



Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Nuevas medidas para los Arrendamientos.

23/04/2020

En Sant Cugat del Vallès, a 23 de abril de 2020.

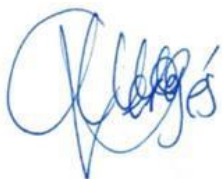
Apreciados,

Se ha publicado en fecha 22 de abril, el **Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en vigor en el 23 de abril de 2020.**

En este documento efectuamos un resumen de las principales medidas que incorpora este nuevo Decreto en materia de **ARRENDAMIENTOS** que afectan a **locales para Pymes y Autónomos**.

Todo el equipo de **VERSATIL** quedamos a vuestra disposición para ayudaros en todo lo que sea necesario.

Un cordial Saludo,



**Anna Vergés**  
Socia - Abogada  
Departamento Mercantil-civil  
[averges@versatil.legal](mailto:averges@versatil.legal)

## PARA PYMES Y AUTONOMOS

### MORATORIAS EN ARRENDAMIENTOS PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA

Se han adoptado medidas para reducir los costes de Pymes y autónomos, consistentes en moratorias tanto para arrendamientos con grandes tenedores como con otros arrendadores:

#### 1.- Arrendamientos con grandes tenedores:

- Los arrendatarios persona física o jurídica podrán solicitar a los arrendadores personas jurídicas (empresas), entidades públicas o grandes tenedores, una moratoria en el **PLAZO DE 1 MES desde el 23 de abril**, que tendrá que ser **ACEPTADA por el arrendador**, salvo que ya existiese acuerdo entre las partes.
- La **moratoria en el pago de la renta será automática** y por el tiempo de duración del 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, con un plazo máximo de 4 meses.
- **La renta será aplazada de forma fraccionada durante el plazo de 2 años** y no devengará intereses.

## 2.- Arrendamiento con otros arrendadores:

- Los arrendatarios persona física o jurídica podrán solicitar a los arrendadores personas físicas, en el **PLAZO DE 1 MES desde el 23 de abril, un aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, salvo que de forma consensuada la partes hayan llegado a un acuerdo para rebajar o aplazar la renta.
- Las partes podrán disponer libremente de la **FIANZA** prevista en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.

En el supuesto que no se disponga total o parcialmente de la fianza, 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, si el contrato fuera de una duración inferior a un año.

## REQUISITOS PARA ACCEDER A ESTAS MORATORIAS

El Decreto Ley diferencia cuando el inmueble arrendado esté afecto a la actividad por un autónomo o por una Pyme:

### **Autónomo**

- Estar afiliado y en situación de alta a la fecha de la declaración del estado de alarma.

- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del estado de alarma.
- Si la actividad no ha quedado suspendida, 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.

### **Pyme**

- Que no se superen los límites del artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor 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.

## **DOCUMENTACION QUE DEBERA ACREDITAR EL ARRENDATARIO ANTE EL ARRENDADOR**

### **1.- Reducción de la actividad:**

Se acreditará inicialmente mediante la declaración responsable, 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 a la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.

Si el arrendador lo solicita, el arrendatario deberá mostrar lo libros contables

## **2.- Suspensión de la actividad:**

Se acreditará mediante el certificado expedido por la Agencia Tributaria o órgano competente de la Comunidad Autónoma, sobre la base de cese de la actividad declarada por el interesado.

