

nota informativa

Madrid, 27 de abril de 2020

RDL 15/2020: moratorias de los contratos de arrendamientos de inmuebles de uso distinto a la vivienda

Se establecen los requisitos que las PYMES deben cumplir para poder aplicar las medidas de reducción de costes en moratorias de los contratos de arrendamientos de inmuebles de uso distinto a la vivienda.

Exponemos a continuación las últimas novedades legislativas en materia de arrendamientos establecidas en el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo ("**RDL 15/2020**"), en lo relativo a algunas medidas para reducir costes de PYMES, enfocadas **a moratorias de los contratos de arrendamientos de inmuebles de uso distinto a la vivienda.**

En primer lugar, el RDL 12/2020 establece los requisitos que las PYMES deben cumplir para poder aplicar estas medidas de reducción de costes. En el caso de un de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una PYME, será necesario:

1. Que la PYME **no supere límites establecidos** en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, **relativo a poder formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados.**
2. **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.
3. **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%, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.**

Para poder acreditar el cumplimiento de estos requisitos, el arrendatario deberá poder presentar la siguiente documentación:

- 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%, 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.
- 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.

En caso de cumplir con estos requisitos previamente expuestos, el RDL 15/2020 diferencia entre dos tipos de contratos de arrendamiento:

1. Contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con “grandes tenedores”

EL RDL 15/2020 establece una **moratoria** para este tipo de contratos, aplazando la renta, **sin penalización ni devengo de intereses**, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia. 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 COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro (4) meses.

La moratoria se materializará mediante el **fraccionamiento de las cuotas** en un **plazo de dos (2) años**, contando a partir del momento en que se supere la situación provocada por esta crisis sanitaria, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro (4) meses citados anteriormente, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Para poder aplicar la moratoria a estos tipos de contrato de arrendamiento, hay que cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que se disponga 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.
2. Que la **persona arrendadora sea una empresa, entidad pública de vivienda, o gran tenedor**. Por gran tenedor, debe entenderse por tal la persona física o jurídica que sea titular de:
 - más de diez (10) inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros); o
 - una superficie construida de más de 1.500 m².
3. Debe **solicitarse en el plazo de un (1) mes** desde la entrada en vigor del RDL 15/2020.

Esta moratoria deberá ser aceptada por el arrendador, siempre y cuando no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

2. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda

En caso de que el arrendador sea distinto de los definidos en el punto anterior, y la PYME cumpla con los requisitos establecidos anteriormente, podrá solicitarse a la persona arrendadora, en el **plazo de un (1) mes**, desde la entrada en vigor del RDL 15/2020, **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.

Cuando nos encontremos exclusivamente en este caso, **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 citada fianza, el arrendatario deberá **reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un (1) año desde la celebración del acuerdo** o, en caso de que este plazo fuera inferior a un año, en el plazo que reste de vigencia del contrato.

El RDL 15/2020 también prevé que, en caso de que hubiera arrendatarios que se beneficiasen del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta **sin reunir los requisitos establecidos**, 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.

Quedamos a su disposición para cualquier duda o cuestión que pudiera surgir.

Área Corporate y M&A

+ 34 91 781 61 60

info@ecija.com