

MEDIDAS RELATIVAS A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Las medidas relativas a los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda adoptadas por el Ejecutivo en el Capítulo I del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, relativos a la moratoria de la deuda arrendaticia en los contratos de alquiler para uso distinto de vivienda. El RDL, contempla dos escenarios en función de quien es el arrendador, distinguiendo dos tipos de contratos de arrendamiento:

- Contratos de arrendamiento cuyo arrendador sea un gran tenedor y empresas o entidades públicas de vivienda.
- Contratos de arrendamientos cuyo arrendador NO tenga la consideración anterior.

Se considera como “grandes tenedores”, a las personas físicas o jurídicas que sean titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500m².

A) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS CON GRANDES TENEDORES Y EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA.

¿Cuándo se podrá solicitar la moratoria?

El arrendatario tendrá derecho a solicitar al arrendador la moratoria en el pago de la renta siempre que reúna los requisitos del art.4 del RDL 15/2020 y no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de renta.

¿Existe plazo?

Si. La moratoria deberá de ser solicitada en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020

¿El arrendador se puede negar a aplicar la moratoria?

No. Siempre que nos encontremos dentro del supuesto en el cual el arrendador sea un gran tenedor y empresas o entidades públicas de vivienda, y se cumplan los requisitos del art.4, el arrendador estará obligado a aceptar la moratoria, siendo por tanto su aplicación automática.

¿Durante cuánto tiempo se puede aplicar la moratoria?

Se aplicará durante el tiempo que dure el estado de alarma y sus prorrogas. Una vez decretado el fin del estado de alarma se podrá prorrogar por mensualidades hasta un máximo de 4 meses, siempre y cuando fuese necesario para paliar el impacto provocado por el COVID-19.

¿Cómo se deberán abonar las cuotas aplazadas?

Finalizado el plazo de la moratoria el pago de la renta se aplazará mediante el fraccionamiento de las cuotas durante un plazo de 2 años, empezando a contar este plazo desde la superación de la situación provocada por el impacto del COVID-19 o desde el transcurso del plazo máximo de 4 meses indicado anteriormente, y siempre

dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prorrogas.

¿Habrá penalización o devengo de intereses en las cuotas aplazadas?

No. El aplazamiento de la renta no producirá penalización alguna ni tampoco devengará interés alguno.

B) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CELEBRADOS CON ARRENDADORES QUE NO SEAN GRANDES TENEDORES Y EMPRESAS O ENTIDADES PÚBLICAS DE VIVIENDA.

¿Cuándo se podrá solicitar la moratoria?

El arrendatario tendrá derecho a solicitar al arrendador la moratoria en el pago de la renta siempre que reúna los requisitos del art.4 del RDL 15/2020 y no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de renta.

¿Existe plazo?

Si. La moratoria deberá de ser solicitada en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RDL 15/2020

¿El arrendador se puede negar a aplicar la moratoria?

Si. A diferencia del supuesto anterior, el RDL 15/2020 no hace mención expresa a la aplicación automática de la moratoria cuando se trata de contratos de arrendamiento celebrados con arrendadores que no sean grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda, precisando del acuerdo entre las partes. Por tanto, no existe obligación por parte del arrendador de aceptar la solicitud planteada por el arrendatario.

¿Se puede disponer de la fianza para compensar mensualidades?

Si. Como carácter excepcional, y en el marco del acuerdo mencionado, las partes podrán disponer libremente de la fianza la cual podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas de las mensualidades. El importe que se disponga de la fianza se deberá ser repuesto en el plazo de un año desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato para el supuesto de que esta fuese inferior a un año.

C) REQUISITOS QUE HAN DE REUNIR LOS ARRENDATARIOS PARA LA SOLICITUD DE LAS MEDIDAS

Se distinguen dos tipos de arrendatarios, por un lado los autónomos y por otro lado las PYMES.

Autónomos:

- Deberá tratarse de un contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo.
- Estar afiliado y en situación a fecha de declaración del estado de alarma mediante el RDL 463/2020, de 14 de marzo, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos (RETA) 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 RDL 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido RDL.

- En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RDL 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.

PYMES:

- Que no se superen los límites establecidos en el art. 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital. Esto es:

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

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

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

- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RDL 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido RDL.

- En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del RDL 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.

D) ¿CÓMO SE DEBERÁN ACREDITAR LOS REQUISITOS?

- **Reducción de actividad.**

o Se acreditará mediante la presentación de una declaración responsable en la cual, en base a la información contable y de ingresos gastos, se hará constar la reducción de la facturación mensual en al menos un 75% en relación a la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. Si el arrendador lo requiriese, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

- **Suspensión de actividad.**

o Se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o por el órgano competente de la Comunidad

Autónoma correspondiente, sobre la base de la declaración del cese de actividad declarada por el interesado.

En GRUPO ASESOR ROS trabajamos para ayudarles a superar esta situación de crisis, estamos a su disposición para cuantas consultas, aclaraciones y tramites precisen, especialmente el departamento laboral para la presentación de ERTE´s y aplazamientos de Seguridad Social, el departamento fiscal para la tramitación de declaraciones de impuestos y aplazamientos tributarios y el departamento jurídico para cuestiones relativas a procesos mercantiles, hipotecarios, renegociación de alquiler con proveedores y clientes, etc...

Elche, 23 de Abril de 2020