

REAL DECRETO-LEY 15/2020, DE 21 DE ABRIL, DE MEDIDAS URGENTES COMPLEMENTARIAS PARA APOYAR LA ECONOMÍA Y EL EMPLEO.

I. MEDIDAS PARA REDUCIR LOS COSTES OPERATIVOS DE PYMES Y AUTÓNOMOS (Capítulo I – artículos 1 a 5).

BENEFICIARIOS:

Personas físicas o jurídicas arrendatarias de un contrato de arrendamiento para **uso distinto del de vivienda** o de industria.

PERSONA ARRENDADORA (art. 1 y 2):

1. **EMPRESA O ENTIDAD PÚBLICA DE VIVIENDA, O GRAN TENEDOR:** El arrendatario podrá solicitar al arrendador, cuando sea **empresa o entidad pública de vivienda, o gran tenedor, la moratoria en el pago de la renta**, que deberá aceptarla, siempre y cuando no hubieran alcanzado otro acuerdo.

- **Plazo:** 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto 15/2020, de 22 de Abril.
- **¿Cómo actúa?** de **forma automática** y afectara al periodo de tiempo que dure el estado de alarma, sus prórrogas y las mensualidades siguientes, si aquel plazo fuera insuficiente, **sin que pueda superarse en ningún caso los 4 meses.**
- **Liquidación:** las rentas no pagadas se liquidaran a partir de la siguiente mensualidad de la renta, **fraccionándose las mismas durante los 2 años siguientes, sin penalizaciones ni intereses.**

Si el plazo es inferior a 2 años, se fraccionará dentro del periodo que quede por cumplir hasta la finalización del contrato.

2. **PERSONA FÍSICA:** El arrendatario podrá solicitar al arrendador, persona física, **el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta**, siempre y cuando no se hubiere acordado antes por las partes.

- **Plazo:** 1 mes desde la entrada en vigor del Real Decreto 15/2020, de 22 de Abril.
- **¿Cómo actúa?** Potestativamente, es decir, no es de obligado cumplimiento por el arrendador.
- **Fianza:** las partes podrán disponer de la fianza, con el fin de poder pagar total o parcialmente alguna mensualidad de la renta.

En caso de disponer de ella, el arrendatario deberá de **reponer** el importe dispuesto en **el plazo de 1 año** desde la celebración del acuerdo o en el plazo que reste de vigencia el contrato, si fuera inferior a 1 año.

REQUISITOS (art. 3):

- a. **Los autónomos tienen que estar afiliados y en situación de ALTA en el RETA**, o en alguna de las Mutualidades sustitutorias del Reta **a fecha 14/03/2020**.
- b. En caso de **pymes**, deben ser sociedades, que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- c. Tanto para autónomos como para pymes **la actividad debe de estar suspendida** como consecuencia del estado de alarma **o** que se haya **reducido en, al menos, un 75 %** la facturación trimestral respecto del año anterior.

ACREDITACIÓN DE REQUISITOS (art. 4):

- La reducción mediante la presentación de la **declaración responsable**, pudiendo exigir el arrendador la exhibición de los libros de contabilidad del arrendatario.
- La suspensión de la actividad, mediante **certificado expedido por la AEAT** o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, **o sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada**.

CONSECUENCIAS APLICACIÓN INDEBIDA (art. 5):

Los arrendatarios que no reunieran los requisitos necesarios serán responsables de **daños y perjuicios**, así como de **todos los gastos generados por la aplicación de las medidas excepcionales** (sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a los que pudiera dar lugar).