

Circular **JURÍDICA** Nº 10/2020

Aspectos generales Arrendamientos. Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

[PDF de la disposición](#)



APLAZAMIENTO RENTA DE LOCAL DE NEGOCIO Y ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA

A ARRENDAMIENTOS INCLUIDOS

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.

Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto a la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda del arrendatario

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, cualquiera que sean las personas que los celebren.

B AUTÓNOMOS Y PYMES ARRENDATARIOS BENEFICIARIOS

REQUISITOS

1. **PERSONAS FÍSICAS:** En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo.

- Estar afiliado y **en situación de alta el 14 de marzo de 2020**, fecha de la declaración del estado de alarma, en el RETA, Mar, o en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- **Que su actividad haya quedado SUSPENDIDA** (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente).
- En el supuesto de que su actividad **NO se vea directamente SUSPENDIDA** 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. **PERSONAS JURÍDICAS.** 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,

que son aquellas que pueden formular **Balance y estado de cambios en el patrimonio neto abreviados**: sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, al menos dos de las circunstancias 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.

Las sociedades perderán esta facultad si dejan de reunir, durante dos ejercicios consecutivos, dos de las circunstancias a que se refiere el párrafo anterior.

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** 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.

ACREDITACIÓN

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.

C MEDIDAS DE APLAZAMIENTO

Se distingue:

1. QUE EL ARRENDADOR SEA UN “GRAN TENEDOR”

Grandes tenedores son los siguientes arrendadores:

- A. Empresas o entidades **públicas** de vivienda
- B. Persona físicas o jurídicas que cumpla una de las dos condiciones:
 - a) Titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o
 - b) Titular de una superficie construida de más de 1.500 m²

SOLICITUD: La persona física o jurídica arrendataria podrá solicitar de la persona arrendadora en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria 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.

RENTAS CON MORATORIA: 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 meses.**

TERMINOS DEL APLAZAMIENTO. 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

2. QUE EL ARRENDADOR NO SEA UN “GRAN TENEDOR”

SOLICITUD: La persona física o jurídica arrendataria podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley **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.

RESPONSABILIDADES

Los arrendatarios que se hayan beneficiado 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.