

nota informativa

Barcelona, 22 abril de 2020

COVID-19: Medidas en relación a los contratos de arrendamiento de local de negocio o de industria

Nota informativa sobre las medidas adoptadas mediante el Real Decreto Ley 15/2020

Mediante el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril de 2020, se han establecido las siguientes **medidas en relación a los contratos de arrendamiento de local de negocio o de industria, salvo que las partes ya hubieran alcanzado un acuerdo para la moratoria o reducción de la renta:**

1. Cuando el **arrendador sea una empresa o una entidad pública de vivienda, o un gran tenedor** (persona física o jurídica titular de más de 10 inmuebles urbanos o de una superficie superior a 1.500 m²):
 - a. **Moratoria en el pago de la renta durante la duración del estado de alarma y sus prorrogas**, prorrogable mes a mes durante las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses, si el anterior plazo fuera insuficiente atendiendo al impacto provocado por el COVID-19. Tal aplazamiento del pago de la renta lo será, sin penalización ni devengo de intereses, mediante el **fraccionamiento de las rentas de dicho período de tiempo en el plazo de dos años**, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prorrogas.
 - b. El arrendatario podrá solicitarlo en el plazo de un mes desde el 23 de abril de 2020 y, en tal caso, **el arrendador vendrá obligado a aceptarlo**.
 - c. El **arrendatario deberá ser o bien un autónomo** que tenga el inmueble afecto a su actividad, que esté dado de alta, **o bien una pyme** (esto es, que cumpla al menos dos de las siguientes condiciones: activo no superior a 4 millones de euros, cifra neta anual de negocio no supere los 8 millones de euros, plantilla media anual no supere los 50 trabajadores); **cuya actividad haya quedado suspendida o cuya facturación del mes natural anterior se haya visto reducida al menos en un 75%**, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior.
2. Cuando el **arrendador sea persona física no gran tenedora o persona jurídica no empresa**, el arrendatario autónomo o pyme, podrá solicitar, en igual plazo de un mes, **el aplazamiento temporal del pago de la renta o una rebaja de la renta**. En este caso, el **arrendador no viene obligado a aceptarlo**, pero si acepta el aplazamiento **podrá disponer de la fianza para cobrar las rentas que se han aplazado**, si bien el arrendatario tendrá que reponer dicha fianza en el plazo de un año o en el plazo que quede de vigencia del contrato si es inferior.



3. El cumplimiento de los requisitos por parte del arrendatario **deberá acreditarse documentalmente** y aquél que se haya **beneficiado del aplazamiento temporal de la renta sin reunir tales requisitos** será **responsable de los daños y perjuicios** que cause, **así como de los gastos** generados por la aplicación de tal medida excepcional, sin perjuicio de otras posibles responsabilidades en las que pueda haber incurrido.

Quedamos a su disposición en info.barcelona@ecija.com para cualquier duda o cuestión que pudiera surgir.

Litigation & Dispute Resolution

info.barcelona@ecija.com

+ 34 933 808 255