

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

➤ **Medidas en materia de arrendamientos para uso distinto del de vivienda**

1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiéndose por tal la 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, en el plazo de un mes a contar desde el 23 de abril de 2020, una moratoria en el pago de la renta sin penalización ni devengo de intereses, que se aplicará de manera inmediata 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 solicitud de moratoria deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

El aplazamiento se realizará 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.

2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, cuyo arrendador sea distinto de los indicados en el anterior apartado (esto es, arrendadores que no sean empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor), podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes a contar desde el 23 de abril de 2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

3. Disposición de la fianza

Exclusivamente en el marco del acuerdo "al que se refieren los apartados anteriores", las partes podrán disponer libremente de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia, debiendo reponer el arrendatario el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año o en el plazo que reste de vigencia

del contrato. Al referirse el apartado 2 del art. 2 a los "apartados anteriores", cuando sólo hay un apartado, no queda claro cuándo se puede disponer de dicha fianza.

4. Autónomos y pymes arrendatarios. Requisitos:

Los requisitos para que los autónomos y pymes arrendatarios puedan solicitar la moratoria en el pago y la disposición de la fianza son los siguientes:

- en el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:
 - a) estar afiliado y en situación de alta, 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.
 - b) 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.
 - c) en el supuesto de que su actividad no se vea 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 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.
- en caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:
 - a) que no se superen los límites para formular balance abreviado establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital (esto es, que: i) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros; ii) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros. Y iii) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
 - b) 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.
 - c) en el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, se deberá acreditar la reducción de 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.

5. Acreditación de los anteriores requisitos.

- La reducción de actividad se acreditará inicialmente 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. 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.

- La suspensión de 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.

➤ **Medida extraordinaria para flexibilizar de forma temporal el uso del Fondo de Promoción y Educación de las Cooperativas con la finalidad de paliar los efectos del COVID-19.**

Durante la vigencia del estado de alarma y hasta el 31 de diciembre de 2020, el Fondo de Educación y Promoción Cooperativo de las cooperativas podrá ser destinado, total o parcialmente, a las siguientes finalidades:

- a) como recurso financiero, para dotar de liquidez a la cooperativa en caso de necesitarlo para su funcionamiento, debiendo ser restituido con, al menos, el 30% de los resultados de libre disposición que se generen cada año en un plazo máximo de 10 años.
- b) a cualquier actividad que redunde en ayudar a frenar la crisis sanitaria del COVID-19 o a paliar sus efectos, bien mediante acciones propias o bien mediante donaciones a otras entidades, públicas o privadas.

Durante la vigencia del estado de alarma y hasta el 31 de diciembre de 2020, el Consejo Rector asumirá la competencia para aprobar dicha aplicación del Fondo de Educación o Promoción cuando por falta de medios adecuados o suficientes la Asamblea General de las sociedades cooperativas no pueda ser convocada para su celebración a través de medios virtuales.

➤ **Modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público**

Se modifica la letra d) del apartado 4 del artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que quedará redactada de la siguiente manera: «La apertura de los sobres o archivos electrónicos conteniendo la proposición se hará por el orden que proceda de conformidad con lo establecido en el artículo 145 en función del método aplicable para valorar los criterios de adjudicación establecidos en los pliegos. La apertura se hará por la mesa de contratación a la que se refiere el apartado 6 del artículo 326 de la presente Ley. En todo caso, será público el acto de apertura de los sobres o archivos electrónicos que contengan la parte de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos, salvo cuando se prevea que en la licitación puedan emplearse medios electrónicos. A tal efecto, en el modelo de oferta que figure como anexo al pliego se contendrán estos extremos.

➤ **Medidas relativas a contratos suscritos por consumidores y usuarios**

Si como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma los contratos suscritos por los consumidores y usuarios, ya sean de compraventa de bienes o de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, resultasen de imposible cumplimiento, el consumidor y usuario tendrá derecho a resolver el contrato durante un plazo de 14 días desde la imposible ejecución del mismo.

La pretensión de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes, sobre la base de la buena fe, una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato.

Las propuestas de revisión podrán abarcar, entre otras, el ofrecimiento de bonos o vales sustitutorios al reembolso. A estos efectos, se entenderá que no cabe obtener propuesta de revisión que restaure la reciprocidad de intereses del contrato cuando haya transcurrido un periodo de 60 días desde la solicitud de resolución contractual por parte del consumidor o usuario sin que haya acuerdo entre las partes sobre la propuesta de revisión.

22 de abril de 2020