

MEDIDAS RELATIVAS A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA y A LOS ARRENDAMIENTOS DE INDUSTRIA (artículos 1 a 5, ambos inclusive)

El RDL 15/2020, de 21 de abril, regula algunas medidas que afectan a determinados contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y de industria.

Dichas medidas son diferentes en función quién sea el arrendador. No obstante, antes de precisar las diferencias de cada régimen, precisamos qué arrendatarios pueden solicitar la aplicación de las mismas, el plazo que tienen para ello y la documentación que deben aportar junto a su solicitud, pues dichas cuestiones son comunes en ambos regímenes.

1. ¿Quiénes pueden solicitar la moratoria?

Los arrendatarios, personas físicas (autónomos) o jurídicas (pymes), en contratos de arrendamiento de inmueble 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, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- 1.1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:
 - a. Estar afiliado y en situación de alta 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 en la fecha de declaración del estado de alarma (14 de marzo de 2020).
 - b. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma 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.

- 2.2. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:
- a. Que no se superen los límites establecidos en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Dichos límites son los siguientes:
 - Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.
 - Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.
 - Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.
 - b. Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma 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.

2. Plazo para formular la solicitud:

La solicitud de moratoria deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del RDL 15/2020, que se produjo el 22 de abril de 2020. Por tanto, el último día para formular la solicitud es el 23 de mayo de 2020.

3. Documentación que se debe adjuntar a la solicitud.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior, deberán acreditarse por el arrendatario al arrendador mediante la presentación de los siguientes documentos:

- 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.

- 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.

4. Régimen de responsabilidad para aquellos arrendatarios que se beneficien de la moratoria sin reunir los requisitos.

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos en el artículo 3, 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.

Una vez precisado lo anterior, procedemos a analizar qué medidas ha regulado el Gobierno en función de quién sea el arrendador.

A. Contratos de arrendamiento en los que el arrendador sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor.

Si el arrendador es 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), la persona física o jurídica arrendataria 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, o de industria, que cumpla los requisitos antes enumerados podrá solicitar una **moratoria (un aplazamiento)** en el pago de la renta.

Dicha moratoria deberá ser aceptada por el arrendador, siendo por tanto **obligatoria** para este, excepto en aquellos supuestos en los que las partes ya hubieran alcanzado un acuerdo de moratoria o reducción de la renta.

De solicitarse la moratoria, esta se aplicará de manera **automática**.

Efectos de la moratoria: La solicitud de moratoria conllevará la suspensión del pago de la renta durante todo el tiempo que dure el estado de alarma y si este plazo fuera insuficiente atendiendo al impacto provocado por el COVID-19, se podrá extender también a las

mensualidades siguientes, prorrogables de una en una sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro (4) meses.

El pago de dichas rentas suspensas se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia y se realizará mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años que se contará a partir del momento en que se supere la situación que conlleva la solicitud de la moratoria o a partir de la finalización del plazo de cuatro (4) meses antes referido, siempre y cuando el contrato o cualquiera de sus prórrogas estuvieran en vigor. De no ser así, el pago fraccionado de las rentas suspendidas se realizará dentro del plazo de duración del contrato o cualquiera de sus prórrogas que reste por cumplir.

B. Contratos de arrendamiento en los que el arrendador NO sea una empresa o entidad pública de vivienda, ni un gran tenedor.

Si el arrendador no es una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, la persona física o jurídica arrendataria 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, o de industria, que cumpla los requisitos antes enumerados podrá solicitar 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 ya por ambas partes.

Dicha solicitud no implicará la aplicación automática del aplazamiento, el mismo deberá ser consentido por el arrendador, que no queda obligado a hacerlo.

Exclusivamente en el marco de los acuerdos que alcancen las partes, estas podrán disponer libremente de la fianza abonada al constituir el contrato 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.