



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Nuevas medidas adoptadas para
PYMES y autónomos:
arrendamientos de uso distinto al
de vivienda habitual y de industria

Real Decreto Ley 15/2020



NOVEDADES PRINCIPALES



Podemos distinguir dos tipos de medidas:

- Las que se aplican cuando el arrendador es empresa o entidad pública de vivienda o es considerado gran tenedor, que éste tiene que aceptar obligatoriamente, salvo pacto o acuerdo previo, y que consisten en **moratoria en el pago de la renta**.
- Las que se aplican cuando el arrendador no es empresa o entidad pública de vivienda ni es gran tenedor, que requieren acuerdo y que pueden consistir en **moratoria en el pago de la renta** o en **rebaja de la renta**.

REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR EL ARRENDATARIO



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

En ambos casos, el arrendatario debe cumplir unos requisitos dependiendo si es autónomo o PYME:

- Si es autónomo, y el inmueble arrendado está afecto a su actividad: debe de estar afiliado y en alta en el RETA en fecha 14 de marzo, su actividad ha quedado suspendida por RD 463/2020 por el que se decretó el estado de alarma, o si no quedó suspendida tiene que demostrar que ha sufrido una reducción en su facturación de al menos el 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.
- Si es PYME, y el inmueble arrendado está afecto a su actividad: no puede superar los límites establecidos en el art. 257.1 RDL 1/2010 LSC (que son durante 2 años consecutivos reunir dos de estas circunstancias: no superar el total activo 4 millones de euro, el total importe neto cifra negocios los 8 millones de euro, y el número medio de trabajadores empleados no sea superior a 50), que su actividad haya quedado suspendida por el decreto del estado de alarma, o si no quedó suspendida tiene que demostrar que ha sufrido una reducción en su facturación de al menos el 75% en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

GRAN TENEDOR



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

Se considera gran tenedor al arrendador, persona física o jurídica, que sea titular:

- De más de 10 inmuebles (sin contar garajes o trasteros), o
- De una superficie construida de más de 1500 metros cuadrados.



PLAZO PARA SOLICITAR LAS MEDIDAS



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

En ambos casos, tanto si se trata de medidas que afectan a arrendamientos en los que el arrendador es empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor, como cuando no lo es, el plazo para solicitar las medidas es de un mes a contar desde el 23 de abril de 2020.

MEDIDAS: MORATORIAS O REBAJA EN EL PRECIO DE LA RENTA



maronda
Abogados
Hablemos de tú a tú.

En caso de ser el arrendador empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor **solo se contempla moratoria**, y consistiría en un aplazamiento de la renta, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad, mediante el pago fraccionado de las cuotas en un plazo máximo de 2 años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación o a partir del plazo máximo de 4 meses, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato o cualquiera de sus prórrogas.

En caso de no ser el arrendador empresa o entidad pública de vivienda o gran tenedor, la medida puede ser **una moratoria o una rebaja en la renta** y como novedad se puede disponer de la fianza para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de renta, debiendo luego el arrendatario reponer la fianza en el plazo de 1 año a contar desde el acuerdo o en el plazo que reste de vigencia del contrato en caso de que este plazo fuera inferior a 1 año.