

Medidas para reducir los costes de pymes y autónomos: Moratoria para los contratos de Alquiler de oficinas, naves y locales

El pasado 23 de abril de 2020 entró en vigor el Real Decreto-ley 15/2020 en el marco del estado de alarma el cual, entre otras medidas adoptadas, se prevé la posibilidad de que las empresas y autónomos puedan solicitar una moratoria de las rentas que satisfacen por el arrendamiento de un local de negocio.

➤ **¿Quién podrá solicitar la moratoria?**

Los titulares de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda o titulares de un contrato de arrendamiento de industria siempre que dicho inmueble se encuentre afecto a la actividad económica y el arrendatario cumplan los siguientes requisitos:

- **Ser Autónomo:**

- Estar afiliado a la Seguridad Social o mutua alternativa y en situación de alta en el momento de declararse el estado de alarma.
- Que su actividad haya sido suspendida en virtud de la declaración del estado de alarma, o acreditar una reducción de facturación en al menos el 75% respecto de la media mensual del mismo trimestre en el año anterior.

- **Ser PYME**

- Que en los ejercicios 2018 y 2019 la sociedad no hubiera superado dos los siguientes umbrales:
 - Activo no puede superar los €4 millones.
 - Importe neto de su cifra anual de negocios no supere los €8 millones.
 - El número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50.
- Que su actividad haya sido suspendida en virtud de la declaración del estado de alarma, o acreditar una reducción de facturación en al menos el 75% respecto de la media mensual del mismo trimestre en el año anterior

➤ **¿En qué supuestos estará el arrendador obligado a conceder la moratoria?**

Cuando el arrendador sea:

1. Persona jurídica

2. Entidad pública de vivienda
3. Gran tenedor (titular de más de 10 inmuebles o una superficie construida de más de 1.500m²)

Siempre y cuando ambas partes no hubieran alcanzado ya un acuerdo de moratoria o reducción de la renta con anterioridad.

➤ **¿Cuál es el plazo del que dispone el arrendatario para solicitar la moratoria?**

En el plazo de 1 mes a contar a partir del 23.04.2020.

➤ **Términos y Condiciones de la moratoria**

- *Duración de la moratoria:* el periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas. No obstante, la moratoria podrá extenderse más allá del levantamiento del estado de alarma cuando el arrendatario pudiera acreditar que el plazo inicial es insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19. En ningún caso podrá superarse los 4 meses una vez levantado el estado de alarma.
- *Condiciones económicas:* la renta aplazada no devengará intereses, siempre que el arrendatario hubiera satisfecho el total de las rentas aplazadas en el plazo máximo de 2 años, que se contarán a partir del fin de la moratoria aplicada, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas.

➤ **¿Y si el propietario no es persona jurídica, ni gran tenedor ni tampoco administración pública?**

En estos casos, el arrendatario podrá solicitar en el mismo plazo al arrendador el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta siempre que el arrendador no hubiera concedido con anterioridad un aplazamiento o una rebaja de la renta.

➤ **¿Y qué derechos tiene el propietario en este último supuesto?**

El arrendador podrá disponer libremente de las cantidades entregadas por el arrendatario en concepto de fianza que podrá servir para el pago total o parcial de alguna o algunas mensualidades de la renta arrendaticia.

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, en caso de que este plazo fuera inferior a un año.

Actualizado el 24.04.2020