

Abril 2020

Alerta informativa

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

Principales medidas legales

Iván Azinovic Gamo
Socio de Inmobiliario EY

Raúl García González
Socio Responsable del Área Laboral EY

Gonzalo Martín de Nicolás
Socio de Banca y Finanzas EY

Ignacio Saenz de Santamaría
Socio de Inmobiliario EY

Isabel Merenciano Gil
Socia Directora del Área Laboral EY
Comunidad Valenciana y Murcia

Pilar Fernández Bozal
Socia de Derecho Público EY

Introducción

Las medidas sanitarias adoptadas para la contención del COVID-19 –en particular, las de distanciamiento social– han provocado un impacto relevante sobre la actividad económica. Los efectos sobre la producción y el empleo han sido notorios. Durante las últimas semanas hemos asistido a la publicación de una pléyade de disposiciones normativas dirigidas a hacer frente y minorar, en la medida de lo posible, tales efectos.

En este contexto, el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, contiene una batería de medidas de contenido muy variado. Desde la perspectiva empresarial, además de las medidas tributarias que son objeto de una alerta específica de EY Abogados, las más relevantes son las inmobiliarias, financieras y laborales. Las de índole inmobiliaria versan sobre el régimen de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda. Desde el punto de vista laboral, afectan a los ERTE por fuerza mayor, el teletrabajo y las prestaciones por desempleo, entre otras cuestiones. También se adoptan medidas importantes para facilitar la financiación empresarial. Finalmente, también se adoptan algunas medidas menores en el ámbito portuario y de la contratación pública. En esta Alerta se contiene un análisis y síntesis de estas medidas.

I. Real Estate. Medidas relativas a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda

Una de las cuestiones jurídicas más relevantes en la contratación privada desde el comienzo del estado de alarma es la relativa a la operatividad en los contratos entre particulares -de cualquier naturaleza- de la fuerza mayor y la cláusula *rebus sic stantibus*.

El problema se ha planteado agudamente en el caso de los contratos de arrendamiento. En lo que atañe a algunos de ellos -arrendamientos de uso distinto al de vivienda suscritos por autónomos y pymes-, el RDL establece una regulación específica que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales siempre que concurren los requisitos típicos de la cláusula *rebus*: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

En este sentido, el RDL establece la posibilidad de solicitar una moratoria en el pago de la renta de los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda a determinados arrendatarios frente a sus arrendadores. A diferencia de la regulación aplicable a los arrendamientos de vivienda, no se habla expresamente de carencias en el pago de las rentas concedidas por el arrendador empresa, entidad pública de vivienda o gran tenedor (si para otros arrendadores), si bien dicha posibilidad sigue existiendo en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes.

Moratoria de deuda arrendaticia

Arrendador empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedorⁱ

Se posibilita a los arrendatarios personas físicas o jurídicas de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda solicitar, dentro de un mes desde la entrada en vigor del RDL, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

No se aplicará si dicho aplazamiento se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

A falta de acuerdo entre las partes, el arrendatario podrá solicitar al arrendador una moratoria automática,

sin penalización ni intereses, en la renta durante el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses.

A pesar de que pudiera parecer que el RDL tiene eficacia retroactiva -al indicar que la moratoria afectará al periodo durante el que se prolongue el estado de alarma- en el mismo párrafo el propio RDL señala que la moratoria se aplicará a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia desde la solicitud. La medida, pues, carece de alcance retroactivo.

Las cuotas se fraccionarán durante dos años, que se contarán a partir del final del plazo indicado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Otros arrendadores

El arrendatario podrá solicitar la moratoria en los términos indicados anteriormente si no se hubiera alcanzado ya un acuerdo respecto de la misma o de una carencia en el pago de la renta.

Las partes podrán disponer libremente de la fianza arrendaticia para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia. En caso de que se disponga total o parcialmente de la misma, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza 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.

¿Qué arrendatarios pueden solicitar la moratoria?

El RDL circunscribe el ámbito subjetivo de aplicación de esta medida a los autónomos y pymes arrendatarios, pero, siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- ▶ Arrendatarios autónomos: Afiliados y en situación de alta, a fecha de 14 de marzo, 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.

- ▶ **Arrendatario pyme:** Con partidas de activo inferiores a 4 millones de euros, importe neto de su cifra anual de negocios inferior a 8 millones de euros y con un número medio de trabajadores durante el ejercicio menor a cincuenta.
- ▶ **Ambos arrendatarios:** Cuya actividad haya quedado suspendida, 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. En caso de no suspensión de la actividad, 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. Se hará mediante declaración responsable, y cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

Acceso a las ayudas sin tener derecho a las mismas

En tal caso, el arrendatario será responsable de los daños y perjuicios que pudiese producir con ello, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que dicha conducta pudiera dar lugar.

Ayudas para arrendatarios

Se indica que el importe de la línea de avales creada por el RDL 11/2020 será de un importe máximo de 1.200 millones de euros. (Ver Alerta de EY relativa a RDL 11/2020)

Ampliación de plazo derivada de la moratoria legal de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca o mediante otro derecho inscribible distinto

Se exceptúa de lo dispuesto en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de crédito inmobiliario a la suspensión de la deuda hipotecaria solicitada al amparo del RDL 8/2020

o del RDL 11/2020, aun cuando la solicitud del acreedor o incluso su aceptación por la entidad acreedora se hubieran producido con anterioridad a la entrada en vigor del RDL objeto de análisis.

Corresponde unilateralmente a la entidad acreedora: (i) la elevación a público de la escritura pública de reconocimiento de la suspensión y (ii) promover la formalización de la póliza o escritura pública en la que se documente el reconocimiento de la suspensión de las obligaciones contractuales en los créditos o préstamos sin garantía hipotecaria prevista y, la inscripción, en su caso, en el Registro de Bienes Muebles, siempre que el crédito o préstamo estuviera garantizado mediante algún derecho inscribible distinto de la hipoteca o hubiera accedido al Registro.

II. Medidas laborales y de seguridad social

El Capítulo IV recoge Medidas para facilitar el ajuste de la economía y proteger el empleo, y el Capítulo V recoge Medidas de protección de los ciudadanos. En cuanto a las novedades, pueden clasificarse en la forma que sigue:

Aspectos laborales

- ▶ ¿Sigue manteniéndose el trabajo a distancia y los derechos de adaptación de horario y reducción de jornada?

Sí, se prorroga por dos meses más la vigencia del RDL 8/2020 en lo relativo al carácter preferente del trabajo a distancia y el derecho de adaptación horaria y reducción de jornada, respectivamente, con posterioridad a un mes después del fin de la vigencia de la declaración del estado de alarma. Además, el derecho de adaptación horaria y reducción de jornada pasa a denominarse Plan MECUIDA.

- ▶ ¿Hay alguna modificación en los ERTE de fuerza mayor?

Sí, se modifica el RDL 8/2020, permitiendo los ERTE en aquellos sectores declarados esenciales, siempre que afecten a partes de la actividad o la plantilla no incluidas en dicho carácter esencial.

Seguridad social y prestaciones

- ▶ ¿Qué previsiones hay en materia de deudas con la Seguridad Social?

Se prevé la modificación del RDL 11/2020 sobre el procedimiento para solicitar el aplazamiento en el pago de deudas con la Seguridad Social cuyo plazo reglamentario de ingreso tenga lugar entre los meses de abril y junio de 2020, con aplicación un interés del 0,5 %.

- ▶ ¿Quedan protegidos todos los desempleados?

Se extiende la protección por desempleo a los trabajadores con relación laboral extinguida durante el período de prueba desde el 9 de marzo 2020, y a los que han causado baja voluntaria a partir del 1 de marzo 2020 por encontrar un nuevo empleo y no hayan podido incorporarse al mismo.

- ▶ ¿Se amplía la protección a los trabajadores fijos discontinuos?

Se prevé también que los trabajadores fijos discontinuos y aquellos que realizan trabajos fijos y periódicos que se repitan en fechas ciertas, y que se encuentren en periodo de inactividad productiva, y, por ende, a la espera de la llegada de la fecha en la que procedería su llamamiento y reincorporación efectiva de no mediar la crisis del COVID-19, también podrán beneficiarse de las medidas en materia de protección por desempleo.

- ▶ ¿Se facilita la disponibilidad de los ahorros en fondos de pensiones?

Se regulan normas sobre disponibilidad excepcional de los planes de pensiones en situaciones derivadas de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, destacando aspectos procedimentales que desarrollan y amplían los supuestos previstos en el RDL 11/2020.

- ▶ ¿Cómo afecta a los trabajadores autónomos?

Se contempla el procedimiento para que los autónomos opten por una mutua colaboradora con la Seguridad Social en caso de haber optado inicialmente por una entidad gestora, y señala que, en caso de no realizar la opción en tiempo y forma, se entenderá que la opción se ha realizado a favor

de la mutua con mayor número de trabajadores autónomos asociados en la provincia del domicilio del interesado. También se extiende la protección a otras prestaciones, como la incapacidad temporal. Finalmente, se otorga la gestión de la prestación por cese de actividad a las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social.

En materia de infracciones y sanciones de orden social:

- ▶ ¿Cómo afecta la situación a las actuaciones de la Inspección de Trabajo?

El período que dure el estado de alarma no computará a efectos de los plazos de duración de las actuaciones comprobatorias de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social, a excepción de aquellas vinculadas estrechamente con el estado de alarma.

- ▶ ¿Se prevé alguna responsabilidad del empresario en materia de prestaciones sociales?

Se reforma la LISOS para reforzar el régimen sancionatorio previsto en el RDL 9/2020, contemplando como infracción la consignación de datos falsos o inexactos que den lugar al percibo de prestaciones indebidas por parte de los trabajadores, pudiendo la empresa responder solidariamente de la devolución de las cantidades indebidamente percibidas por el trabajador.

III. Medidas dirigidas a reforzar la financiación empresarial

El RDL trata de reforzar y ampliar el alcance de las medidas de apoyo a la liquidez adoptadas en disposiciones normativas anteriores, así como facilitar el acceso de las empresas a los distintos instrumentos de crédito de la Administración. En la misma línea de facilitar el acceso a la liquidez y el pago de créditos, se adoptan medidas conectadas con los seguros de crédito y caución.

Acceso a las líneas de avales

El RDL modifica los apartados 1 y 2 del artículo 29 del RDL 8/2020, por el que se aprobaba la línea de avales de hasta 100.000 millones de euros, con una triple finalidad:

- ▶ En primer lugar, permitir que los avales vayan destinados también a la Compañía Española de Reafianzamiento Sociedad Anónima (CERSA) para procurar un reforzamiento de sus reavales, con el fin de aumentar la capacidad de aval de las Sociedades de Garantía Recíproca;
- ▶ en segundo lugar, permitir que se beneficien de los avales los pagarés incorporados al Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros (AIAF) y al Mercado Alternativo de Renta Fija (MARF), fomentando el mantenimiento de las fuentes de liquidez proporcionadas por los mercados de capitales y no sólo a través de los canales bancarios tradicionales; y
- ▶ finalmente, garantizar que la línea de avales pueda liberarse hasta el 31 de diciembre de 2020.

Crédito y caución. Consorcio de Compensación de Seguros

El Consorcio de Compensación de Seguros podrá aceptar en reaseguro los riesgos asumidos por las entidades aseguradoras privadas autorizadas para operar en los ramos de seguro de crédito y de caución que suscriban o se adhieran al acuerdo correspondiente con el Consorcio de Compensación de Seguros, el cual determinará las modalidades de cobertura y las condiciones económicas de la misma. La cobertura podrá aplicarse, con efectos retroactivos a partir del día 1 de enero de 2020, a las operaciones de seguro que sean llevadas a cabo por entidades aseguradoras autorizadas en el ramo de crédito con un volumen de operaciones significativo y cuyos asegurados estén domiciliados en España. Esta medida tendrá una vigencia temporal mínima de dos (2) años.

Aplazamientos de préstamos IDAE

El IDAE podrá conceder aplazamientos de las cuotas de los préstamos otorgados en el marco de sus programas de subvenciones o ayudas reembolsables cuyo vencimiento se produzca entre marzo y junio de 2020 (y cuotas sucesivas hasta transcurridos dos meses después de la finalización del estado de alarma). Para acceder a dicho aplazamiento la crisis sanitaria provocada por el COVID-19 ha debido originar al prestatario períodos de inactividad o reducción en el

volumen de las ventas o facturación que le impida o dificulte cumplir con sus obligaciones de pago. Igualmente, los prestatarios que quieran solicitar el aplazamiento no pueden encontrarse en situación concursal y han de estar al corriente de sus obligaciones (i.e. Hacienda Pública, Seguridad Social y el propio préstamo). Las cuotas aplazadas deberán ser abonadas antes del fin del período de vigencia del respectivo préstamo, y no podrán entenderse capitalizadas y, por tanto, devengar nuevos intereses ordinarios.

Parques científicos y tecnológicos: apoyo financiero

Respecto de los préstamos o anticipos concedidos a entidades promotoras de parques científicos y tecnológicos en virtud de las convocatorias gestionadas exclusivamente por el Ministerio de Ciencia e Innovación, o el Ministerio competente en materia de investigación, desarrollo e innovación en años anteriores se acuerda que las cuotas que venzan en el año 2020 sean aplazadas a la misma fecha del año 2021. Dichas entidades podrán, asimismo, solicitar la refinanciación de las cuotas con vencimiento en años anteriores a 2020.

IV. Derecho portuario y contratación pública

Derecho portuario

Además de las medidas de índole tributaria -que se analizan en una Alerta específica-, el RDL establece algunas medidas de flexibilización para las concesiones o autorizaciones administrativas de dominio público-portuario. En particular, recoge la posibilidad de reducir los tráficó mínimos exigidos por el título concesional para el ejercicio 2020 si se acredita la imposibilidad de cumplir con éstos por la crisis del COVID-19, así como reducciones en la tasa de ocupación o actividad siempre que las causas se vinculen al impacto del COVID-19 y se justifiquen debidamente.

Por último, en este ámbito, se reconocen exenciones o reducciones a la tasa de buque en determinados supuestos.

Adicionalmente, se introducen nuevos criterios de reparto del Fondo de Compensación Interportuario de

2020 y 2021. Y, por otra parte, se considera como servicio de emergencia el servicio portuario al pasaje en las terminales de pasajeros que atienden servicios marítimos regulares.

Contratación pública

Se introduce una medida relevante referente a la tramitación de los recursos especiales en materia de contratación. Así, en los casos en que se ha acordado la continuación del procedimiento de licitación, se prevé la tramitación del recurso especial en materia de contratación, sin que pueda entenderse que el procedimiento está suspendido por la suspensión automática de los procedimientos administrativos aprobada en el Decreto que declaraba el estado de alarma.

Por otro lado, y en atención a las medidas de aislamiento social adoptadas, en el procedimiento abierto simplificado se permite la posibilidad de que la apertura del sobre relativo a la oferta evaluable a través de criterios automáticos no se realice en acto público.

Puede consultar las últimas [alertas fiscales y legales](#) en nuestro [Centro de Estudios EY](#)

Para cualquier información adicional con respecto a esta alerta, contacte con:

Ernst & Young Abogados, S.L.P.

Ivan Azinovic Gamo

Ivan.Azinovic@es.ey.com

Ignacio Saenz de Santa María García

Ignacio.SaenzGarcia@es.ey.com

Raúl Luis García González

RaulLuis.garciagonzalez@es.ey.com

Isabel Merenciano Gil

Isabel.Merenciano.Gil@es.ey.com

Gonzalo Martín de Nicolás Presa

Gonzalo.Martindenicolas@es.ey.com

Pilar Fernández Bozal

Pilar.FernandezBozal@es.ey.com

ⁱ Titulares de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m²

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

Acerca de EY

EY es líder mundial en servicios de auditoría, fiscalidad, asesoramiento en transacciones y consultoría. Los análisis y los servicios de calidad que ofrecemos ayudan a crear confianza en los mercados de capitales y las economías de todo el mundo. Desarrollamos líderes destacados que trabajan en equipo para cumplir los compromisos adquiridos con nuestros grupos de interés. Con ello, desempeñamos un papel esencial en la creación de un mundo laboral mejor para nuestros empleados, nuestros clientes y la sociedad.

EY hace referencia a la organización internacional y podría referirse a una o varias de las empresas de Ernst & Young Global Limited y cada una de ellas es una persona jurídica independiente. Ernst & Young Global Limited es una sociedad británica de responsabilidad limitada por garantía (company limited by guarantee) y no presta servicios a clientes. Para ampliar la información sobre nuestra organización, entre en ey.com.

© 2020 Ernst & Young Abogados, S.L.P.
Todos los derechos reservados.

ED None

La información recogida en esta publicación es de carácter resumido y solo debe utilizarse a modo orientativo. En ningún caso sustituye a un análisis en detalle ni puede utilizarse como juicio profesional. Para cualquier asunto específico, se debe contactar con el asesor responsable.

ey.com/es

Twitter: [@EY_Spain](https://twitter.com/EY_Spain)

LinkedIn: [EY](https://www.linkedin.com/company/ey)

Facebook: [EY Spain Careers](https://www.facebook.com/EYSpainCareers)

Google+: [EY España](https://www.google.com/+EYSpain)

Flickr: [EY Spain](https://www.flickr.com/photos/ey_spain/)