



COVID-19: MORATORIA EN EL PAGO DE LA RENTA DE LOCALES EN ALQUILER, PARA AUTÓNOMOS Y PYMES, EN VIRTUD DEL REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL.

Mediante el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, se proponen una serie de medidas para afrontar la obligación de pago de la renta de los locales en alquiler si no hay acuerdo entre las partes.

Lo cierto es que la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma.

Por ello, ante esta situación de “desamparo legal”, en el citado Real Decreto-ley se prevén unas medidas que permiten la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos de: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

Así, en el Capítulo I –artículos 1 a 5– del citado RD 15/2020, de 21 de abril, se prevé lo siguiente:

I. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores.

Cualquier persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, que cumpla los requisitos que a continuación se indicarán, podrá solicitar de la persona arrendadora (cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor –entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros–), en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020, la moratoria en el pago de la renta de los locales en alquiler, la cual deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre las partes sobre la moratoria o la reducción de la renta.

La moratoria en el pago de la renta arrendaticia afectará el tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes 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.

La renta arrendaticia se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad a la solicitud, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de 2 años, 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.



II. Otros arrendamientos para uso distinto del de vivienda.

Cualquier persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, o de industria, cuyo arrendador NO sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, pero sí cumpla con los requisitos que a continuación se indicarán, podrá solicitar de la persona arrendadora, en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del RD 15/2020, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que dicho aplazamiento o rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario previamente.

Exclusivamente en el marco del acuerdo al que se refieren los apartados anteriores, las partes podrán disponer libremente de la fianza del inmueble, 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 fianza del inmueble, el arrendatario deberá reponer el importe de la fianza dispuesta en el plazo de 1 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 1 año.

III. Requisitos para poder acogerse a la moratoria o aplazamiento en el pago de la renta arrendaticia.

Podrán acogerse a las medidas anteriores los AUTÓNOMOS y PYMES arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

1. En un 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, 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 del estado de alarma decretado.
 - c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma, 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.
2. En un 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 de la Ley de Sociedades de Capital.
 - b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia del estado de alarma decretado.



c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la declaración del estado de alarma, se deberá acreditar la reducción de su 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.

IV. Acreditación de los requisitos:

El cumplimiento de los requisitos se acreditará por el arrendatario con la siguiente documentación:

- 1) Declaración responsable en la que se haga constar la reducción de la actividad y la facturación mensual en, al menos, un 75%.
- 2) Certificado de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o del órgano competente que acredite la suspensión de la actividad.

V. Consecuencias de la aplicación indebida del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta.

Los arrendatarios que se beneficien 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 produzcan y 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.

Las presentes medidas entrarán en vigor el día siguiente de su publicación en el BOE, es decir, el día 23 de abril de 2020.