

22 de abril de 2020

Alerta Informativa

Departamento de Derecho Inmobiliario

Real Decreto-ley 15/2020 (en vigor el 23 de abril), de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

De forma adicional a las medidas aprobadas por el Real Decreto-ley 11/2020, el Consejo de Ministros, en su sesión celebrada el 21 de marzo, aprobó el Real Decreto-ley 15/2020, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo ("RDL 15/2020"), entre las que incluye las siguientes medidas del ámbito inmobiliario:

1. Medidas para reducir los costes operativos de las pymes y autónomos.

a) Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores

La persona arrendataria, física o jurídica, que haya suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, **podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, una moratoria en el pago de la renta del alquiler.**

La **aplicación** se realizará siempre que la persona arrendadora, acepte la propuesta de la persona arrendataria y cumpla los siguientes requisitos:

- que sea una empresa, o
- una entidad pública de vivienda, o
- un gran tenedor (entendiendo por tal una persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros), o titular de una superficie construida de más de 1.500 m2).

Si se cumplen todos los requisitos, la **duración** deberá ser aceptada por el arrendador, la cual afectará al periodo de tiempo:

- que dure el estado de alarma y sus prórrogas,
- las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si el plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el Covid-19,
- sin superar, en ningún caso, el máximo de 4 meses.

La **renta arrendaticia** se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de 2 años.

El anterior **plazo de dos años se contará a partir del momento en el que se supere la situación aludida**, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses citado, y

siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas.

b) Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda

La persona arrendataria, física o jurídica, que haya suscrito un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, **podrá solicitar en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, siempre que dicho aplazamiento o reducción de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario.

Exclusivamente en el marco del acuerdo del apartado anterior, **las partes podrán disponer libremente de la fianza, que podrá servir para el pago total o parcial de las rentas**. En este caso, **el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año o en el plazo de vigencia si es inferior a un año**.

2. Requisitos que autónomos y pymes deben cumplir para acceder a las medidas relacionadas con la moratoria en el pago de la renta del alquiler.

a) En caso de que trate de un contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica de un autónomo:

- Estar afiliado o dado de alta, en el momento de declaración del estado de alarma, en el régimen de autónomos o una de sus modalidades sustitutorias RETA.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia directa de la declaración del estado de alarma o las órdenes dictadas por las autoridades competentes.
- En defecto de suspensión directa de su actividad, que su facturación del mes natural anterior a la solicitud de aplazamiento se haya visto reducida, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

b) En caso de que se trate de un contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica de una pyme:

- Que no se superen los siguientes límites:
 - i. que el total de las partidas del activo no supere los 4 millones de euros,
 - ii. que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 8 millones de euros,
 - iii. que el número de trabajadores no sea superior a 50.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia directa de la declaración del estado de alarma o las órdenes dictadas por las autoridades competentes.
- En defecto de suspensión directa de su actividad, que su facturación del mes natural anterior a la solicitud de aplazamiento se haya visto reducida, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

3. ¿Cómo se acredita?

Por un lado, la **reducción de la actividad** se acreditará mediante la demostración al arrendador de la siguiente documentación:

- Presentación de una declaración responsable, cuya información contable pueda justificar la reducción de la facturación, al menos, un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior, y
- Si el arrendador lo requiere, también se deberán mostrar los libros contables.

Por otro, la **suspensión de actividad** se acreditará mediante un certificado expedido por la Agencia Tributaria o por el órgano autonómico competente.

4. Consecuencias de una aplicación indebida.

En el caso de que haya arrendatarios que se beneficien del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, sin reunir los requisitos detallados con antelación, responderán por los daños y perjuicios causados, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta de los mismos pudiera dar lugar.

Departamento Derecho Inmobiliario Roca Junyent