



**CONTRATOS ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (NO VIVIENDAS), RDL
15/2020 de 21 abril**

Mediante Boletín Oficial del Estado de 22 de abril de 2020, se ha publicado el Real Decreto 15/2020 de medidas urgentes complementarias. Un decreto nuevamente denso que iremos desglosando conforme vayamos analizando las partidas incluidas.

Los primeros artículos de la misma, incluyen medidas en materias de arrendamiento de inmuebles que no sean viviendas, es decir, que afectan a los **alquileres de inmuebles para pymes y autónom@s (moratorias y aplazamientos)**, diferenciando dos situaciones en función del **tipo de arrendador (propietario)**:

- 1) Arrendador es una EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA O GRAN TENEDOR (+ de 10 inmuebles urbanos),
 - a. Será aplicable una **moratoria obligatoria** (aplazamiento), salvo que se hubiera alcanzado acuerdo previo de moratoria o reducción de renta.
 - b. Deberá solicitarse en el plazo máximo de 1 mes (23 abril hasta 23 mayo)
 - c. Afectará al periodo del Estado de Alarma
 - d. Ampliable a mensualidades siguientes tras fin Estado Alarma (límite 4 meses en total)
 - e. Las rentas objeto de moratoria SE FRACCIONARÁN sin intereses ni penalizaciones a liquidar como máximo en los dos años posteriores (o dentro del plazo de vigencia del contrato si fuera menor que dos años).



- 2) Arrendador no sea alguno de los casos anteriores:
 - a. **Se podrá solicitar el aplazamiento temporal** del pago de la renta (siempre y cuando no se hubiera alcanzado anteriormente un acuerdo).
 - b. Se permite que las partes puedan usar la **fianza** para el pago total o parcial, pero, si se utiliza deberá reintegrarse en el plazo máximo de un año desde el acuerdo (o en el plazo que reste el contrato si fuera menor).



Para poder optar a las situaciones anteriores, el arrendatario (inquilino) debe reunir una serie de **requisitos** dependiendo de su casuística:

- 1) Arrendatario es **AUTÓNOM@**,
 - a. Estar afiliado y en situación de alta a fecha de declaración Estado Alarma (14 marzo), mediante Real Decreto 463/2020.
 - b. Que su **actividad hubiera quedado suspendida** (cierre obligatorio) como consecuencia del Estado de Alarma, o bien, que su actividad no se hubiera visto suspendida pero acredite la **reducción de un 75%** o más de su **facturación** respecto a la media mensual del trimestre anterior.

- 2) Arrendatario es **PYME**,
 - a. No superar límites art. 257.1 RD 1/2010, De la Ley de Sociedades de Capital (partidas activo no supere 4 millones € durante dos ejercicios consecutivos; importe cifra negocios < 8 millones durante 2 ejercicios; o que nº medio trabajadores < 50)
 - b. Cumplir requisito b) anterior: actividad suspendida por Estado Alarma o bien, reducida su facturación en 75 % o más.

IMPORTANTE!!!!

Los acuerdos a los que lleguen ambas partes **DEBEN FIGURAR POR ESCRITO**, ya que tienen repercusiones tanto para la propiedad como para el arrendatari@ del inmueble en materia de diversa índole (IVA, RENTA,...).

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

Los arrendatarios que se hayan beneficiado del aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta sin reunir los requisitos establecidos anteriormente, serán responsables de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como 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.

Estella-Lizarra, a 23 de abril de 2020.

Acyse Asesores Consultores

C/ San Andrés nº8, Estella (Navarra)

Tfno. 948 55 26 00 - Mail: acyse@acyse.com

www.acyse.com