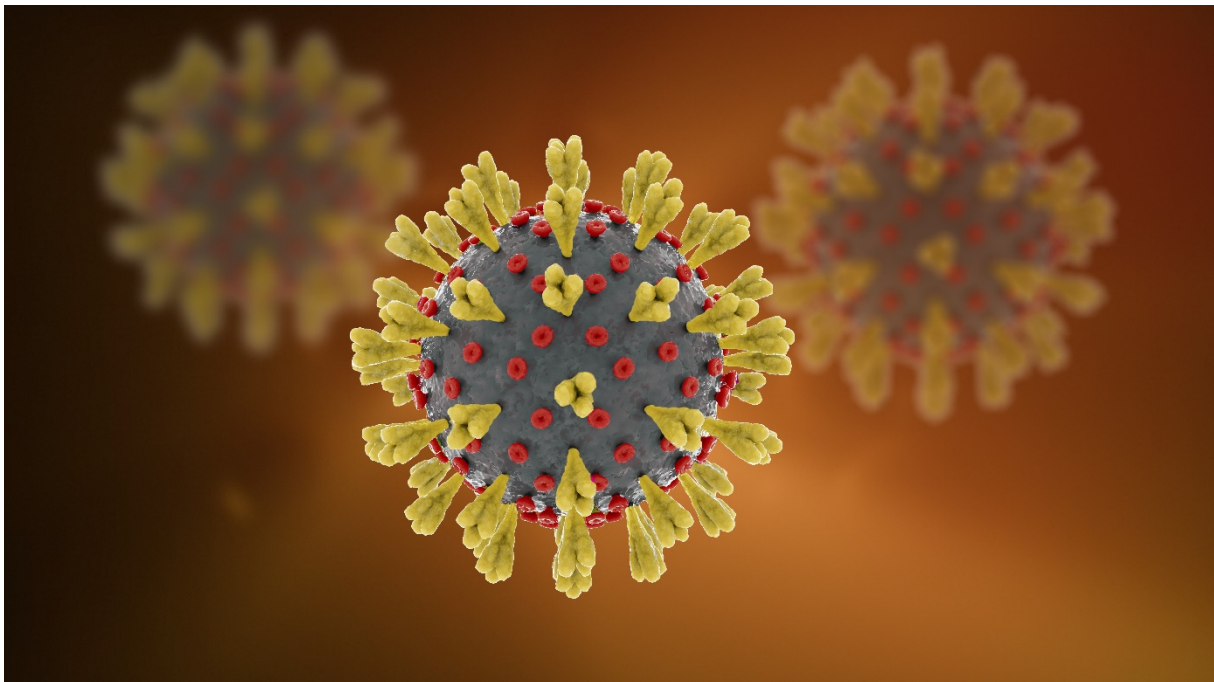


## Medidas para la renegociación y aplazamiento del pago de alquileres de locales de negocio (Pymes y autónomos)



En Madrid, a 23 de abril de 2020

Estimado cliente,

Entre las novedades que incorpora el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, debemos destacar aquellas que afectan a los arrendamientos para uso distinto de vivienda, como son los arrendamientos de local de negocio.

Esta nueva regulación se contiene en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo (BOE del día 22 de abril), que refuerza, complementa y amplía la normativa aprobada desde la segunda semana de marzo, para contrarrestar el impacto de la crisis sanitaria a la que nos enfrentamos.

La norma incorpora más de 30 medidas que refuerzan la financiación de las empresas, ofrecen apoyo en el ámbito fiscal, facilitan el ajuste de la economía y tienen como objetivo proteger el empleo y a los ciudadanos.

Pues bien, entre las medidas dispuestas para reducir los costes de pymes y autónomos destacamos los relacionados con los arrendamientos para uso distinto de vivienda, como son los arrendamientos de local de negocio.

Son muchas las actividades económicas que se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma, como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por el Real Decreto 463/2020 que declaró el estado de alarma. Es evidente que la falta de ingresos o una gran minoración de estos durante el plazo de vigencia del estado de alarma, puede generar una clara situación de incapacidad financiera para afrontar el pago de renta de locales en alquiler, poniendo en un serio riesgo la continuidad de sus actividades.

A continuación analizamos las novedades en materia de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, consistente en una moratoria en el pago del alquiler:

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

### **a. ¿Quiénes pueden acogerse a esta moratoria y desde cuándo?**

La persona física o jurídica como parte arrendataria en 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 del Real Decreto-ley, podrá solicitar, en el plazo de un mes desde el 23 de abril, de la persona arrendadora, cuando esta sea una entidad o empresa pública de vivienda o un gran tenedor, entendiéndose 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>, la moratoria del pago del alquiler 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.

Es necesario destacar que se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel alquiler que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del de vivienda. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

#### **b. ¿Cómo se aplicará?**

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia 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 SARS-CoV-2, sin que puedan superarse los 4 meses en ningún caso.

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 2 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 4 meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o de cualquiera de sus prórrogas.

#### **2. Arrendamientos para uso distinto de vivienda con arrendador distinto de gran tenedor.**

La persona física o jurídica como parte arrendataria en 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, cumpliendo los requisitos necesarios y cuyo arrendador no sea un gran tenedor, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes desde el 23 de abril, 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.**

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza 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.

**3. ¿Cuáles son los requisitos para poder acceder a estas moratorias?**

Los autónomos y pymes arrendatarios tendrán que cumplir con los siguientes requisitos:

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

Es decir:

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.

- d) 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.
- e) 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.

#### **4. ¿Cómo se acreditan los requisitos?**

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.

## **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 la norma, 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 estos pudiera dar lugar.

Puede contactar con nuestro despacho si necesita cualquier tipo de aclaración.

### **PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES**

En cumplimiento del Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 y la ley orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y de Garantía de los Derechos Digitales le informamos que los datos proporcionados serán objeto de tratamiento por parte de VOLATT JURÍDICO Y FISCAL, S.L. con NIF B83409425, con domicilio en 28010 Madrid, calle Zurbano, número 58 – 1º A, con el fin de enviarle publicidad relacionada con nuestros productos y servicios por cualquier medio (postal, email o teléfono) e invitarle a eventos organizados por nuestra entidad. La base legal para el tratamiento de sus datos se encuentra en el consentimiento por usted otorgado al envío de la información comercial.

Los datos proporcionados se conservarán mientras no solicite el cese de la actividad. Los datos no se cederán a terceros salvo en los casos en que exista una obligación legal.

Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en VOLATT JURÍDICO Y FISCAL, S.L. estamos tratando sus datos personales y por tanto tiene derecho a ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación del tratamiento, portabilidad, oposición al tratamiento y supresión de sus datos mediante escrito dirigido a la dirección postal arriba mencionada o electrónica [info@volatt.es](mailto:info@volatt.es) adjuntado copia del DNI en ambos casos, así como el derecho a presentar una reclamación ante la Autoridad de Control ([aepd.es](http://aepd.es)).