

NOTA SOBRE EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS (B.O.E. Nº 112, 22 DE ABRIL DE 2020)

MEDIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS

Los autónomos y pymes que sean arrendatarios de inmuebles destinados a un uso distinto del de vivienda o a industria, que cumplan los requisitos que se indican a continuación, podrán solicitar del arrendador, cuando éste sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, una moratoria en el pago de la renta arrendaticia, moratoria que deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que las partes ya hubieran alcanzado un acuerdo en relación con el aplazamiento del pago de la renta o una reducción de su importe, en cuyo caso habrá de estarse a lo regulado en este acuerdo previo (art. 1).

En cuanto a los requisitos que han de cumplir los beneficiarios¹ de esta moratoria, son los siguientes (art. 3):

1. Inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una persona autónoma:

- a) Estar afiliada y en situación de alta en el RETA o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA, en la fecha de declaración del estado de alarma (14/03/20).
- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma o por órdenes dictadas por las autoridades competentes.
- 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.

¹ Si algún arrendatario se acoge a las medidas de esta norma sin reunir los requisitos legalmente establecidos, el mismo será responsable de todos los daños y perjuicios que cause dicha actuación, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del mismo pudiera dar lugar (art. 5).

MADRID

Gran Vía, 6 – 5ª Planta
CP 28013.
T. +34 91 531 48 00
madrid@gtyabogados.com

MARBELLA

Jacinto Benavente, 5 – 1º -B
CP 29601
T.+34 95 277 52 04
marbella@gtyabogados.com

ALICANTE

Av. Maisonnave, 28 bis 2º Oficina 8
CP 03003
T.+34 96 598 62 30
alicante@gtyabogados.com

BARCELONA

Yúfera Abogados (Despacho Asociado)
Córcega, 302 – 3º 1ª. CP 08008.
T.+34 93 487 19 46
barcelona@gtyabogados.com

2. Inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

- a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, esto es, que durante dos ejercicios consecutivos no se superen al menos dos de las circunstancias siguientes: (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/o (iii) que el número medio de trabajadores empleados no sea superior a cincuenta.
- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma o por órdenes dictadas por las autoridades competentes.
- 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.

Se entenderá por gran tenedor cualquier 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 m².

La moratoria deberá solicitarla el arrendatario en el plazo de un mes desde el día 23 de abril de 2020, fecha de entrada en vigor de este Real Decreto-Ley, y estará en vigor mientras dure el estado de alarma y sus prórrogas y, en caso necesario, se extenderá también a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro (4) meses.

La moratoria entrará en vigor automáticamente tras la petición cursada por el arrendatario y no supondrá penalización alguna para éste, ni tampoco implicará el devengo de intereses moratorios o de cualquier otro tipo. La moratoria comenzará en la mensualidad siguiente a la de su solicitud y las rentas no abonadas se prorratearán en un plazo máximo de dos (2) años una vez se acabe la moratoria, salvo que la duración del contrato -y, en su caso, de sus prórrogas- finalice antes, en cuyo caso el prorrateo se realizará tomando en cuenta la duración que reste al contrato y/o sus prórrogas.

MADRID

Gran Vía, 6 – 5ª Planta
CP 28013.
T. +34 91 531 48 00
madrid@gtyabogados.com

MARBELLA

Jacinto Benavente, 5 – 1º -B
CP 29601
T.+34 95 277 52 04
marbella@gtyabogados.com

ALICANTE

Av. Misonnave, 28 bis 2º Oficina 8
CP 03003
T.+34 96 598 62 30
alicante@gtyabogados.com

BARCELONA

Yúfera Abogados (Despacho Asociado)
Córcega, 302 – 3º 1ª. CP 08008.
T.+34 93 487 19 46
barcelona@gtyabogados.com

Los autónomos y pymes arrendatarios que cumplan los requisitos establecidos anteriormente también podrán solicitar la moratoria cuando el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, si bien en este caso el arrendador no viene obligado a aceptar la moratoria (art. 2), como sí ocurre en caso contrario. No se podrá solicitar dicha moratoria, en cambio, si las partes hubieran alcanzado previamente un acuerdo para el aplazamiento y/o rebaja de la renta.

En caso de que el arrendador y arrendatario negocien el aplazamiento y/o rebaja de la renta, podrán establecer, en el marco del acuerdo negociado, la libre disposición de la fianza prevista en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), de modo que su importe pueda ser utilizado para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta. Hay que tener en cuenta, no obstante, que en ese caso el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza del que se haya dispuesto en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato -o su prórroga-, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Los autónomos y pymes arrendatarios acreditarán el cumplimiento de los requisitos que les facultan para solicitar la moratoria mediante la presentación de la siguiente documentación (art. 4):

- a) La reducción de actividad se acreditará 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 anterior².
- b) La suspensión de actividad se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT -o el órgano competente de la Comunidad Autónoma-, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

22 de abril de 2020

² Si el arrendador lo requiere, el arrendatario tendrá que mostrarle sus libros contables para acreditar la reducción de la actividad.

MADRID

Gran Vía, 6 – 5ª Planta
CP 28013.
T. +34 91 531 48 00
madrid@gtyabogados.com

MARBELLA

Jacinto Benavente, 5 – 1º -B
CP 29601
T.+34 95 277 52 04
marbella@gtyabogados.com

ALICANTE

Av. Maisonnave, 28 bis 2º Oficina 8
CP 03003
T.+34 96 598 62 30
alicante@gtyabogados.com

BARCELONA

Yúfera Abogados (Despacho Asociado)
Córcega, 302 – 3º 1ª. CP 08008.
T.+34 93 487 19 46
barcelona@gtyabogados.com