

MEDIDAS SOBRE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES E INDUSTRIA CONTENIDAS EN EL R.D.L. 15/2020 DE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA COMBATIR LOS EFECTOS DEL COVID 19 PUBLICADO EN EL BOE DE 22-4-2020

I.- Medidas cuando el propietario es una empresa pública o un gran tenedor.

Se entiende como gran tenedor quien sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2.

El arrendatario que cumpla los requisitos indicados anteriormente podrá solicitar, en el plazo de un mes desde el 23-4-2020, fecha de entrada en vigor de este R.D.L., la siguiente moratoria:

Aplazamiento de la renta arrendaticia, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Dicha solicitud deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado anterior se aplicará 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, 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.

II.- Medidas cuando el propietario no es un gran tenedor.

El arrendatario cuyo arrendador no sea gran tenedor y cumpla los requisitos previstos anteriormente, podrá solicitar, en el plazo de un mes desde el 23-4-2020, fecha de entrada en vigor de este R.D.L., el **aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario. La norma no especifica ningún plazo por lo que se estará a lo que voluntariamente acuerden las partes.**

Las partes podrán también disponer libremente de la fianza que podrá servir 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 obligarse a 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.

III.- Quienes pueden solicitar las medidas

Podrán acceder los autónomos y pymes arrendatarios que cumplan los siguientes requisitos:

1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por un autónomo:

a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma en el Régimen de Autónomos o en el Régimen Especial de Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad competente al del mismo.

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.

2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

a) Que no se superen los límites para formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados que son las sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias siguientes:

a) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.

b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.

c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma o por órdenes dictadas por la Autoridad al amparo del mismo.

c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida, se deberá acreditar la reducción de su 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.

IV.- Acreditación de los requisitos.

El cumplimiento de los requisitos establecidos se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente 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 anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

b) 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, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

V.- Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas excepcionales, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

Abril de 2020.