

22 d'abril de 2020

Alerta Informativa

Departament de Litigació & Arbitratge

EL REIAL DECRET LLEI 15/2020, DE 21 D'ABRIL, PEL QUAL S'ADOPTEN MESURES URGENTS COMPLEMENTÀRIES PER A DONAR SUPORT A L'ECONOMIA I L'OCUPACIÓ: MESURES PER A REDUIR ELS COSTOS OPERATIUS DE PIMES I AUTÒNOMS. ARRENDAMENTS PER A ÚS DIFERENT DEL D'HABITATGE I ARRENDAMENTS D'INDÚSTRIA.

El Reial decret llei 15/2020 de 21 d'abril (BOE 22/04/2020), pel qual s'adopten mesures urgents complementàries per a donar suport a l'economia i l'ocupació, ha establert mesures en matèria d'arrendaments de locals i arrendaments d'indústria que permeten modular o modificar les obligacions contractuals en determinats suposats quan els arrendataris siguin autònoms o pimes. Les mesures, que només es podran aplicar si no s'ha aconseguit prèviament un acord entre arrendador i arrendatari, són les següents:

1. Classes de contractes als quals s'aplica:

- a) Arrendaments celebrats per a exercir una activitat industrial, comercial, artesanal, professional, recreativa, assistencial, cultural, docent, els arrendaments de temporada i en general qualsevol ús diferent al d'habitatge.
- b) Arrendaments d'indústria.

En tot cas han de ser immobles afectes a l'activitat econòmica desenvolupada per l'arrendatari.

2. Arrendataris que poden acollir-se a les mesures:

- a) Autònoms afiliats i en situació d'alta en el RETA, o en el Règim especial de Treballadors de la Mar, o en les Mutualitats substitutòries del RETA.
- b) Pimes que compleixin almenys dues de les següents circumstàncies: (i) Actiu de fins a 4 milions d'euros, (ii) Xifra neta anual de negocis fins a 8 milions d'euros, (iii) plantilla mitjana anual de fins a 50 treballadors.

3. Requisits objectius:

- a) O bé que l'activitat hagi quedat directament suspesa pel Decret 463/2020 de declaració de l'estat d'alarma, o per ordres dictades per l'Autoritat competent.
- b) O bé que la facturació del mes anterior a la sol·licitud de l'ajornament, s'hagi reduït almenys en un 75%, respecte de la facturació mitjana mensual del trimestre de l'any anterior.

3. Classe de mesures:

- a) En el cas **d'arrendadors que siguin empreses o entitats públiques d'habitatge o grans tenidors** (persona física o jurídica que sigui titular de més de 10 immobles urbans, excloent garatges i trasters, o una superfície construïda de més de 1.500m²):
- L'arrendatari tindrà dret a sol·licitar fins al 23/05/2020 una moratòria en el pagament de les rendes durant el període que duri la declaració de l'estat d'alarma i les seves pròrroques, i en cas necessari, prorrogable mes a mes fins a un màxim de 4 mesos. Sense interessos ni penalitzacions.
 - L'import total acumulat de les rendes es pagarà en un termini de dos anys i es començaran a pagar quan cessament la moratòria (és a dir, quan es reiniciï el pagament de la renda) i en tot cas dins de la vigència del contracte d'arrendament i les seves pròrroques.
 - La moratòria ha de ser acceptada per l'arrendador, sempre que no s'hauria arribat abans a un acord de moratòria o reducció de la renda.
- b) En el cas **d'altres arrendadors**:
- L'arrendatari podrà sol·licitar fins al 23/05/2020 un ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda, sempre que no s'hauria arribat a un acord previ.
 - L'arrendador en aquest cas no està obligat a acceptar, però si accepta l'ajornament o moratòria de les rendes, podrà acordar amb l'arrendatari que la fiança dipositada s'apliqui al pagament total o parcial de les rendes. En aquest cas, l'arrendatari haurà de reposar la fiança disposada en el termini d'un any, o dins del temps de vigència que quedi del contracte si és menor a un any.

4. Acreditació dels requisits per l'arrendatari:

- En el cas de suspensió de l'activitat, s'acreditarà mitjançant certificat expedit per l'Agència Estatal de l'Administració Tributària o l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma, sobre la base de la declaració de cessament d'activitat declarada per l'interessat.
- En el cas de reducció de la facturació s'acreditarà inicialment mitjançant la presentació d'una declaració responsable en la qual, sobre la base de la informació comptable i d'ingressos i despeses, es faci constar la reducció de la facturació exigida (75%). L'arrendador podrà requerir a l'arrendatari perquè mostri els seus llibres comptables per a acreditar la reducció de la facturació.

5. Conseqüències de l'aplicació indeguda de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda:

Els arrendataris que s'hagin beneficiat de l'ajornament temporal i extraordinari en el pagament de la renda sense reunir els requisits establerts en l'article 3, seran responsables dels danys i perjudicis que s'hagin pogut produir, així com de totes les despeses generades per l'aplicació d'aquestes mesures excepcionals, sense perjudici de les responsabilitats d'un altre ordre al fet que la conducta dels mateixos pogués donar lloc.