

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

El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, ha introducido importantes medidas en el ámbito civil y ha efectuado algunas aclaraciones y modificaciones de medidas adoptadas con anterioridad, que se relacionan a continuación.

1. Medidas relativas a los contratos de arrendamiento de inmueble para uso distinto del de vivienda y contratos de arrendamiento de industria (artículos 1 a 5, ambos inclusive, del RDL 15/2020).

Los arrendatarios que sean autónomos y pymes y hayan debido suspender su actividad como consecuencia de la declaración del estado de alarma o que, aun pudiendo continuar con su actividad hubieran visto reducida su facturación en al menos un 75%, podrán solicitar a su arrendador una suspensión en el pago de la renta, que quedaría aplazado.

Dicha solicitud deberá formalizarse antes del 23 de mayo de 2020 e ir acompañada:

- En caso de suspensión de la actividad, de un certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, o por el órgano competente de la comunidad autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- En caso de reducción de la actividad, de una declaración responsable en la que se haga constar que, realizando la comparativa entre la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento y la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes en el año anterior, la facturación se ha visto reducida en, al menos, un 75%.

En el caso de que el arrendador 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 de una superficie construida de más de 1.500 metros cuadrados), dicho aplazamiento, una vez solicitado por el arrendatario, será obligatorio y provocará la suspensión del pago de la renta durante

todo el tiempo que dure el estado de alarma. Si dicho plazo fuera insuficiente atendiendo al impacto provocado por el COVID-19, el periodo de moratoria se podría prorrogar mes a mes, con un límite máximo de cuatro meses.

El pago de las rentas suspensas se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia y se realizará mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, a contar desde el momento en que se supere la situación que conlleva la solicitud de la moratoria o a partir de la finalización del plazo de cuatro meses antes referido.

En caso de que el periodo de duración del contrato fuera inferior a esos dos años, las rentas suspensas deberán quedar reintegradas antes de que el contrato finalice su duración.

Si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda ni un gran tenedor, la suspensión del pago de la renta y su consiguiente aplazamiento no será obligatoria, y solo procederá si el arrendador accede a ella. En tal acuerdo, las partes, además de determinar las condiciones de la moratoria, podrán destinar la fianza abonada al constituir el contrato al pago de mensualidades arrendaticias, debiendo reponerse la misma, en caso de ser usada para dicho fin, en el plazo máximo de un año desde la celebración del acuerdo.

2. Medidas de protección de consumidores y usuarios (disposición final décima.Cinco).

Precisa el *dies a quo* o día inicial del cómputo del plazo de 14 días del que disponen, en virtud del artículo 36 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, los consumidores y usuarios para ejercitar su derecho a resolver los contratos de compraventa y de prestación de servicios, incluidos los de tracto sucesivo, cuando, como consecuencia de las medidas adoptadas durante la vigencia del estado de alarma, resulten de imposible cumplimiento.

Dicho plazo deberá computarse desde la imposible ejecución del mismo.

3. Medidas relativas a la moratoria de préstamos y créditos hipotecarios y no hipotecarios (disposición adicional decimoquinta).

Se completa el régimen anterior con las siguientes previsiones:

- No será de aplicación lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al reconocimiento de la suspensión derivada de la moratoria legal de préstamos y créditos hipotecarios.
- Será obligación unilateral de la entidad acreedora promover: i) el otorgamiento del instrumento público (escritura pública o póliza) que documente la ampliación del plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto; y ii) su inscripción en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles, según corresponda.