

22 de abril de 2020

Alerta Informativa

Departamento de Litigación & Arbitraje

EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO: MEDIDAS PARA REDUCIR LOS COSTES OPERATIVOS DE PYMES Y AUTÓNOMOS. ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA Y ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA.

El Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril (BOE 22/04/2020), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, ha establecido medidas en materia de arrendamientos de locales y arrendamientos de industria que permiten modular o modificar las obligaciones contractuales en determinados supuestos cuando los arrendatarios sean autónomos o pymes. Las medidas, que sólo se podrán aplicar si no se ha alcanzado previamente un acuerdo entre arrendador y arrendatario, son las siguientes:

1. Clases de contratos a los que se aplica:

- a) Arrendamientos celebrados para ejercer una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural, docente, los arrendamientos de temporada y en general cualquier uso distinto al de vivienda.
- b) Arrendamientos de industria.

En todo caso han de ser inmuebles afectos a la actividad económica desarrollada por el arrendatario.

2. Arrendatarios que pueden acogerse a las medidas:

- a) Autónomos afiliados y en situación de alta en el RETA, o en el Régimen especial de Trabajadores del Mar, o en las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- b) Pymes que cumplan al menos dos de las siguientes circunstancias: (i) Activo de hasta 4 millones de euros, (ii) Cifra neta anual de negocios hasta 8 millones de euros, (iii) plantilla media anual de hasta 50 trabajadores.

3. Requisitos objetivos:

- a) O bien que la actividad haya quedado directamente suspendida por el Decreto 463/2020 de declaración del estado de alarma, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente.
- b) O bien que la facturación del mes anterior a la solicitud del aplazamiento, se haya reducido al menos en un 75%, respecto de la facturación media mensual del trimestre del año anterior.

4. Clase de medidas:

- a) En el caso de **arrendadores que sean empresas o entidades públicas de vivienda o grandes tenedores** (persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500m²):
- El arrendatario tendrá derecho a solicitar hasta el 23/05/2020 una moratoria en el pago de las rentas durante el período que dure la declaración del estado de alarma y sus prórrogas, y en caso necesario, prorrogable mes a mes hasta un máximo de 4 meses. Sin intereses ni penalizaciones.
 - El importe total acumulado de las rentas se pagará en un plazo de dos años y se empezarán a pagar cuando cese la moratoria (o sea, cuando se reinicie el pago de la renta) y en todo caso dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento y sus prórrogas.
 - La moratoria debe ser aceptada por el arrendador, siempre y cuando no se hubiera llegado antes a un acuerdo de moratoria o reducción de la renta.
- b) En el caso de **otros arrendadores:**
- El arrendatario podrá solicitar hasta el 23/05/2020 un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre y cuando no se hubiera llegado a un acuerdo previo.
 - El arrendador en este caso no está obligado a aceptar, pero si acepta el aplazamiento o moratoria de las rentas, podrá acordar con el arrendatario que la fianza depositada se aplique al pago total o parcial de las rentas. En este caso, el arrendatario deberá reponer la fianza dispuesta en el plazo de un año, o dentro del tiempo de vigencia que quede del contrato si es menor a un año.

5. Acreditación de los requisitos por el arrendatario:

- En el caso de suspensión de la actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.
- En el caso de reducción de la facturación 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 exigida (75%). El arrendador podrá requerir al arrendatario para que muestre sus libros contables para acreditar la reducción de la facturación.

6. 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.