

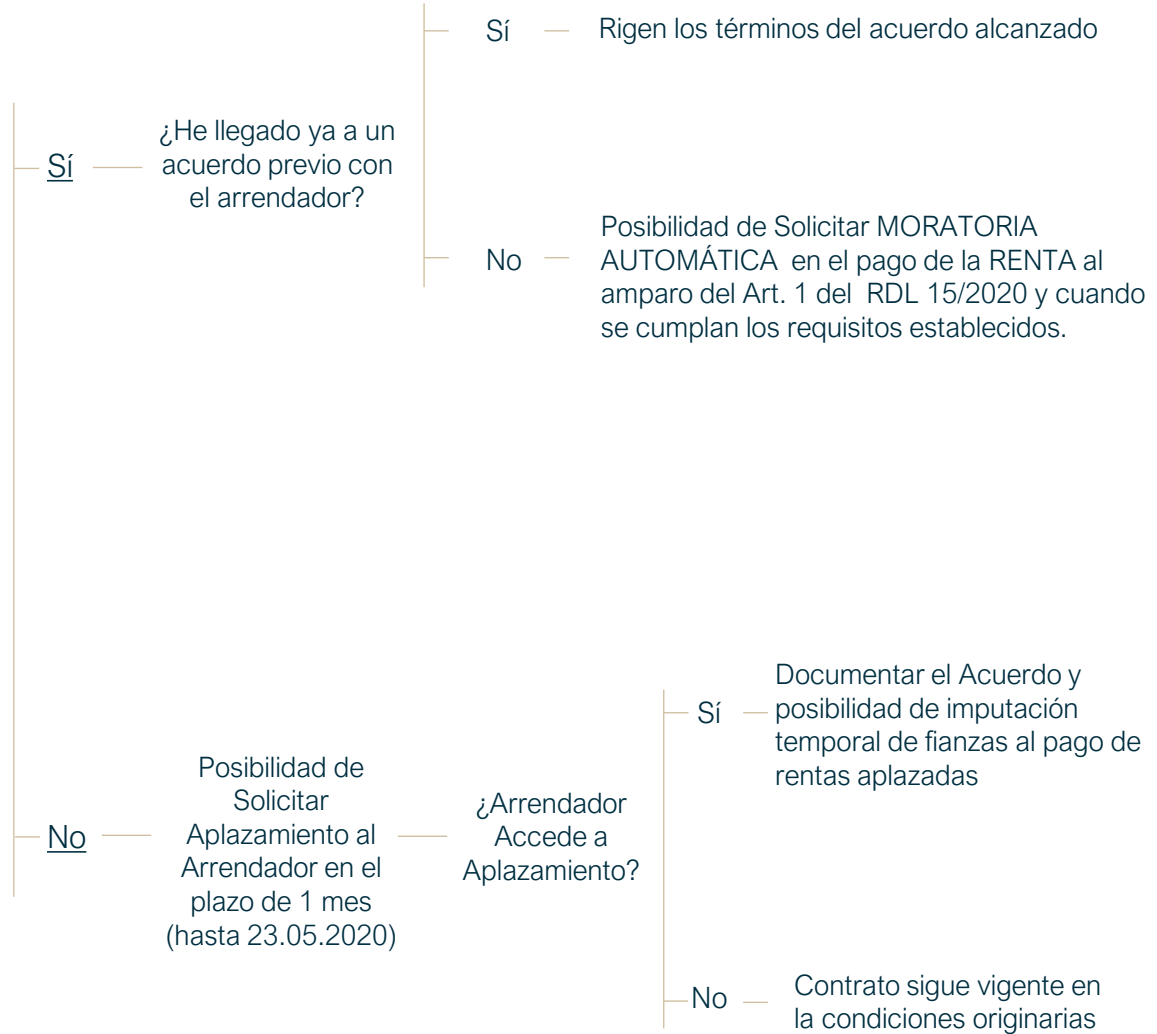
## ANÁLISIS DE MEDIDAS ADOPTADAS EN RELACIÓN CON LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

RDL 15/2020, de 21 de abril de 2020

---

# ESQUEMA DE MEDIDAS PARA ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA – RDL 15/2020, de 21 de abril de 2020

¿Mi arrendador es:  
Empresa, Entidad Pública,  
o Gran Tenedor<sup>1</sup>?



<sup>1</sup> Persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>

***¿En qué consisten las medidas aprobadas en el Real Decreto Ley 15/2020 para los arrendamientos para uso distinto de vivienda?***

Se ha aprobado una moratoria en el pago de la renta de alquiler para aquellos arrendamientos de inmuebles cuyo destino sea un uso distinto de vivienda, es decir locales de negocio, o arrendamientos de industria.

***¿Quiénes pueden solicitar la moratoria?***

La moratoria puede ser solicitada por arrendatarios que sean Autónomos o PYMES.

***¿La moratoria es obligatoria o voluntaria para el arrendador?***

Cuando el arrendador sea una Empresa, una Entidad Pública, o una persona física o jurídica considerada Gran Tenedor, será obligatoria y automática una vez se solicite al arrendador siempre que se cumplan con los requisitos establecidos en el Real Decreto Ley para el arrendatario. Art. 1.1 del RDL 15/2020.

Cuando el arrendador sea distinto de los anteriores, la moratoria será voluntaria para él, y sometida al acuerdo que se alcance entre las partes. Art. 2 del RDL 15/2020.

***¿Qué es un Gran Tenedor?***

Gran Tenedor es 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 1.500 m<sup>2</sup>

***¿Cuándo puedo solicitar la moratoria?***

La moratoria se puede solicitar durante el plazo de 1 mes a partir de la entrada en vigor del Real Decreto Ley, es decir desde el 23.04.2020 hasta el 23.05.2020.

***¿Cuánto tiempo dura la moratoria?***

En el caso de solicitarse la moratoria a los arrendadores mencionados en el art. 1.1 del Real Decreto, la misma será obligatoria para aquellos, y se aplicará de manera automática e inmediata por el tiempo que dure el Estado de Alarma, y sus prórrogas. Excepcionalmente podría ampliarse el plazo a los meses siguientes al levantamiento del Estado de Alarma, hasta un máximo de 4 meses, si el impacto del COVID -19 en la actividad del arrendatario, previa justificación, así lo requiriese.

***¿Cómo se abona el importe aplazado una vez finalizada la moratoria?***

El importe que haya sido aplazado se abonará al arrendador, una vez finalizada el plazo de aplicación de la moratoria, mediante el fraccionamiento de las rentas en un plazo máximo de 2 años. Si la duración del contrato pendiente fuera menor a dicho plazo, el fraccionamiento se efectuaría sobre el tiempo de vigencia que le quede al contrato.

Los importes aplazados no devengarán intereses ni penalización alguna a favor del arrendador.

***¿Qué requisitos hay que cumplir para solicitar la moratoria?***

En caso de ser un Autónomo el que solicite la moratoria deberá acreditar:

- La afiliación y alta como autónomo a fecha 14.03.2020,
- La suspensión de su actividad por el Real Decreto 463/2020, u orden dictada por autoridad competente,
- Si la actividad no ha sido suspendida, la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, en al menos el 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre del año anterior al que corresponda el mes a comparar.

En caso de ser una PYME, se deberá acreditar:

- Cumplir con los requisitos del art. 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital (el total de las partidas del activo no supere los 4 millones de euros; importe neto de cifra anual de negocio no supere los 8 millones de euros; número medio de trabajadores durante el último año no se más de 50 trabajadores),
- la suspensión de su actividad por el Real Decreto 463/2020, u orden dictada por autoridad competente,
- Si la actividad no ha sido suspendida, la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento, en al menos el 75%, en relación con la facturación media mensual del trimestre del año anterior al que corresponda el mes a comparar.

***¿Cómo se acreditan los requisitos?***

La reducción de la actividad de al menos el 75% se acreditará mediante declaración responsable emitida por el arrendatario en base a la información contable y de ingresos y gastos.

La suspensión de la actividad, se acreditará mediante el certificado expedido por la AEAT, o las respectivas Haciendas Forales, o en su caso sobre la base de la declaración de cese de la declaración de cese de actividad declarada por el trabajador autónomo.

***¿En los casos en los que la moratoria no es obligatoria y automática, en qué situación se queda el arrendatario ?***

En estos casos, la situación es la misma que existía hasta el momento anterior a la publicación del Real Decreto 15/2020, es decir las partes tendrán que llegar a un acuerdo mutuo para solventar la situación que afecte al contrato de arrendamiento. El arrendatario podrá solicitar la moratoria al arrendador, pero es voluntad de este último acceder o no a la misma.

El Real Decreto sí que establece para estos casos la posibilidad, en caso de que haya acuerdo entre las partes, de imputar total o parcialmente la cuantía de la fianza al pago de total o parcial de mensualidades de renta.

Esto en la práctica, en las Comunidades Autónomas que tengan un sistema de depósito de fianzas gestionado por la Administración Pública como es el caso del País Vasco, hará prácticamente imposible la aplicación de esta medida.

# TEXTO LEGISLATIVO MEDIDAS PARA ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA – RDL 15/2020, de 21 de abril de 2020

## **Artículo 1. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.**

1. 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, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, 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 1.500 m<sup>2</sup>, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.
2. La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo 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.

## **Artículo 2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.**

1. 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, cuyo arrendador sea distinto de los definidos en el artículo 1.1, y cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, 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.
2. Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán 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.

## **Artículo 3. Autónomos y pymes arrendatarios a efectos del artículo 1 y el artículo 2.**

Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. 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.

2. 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<sup>1</sup>, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- 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 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.

## **Artículo 4. Acreditación de los requisitos.**

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de 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.

## **Artículo 5. 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.

1.

### **Artículo 257 Real Decreto Legislativo 1/2010**

1. 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.



# SUNION CALDERON Gª MORENO

---

Bilbao Donostia – San Sebastián Madrid Vigo

[www.scgm.es](http://www.scgm.es)  
[despacho@scgm.es](mailto:despacho@scgm.es)