



NOTA INFORMATIVA SOBRE RDL 15/2020 DE 21 DE ABRIL DE 2020 SOBRE EL REGIMEN JURIDICO DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA

A continuación, os resumimos las principales medidas para reducir los costes de pymes y autónomos introducidas por el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril (“**RDL 15/2020**”), de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, publicado en el BOE de hoy y cuya entrada en vigor se producirá mañana 23 de abril:

1. Se trata de una medida que afecta a los **arrendamientos para uso distinto del de vivienda**, distinguiéndose entre 2 tipos de arrendamiento en función de quien sea el arrendador a los efectos de las medidas establecidas:
 - (i) Arrendamientos en los que el **arrendador** sea una **empresa o entidad 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 m²; o
 - (ii) Arrendamientos en los que el **arrendador sea una persona distinta de la indicada en el punto 1. (i) anterior**.

En ambos casos, el **arrendatario** deberá ser un **autónomo o una pyme** que cumplan los siguientes requisitos:

- (i) Si se trata de un autónomo:
 - 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.
 - 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, 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

(ii) Si se trata de una pyme:

- 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, aquellas sociedades que puedan formular balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados por concurrir en las mismas al menos dos de las circunstancias siguientes:
 - a) Que el total de las partidas del activo no supere los 4 millones de euros.
 - b) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los 8 millones de euros.
 - c) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.
- 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, 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.

2. Para el caso de los arrendamientos de uso distinto del de vivienda en los que el **arrendador es una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor**, la medida consiste en la facultad del arrendatario que cumpla los requisitos señalados en el punto 1 anterior de solicitar al arrendador en el plazo de **1 mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020** (ie. hasta el 23 de mayo de 2020) una **moratoria en el pago de la renta arrendaticia**, 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.

Dicha moratoria se aplicará de manera **automática** (se entiende que previa solicitud por parte del arrendatario al arrendador) 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.

3. Para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda en los que el **arrendador no sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor**, la medida consiste en la posibilidad del arrendatario que cumpla los requisitos señalados en el punto 1 anterior de solicitar en el plazo de **1 mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020** (ie. hasta el 23 de mayo de 2020) un 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 a tales efectos, las partes podrán disponer libremente de la fianza legal 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.

En este supuesto, a diferencia del caso anterior, la medida no opera de forma automática sino que parece que queda al arbitrio de acuerdo entre las partes, si bien puede servir como criterio de modulación o modificación del contrato siempre que concurren los requisitos para la aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus», esto es, imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual, si atendemos a la voluntad del legislador puesta de manifiesto en el apartado II del Preámbulo del RDL 15/2020.

4. De cara a acreditar los requisitos que deben concurrir en el arrendatario señalados en el punto 1 anterior, éste deberá aportar al arrendador 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. Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos señalados en el punto 1 anterior, 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.**

Creemos que este régimen podría ser de vuestro interés tanto en potenciales posiciones de arrendadores y/o arrendatarios de inmuebles afectados por este régimen.