

nota informativa

Barcelona, 28 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 determinadas **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. ¿En qué casos aplican las nuevas medidas?

Las nuevas medidas aplican:

- a) 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). El **arrendatario deberá ser o bien un autónomo** que tenga el inmueble afecto a su actividad, **o bien una pyme; cuya actividad haya quedado suspendida o cuya facturación del mes natural anterior se haya reducido al menos un 75%**, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. Se entenderá por Pyme una entidad que cumpla al menos una de las tres siguientes condiciones: (i) activo inferior a 4 millones euros, (ii) facturación anual no superior a 8 millones, (iii) plantilla media anual inferior a 50 trabajadores.
- b) Cuando el **arrendador sea persona física no gran tenedora o persona jurídica no empresa** y el arrendatario sea autónomo o pyme. Esto es, cualquier persona física que sea titular de hasta 10 inmuebles urbanos o de una superficie construida de hasta 1.500 m², o toda entidad que no sea una sociedad mercantil y aquellas otras entidades sin ánimo de lucro.

2. ¿Cuales son las medidas en el primer supuesto?

Moratoria en el pago de la renta durante la duración del estado de alarma y sus prorrogas. Se trata de una medida prorrogable de 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. El aplazamiento del pago de la renta no comportará ni penalización ni devengo de intereses. Las cantidades apalazadas se fraccionaran durante un plazo de **dos años**, pero siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o sus prorrogas si es inferior.

Tales medidas pueden solicitarse por el arrendatario, en el plazo máximo de un mes desde el 23 de abril de 2020, y **el arrendador vendrá obligado a aceptar la solicitud.**



3. ¿Cómo afectan las medidas en el segundo supuesto?

Cuando el **arrendador sea una persona física no gran tenedora o persona jurídica no empresa**, el arrendatario autónomo o pyme, podrá solicitar, en el mismo plazo que en el supuesto anterior, **el aplazamiento temporal del pago de la renta o una rebaja de su importe**. En este segundo supuesto, el **arrendador no está obligado** a aceptar tal solicitud, pero en caso de hacerlo, cuando esta consista en una solicitud de aplazamiento, **podrá disponer de la fianza para cobrar las rentas aplazadas**. El arrendatario tendrá que reponer dicha fianza en el plazo de un año o en el que quede de vigencia del contrato si es inferior.

4. ¿A qué sanciones me enfrente si me beneficio de tales medidas sin reunir los requisitos?

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