

**Impacto del COVID-19 en los contratos de las empresas del sector del metal.
Especial incidencia en los arrendamientos de naves y locales comerciales.**

Impacto del COVID-19 en los contratos de las empresas del sector del metal.

Arrendamientos de naves y locales comerciales.

Regulación en el Real Decreto Ley 15/2020

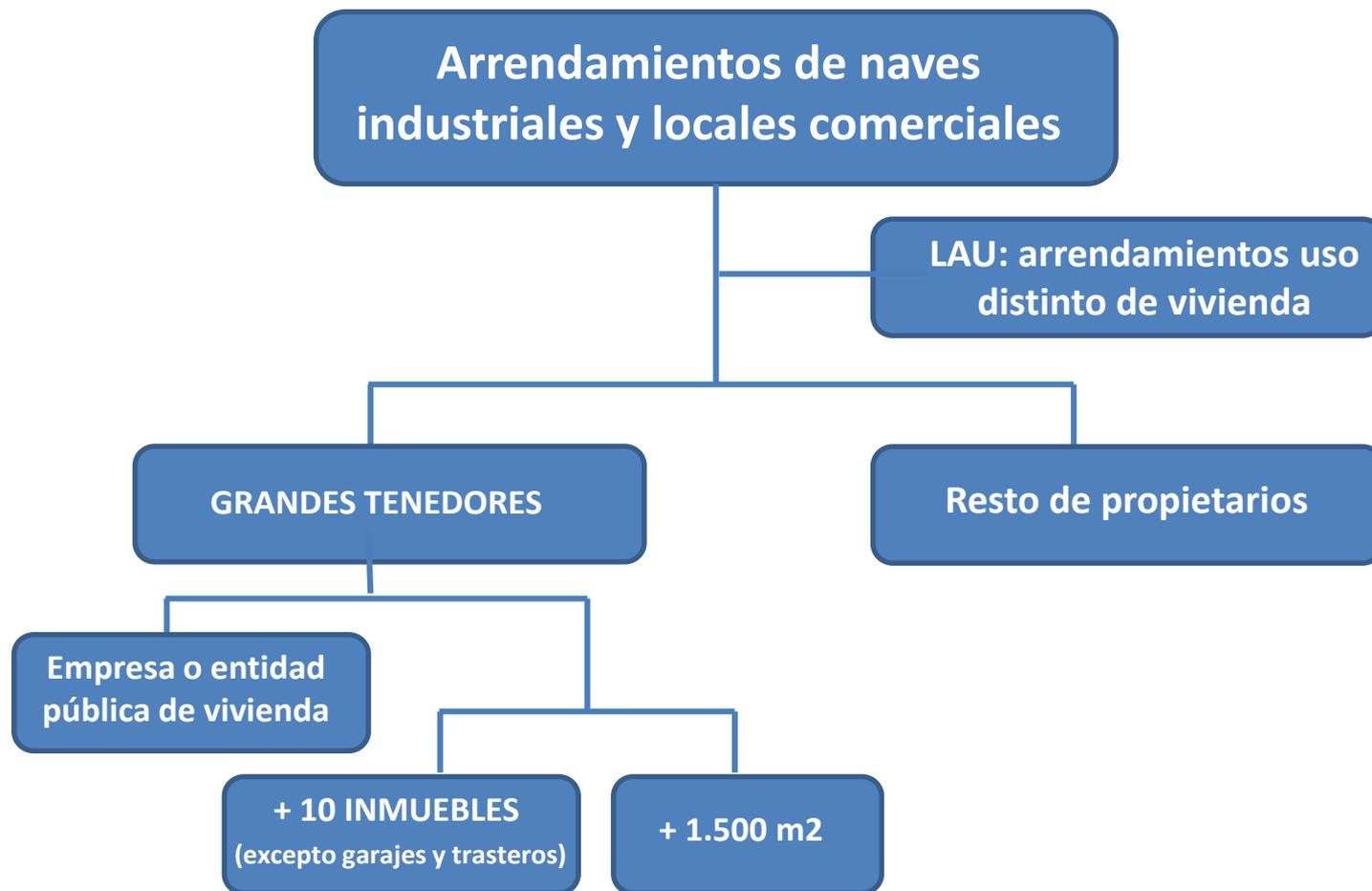


1

Real Decreto Ley 15/2020: Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos

- Situación excepcional en la economía.
- **Procedimiento** para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la **modulación** del pago de las rentas de los alquileres de locales.
- **PLAZO DE 1 MES** desde entrada en vigor (22 de abril – 23 de mayo).
- Salvo que se haya alcanzado ya un acuerdo previamente.

2



3

INQUILINOS: **AUTÓNOMOS Y PYMES**

- ❖ **Autónomos:**
 - ❖ Afiliados a la SS antes del estado de alarma (RETA, mutuas, etc).
 - ❖ Actividad SUSPENDIDA
 - ❖ Actividad REDUCIDA EN 75% respecto mismo trimestre año 2019

- ❖ **PYMES:**
 - ❖ Siempre que no sean de obligatoria auditoría.
 - ❖ Actividad SUSPENDIDA.
 - ❖ Actividad REDUCIDA EN 75% respecto mismo trimestre año 2019

- ❖ **Acreditación:** declaración responsable o documentación de suspensión de actividad.

- ❖ **Propietario puede requerir exhibición de libros y documentación contable.**

4

GRANDES PROPIETARIOS: **MORATORIA OBLIGATORIA**

- ❖ Moratoria **automática** siempre que se comunique en **plazo 1 mes.**
- ❖ **Duración:** “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”
- ❖ **Aplazamiento sin penalización ni intereses a partir de la siguiente renta.**
- ❖ **Fraccionamiento de las cuotas en el plazo de dos años “tras la superación de la situación aludida anteriormente”.**

5

RESTO PROPIETARIOS: **APLAZAMIENTO TEMPORAL Y EXTRAORDINARIO**

- ❖ Inquilino comunica propuesta en **plazo 1 mes.**
- ❖ No se dice que el propietario deba aceptarla.
- ❖ **PROBLEMA:** No se alcance acuerdo.

6

NUESTRA RECOMENDACIÓN: **NEGOCIACIÓN MEDIANTE PROFESIONALES**

Argumentos jurídicos:

- ❖ **Fuerza mayor**
- ❖ **Clausulas rebus sic stantibus**
- ❖ **No es lo mismo:**
 - **Cierre gubernamental (art. 10 RD 463/2020)**
 - **Imposibilidad por no tener proveedores.**
 - **Caída de la facturación.**

CONCLUSIONES DEL COVID-19: **ABOCADOS A NEGOCIAR**

- ❖ Propietario querrá mantener un inquilino, aún reduciendo el precio, que tener el local vacío.
- ❖ Los inquilinos tienen una oportunidad de renegociar condiciones de abono: bajada de precios y nuevas oportunidades de mercado.
- ❖ **POSIBILIDADES:**
 - Moratoria (grandes tenedores)
 - Aplazamiento temporal y extraordinario (resto)
 - Acuerdo negociado (nuestra recomendación)
- ❖ Ambas partes están “condenadas a entenderse”.

**Impacto del COVID-19 en los contratos de las empresas del sector del metal.
Especial incidencia en los arrendamientos de naves y locales comerciales.**

Cualquier duda personalizada:

César Romero de la Osa Martínez

crm@intuita.es

José León-Castro Gómez

jl@intuita.es



© 2020 Intuita, Sociedad Civil. Todos los derechos reservados.
Intuita, Sociedad Civil, es una entidad profesional de servicios legales
con C.I.F. J90257312 y domicilio en Plaza de Cuba 2 de Sevilla.

www.intuita.es