



## MEDIDAS PARA REDUCIR LOS COSTES DE PYMES Y AUTONOMOS RELACIONADAS CON LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

### Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril

**Iñigo Marcos Anasagasti – Abogado Economista**

Dpto. Empresa y Particulares

**Sunion Calderón G<sup>a</sup> Moreno**, abogados

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

Finalmente con fecha 22 de abril de 2020 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto Ley 15/2020 por el que se establece, en el marco de medidas para reducir los costes de pymes y autónomos, la posibilidad de aplicar una moratoria en el pago de las rentas devengadas en los contratos de arrendamiento de inmuebles cuyo destino no sea el de uso para vivienda.

Es necesario indicar, tal y como ya hemos referido en anteriores notas informativas, que hasta este Real Decreto Ley no existía una normativa concreta y específica aplicable a este tipo de contratos ante la situación en la que nos encontramos.

Hasta el momento, los acuerdos de voluntades entre las partes, y la interpretación de la ya bien conocida clausula *Rebus Sic Stantibus* han sido las herramientas utilizadas para capear el temporal. Por ello, esta regulación es importante al establecer, de manera más o menos acertada, el modo en el que se debe actuar en el caso en el que no haya acuerdo entre las partes sobre como afrontar el desarrollo del contrato de arrendamiento de este tipo de inmuebles.

A continuación, trataremos de exponer mediante preguntas y respuestas el alcance y contenido de los artículos destinados a este respecto en el Real Decreto.

#### ***¿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:

- a) La afiliación y alta como autónomo a fecha 14.03.2020,
- b) La suspensión de su actividad por el Real Decreto 463/2020, u orden dictada por autoridad competente,
- c) 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:



- a) 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),
- b) la suspensión de su actividad por el Real Decreto 463/2020, u orden dictada por autoridad competente,
- c) 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.

Para más información no deje de consultar a nuestros profesionales en cualquiera de nuestras oficinas, o a través de nuestra página web [www.scgm.es](http://www.scgm.es)

**OFICINA BILBAO**  
c/ Juan de Ajuriaguerra 9  
Tfno. 944 247 188

**OFICINA DONOSTIA**  
Pza. del Txofre 18 – Bj.  
Tfno. 943 322 410

**OFICINA MADRID**  
Avda. Dr. Arce 14 (El Viso)  
Tfno. 917 698 647

**OFICINA VIGO**  
Calle Lopez de Neira 3, Of.301  
Tfno. 986 138 019