



CIRCULAR INFORMATIVA

ASUNTO: NOVEDADES EN RELACIÓN AL PAGO DE ALQUILER EN LOS ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA, PREVISTAS POR EL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.

El Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, publicado en el BOE de fecha 22 de abril, en su CAPÍTULO I (artículos 1-5), incluye medidas que, dentro de las contempladas para reducir el coste de pymes y autónomos, afectan específicamente a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

La norma regula un procedimiento para que los arrendatarios que siendo pymes y autónomos y cumplan ciertos requisitos, soliciten al arrendador una moratoria en el pago de la renta arrendaticia.

Requisitos que han de cumplir los arrendatarios y acreditación.

En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo, deben concurrir los siguientes requisitos:

- Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma 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.
- 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.
- 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, cuando 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 el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme, deben concurrir los siguientes requisitos:

- 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.
- 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.
- 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, cuando 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.

La acreditación de los referidos requisitos se realizará mediante la presentación al arrendador de la siguiente documentación:

- 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. 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.

Procedimiento de solicitud de la moratoria y efectos.

Los arrendatarios que se beneficien del aplazamiento en el pago de la renta sin reunir los requisitos, 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.

Cuando el arrendatario cumpla los requisitos referidos podrá solicitar al arrendador, que 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 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, una

moratoria que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de la renta.

La moratoria operará 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. La renta será aplazada 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.

Cuando el arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, podrá solicitar al arrendador, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, el aplazamiento 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. Ante esta situación, 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 ese caso, 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. ⁽¹⁾

Zaragoza, 22 de abril de 2020.

¹ La información contenida en esta circular es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico.