

Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

El presente Real Decreto Ley publicado en el BOE y que entra en vigor el 23 de abril de 2020 regula, entre otras medidas, la posible **moratoria** en el pago de la renta arrendaticia, en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (locales, despachos, almacenes, naves industriales...)

Como ya sucedió para el caso del pago de rentas en viviendas se realiza una distinción entre locales propiedad de un gran tenedor, considerando como tal a los que sean propietarios (tanto persona física como jurídica) de más de 10 inmuebles o de una superficie construida de más de 1.500 m², y el resto de arrendadores.

En el supuesto de arrendamientos para uso distinto del de vivienda en que el arrendador tenga la consideración de grandes tenedores.

Los arrendatarios podrán solicitar en el plazo de un mes desde el 23 de Abril de 2020, fecha de entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley, la moratoria en el pago de sus rentas que se aplicará de forma automática y que 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.

El arrendador estará obligado a aceptar dicha prórroga siempre que no se hubiera alcanzado, antes de la publicación de este Real Decreto, un acuerdo entre ambas partes de moratoria o de reducción de renta.

Dicha renta quedará aplazada sin ningún tipo de penalización o pago de intereses, con el fraccionamiento de la totalidad de las cuotas impagadas durante el plazo de 2 años a contar desde el mes en que vuelva a reiniciarse el pago de la renta o hasta la finalización del contrato de arrendamiento si el plazo fuera inferior.

En el caso de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda cuyo arrendador no tenga la consideración de gran tenedor.

El arrendatario podrá solicitar al arrendador, en el plazo de un mes desde el 23 de Abril de 2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que las partes no hubiesen alcanzado antes un acuerdo relativo al aplazamiento o rebaja de la misma.

En el presente supuesto no se establece una moratoria automática, ni se establecen las condiciones de dicha moratoria. El arrendador no está obligado a llegar a un acuerdo.

En el supuesto caso que se llegara a un acuerdo entre arrendador y arrendatario, las partes podrán disponer libremente de las cantidades entregadas en concepto de fianza para cubrir, total o parcialmente, el pago de las rentas, fianza que deberá ser restablecida por el arrendatario en el plazo de 1 año desde la celebración del acuerdo.

Arrendatarios pueden beneficiarse de esta medida.

Podrán solicitar las moratorias en el pago de las rentas de alquiler las pymes y autónomos que cumplan los siguientes requisitos:

En el caso del autónomo con un contrato de arrendamiento de un local afecto a su actividad económica:

- a) Estar afiliado y en situación de alta en la fecha de la declaración del estado de alarma de 14 de marzo 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 debido a la entrada del estado de alarma.
- c) En el caso que la actividad económica no se haya visto suspendida, como consecuencia del estado de alarma, el autónomo deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75%, en relación con la factura media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

En caso de la pyme con contrato de arrendamiento de un inmueble para desarrollar su actividad económica:

- a) Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (Ley de Sociedades de Capital). Es decir, que se den dos de los siguientes requisitos: (i) que el total de las partidas del activo de la pyme no supere durante dos ejercicios consecutivos los cuatro millones de euros, (ii) que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros durante dos años consecutivos, o (iii) que el número medio de trabajadores durante el ejercicio no sea superior a 50.
- b) Que la actividad haya quedado suspendida debido a la entrada en vigor del estado de alarma.

- c) En el caso que la actividad no se vea suspendida por el estado de alarma, la pyme deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita la moratoria en, al menos un 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

Cómo acreditar los requisitos para pedir el aplazamiento de la renta.

El arrendatario deberá acreditar ante el arrendador el cumplimiento de los requisitos exigidos para optar a la moratoria en el pago del alquiler mediante la aportación de la siguiente documentación:

1. En caso de haber sufrido una reducción de actividad, deberá presentar 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%, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

Si el arrendador lo requiere el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al propietario para acreditar la reducción de la actividad.

2. En caso de haber sufrido una suspensión de la actividad, la pyme o el autónomo deberá acreditar mediante certificado expedido por la Agencia Tributaria o el órgano competente de la comunidad autónoma sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado.

Consecuencias de la aplicación indebida de la moratoria.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos exigidos 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.