

---

# URÍA MENÉNDEZ

Medidas aprobadas por el Gobierno en  
materia de arrendamientos

23 de abril de 2020

---

## Índice

---

1.	Introducción .....	2
2.	Medidas en arrendamientos de vivienda .....	4
2.1.	Vigencia.....	4
2.2.	Beneficiarios .....	4
2.3.	Arrendamientos con grandes tenedores .....	7
2.4.	Renegociación en otros arrendamientos .....	8
2.5.	Suspensión de desahucios y lanzamientos para hogares sin alternativa habitacional .....	8
2.6.	Línea de avales para financiación bancaria de arrendatarios .....	9
2.7.	Prórrogas extraordinarias .....	10
2.8.	Modificación del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 .....	10
3.	Medidas en arrendamientos para uso distinto del de vivienda .....	12
3.1.	Vigencia.....	12
3.2.	Beneficiarios .....	12
3.3.	Arrendamientos con grandes tenedores .....	14
3.4.	Renegociación en otros arrendamientos .....	14
	Abogados de contacto.....	16

# 1. Introducción

---

La rápida escalada de la crisis de salud pública generada por el coronavirus COVID-19 ha derivado en una situación sin precedentes, que plantea innumerables retos jurídicos tanto a nivel internacional como nacional.

Desde que la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró el pasado 30 de enero que la situación suponía una emergencia de salud pública de importancia internacional, la gravedad de la crisis ha ido creciendo y son numerosos los Estados, incluido el español, que han adoptado medidas restrictivas de la libertad de movimientos de sus ciudadanos, que han limitado o restringido la entrada de viajeros procedentes de países con brotes de COVID-19 y que han aprobado diversos tipos de disposiciones, con la doble finalidad de proteger la salud de los ciudadanos y mitigar, en lo posible, las consecuencias económicas derivadas de esta situación. Finalmente, el 11 de marzo, la OMS confirmó que el brote del COVID-19 se había convertido en pandemia.

Esta situación se ha reflejado en España en la aprobación de, entre otras, las siguientes disposiciones normativas de carácter extraordinario: (i) 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, que entró en vigor de forma inmediata y ha sido modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo y por el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo (el “Estado de Alarma” y el “RD 463/2020”); (ii) el Real Decreto-Ley 10/2020 de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19 (el “RDL 10/2020”); (iii) el Real Decreto-Ley 11/2020 de 31 de marzo, por el que se aprueban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (el “RDL 11/2020”); y (iv) 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”)¹.

---

<sup>1</sup> Adicionalmente, téngase en cuenta que las Comunidades Autónomas están aprobando medidas complementarias en materia de arrendamientos de inmuebles. Entre otros, el Decreto 25/2020, de 1 de abril, de

En este documento se describen —con carácter meramente informativo— los aspectos más relevantes (i) en materia de **arrendamientos de vivienda habitual** introducidos por el RDL 11/2020 en favor de personas en situación de vulnerabilidad provocada por el COVID-19 y (ii) en materia de **arrendamientos para uso distinto del de vivienda** introducidos por el RDL 15/2020 en favor de autónomos y pymes cuya actividad se haya visto suspendida o cuyos ingresos se hayan reducido como consecuencia de la crisis provocada por el COVID-19.

---

la Comunidad de Madrid establece una medida de reducción del precio de la renta de las viviendas sociales administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid; y el Decreto 13/2020, de 21 de abril, de Cataluña prevé el derecho de arrendatarios, superficiarios o concesionarios de la Generalidad a solicitar aplazamientos en el pago de las rentas o cánones así como la ampliación del plazo para el depósito de las fianzas para todo tipo de arrendamientos a cuatro meses.

## 2. Medidas en arrendamientos de vivienda

---

### 2.1. VIGENCIA

Las medidas previstas en el RDL 11/2020, que serán desarrolladas reglamentariamente por el Gobierno, están en **vigor desde el 2 de abril de 2020** y **mantendrán su vigencia hasta el mes siguiente a la finalización del Estado de Alarma**, salvo por aquellas medidas para las que se fija un plazo distinto y sin perjuicio de que el Gobierno pueda acordar expresamente su prórroga mediante real decreto-ley.

### 2.2. BENEFICIARIOS

Conforme al RDL 11/2020, podrán beneficiarse de las medidas previstas en los apartados 2.3 a 2.6 siguientes los arrendatarios de vivienda habitual que se encuentren en situación de vulnerabilidad como consecuencia de las circunstancias sobrevenidas debidas a la crisis sanitaria del COVID-19.

#### (A) Requisitos

Se considerará que concurren **causas de vulnerabilidad**, y por tanto se tendrá acceso a los beneficios previstos en el RDL 11/2020 cuando se cumplan conjuntamente los siguientes requisitos:

- (i). la persona obligada al pago de la renta pase a estar en situación de desempleo, se vea afectada por un expediente temporal de regulación de empleo (“**ERTE**”) o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario<sup>2</sup>, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida de ingresos que provoque que el conjunto de los ingresos de la

---

<sup>2</sup> No queda claro si, con esta mención, se trata de incluir como beneficiarios a aquellos empresarios que pasen a estar en situación de vulnerabilidad respecto de la renta que deban satisfacer como arrendatarios de sus viviendas habituales. No obstante, parece razonable entender que los empresarios se encuentran incluidos dado que el RDL 11/2020 recoge el certificado de cese de actividad como uno de los documentos para acreditar la situación de vulnerabilidad de trabajadores por cuenta propia.

unidad familiar<sup>3</sup> en el mes anterior a la solicitud de la moratoria sea inferior a los siguientes múltiplos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual (“IPREM”)<sup>4</sup>:

- (1) **tres veces el IPREM, con carácter general** (1.613,52 EUR/mes) que se aumentará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental) y por cada persona mayor de 65 años;
  - (2) **cuatro veces el IPREM** (2.151,36 EUR/mes) incrementado en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo de la unidad familiar (0,15 en caso de unidad familiar monoparental)<sup>5</sup>, en caso de que **alguno de los miembros de la unidad familiar** tenga declarada discapacidad igual<sup>6</sup> o superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral; o
  - (3) **cinco veces el IPREM** (2.689,2 EUR/mes)<sup>7</sup> en caso de que **la persona obligada a pagar la renta** sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.
- (ii). La **renta**, más los gastos y suministros básicos<sup>8</sup>, sea **superior o igual al 35% de los ingresos netos** que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

---

<sup>3</sup> Se entenderá por unidad familiar la compuesta por la persona que adeuda la renta, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar y su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita, que residan en la vivienda.

<sup>4</sup> Para el año 2020, el IPREM mensual es de 537,84 EUR (<http://www.iprem.com.es/2020.html>).

<sup>5</sup> El RDL 11/2020 hace mención expresa al incremento por hijos por lo que no podemos afirmar que aplique el incremento por persona mayor de 65 años en este caso.

<sup>6</sup> El término “igual” ha sido introducido por la Disposición Final décima del RDL 15/2020.

<sup>7</sup> En este apartado el RDL 11/2020 no hace mención a los incrementos por hijos o persona mayor de 65 años que formen parte de la unidad familiar.

<sup>8</sup> Se entenderá por “**gastos y suministros básicos**” los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual siempre que correspondan al arrendatario.

No obstante, el RDL 11/2020 establece expresamente que no se cumplen las condiciones de vulnerabilidad cuando el arrendatario, o cualquiera de las personas que componen la unidad familiar, sea **propietario o usufructuario de alguna vivienda en España** exceptuando los casos en que (i) la haya obtenido por herencia y únicamente sobre una parte alícuota o (ii) se acredite la no disponibilidad de la vivienda por separación o divorcio, por causas ajenas a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de algún miembro de la unidad familiar.

#### **(B) Acreditación de los requisitos**

Para acreditar la situación de vulnerabilidad, el arrendatario deberá entregar al arrendador:

- (i). **Situación de desempleo:** certificado de la entidad gestora de las prestaciones o subsidios por desempleo en el que figure la cuantía mensual percibida.
- (ii). **Cese de actividad de trabajadores por cuenta propia:** certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma acreditando el cese de actividad declarada por el interesado.
- (iii). **Personas que habitan en la vivienda habitual:** (i) libro de familia o documento acreditativo de pareja de hecho; (ii) certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda con referencia al momento de la presentación y a los seis meses anteriores; o (iii) declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
- (iv). **Titularidad de los bienes:** nota simple del servicio de índices del Registro de la Propiedad de todos los miembros de la unidad familiar.
- (v). **Declaración responsable:** manifestando que el arrendatario cumple los requisitos de vulnerabilidad.

Si el solicitante no pudiese aportar alguno de los documentos requeridos en los párrafos (i) a (iv), podrá sustituirlo por una declaración responsable que incluya la justificación expresa de los motivos, relacionados con las consecuencias de la crisis del COVID-19, que le impiden tal aportación. Tras la finalización del Estado de Alarma y sus prórrogas dispondrá del plazo de un mes para la aportación de los documentos que no hubiese facilitado.

### **(C) Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria**

El propio RDL 11/2020 establece las consecuencias derivadas de la aplicación de los beneficios previstos en él por quienes no reúnan los requisitos previstos en el apartado 2.2(A) anterior. Estos serán responsables de los **daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales, sin perjuicio de las **responsabilidades de otro orden** a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar. El importe de los daños, perjuicios y gastos no podrá ser inferior al beneficio indebidamente obtenido.

Asimismo, se incurrirá en responsabilidad a los efectos del RDL 11/2020 en los casos en los que, voluntaria y deliberadamente, el arrendatario haya buscado situarse o mantenerse en situación de vulnerabilidad con la finalidad de obtener los beneficios recogidos en la norma.

### **2.3. ARRENDAMIENTOS CON GRANDES TENEDORES**

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 11/2020, los arrendatarios de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad cuyo arrendador sea un gran tenedor de vivienda, tanto público como privado (incluido el Fondo Social de Vivienda de las entidades financieras), tienen derecho a solicitar un **aplazamiento temporal y extraordinario** del pago de la renta arrendaticia, siempre que no se hubiera acordado previamente entre las partes la condonación total o parcial o el aplazamiento del pago.

A los efectos del RDL 11/2020, tendrán la consideración de “**grandes tenedores**” las personas físicas o jurídicas titulares de: (i) más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros); o (ii) una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

En ausencia de acuerdo previo, el arrendador al que le sea solicitado el aplazamiento deberá optar en el plazo de siete días laborables entre alguno de los siguientes mecanismos:

- (i). una **moratoria** en el pago de la renta; o
- (ii). una **condonación** del **50%** de la deuda.

La moratoria o la condonación de la deuda, según corresponda, estarán vigentes mientras dure el Estado de Alarma o persista la situación de vulnerabilidad, con un **máximo** de **cuatro meses**.

En caso de optarse por la moratoria, una vez superada la situación de vulnerabilidad, los arrendatarios deberán devolver a los arrendadores las rentas no abonadas mediante su fraccionamiento durante, al



menos, los tres años siguientes de vigencia del contrato **sin que puedan aplicarse a los arrendatarios penalizaciones o intereses**<sup>9</sup>. No obstante, si el arrendatario tuviera acceso a las ayudas económicas referidas en el apartado 2.6 siguiente, se levantará la moratoria en la primera mensualidad en que pueda disponerse de la financiación.

#### **2.4. RENEGOCIACIÓN EN OTROS ARRENDAMIENTOS**

Se prevé un mecanismo de **renegociación de la renta** para arrendamientos de vivienda en los que el arrendador no sea alguno de los comprendidos en el apartado 2.3 anterior, es decir, los pequeños propietarios de inmuebles, sean personas físicas o jurídicas. En este caso, el arrendatario que se encuentre en situación de vulnerabilidad dispone de **un mes** desde la entrada en vigor del RDL 11/2020 para iniciar las negociaciones con el fin de **acordar un aplazamiento** en el pago de la renta, siempre que no se hubiera acordado ya el aplazamiento o condonación voluntariamente.

Una vez recibida la solicitud del arrendatario, el arrendador tiene un plazo de siete días laborables para proponer las condiciones del aplazamiento o fraccionamiento. De lo contrario, si el arrendador no aceptare el aplazamiento y, en cualquier caso, cuando el arrendatario se encuentre en situación de vulnerabilidad, el arrendatario tendrá derecho a obtener las ayudas referidas en el apartado 2.6 siguiente.

#### **2.5. SUSPENSIÓN DE DESAHUCIOS Y LANZAMIENTOS PARA HOGARES SIN ALTERNATIVA HABITACIONAL**

Tras el levantamiento de la suspensión de los términos y plazos procesales conforme a lo previsto en la disposición adicional segunda del RD 463/2020, podrán **suspenderse los lanzamientos señalados** de arrendatarios de vivienda en situación de vulnerabilidad sin alternativa habitacional. Si no hubiera lanzamientos señalados, se suspenderán los procedimientos de desahucio hasta que los servicios

---

<sup>9</sup> Adviértase que, en caso de que el vencimiento del arrendamiento sea inferior a tres años, las cantidades pendientes de devolución podrían concentrarse en un periodo corto de tiempo.

sociales adopten las medidas oportunas, por un **periodo máximo de seis meses**<sup>10</sup> a contar desde la entrada en vigor del RDL 11/2020.

Para que opere la referida suspensión será necesario que el arrendatario acredite al Letrado de la Administración de Justicia que se encuentra en alguna de las situaciones de vulnerabilidad indicadas en el apartado 2.2(A) anterior. Si el Letrado de la Administración de Justicia entendiera que concurre la situación de vulnerabilidad alegada, **decretará la suspensión** con carácter retroactivo a la fecha en que aquella se produjo **por el tiempo estrictamente necesario**, atendido el informe de los servicios sociales.

## 2.6. LÍNEA DE AVALES PARA FINANCIACIÓN BANCARIA DE ARRENDATARIOS

Se aprueba una línea de avales para la cobertura total por cuenta del Estado de **financiación bancaria a arrendatarios en situación de vulnerabilidad** como consecuencia de la expansión del COVID-19. Esta financiación deberá destinarse al **pago de la renta** de arrendamientos de vivienda y podrá cubrir un importe máximo de **seis mensualidades** de renta.

El plazo de devolución será de hasta **seis años, prorrogable** excepcionalmente por otros **cuatro** y sin que, en ningún caso, devengue **ningún tipo de gastos e intereses** para el solicitante<sup>11</sup>.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial deberán implementar esta medida a través de las entidades bancarias y se ofrecerá a todos aquellos arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida como consecuencia de la expansión del COVID-19, de acuerdo con los criterios y requisitos que se definan a través de Orden Ministerial, que

---

<sup>10</sup> Los servicios sociales deberán fijar el plazo de la suspensión extraordinaria teniendo en cuenta si el arrendador ha acreditado ante el Juzgado encontrarse igualmente en alguno de los supuestos de vulnerabilidad social o económica. El RDL 11/2020 no pone en práctica una solución única y clara cuando ambas partes se encuentran en situación de vulnerabilidad (e.g. levantar la suspensión o un plazo de suspensión más limitado), sino que fía la eventual solución sobre el plazo de suspensión concreto al criterio de los servicios sociales (y no al criterio del órgano judicial ante el que se ventila el procedimiento).

<sup>11</sup> Dado que el RDL 11/2020 rechaza expresamente la aplicación de intereses o gastos para el solicitante, no se entiende cuál sería el incentivo para que las entidades bancarias se avengan a concertar esa financiación, salvo que se pretenda que su coste se asuma por el arrendador (que sería beneficiario último de la financiación prestada al arrendatario), por el ICO o de otra forma a cargo del Estado, pero esto exigiría una habilitación normativa precisa que el RDL 11/2020 no contiene. Parecería que la regulación es incompleta (y, por tanto, de cuestionable eficacia práctica).

incluirá, como mínimo, a los arrendatarios que se encuentren en las situaciones definidas en el apartado 2.2(A) anterior<sup>12</sup>.

## 2.7. PRÓRROGAS EXTRAORDINARIAS

Con carácter general, los arrendatarios de vivienda<sup>13</sup> tienen derecho a **prorrogar** hasta **seis meses** los contratos que venzan entre la entrada en vigor del RDL 11/2020<sup>14</sup> y los dos meses siguientes a la finalización del Estado de Alarma.

Durante la prórroga extraordinaria se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato en vigor.

## 2.8. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

El artículo 10 del RDL 11/2020 modifica el “Plan Estatal de Vivienda 2018-2021” aprobando, entre otros puntos, un **nuevo programa de ayudas** denominado “Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual”.

Este artículo ha sido desarrollado a través de la **Orden TMA/336/2020**, de 9 de abril que incorpora de forma inmediata al RD 106/2018, de 9 de marzo, el nuevo programa de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual:

- (i). **Objeto:** concesión de ayudas finalistas de alquiler (pago del alquiler o de las ayudas transitorias de financiación) a las personas arrendatarias de vivienda habitual que, como consecuencia del impacto económico y social del COVID-19, tengan problemas transitorios para atender el pago parcial o total del alquiler.
- (ii). **Beneficiarios:** arrendatarios de vivienda habitual (i) en situación de vulnerabilidad económica y social sobrevenida a causa del COVID-19 (la situación de vulnerabilidad y los medios de

---

<sup>12</sup> La Disposición Adicional tercera del RDL 15/2020 ha autorizado al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para conceder avales por un importe máximo de 1.000 millones de euros.

<sup>13</sup> Incluso aunque no se encontraran en alguna de las situaciones de vulnerabilidad descritas en el apartado 2.2(A) anterior.

<sup>14</sup> La prórroga que, en su caso, soliciten los arrendatarios comenzará a computar una vez finalicen las prórrogas forzosas aplicables conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

acreditación deberán ser definidos por las Comunidades Autónomas, debiendo respetarse como mínimo los requisitos expuestos en el apartado 2.2(A) de esta nota); (ii) que no mantengan determinadas relaciones de parentesco o afinidad con el arrendador o sea socio del arrendador; (iii) que acrediten el pago de las últimas tres mensualidades; y (iv) que no incurran en algunas de las circunstancias previstas en el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de diciembre, General de Subvenciones.

**(iii). Plazo para su solicitud:** a fijar por las Comunidades Autónomas, y en todo caso, antes del 30 de septiembre de 2020.

**(iv). Cuantía:** ayudas por un plazo de hasta seis meses (incluido el mes de abril) a concretar por las Comunidades Autónomas. El importe máximo será de 900 euros/mes y del 100% de la renta.

**(v). Pago:** podrá realizarse directamente al arrendador por cuenta del arrendatario cuando no se hubiera satisfecho el pago del alquiler por el arrendatario, salvo que se haya suscrito préstamo mediante ayudas transitorias referidas en el apartado 2.6 (la ayuda irá dirigida necesariamente a la amortización del préstamo).

Se espera desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas, a lo que insta la Orden a hacer de forma urgente.

## 3. Medidas en arrendamientos para uso distinto del de vivienda

---

### 3.1. VIGENCIA

Las medidas previstas en el RDL 15/2020 estarán en **vigor desde el 23 de abril de 2020**.

### 3.2. BENEFICIARIOS

Conforme al RDL 15/2020, podrán beneficiarse de las medidas previstas en los apartados 3.3 y 3.4 siguientes los **autónomos** y **pymes arrendatarios** de inmuebles para **uso distinto del de vivienda** que se encuentran en situación de incapacidad financiera para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago bajo tales arrendamientos.

#### (A) Requisitos

En el caso de **autónomos**:

- (i). que estén **afiliados** y en **situación de alta**, en la fecha de la declaración del Estado de Alarma (i.e. 14 de marzo de 2020), 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; y
- (ii). que su **actividad** se encuentre **suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del RD 463/2020 o, en el supuesto de que no se haya suspendido, que se haya reducido su facturación del mes natural anterior a aquel en que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

En el caso de **pymes**:

- (i). que no superen los límites establecidos en el artículo 257 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>15</sup>; y
- (ii). que su **actividad** se encuentre **suspendida** como consecuencia de la entrada en vigor del RD 463/2020 o, en el supuesto de que no se haya suspendido, que se haya reducido su facturación del mes natural anterior a aquel en que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

#### **(B) Acreditación**

Para acreditar el cumplimiento de los requisitos referidos en el apartado anterior el arrendatario deberá entregar al arrendador:

- (i) **Suspensión de actividad**: 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.
- (ii) **Reducción de actividad**: declaración responsable en la que 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.

#### **(C) Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria**

El propio RDL 15/2020 establece que aquellos arrendatarios que no reúnan los requisitos previstos en el apartado 3.2(A) anterior y que soliciten la aplicación de los beneficios previstos en el mismo serán responsables de los **daños y perjuicios** que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales, sin perjuicio de las **responsabilidades de otro orden** a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

---

<sup>15</sup> El artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital contiene los criterios para que las sociedades de capital puedan formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados e incluye los siguientes límites: (i) que el activo no supere los 4.000.000 EUR; (ii) que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 8.000.000 EUR; y (iii) que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.

### 3.3. ARRENDAMIENTOS CON GRANDES TENEDORES

En el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, los arrendatarios de inmuebles para **uso distinto del de vivienda** o de **industria** que cumplan los requisitos referidos en el apartado 3.2(A) de esta nota y cuyo arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor<sup>16</sup>, tendrán derecho a aplicar una **moratoria** en el pago de la renta, siempre que no se hubiera acordado ya una moratoria o reducción de la renta.

Esta moratoria estará **vigente** mientras dure el **Estado de Alarma** y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, con un **máximo de cuatro meses**.

Los arrendatarios deberán devolver a los arrendadores las rentas no abonadas mediante su fraccionamiento durante, al menos, los **dos años** siguientes de vigencia del contrato **sin que puedan aplicarse a los arrendatarios penalizaciones o intereses**<sup>17</sup>.

### 3.4. RENEGOCIACIÓN EN OTROS ARRENDAMIENTOS

Se prevé un mecanismo de **renegociación de la renta** para arrendamientos de uso distinto del de vivienda o industria en los que el arrendador no sea alguno de los comprendidos en el apartado 3.3 anterior. En este caso, el arrendatario que cumpla los requisitos referidos en el apartado 3.2(A) dispondrá de **un mes** desde la entrada en vigor del RDL 15/2020 para solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta **que no será obligatorio para el arrendador**.

No obstante, en el marco del posible acuerdo consecuencia de la solicitud referida en el párrafo anterior, las partes **podrán aplicar al pago de la renta la fianza** prevista en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos<sup>18</sup>. En su caso, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza

---

<sup>16</sup> El RDL 15/2020 utiliza la misma definición de grandes tenedores que el RDL 11/2020, es decir, personas físicas o jurídicas titulares de: (i) más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros); o (ii) una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>.

<sup>17</sup> Adviértase que, en caso de que el vencimiento del arrendamiento sea inferior a dos años, las cantidades pendientes de devolución podrían concentrarse en un breve periodo de tiempo.

<sup>18</sup> Parecería razonable entender que se permite también la aplicación de la fianza al pago de la renta aun cuando el arrendador sea alguno de los grandes tenedores comprendidos en el apartado 3.3 de esta nota cuando

dispuesta 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.

---

por acuerdo voluntario entre las partes, se fijen medidas más favorables para el arrendatario que las comprendidas en el RDL 15/2020. No obstante, la redacción del artículo 2 no deja clara esta posibilidad.



## Abogados de contacto

---

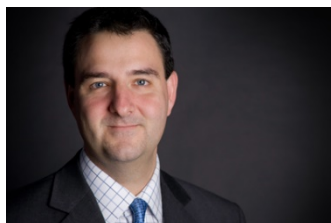


**Fernando Azofra**

**Socio**

+ 34915860787

fernando.azofra@uria.com



**Diego Armero**

**Socio**

+34915864598

diego.armero@uria.com



**Juan Antonio Pérez**

**Socio**

+34934165552

juan.perezrivares@uria.com

**BARCELONA  
BILBAO  
LISBOA  
MADRID  
PORTO  
VALENCIA  
BRUXELLES  
LONDON  
NEW YORK  
BOGOTÁ  
CIUDAD DE MÉXICO  
LIMA  
SANTIAGO DE CHILE  
BEIJING**

**[www.uria.com](http://www.uria.com)**

La información contenida en esta publicación es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico