



ABRIL 2020

MEDIDAS EN RELACIÓN CON EL APLAZAMIENTO DE PAGO DE RENTA EN LOCALES DE NEGOCIO E INDUSTRIA

Carmen Reñaga .

Abogada. Socia Vialegis Abogados SLP

El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, establece medidas en relación con los aplazamientos de pago de las rentas de locales de negocio e industria, en los siguientes términos:

1) Arrendatarios que pueden acogerse a estas medidas (artículo 3):

Podrán acogerse a estas medidas:

1º) **Los autónomos** que sean arrendatarios de locales de negocio o de industria afectos a su actividad, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estar afiliado y en situación de alta, a 14 de marzo de 2020, en
 - (i) el Régimen Especial de la SS de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, o
 - (ii) el Régimen Especial de la SS de los Trabajadores del Mar, o
 - (iii) una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.
- b) Que su actividad haya quedado suspendida por el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo o por órdenes posteriores dictadas al amparo de dicho Real Decreto.
- c) En defecto de suspensión de su actividad en los términos del apartado b), que la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento se haya reducido en al menos el 75% en comparación con la media mensual del mismo trimestre del ejercicio precedente.

2º) **Las PYMES** que sean arrendatarias de locales de negocio o de industria afectos a su actividad, que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no superen durante dos ejercicios consecutivos al menos dos de las circunstancias siguientes:

(i) Que el total de las partidas del activo no supere los cuatro millones de euros.

(ii) Que el importe neto de su cifra anual de negocios no supere los ocho millones de euros.

(iii) Que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a cincuenta.

b) Que su actividad haya quedado suspendida por el Real Decreto 463/2020 de 14 de marzo o por órdenes posteriores dictadas al amparo de dicho Real Decreto.

c) En defecto de suspensión de su actividad en los términos del apartado b), que la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento se haya reducido en al menos el 75% en comparación con la media mensual del trimestre del ejercicio precedente correspondiente a dicho mes natural anterior.

** El cumplimiento de estos requisitos se deberá acreditar (artículo 4):*

a) En cuanto a la reducción de actividad: mediante la presentación de una declaración responsable en la que 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.

b) En cuanto a la suspensión de actividad: 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.

2) Medidas:

Se diferencian dos supuestos, en función del volumen del arrendador:

1º) **Arrendador que sea empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor** (artículo 1), entendiéndose por "gran tenedor" la persona física

o jurídica que sea titular (i) de más de 10 inmuebles urbanos (excluyendo garajes y trasteros) o (ii) de más de 1.500 m².

En estos casos, **el arrendatario podrá solicitar una moratoria de aplicación automática y, por tanto, de obligado cumplimiento por el arrendador**, salvo que con anterioridad se hubiera ya alcanzado por las partes un acuerdo de moratoria o reducción de renta.

La moratoria **se ha de solicitar en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley (es decir, no más tarde del 23 de mayo de 2020).

Esta moratoria se mantendrá durante el período de estado de alarma y sus prórrogas y las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, sin que puedan superarse los cuatro meses (no queda muy claro si estos cuatro meses máximos son los de prórroga tras el estado de alarma, o incluyen los meses del estado de alarma; por los comentarios que hemos podido consultar parece que se entiende que son cuatro meses tras la finalización del estado de alarma).

El pago de estas mensualidades quedará aplazado para ser pagado (sin intereses) en un plazo de dos años a contar desde que se supere la situación de impacto del COVID o a partir de los cuatro meses señalados.

2º) **Los arrendadores distintos de los del apartado 1º) (artículo 2).**

En estos casos, el arrendatario podrá solicitar el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que ello no se hubiera acordado ya por las partes con carácter voluntario.

La moratoria **se ha de solicitar en el plazo de un mes** desde la entrada en vigor del Real Decreto Ley (es decir, no más tarde del 23 de mayo de 2020).

La norma no establece expresamente para estos supuestos obligación alguna del arrendador de aceptar la solicitud de aplazamiento que le pudiera presentar el arrendatario.

Lo que sí establece la norma es que se podrá disponer de la fianza para el pago total o parcial de las mensualidades de la renta. En caso de que así se haga, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de un año desde que se hubiere alcanzado el acuerdo o antes si el contrato finalizara antes del año.

Los criterios recogidos en este documento son opiniones personales de carácter general y no pueden ser utilizados en ningún caso particular sin el debido asesoramiento legal.