

## **Continuación de nuestro Informe sobre la afectación de la renta en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda por consecuencia de las medidas adoptadas como consecuencia del COVID-19**

El pasado lunes día 20 del corriente mes de abril remitimos un informe sobre la afectación de la renta en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda por consecuencia de las medidas adoptadas como consecuencia del COVID-19 en el cual, a falta de norma alguna sobre esta cuestión, aplicando principios generales del Derecho como la causa mayor o la clausula *rebús sic stantibus*, tras consultar la doctrina más autorizada que se había pronunciado sobre la cuestión, aconsejábamos a arrendadores y arrendatarios acudir a la negociación.

Sorpresivamente y sin anuncio alguno en el día de ayer el Consejo de ministros ha abordado la cuestión y en el BOE del día de hoy aparece un nuevo Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo cuyo capítulo I, rotulado *Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos*, compuesto por los arts. 1 a 5, ambos inclusive, aborda frontalmente esta cuestión. Por cierto sin reducir lo más mínimo los costes de pymes y autónomos, contrariamente a lo anunciado en su rotulo.

La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o de industria, podrá solicitar de la persona arrendadora en el plazo de un mes:

- Cuando esta 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 metros,

Una moratoria en el pago de la renta que 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 4 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 2 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 4 meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

Esta moratoria 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.

- Cuando el arrendador no cumpla las condiciones señaladas anteriormente.

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.

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.

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

- Podrán acceder a las medidas los arrendatarios que cumplan los siguientes requisitos:
  - 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 la fecha de la declaración del estado de alarma mediante, 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.

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 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 %, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- 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 art. 257.1 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital<sup>1</sup>.

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

---

<sup>1</sup> Sociedades que durante dos ejercicios consecutivos reúnan, a la fecha de cierre de cada uno de ellos, 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.

relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

- El cumplimiento de los requisitos establecidos, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de 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%, 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.

b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la AEAT 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.

- 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.

Madrid a 22 de abril de 2020.