

Nota Informativa

Principales medidas en materia mercantil introducidas por medio del Real Decreto-ley 15/2020

22 de abril de 2020

A propósito de la publicación del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar a la economía y al empleo

El pasado 14 de Marzo el Consejo de Ministros aprobó la declaración del Estado de Alarma, mediante el [Real Decreto-ley 463/2020](#), por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

En el ámbito del conjunto de medidas posteriormente aprobadas en relación con el referido Estado de alarma, y para tratar de paliar y afrontar la situación generada del COVID-19, con fecha de 22 de abril de 2020, se ha aprobado el [Real Decreto-Ley 15/2020](#), por el que se adoptaban una serie de medidas urgentes complementarias para apoyar a la economía y al empleo.

En concreto, el referido Real Decreto-ley 15/2020 (en adelante, el “**RD-L 15/2020**”) ha incorporado una serie de novedades en materia mercantil, las cuales son objeto de análisis a continuación mediante la presente nota:

Medidas relativas a los contratos de arrendamientos de uso distinto del de vivienda cuando los arrendatarios sean pymes o autónomos

Con la finalidad de tratar de facilitar la reducción de los costes de pymes y autónomos se introduce la posibilidad de los mismos de solicitar, sujeta a determinadas condiciones y requisitos, una moratoria en el pago de las rentas derivadas de aquellos contratos de arrendamiento de uso distinto al de vivienda, en los que dichas pymes o autónomos ostenten la condición de parte arrendataria.

Así, en concreto, el artículo 1 del RD-L 15, establece que los arrendatarios de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, en los que la parte arrendadora sea (i) una empresa o entidad pública de vivienda o (ii) un “*gran tenedor*”, y que cumplan los requisitos previstos en el artículo 3 del propio real decreto-ley, podrán solicitar la aplicación de una moratoria en el pago de la renta, viniendo la parte arrendadora obligada a aceptarla.

A los efectos de la referida moratoria, tendrán la consideración de “*gran tenedor*” aquella “*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 cuanto al alcance y aplicabilidad de la moratoria en el pago de la renta, el RD-Ley 15/2020 establece que la misma será aplicable de manera automática y afectará “*al periodo de tiempo que dure el estado*



de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, en caso de que aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, con un límite máximo de cuatro meses”.

La renta correspondiente a dicho periodo se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, desde la siguiente mensualidad a la que se hubiera producido la solicitud, y deberá ser abonada mediante su fraccionamiento en un plazo de dos años, a contar desde la finalización del plazo de suspensión del pago de la renta, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Por su parte, a continuación, en su artículo 2, el RD-L 15/2020 viene a establecer un régimen diferente para aquellos arrendatarios que, siendo igualmente pymes o autónomos, y cumpliendo también los requisitos previstos en el artículo 3 del propio real decreto, no puedan acogerse al régimen específico previsto en el artículo 1 del mismo texto legal por no reunir la parte arrendadora las características previstas en dicho artículo.

En relación con dichos arrendatarios el RD-L 15/2020 únicamente recoge la posibilidad de los mismos de “solicitar” a la persona arrendadora, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del citado Real Decreto, “*el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta*”, así como la posibilidad, en el marco del posible acuerdo de aplazamiento, de la aplicación de la fianza depositada por el arrendatario al pago de mensualidades de la renta, debiendo, en tal caso, reponer el arrendatario dicha fianza en el plazo máximo de un año desde la celebración del acuerdo, o, de ser inferior, en el plazo que reste de vigencia del contrato.

En cualquier caso, todo lo anteriormente expuesto respecto de la posible moratoria y aplazamiento en el pago de las rentas arrendaticias previsto en los artículos 1 y 2 del RD-Ley 15/2020, es regulado, tal y como consta expresamente en el propio real decreto, únicamente en defecto de previo acuerdo distinto ya formalizado entre las partes, que resultará en todo caso de aplicación preferente.

Respecto de los requisitos a reunir por los arrendatarios para poder acogerse a las medidas previstas en los citados artículos 1 y 2 anteriormente citados, estos se pueden resumir en dos requisitos que serían comunes a ambos supuestos y otro adicional que resultaría de aplicación según el arrendatario sea un autónomo o una pyme:

- Requisitos comunes:
 - a) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, por el que se aprobó el estado de alarma, o por órdenes dictadas por las autoridades competentes delegadas al amparo del mismo.
 - b) Que, de no haber quedado directamente suspendida su actividad, se acredite la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes del año anterior.

- Requisitos específicos:
 - a) En el caso de los arrendatarios autónomos: Encontrarse afiliados 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 Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA, en la fecha de la declaración del estado de alarma (esto es, el 14 de marzo de 2020).
 - b) En el caso de los arrendatarios pymes: Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Esto es, que la pyme arrendataria deberá cumplir durante dos ejercicios consecutivos al menos dos de estas condiciones:
 - (i) Que su activo no supere los 4.000.000 de euros;
 - (ii) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 8.000.000 de euros;
 - (iii) Que no tenga más de 50 trabajadores.

Por su parte, respecto de la acreditación del cumplimiento de los requisitos previamente descritos, el RD-L 15/2020, en su artículo 4, recoge la documentación que el arrendatario deberá presentar ante el arrendador, siendo de destacar que dicho artículo únicamente se refiere a la documentación relativa a la acreditación de los requisitos consistentes en la eventual suspensión de la actividad o reducción de la misma, y no hace mención alguna respecto del resto de requisitos. Así, el citado artículo respecto de la documentación a presentar por el arrendatario al arrendador únicamente menciona la siguiente:

- Respecto de 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, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el arrendatario.
- Y respecto de la reducción de actividad que hubiere supuesto una minoración de la facturación mensual en más de un 75%: Se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable del arrendatario, si bien, con el fin de acreditar dicho extremo, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables.

Por último, el RD-Ley 15/2020, en su artículo 5, establece la responsabilidad de aquellos arrendatarios que se pudieran beneficiar de las medidas anteriormente descritas de aplazamiento temporal y extraordinario de la renta sin reunir realmente los requisitos exigidos, viniendo en tal caso los mismos obligados a responder frente al arrendador por los daños y perjuicios que le hubieran podido producir, así como de todos los gastos generados, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden que pudieran proceder.

Ampliación del plazo máximo para la redistribución del capital social inicial de las Sociedades Laborales.

Para las sociedades laborales constituidas en el año 2017 se amplía en 12 meses adicionales el plazo de 36 meses inicialmente previsto en el artículo 1.2.b) de la Ley 44/2015, de 14 de octubre, de Sociedades

Laborales y Participadas, para la redistribución del capital social de aquellas sociedades laborales constituidas inicialmente al cincuenta por ciento por dos socios trabajadores con contrato por tiempo indefinido, de forma que dicho capital social pase a quedar distribuido de forma que se cumpla con el requisito de que ningún socio o accionista sea titular de más de un tercio del mismo.

Medidas para reforzar la financiación empresarial

- Subvenciones de la E.P.E. Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), M.P. bajo la modalidad de préstamo

El artículo 6 del RD-L 15/2020 establece que la E.P.E Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (“IDAE”) podrá conceder aplazamientos en el pago de las cuotas de los préstamos que haya concedido a los beneficiarios de los programas de subvenciones o ayudas reembolsables, atendiendo la situación económico-financiera en la que se encuentren dichos beneficiarios como consecuencia del COVID-19, debiendo ser en todo caso los solicitantes sujetos de derecho privado. Lo anterior, no obstante, queda supeditado a que concurran las circunstancias que se detallan a continuación:

- a) Las cuotas objeto del citado aplazamiento deberán hallarse pendientes de pago y cuyo vencimiento se produzca, o se vaya a producir, en los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020. Para ello, el préstamo no podrá haber sido objeto de aplazamiento o fraccionamiento anterior, ni de reclamación judicial o extrajudicialmente por el IDAE;
- b) Que se respeten los límites de ayuda permitidos por la normativa comunitaria en materia de ayudas de Estado;
- c) El interesado que solicite dicho aplazamiento (i) no deberá encontrarse en situación concursal; (ii) deberá estar al corriente de sus obligaciones con la Hacienda Pública y la Seguridad Social; y (iii) deberá estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos concertados a la entrada en vigor del estado de alarma;
- d) Por último, se consagra la necesidad de formulación por el interesado de una declaración responsable en la que plasme el impacto del COVID-19 en su negocio y la consecuente dificultad o imposibilidad de cumplir con las obligaciones inherentes al préstamo concertado con IDAE. Los datos aportados a tal efecto deberán ser verídicos, pues de lo contrario, ello conllevaría el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo.

En caso de concesión de los aplazamientos de pago, salvo disposición en contrario del interesado, se entenderán automáticamente ampliados a las sucesivas cuotas, hasta transcurridos dos meses del cese del estado de alarma, debiendo ser abonadas las cuotas objeto de aplazamiento con carácter previo a la finalización del periodo de vigencia del préstamo, no devengando tales aplazamientos intereses ordinarios.

Al procedimiento de aplazamiento de cuotas le resultará de aplicación el procedimiento establecido por el Consejo de Administración del IDAE para la concesión de aplazamientos de

sus préstamos sujetos a derecho privado, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley 39/2015, de 15 de octubre.

- **Aceptación en reaseguro por parte del Consorcio de Compensación de Seguros de los riesgos del seguro de crédito asumidos por las entidades aseguradoras privadas.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del RD-L 15/2020, el Consorcio de Compensación de Seguros (“CCS”) podrá aceptar, siempre que sea solicitado, en reaseguro de los riesgos asumidos por entidades aseguradoras privadas autorizadas para operar en los ramos de seguro de crédito y de caución, debiendo estas entidades suscribirse o adherirse al acuerdo correspondiente con el CCS. Las condiciones de reaseguro habrán de ser las siguientes:

- a) El acuerdo de reaseguro deberá contemplar modalidades comunes en el mercado de reaseguro para una mayor seguridad de las entidades aseguradoras de estos ramos.
- b) El CCS fijará las condiciones económicas que deberán aplicarse a la cobertura, incluyéndose entre estas la compensación de los gastos de gestión del CCS.
- c) La cobertura podrá aplicarse desde el 1 de enero de 2020, con una duración mínima de dos años, a aquellas operaciones de seguro llevadas a cabo por entidades aseguradoras en el ramo indicado anteriormente con un volumen de operaciones significativo, y cuyos asegurados estén domiciliados en España.

Asimismo, estas operaciones deberán regirse por las indicaciones del RD-L 15/2020, debiendo llevarse con una separación financiera y contable diferenciada al resto de operaciones, incluyéndose en estas partidas las aportaciones estatales al efecto.

Por último, a dichas operaciones les será de aplicación el Real Decreto 2013/1997, de 26 de diciembre, pudiendo constituir provisiones técnicas de estabilización deducibles hasta el máximo estipulado por el artículo 3.1, apartado a).

Establecimiento de un nuevo límite máximo de la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica.

La disposición adicional tercera del RD-L 15/2020 establece el límite máximo de la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19, aprobada en el artículo 9 del Real-Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo (el “**RD-L 11/2020**”), disponiendo que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá conceder avales por importe máximo de 1.200 millones de euros.

Medidas en relación con la formalización de la ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos y créditos.

Por medio de la disposición adicional decimoquinta del RD-L 15/2020 se vienen a establecer una serie de medidas relativas al procedimiento de formalización de las ampliaciones de plazo derivadas de las moratorias de préstamos y créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible, introducida previamente por el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo (el “**RD-L 8/2020**”). En concreto se viene a establecer lo siguiente:

- No quedará sujeto a las disposiciones de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (de Crédito Inmobiliario), el reconocimiento de la aplicación de la suspensión de la deuda hipotecaria durante el plazo de tres meses establecido en virtud del artículo 13.3 del RD-L 8/2020.
- La elevación a público del citado reconocimiento de la suspensión, a fin de que pueda procederse a la inscripción de la ampliación del plazo inicial en el Registro de la Propiedad, será obligación unilateral de la entidad acreedora.
- Asimismo, será también obligación unilateral de la entidad acreedora promover la formalización de la póliza o escritura pública en que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria prevista en el artículo 24.2 del RD-L 11/2020, así como la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles en caso de que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.
- Las referidas medidas previamente descritas serán de aplicación aun cuando la solicitud del acreedor o su aceptación por la entidad acreedora se produjeran con anterioridad a la entrada en vigor del RD-L 15/2020.

Asimismo, por otro lado, y en relación con la suspensión de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito sin garantía hipotecaria (introducida previamente por el RD-L 11/2020), se vienen a introducir igualmente una serie de modificaciones respecto de la formalización de dicha suspensión.

Así, en concreto:

- Se sustituye la mención inicial a las “escrituras públicas” por otra más amplia referida a “instrumentos públicos”, como posibles documentos en los que formalizar la ampliación del plazo derivada de la suspensión.
- Se establece que los derechos arancelarios notariales derivados de la intervención de pólizas en que se formalice la suspensión serán los establecidos en el Decreto de 15 de diciembre de 1950 y se bonificarán en un 50% con un límite mínimo de 25 euros y máximo de 50 euros, por todos los conceptos, incluyendo sus copias y traslados.
- Se establece asimismo que los derechos arancelarios de los registradores derivados de la constancia registral de la suspensión se minutarán por la cantidad fija de 6 euros.
- Y, por último, se recoge expresamente que los derechos arancelarios notariales y registrales anteriormente referidos, serán satisfechos, en todo caso, por el acreedor.

Modificaciones en relación con la línea de avales aprobada en el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo.

La disposición final octava, en su apartado cuatro, viene a introducir una serie de novedades respecto de la redacción inicial del artículo 29 del RD-L 8/2020, por el que se aprobaba la línea de avales otorgada por el estado para la financiación concedida por entidades financieras a empresas y autónomos. Así, en concreto, viene a modificar las siguientes cuestiones:

- Se incluye el pago de nóminas y a proveedores entre las posibles necesidades susceptibles de ser financiadas.
- Se añade la posibilidad de destinar los avales a la Compañía Española de Reafianzamiento, Sociedad Anónima, así como a pagarés incorporados al Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros y al Mercado Alternativo de Renta Fija.
- Y se establece una fecha máxima hasta la que el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital podrá conceder los avales, fijando dicha fecha en el día 31 de diciembre de 2020.

Modificaciones en relación con los requisitos de incapacidad para acogerse a los beneficios consistentes en las moratorias o ayudas relacionadas con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, así como con la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria

La disposición final décima del RD-L 15/2020 viene a modificar el requisito relativo al porcentaje mínimo de incapacidad que debe tener declarada un miembro de la familia para poder acogerse a los beneficios consistentes en las moratorias o ayudas relacionadas con la renta arrendaticia de la vivienda habitual, así como con la moratoria hipotecaria y del crédito de financiación no hipotecaria (previstos inicialmente en los artículos 5 y 16, respectivamente del RD-L 11/2020), estableciendo que el referido porcentaje de discapacidad deberá ser igual o superior al 33%, siendo que inicialmente se exigía que dicha discapacidad fuese superior al 33%.

Esperamos que la información sea útil y de su interés. Desde Andersen Tax & Legal hemos creado un equipo multidisciplinar para atender todas las cuestiones que puedan surgir sobre este aspecto o en relación con el COVID-19.

Para más información, puede contactar con:

[Guillermo Yuste](mailto:guillermo.yuste@andersentaxlegal.es) | Socio del área de derecho Mercantil
guillermo.yuste@andersentaxlegal.es

[Pedro J. Albarracín](mailto:pedro.albarracin@andersentaxlegal.es) | Director del área de derecho Mercantil
pedro.albarracin@andersentaxlegal.es

Los comentarios expuestos contienen aspectos informativos, sin que constituyan opinión profesional o asesoramiento jurídico alguno, no incluyendo necesariamente opinión de sus autores. Si está interesado en obtener información adicional o aclaración sobre el contenido, puede ponerse en contacto con nosotros en el número de teléfono +34 917 813 300 o bien mediante correo electrónico a communications@andersentaxlegal.es.