



Información de ACTUALIDAD



ATP AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

INFORMA

«Desde los GABINETES PROFESIONALES»

Resumen elaborado por Sr. Letrado D. Ferran González i Martínez

Los inquilinos de locales comerciales disponen de un mes, hasta el 23 de mayo, para solicitar la moratoria del pago de la renta los alquileres

En los supuestos en que no haya acuerdo entre el propietario y el arrendatario

Como continuación a nuestra comunicación de fecha de ayer día 22 de abril, a través de la cual poníamos en su conocimiento la aprobación por parte del Gobierno del **Real Decreto-ley 15/2020**, mediante el que se han dispuesto medidas urgentes complementarias de apoyo a la economía y el empleo ante la vigencia del Estado de Alarma, y considerando que ésta era una de las medidas contenidas en el mencionado Real Decreto-ley de gran interés e importante aplicación, a continuación les detallamos un resumen-extracto de la misma.

El referido Real Decreto-ley 15/2020 es muy denso al contemplar medidas de todo tipo, tanto en materia de seguridad social, laborales, fiscales y las que vamos a comentar sobre el alquiler de sus locales de negocio, contemplando, básicamente, dos opciones: **la moratoria o el aplazamiento temporal en el pago de la renta**, según el tipo de arrendador titular del inmueble y cuando no se haya podido alcanzar un acuerdo entre las partes de moratoria, aplazamiento temporal o reducción de la renta.

Las medidas y sus requisitos formales que afectan a los arrendamientos de locales de negocio las resumimos en tres apartados:

- a) **CUANDO EL ARRENDADOR ES EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O GRAN TENEDOR (más de 10 inmuebles urbanos o más de 1.500 m² construidos, sin incluir garajes y trasteros)**

Hasta el próximo 23 de mayo, el arrendatario, ya sea persona física o jurídica, podrá pedir al arrendador una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se devengue durante el periodo de duración del estado de alarma y sus eventuales prórrogas, de mes a mes, y hasta un máximo de cuatro meses más.

No devengará intereses y se aplicará de manera automática. Como no va a requerir el consentimiento del arrendados sí que se deben cumplir unos requisitos formales y documentales muy concretos.

Ante ésta situación se podrá fraccionar las cuotas de la renta durante los dos siguientes años como máximo desde el levantamiento del Estado de Alarma o de la finalización del plazo de los cuatro meses referidos anteriormente.

b) CUANDO EL ARRENDADOR NO SEA EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O GRAN TENEDOR

Igualmente, y hasta el próximo 23 de mayo, el arrendatario, ya sea persona física o jurídica, podrá solicitar al arrendador una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se devengue durante el periodo de duración del estado de alarma y sus eventuales prórrogas, de mes a mes, y hasta un máximo de cuatro meses más.

El Real Decreto-ley no concreta los términos y condiciones, pero podemos entender que se aplazarán las anteriores por analogía. En todo caso, siempre aconsejamos que debe acordarse de común acuerdo una solución entre las partes del contrato de arrendamiento.

c) REQUISITOS FORMALES

Cuando el inquilino es Autónomo:

- *Estar afiliado y dado de alta, en el momento de la declaración del estado de alarma, en el Régimen Especial de Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos, en el especial de los Trabajadores del Mar o en una de las Mutualidades sustitutorias.*
- *Que su actividad haya quedado suspendida por razón del estado de alarma.*
- *Si la actividad no ha sido suspendida, deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que solicita el aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes, pero referido al año anterior.*

Cuando el inquilino es una Pyme:

- *No debe superar cualquiera de estos límites que contempla la legislación mercantil:*
 - *Activo inferior a los 4 millones de euros.*
 - *Cifra anual negocios inferior a los 8 millones de euros.*
 - *Número medio de trabajadores del ejercicio no superior a 50.*
 - *Que su actividad haya quedado suspendida por razón del estado de alarma.*
- *Si la actividad no ha sido suspendida, deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que solicita el aplazamiento en, al menos, un 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes, pero referido al año anterior.*

De conformidad a la información contable, de ingresos y gastos, el arrendatario deberá demostrar y poner a disposición del arrendador la acreditación de dicha reducción, que inicialmente sustentará mediante una declaración responsable.