoco que la medida pueda extenderse a arrendatarios que no tengan la condición de autónomos o pyme.*

Como se explicará a continuación, el RDL 15/2020 establece dos regímenes diferentes, en atención a la identidad del arrendador. Distingue entre los arrendamientos de local de negocio o industria celebrados con una empresa o entidad pública de vivienda o un "gran tenedor" de inmuebles, y los celebrados con otros arrendadores que no tengan esa condición. Y, con la redacción actual, solo en el primer caso será obligatorio que el arrendador acepte el aplazamiento y fraccionamiento en el pago de la renta.

En todo caso, consideramos que **el RDL 15/2020 no impide que el arrendador y el arrendatario puedan, si así lo desean, alcanzar un acuerdo que resulte más beneficioso** que es aplazamiento temporal de la renta. Podrán, por tanto, optar por modificar voluntariamente su contrato, para introducir alguna de las alternativas expuestas en nuestra [Nota Informativa 19/2020, relativa a los efectos del estado de alarma sobre los contratos de arrendamiento de local de negocio](#).

## **2. ARRENDATARIOS BENEFICIADOS: CIERTOS AUTÓNOMOS Y PYMES (art. 3 del RDL 15/2020)**

---

Ante todo, debe ponerse de relieve que las medidas que **solo podrán beneficiarse de la moratoria en el pago de la renta algunos arrendatarios de locales de negocio o industria que tengan la condición de trabajadores autónomos o pyme y, además, reúnan los requisitos** que establece el artículo 3 del RDL 15/2020. La literalidad de la norma excluye tanto a las sociedades que no tengan la condición de pyme, como a cualquier otra persona jurídica diferente.

Los requisitos que deben cumplir los autónomos y pymes para poder beneficiarse de las medidas que introduce el RDL 15/2020 son, en esencia, los siguientes:

- Ante todo, es preciso que el **inmueble arrendado esté afecto a la actividad económica** desarrollada por el trabajador autónomo o pyme.

El RDL 15/2020 no define qué inmuebles se considerarán "afectos" y, por ello, entendemos debería atenderse a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Parece claro que la moratoria debería aplicarse a la totalidad de la renta que se devengue -durante el periodo antes indicado- respecto de un inmueble donde únicamente se desarrolle la actividad comercial o profesional. Sin embargo, pueden plantearse controversias en otros casos; por ejemplo, cuando el inmueble se utilice simultáneamente para actividades económicas y para necesidades privadas.

- Cuando el arrendatario sea un **trabajador autónomo, es preciso que en la fecha de declaración del estado de alarma (14 de marzo de 2020) se encontrase afiliado y en situación de alta** en uno de los regímenes especiales de la Seguridad Social o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias.

En aquellos casos en que el arrendatario sea una pyme, es preciso que no superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Es decir, a los efectos de esta norma tendrán la consideración de "pyme" las sociedades que, durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las siguientes tres circunstancias: que el total de las partidas de activo no supere

los cuatro millones de euros, que el importe neto de su cifra de negocio no supere los ocho millones de euros y que no tengan durante el ejercicio un número medio de empleados superior a cincuenta.

- Y, tanto en el caso de autónomos como de pymes, **es preciso que la actividad del arrendatario se haya visto gravemente perjudicada** por la declaración del estado de alarma. En concreto, se exige:
  - Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma. Y debe tratarse de una suspensión impuesta obligatoriamente por una norma o autoridad pública, por lo que no deberían poder beneficiarse de la moratoria quienes hayan suspendido su actividad simplemente por una decisión empresarial (e.g. para no exponer a sus trabajadores) o porque entendieran que las limitaciones de circulación impuestas a los ciudadanos afectarían negativamente a su actividad.
  - O, en defecto de lo anterior, que se acredite que, **en el mes natural anterior a aquel respecto del que se solicita el aplazamiento**, se ha producido una reducción de la facturación en -al menos- un 75% respecto de la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Al margen de lo anterior, cabe resaltar que el artículo 4 del RDL 15/2020 establece el modo en que los trabajadores autónomos y pymes deberán acreditar la suspensión de su actividad, así como la reducción en su facturación.

Por su parte, el artículo 5 del RDL 15/2020 establece sobre las consecuencias que tendrá la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario del pago de la renta. En esencia, se prevé que los arrendatarios que se hayan beneficiado indebidamente 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.

### **3. CONTRATOS EN QUE EL ARRENDADOR SEA UNA EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICAS DE VIVIENDA, O UN GRAN TENEDOR DE INMUEBLES (art. 1 RDL 15/2020)**

---

El RDL 15/2020 introduce una moratoria en el pago de la renta mensual, que será aplicable **cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un "gran tenedor" de inmuebles** (una persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos -excluyendo garajes y trasteros- o de una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>). Respecto a la concesión de esa moratoria:

- El artículo 1.2 del RDL 15/2020 establece que se aplicará de manera automática cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor.
- Pero, de acuerdo con el artículo 1.1 del RDL 15/2020, **el arrendatario debe solicitar la aplicación de esa moratoria en el plazo de un mes, a contar desde la entrada en vigor de la norma; es decir, hasta el 23 de mayo de 2020.**

Por tanto, cabría considerar que no podrán beneficiarse de la moratoria quienes no la soliciten dentro de dicho plazo de un mes. Eso sí, si ha sido debidamente solicitada, el arrendador deberá conceder la moratoria; salvo que previamente se hubiera alcanzado ya un acuerdo de moratoria o de reducción de la renta.

Como ya se ha apuntado, la única medida que contempla en este caso el RDL 15/2020 es un aplazamiento y fraccionamiento de ciertas rentas mensuales, sin devengo de ningún interés o penalización. Sin embargo:

- **No contempla ninguna reducción obligatoria en el importe de renta** mensual, ni siquiera durante la vigencia del estado de alarma.
- **Y no contiene ninguna mención a otros conceptos diferentes de la renta** y que el arrendatario podría tener que pagar conforme al contrato suscrito; por ejemplo, los gastos de comunidad de propietarios o ciertos impuestos.

La norma permite incluir tanto las rentas que se devenguen estén vigentes el estado de alarma y sus prórrogas, como las que se devenguen durante los meses siguientes, cuando el plazo de duración del estado de alarma "*fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19*". **Siempre con un límite máximo de cuatro meses** desde la declaración del estado de alarma, es decir, hasta el 14 de julio de 2020.

El período máximo para aplazar y fraccionar estas rentas será de dos años, a computar desde que concluya la fecha en que concluya el estado de alarma o -si fuera mayor- el plazo de hasta cuatro meses de la moratoria sobre la renta. Ahora bien, tal fraccionamiento deberá ser siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

#### **4. CONTRATOS CELEBRADOS CON OTRO TIPO DE ARRENDADORES (art. 2 RDL 15/2020)**

---

En aquellos casos en que el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda, ni tampoco un gran tenedor, los autónomos y pymes arrendatarios -y que cumplan los requisitos expuestos- podrán solicitar la misma moratoria en el pago de la renta, dentro del mismo plazo de un mes que ya hemos referido.

Ahora bien, de acuerdo con la literalidad del artículo 2 del RDL 15/2020, existirían ciertas diferencias respecto de lo expuesto en el Apartado 3 anterior. Las principales son las siguientes:

- Que el arrendador no estará obligado a conceder la moratoria solicitada por el arrendatario, pues el artículo 2.1 del RDL 15/2020 no contiene el inciso que, a este respecto, sí incluye el artículo 1.1 del RDL 15/2020. Es más, conforme a la literalidad del artículo 2.1, cuando ya se haya acordado una rebaja en la renta mensual (de cualquier importe) antes de la publicación del RDL 15/2020, el arrendatario ni siquiera podrá solicitar el aplazamiento y fraccionamiento de la renta.
- Que no resultaría de aplicación la limitación temporal para el aplazamiento que impone el artículo 1.2 del RDL 15/2020, pues nada dice al respecto el artículo 2 del RDL 15/2020, ni se remite al artículo anterior. Por tanto, se podría solicitar un aplazamiento y fraccionamiento por un periodo superior a dos años o, incluso, por un plazo superior a la vigencia del arrendamiento.
- Y que, si se alcanzase un acuerdo entre arrendador y arrendatario para el aplazamiento y fraccionamiento de la renta, en ese acuerdo las partes podrían disponer libremente, y de manera total o parcial, de la fianza que debió constituirse en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento. Eso sí, dicha fianza deberá ser repuesta 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.

A nuestro juicio, algunas de estas diferencias podrían ser fruto de la precipitación con que, debido a las excepcionales circunstancias, se ha debido preparar la norma. Consideramos que, al menos, la omisión a una limitación temporal para el aplazamiento podría ser un error.

Sin embargo, no creemos que lo sea cuanto se dispone en el artículo 3.2 del RDL 15/2020, en relación con la fianza del arrendamiento. Se trata de una medida que puede resultar de gran utilidad, pues el importe de la fianza debería encontrar ingresado en el órgano administrativo de la Comunidad Autónoma correspondiente. Ahora bien, la eficacia de esta previsión dependerá, en gran medida, del modo y el tiempo en que se pueda obtener ese importe de las Comunidades Autónomas.

## **5. CUESTIONES CONFLICTIVAS QUE NO ACLARA EL RDL 15/2020**

---

Con independencia de la opinión que pueda tenerse sobre la suficiencia y eficacia de la moratoria y fraccionamiento de la renta, así como sobre la conveniencia de los requisitos que contempla el RDL 15/2020, consideramos que existen varias problemáticas que son muy relevantes en el tráfico y que, sin embargo, esta norma no ha tratado de atajar. Por ejemplo:

- La relativa a los contratos de arrendamiento en que el arrendatario no sea un trabajador autónomo o una pyme. Se trata de conflictos que no solo afectarán a las empresas de mayor tamaño, en la medida en que el arrendador puede ser un pequeño propietario, que no tenga la condición de gran tenedor de inmuebles.
- Las controversias con los explotadores de centros comerciales y de ocio (por los gastos de mantenimiento y conservación de esos centros) o con las comunidades de propietarios que cuentan con locales comerciales y en explotación por terceros (que tendrán que abonar gastos de comunidad). Ambas pueden afectar a autónomos y pymes, pero se refieren a importes que, en sentido estricto, no forman parte de la renta arrendaticia.
- Y, desde luego, las situaciones y conflictos que se podrán plantear en los meses siguientes al levantamiento del estado de alarma, tanto por las consecuencias que tendrán las posibles medidas de contención que ya anuncia el Gobierno de España y que se están adoptando en otros países (e.g. limitaciones al número de clientes), como por las nuevas circunstancias económicas.

Es posible que algunas de estas cuestiones hayan sido intencionadamente obviadas, por razones de política legislativa que podrán ser consideradas como más o menos acertadas por cada persona. Ahora bien, esa omisión podría no resultar baladí, hablando en términos estrictamente jurídicos.

La Exposición de Motivos del RDL 15/2020 señala que *“la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes”* y, además, añade que *“procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus»”*. Se trata de manifestaciones que podrían resultar relevantes, tanto en el seno de una negociación extrajudicial, como en el marco de un procedimiento judicial.

## **6. POSIBILIDAD DE ALCANZAR ACUERDOS AL MARGEN DEL RDL 15/2020**

---

Dado que el RDL 15/2020 tiene un objeto muy limitado y no contiene una regulación completa y exhaustiva, cabe la posibilidad de que los arrendadores y arrendatarios que no se vean afectados por sus preceptos puedan, libremente, alcanzar -o no- los acuerdos que estimen más conveniente.

Por ejemplo, en los casos en que el arrendatario sea una empresa de mayor tamaño y que no pueda ser calificada como pyme, o cuando se trate de un autónomo -o pyme- que no reúna las condiciones del artículo 3 del DRL 15/2020, se podría pactar cualquier tipo de moratoria que se considere conveniente.

Pero no solo eso. En nuestra opinión, el régimen introducido por los artículos 2 a 5 del RDL 15/2020 no impide que, si existiese un libre acuerdo entre las partes del contrato arrendamiento, se pueda establecer un régimen diferente del que resulta de esos preceptos. En la medida en que el RDL 15/2020 exige que el arrendatario solicite la aplicación del aplazamiento y fraccionamiento de la renta, no estamos ante un régimen completamente imperativo. Si el arrendatario no hiciera uso de la facultad que le confiere el RDL 15/2020, el arrendador no estará limitado de ningún modo y se podrá pactar lo que estimen conveniente.

Además, dado que las medidas introducidas por el RDL 15/2020 no contemplan una reducción en el importe de la renta, quizás se podría considerar como más beneficioso para el arrendatario que se pacte una minoración de dicha renta, aunque no exista ningún tipo de aplazamiento de pago. Si así fuera, el arrendatario podría querer que quedase sin efecto la petición de moratoria previamente trasladada al arrendador.

Se trata de varias situaciones y problemáticas diferentes, que deberán ser siempre analizadas en atención a las concretas circunstancias de cada caso, pues no creemos que una única solución resulte válida para todos los supuestos. Y, sin duda, puede resultar de interés para las partes aprovechen esta situación para revisar, modificar y tratar de ajustar sus contratos de arrendamiento, tanto a las presentes circunstancias como a la difícil situación que ya se vislumbra.

Nos remitimos, por ello, a cuanto indicamos sobre esos problemas y posibles soluciones en la [Nota Informativa 19/2020, relativa a los efectos del estado de alarma sobre los contratos de arrendamiento de local de negocio.](#)

## 7. CONCLUSIONES

---

- A. El RDL 15/2020 introduce, para ciertos contratos de arrendamiento de local de negocio o industria, un aplazamiento y fraccionamiento de las rentas mensuales que se devenguen durante la vigencia del estado de alarma y en los meses siguientes, con un límite máximo total de cuatro meses.
- B. En ningún caso se impone la reducción obligatoria del importe de la renta, ni tampoco se introduce ninguna previsión sobre los pagos por otros conceptos diferentes de la renta (e.g. gastos de comunidad o impuestos). Las medidas introducidas se limitan a una moratoria en el pago de la renta.
- C. Solo podrán beneficiarse los arrendatarios que sean trabajadores autónomo o pymes, que además deberá cumplir con ciertos requisitos. Entre otros, se deben haber visto afectados por el cierre al público y obligatorio que se impuso, para ciertas actividades, con la declaración del estado de alarma; o, en su defecto, debe haberse experimentado una relevante reducción de facturación.
- D. La moratoria en el pago de la renta podrá ser obligatoria cuando el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, pero resulta necesario que el arrendatario que pueda beneficiarse de la medida solicite expresamente su aplicación. Con la redacción actual, otro tipo de arrendadores no están obligados a conceder la moratoria.
- E. Si el arrendador no fuera un gran tenedor de inmuebles, y se alcanzase con el arrendatario un acuerdo para el aplazamiento de la renta, las partes podrán disponer libremente de la fianza que se constituyó al celebrar el arrendamiento. No obstante, se deberá reponer la fianza en un plazo nunca superior a un año.
- F. Estas medidas no impiden que los arrendadores y los arrendatarios puedan alcanzar otros acuerdos diferentes, que podrán tener un contenido mucho más amplio y podrán

contemplar otras muchas problemáticas y posibles soluciones que analizamos en nuestra [Nota Informativa 19/2020, relativa a los efectos del estado de alarma sobre los contratos de arrendamiento de local de negocio](#).

Madrid, 23 de abril de 2020.

---

©2020 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

[www.tarssso.com](http://www.tarssso.com)

