

Real Decreto-Ley 15-2020 de 21 de Abril.

A continuación, se exponen las principales medidas aprobadas por el Consejo de Ministros en el RDL 15/2020 de 21 de abril, medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo en relación con la crisis sanitaria del COVID-19

Estas medidas se podrán solicitar por parte de los inquilinos desde la entrada en vigor del decreto, al día siguiente de su publicación.

La presente se centrará en exclusiva en las medidas adoptadas que afecten a los contratos de arrendamientos de uso distinto de vivienda.

1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda o de industria en el caso de que el arrendador sea un gran tenedor:

El RD 15/2020 establece que en el caso de que una persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria (siempre que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 de este RD 15/2020), podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor (entendiendo por tal la 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), en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, **una moratoria imperativa** para el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

En cuanto a las características de la moratoria, 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**.

Dicha renta se aplazará, 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.

2. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda en el caso de que el arrendador no sea considerado un gran tenedor:

El RD 15/2020 establece que la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento **para uso distinto del de vivienda** de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, **o de industria** (siempre que cumpla con los requisitos del Art. 3 de este RD 15/2020 a los que haremos referencia más adelante), podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-Ley, 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.

El RD 15/2020 permite excepcionalmente que, exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes puedan disponer libremente de la fianza prevista en el artículo 36 de

la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, 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 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.

Requisitos para solicitar las medidas anteriores que tiene que tener la persona física o jurídica arrendataria que sean PYMES o autónomos.

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

- a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los 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 Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.
- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, 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.

En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una **PYME**:

- a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el cual reza lo siguiente:

“Podrán formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados 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.

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior”.

- b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto. El Art. 10 del Real Decreto 463/2020 establece lo siguiente:

“Se suspende la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos

ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspende cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pueda suponer un riesgo de contagio”.

- c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, 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.

- **Documentación que el arrendatario debe presentar ante el arrendador (Art. 4):**

Para acreditar los anteriores extremos, será necesario que el arrendatario presente al arrendador 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.

- **Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta (Art. 5):**

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, será 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.